
JAARVERSLAG

2024

Raad van Bestuur van Woonsprong d.d. 02/06/2025

Inhoud

Fundamenten voor een sterke woonmaatschappij.....	3
1. MISSIE, VISIE EN DOELSTELLINGEN	4
1.1 Missie	4
1.2 Visie	4
1.3 Doelstellingen	4
2. ALGEMENE WERKING	7
2.1 Werkingsgebied	7
2.2 Organisatiestructuur.....	8
3. WONEN	12
3.1 Kandidaat-huurders	12
3.2 Zittende huurders.....	14
3.3 Toewijzingen.....	16
3.4 Opzeggingen	17
3.5 Sociale dienst	17
3.6 Betaalbaarheid en achterstallen.....	20
3.7 Geplande grote renovatiewerken	22
4. WONINGEN	24
4.1 Overdracht van woningen	24
4.2 Algemeen overzicht	24
4.3 Private inhuur en erfpacht	28
4.4 Private verhuur.....	30
4.5 Transacties en reserves.....	30
4.6 Onderhoud en herstellingen	31
5. SOCIALE LENINGEN, KOOPWONINGEN, KAVELS.....	36
5.1 Sociale leningen.....	36
5.2 Sociale koopwoningen en -kavels.....	36
6. NIEUWBOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN	38
6.1 Opgeleverde projecten.....	38
6.2 Lopende projecten	43
7. KLACHTEN.....	58
8. JAARREKENING	59
8.1 Herinvesteringsplicht.....	59
8.2 Jaarrekening	
8.3 Verslag van de commissaris	



Fundamenten voor een sterke woonmaatschappij

Woonsprong is op 1 juli 2023 opgericht vanuit de ambitie om kwaliteitsvolle, betaalbare en duurzame woningen aan te bieden aan iedereen die het nodig heeft, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare groepen. In nauwe samenwerking met de lokale besturen, partnerorganisaties en onze bewoners zetten wij elke dag stappen om niet alleen woningen te verhuren, maar om voor echte thuisomgevingen te zorgen.

In dit document vindt u een overzicht van ons organisatiekader, de evolutie van het woningpatrimonium, de ondersteuning van bewoners, onze financiële resultaten en de projecten en initiatieven die in 2024 werden gerealiseerd of opgestart.

In 2024 werd intensief verder gewerkt aan een stevige basis voor de nieuwe woonmaatschappij. Databanken werden ineengeschoven, de software en data werden op punt gezet, interne procedures en stappenplannen werden uitgeschreven of verfijnd, het team “Patrimoniumbeheer” werd opgesplitst en gereorganiseerd,... Tegelijk werd een nieuw wettelijk kader geïmplementeerd: het nieuwe Vlaamse Centraal Inschrijvingsregister (gelanceerd op 18 maart), een nieuwe regeling op regionale maat voor het toewijzen van sociale woningen (vanaf 1 april),... In de eerste maanden van 2024 was het inschrijven voor of toewijzen van een sociale woning niet mogelijk of erg moeilijk. (Kandidaat-)huurders en Woonsprong werden dus geconfronteerd met belangrijke vertragingen en veel praktische vragen. Ook daarna moest ervaring opgedaan worden met deze nieuwe werkwijzen en was soms verduidelijking of rechtzetting nodig. Ook 2024 is dus nog te beschouwen als een opstartjaar.

We hopen dat dit verslag u een helder en transparant beeld geeft van de weg die we samen zijn ingeslagen en de fundamenten die we leggen voor de komende jaren.

Wij danken u voor het vertrouwen en het engagement waarmee u deze jonge woonmaatschappij mee ondersteunt. Samen bouwen we verder aan een Woonsprong waar iedereen zich thuis kan voelen.

Sara Casteur
Algemeen Directeur



1. MISSIE, VISIE EN DOELSTELLINGEN

1.1 Missie

Woonsprong is een hefboom voor maatschappelijke ontwikkeling door een kwaliteitsvol en betaalbaar (t)huis aan te bieden voor wie het nodig heeft.”

Dat verduidelijken we graag.

- “Hefboom voor maatschappelijke ontwikkeling”: onze kandidaat-huurders, huurders, kopers, leners,... staan centraal. We focussen op iedereen die het nodig heeft én de meest kwetsbaren. We willen hen helpen om zich te ontwikkelen en we beperken ons daarin niet louter tot het recht op wonen. We ondersteunen en coachen onze bewoners.
- “Kwaliteitsvol” interpreteren we heel ruim: zowel duurzaam (energie-efficiënt) als onderhoudsvriendelijk als architecturaal. Een kwaliteitsvol huis is voor ons ook gelegen in een levende en aangename buurt.
- “Betaalbaar” interpreteren we in beide richtingen. De huurprijs en kosten zijn financieel haalbaar voor de bewoner en de organisatie van het wonen is financieel gezond voor de woonmaatschappij.
- Een “(t)huis” is voor ons niet alleen een plaats om te verblijven, maar een mooie, leuke uitvalsbasis in een mooie omgeving waar de bewoner graag is en waar hij zich thuis voelt.

1.2 Visie

Woonsprong wil een organisatie zijn...

- ...die de bewoner centraal zet, door kansen te geven om zich maatschappelijk te ontwikkelen door wonen betaalbaar te houden;
- ...waar bewoners tevreden zijn met hun woning en deze zien als een thuis, in een aangename omgeving;
- ...die toegankelijke dienstverlening biedt, met een korte wachttijd waar mensen met een hoge woonnood tijdig geholpen kunnen worden, alsook huurbegeleiding en begeleide verwerving op maat;
- ...waar (kandidaat-)huurder, (kandidaat-)eigenaar, (kandidaat-)ontlener, (kandidaat-)verhuurder en woonmaatschappij als partners samenwerken vanuit vertrouwen in elkaar;
- ...met een performante bedrijfsvoering, die innovatief is en efficiënt middelen inzet om de klant te bedienen. Tegelijk zijn we kritisch, om de werking altijd te verbeteren.

Deze ambitie kunnen we enkel realiseren door een verantwoordelijk partnerschap met lokale besturen en andere lokale partners, met engagementen in beide richtingen om zo het verlengstuk te vormen van het lokaal woonbeleid.

1.3 Doelstellingen

Woonsprong stelt 12 strategische doelstellingen voorop in 7 verschillende prestatievelden. Ze zijn gebaseerd op het prestatiehandboek van de sector én ze zijn een vertaling van de missie en visie. Elk van de strategische doelstellingen werd uitgewerkt in concrete operationele doelstellingen. Dit doelstellingenplan geeft vorm aan de organisatie



(organogram, functieprofielen, processen en procedures) en toont welke activiteiten ontwikkeld worden.

Maatschappelijke impact

1. We willen een woonshift teweegbrengen.
 - 1.1 We dragen significant bij aan een shift naar een meer kwalitatief, duurzaam en energie-efficiënt woonaanbod in de regio.
2. We willen mensen beschermen tegen armoede en helpen hen de armoedeval te doorbreken.
 - 2.1 We hanteren sociaal wonen als hefboom voor sociale mobiliteit voor onze klanten.
3. We co-creëren het lokaal beleid in partnerschap met alle stakeholders.
 - 3.1 We bouwen een duurzaam wederzijds partnerschap op met de lokale besturen in alle fasen van de woonbeleidscyclus, van agendasetting over beleidsvorming, uitvoering, opvolging en evaluatie.
 - 3.2 We gaan in dialoog met de lokale besturen omtrent sociaal wonen als aspect van het bredere lokaal beleid.
 - 3.3 We sluiten gerichte inhoudelijke en financiële partnerschappen met lokale besturen en andere organisaties om onze missie en visie te realiseren.

Beschikbaarheid van woningen

4. We dragen bij tot de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.
 - 4.1 We bouwen nieuwe sociale huurwoningen.
 - 4.2 We huren woningen in op de private huurwoningenmarkt met het oog op sociale onderverhuring.
 - 4.3 We bieden vormen van sociale eigendomsverwerving aan.
 - 4.4 We verwerven gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren.
 - 4.5 We zijn een aantrekkelijke huurder en ontzorgen (kandidaat-) verhuurders.
 - 4.6 We stemmen ons aanbod af op de noden van verschillende groepen.
 - 4.7 We ontwikkelen een gediversifieerd aanbod van woningen op wijkniveau.
 - 4.8 We hebben aandacht voor de mobiliteit en bereikbaarheid van onze woningen.

Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving

5. We voorzien woningen van goede kwaliteit.
 - 5.1 We staan in voor het onderhoud en herstel van het eigen sociaal patrimonium.
 - 5.2 We bewaken de kwaliteit van het huurpatrimonium gedurende de volledige looptijd van het huurcontract.
 - 5.3 We staan in voor de renovatie, verbetering of vervanging van het eigen sociaal patrimonium waar nodig.
6. Onze woningen zijn duurzaam: future-proof, energie-efficiënt en klimaatrobust.
 - 6.1 We realiseren kwaliteitsvolle, duurzame, energie-efficiënte woningen in een behoorlijke woonomgeving.
 - 6.2 Onze woningen zijn architecturaal vooruitstrevend.

Betaalbaarheid

7. We dragen bij tot de betaalbaarheid van woningen.
 - 7.1 We bouwen prijsbewust.
 - 7.2 We huren prijsbewust.
 - 7.3 We verhuren prijsbewust.
 - 7.4 We bieden sociale leningen aan.



Sociaal beleid

8. We bieden huisvestingsondersteuning op maat aan bewoners, treden op als wooncoach naar huurders.
 - 8.1 We bieden huisvestingsondersteuning aan bewoners.
 - 8.2 We bieden huurdersbegeleiding aangepast aan de noden van de bewoners.
 - 8.3 We zetten ons in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid.
 - 8.4 We betrekken bewoners bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer door middel van bewonersparticipatie.
 - 8.5 We voorkomen leefbaarheidsproblemen en pakken ze aan.
 - 8.6 We begeleiden uitstromers naar de private markt.

Organisatorische en financiële leefbaarheid

9. We streven naar een financieel gezonde woonmaatschappij.
 - 9.1 De woonmaatschappij is financieel leefbaar op korte en lange termijn.
 - 9.2 De woonmaatschappij beheerst haar kosten goed.
 - 9.3 De woonmaatschappij voorkomt en bestrijdt leegstand.
 - 9.4 De woonmaatschappij voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude.
10. We voeren een performant bedrijfsbeheer dat innovatief is en efficiënt middelen inzet.
 - 10.1 We bouwen stelselmatig aan de maturiteit van onze interne organisatiebeheersing.
 - 10.2 We zijn een lerende organisatie die de eigen werking voortdurend evalueert en wendbaar bijstuurt waar nodig.
11. We streven naar een professionele, aangename en stimulerende werkomgeving door medewerkers te omkaderen met een performant personeelsbeleid.
 - 11.1 We vormen een waardengedreven organisatie door onze waarden te bepalen en zichtbaar uit te dragen in alles wat we doen.
 - 11.2 We bouwen aan een dynamische cultuur van sociaal ondernemerschap die steunt op persoonlijke groei, durven innoveren en open feedback geven.
 - 11.3 Ons personeels- en verloningsbeleid is afgestemd op de noden van de organisatie en gericht op de behoeften, betrokkenheid en motivatie van onze medewerkers.
 - 11.4 We bouwen samen aan een aangenaam werkklimaat waarin welzijn, samenwerking en respect voor elkaar centraal staan.

Klantgerichtheid

12. We zetten onze klanten centraal.
 - 12.1 We zorgen voor dienstverlening in de buurt van onze klanten.
 - 12.2 We informeren burgers snel en duidelijk.
 - 12.3 We informeren beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk.
 - 12.4 We stemmen onze dienstverlening op onze klanten af.
 - 12.5 We hebben een vast aanspreekpunt bij de woonmaatschappij.
 - 12.6 We voorzien voor onze klanten huurbegeleiding doorheen de volledige wooncyclus.



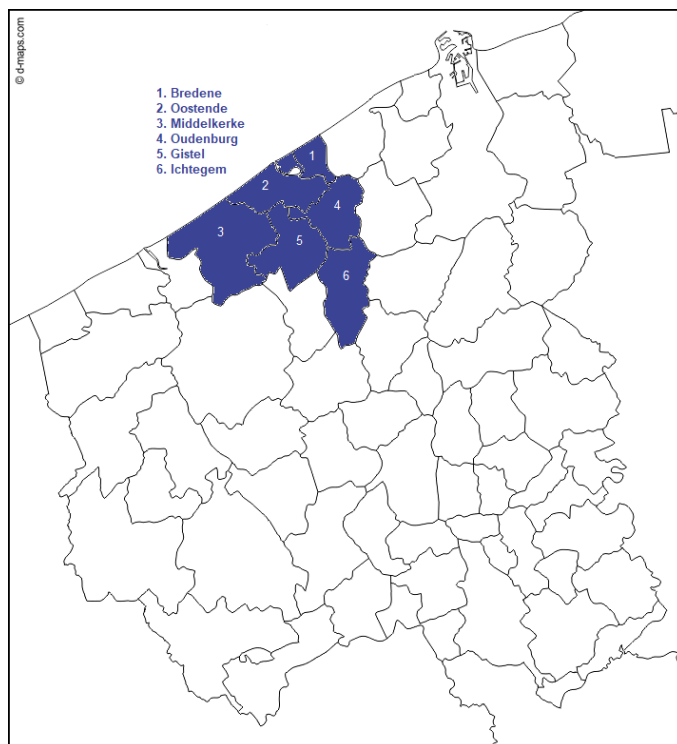
2. ALGEMENE WERKING

2.1 Werkingsgebied

Woonsprong is als sociale verhuurder actief in 6 gemeenten:

- Bredene
- Gistel
- Ichtegem
- Middelkerke
- Oostende
- Oudenburg

In de toekomst zullen alle sociale woningen in deze regio beheerd worden door Woonsprong. Eind 2024 zijn een deel van de sociale woningen in Ichtegem nog eigendom van Thuiswest en Vivendo, in Oudenburg van Thuiswest en in Middelkerke van OCMW Middelkerke en Ijzer en Zee. Deze woningen worden in de komende jaren overgedragen naar Woonsprong.



In kader van het toewijzingsbeleid werd het werkingsgebied opgesplitst in 3 deelgebieden:

1. Bredene - Oostende
2. Gistel – Ichtegem – Oudenburg
3. Middelkerke

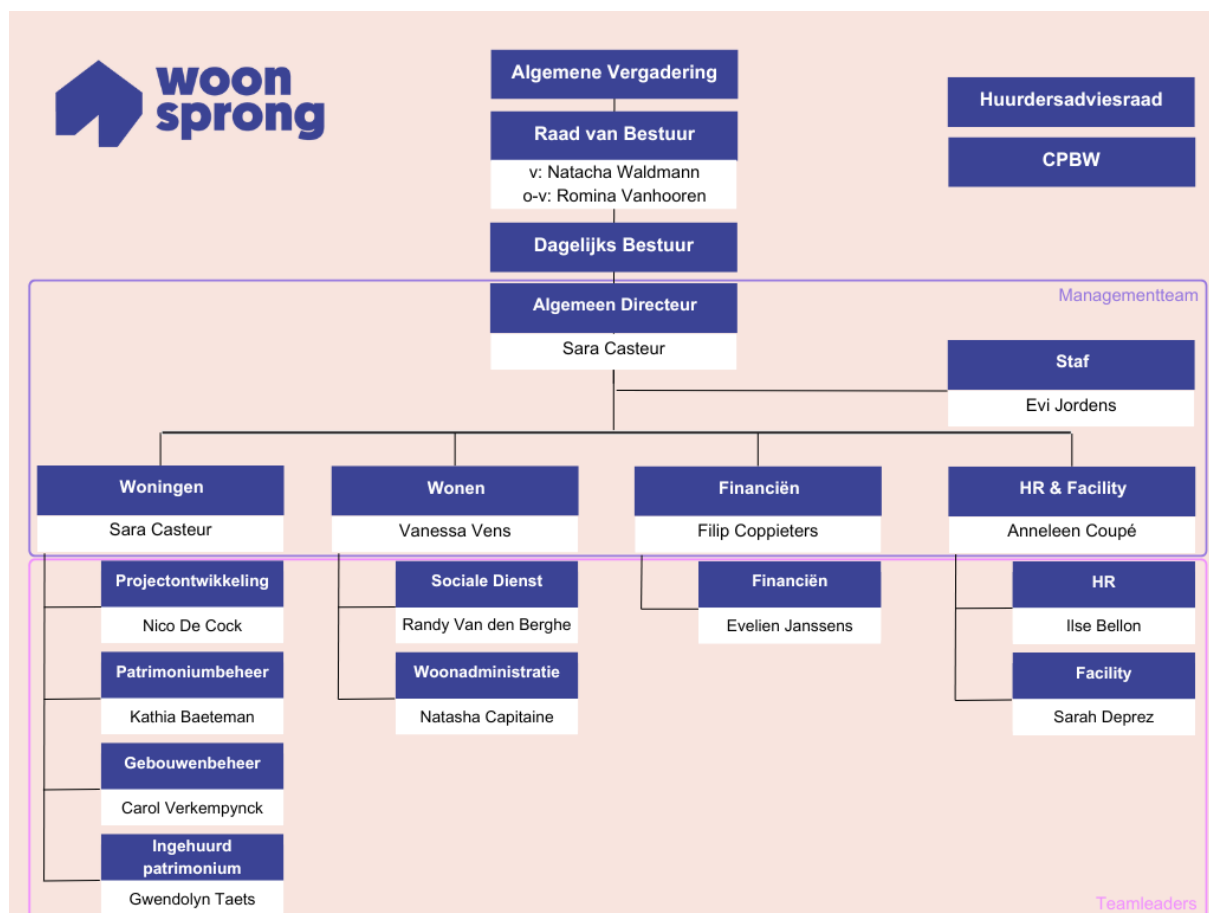
Elk deelgebied beschikt over een eigen toewijzingsraad en een eigen huurdersadviesraad.



2.2 Organisatiestructuur

2.2.1 Organogram

De organisatiestructuur werd uitgetekend op basis van de missie, visie en doelstellingen van WoonSprong. In 2024 werd het organogram aangepast en het team “Patrimoniumbeheer” opgesplitst in “Patrimoniumbeheer”, “Gebouwenbeheer” en “Ingehuurd patrimonium”, elk met een eigen teamleader. Ook de directiefunctie “Financiën” werd ingevuld.



2.2.2 Algemene vergadering

De algemene vergadering bestaat uit alle aandeelhouders en komt minstens één keer per jaar samen. De gemeenten uit het werkingsgebied, het Vlaams gewest, Provincie West-Vlaanderen en private aandeelhouders beschikken over aandelen in de vennootschap.

De algemene vergadering werd in 2024 samengeroepen op 6 juni. Deze vergadering nam akte van de vertraging in de opmaak van de jaarrekening en het jaarverslag 2023. Op 25 november keurde een buitengewone algemene vergadering deze documenten goed.



2.2.3 Raad van bestuur

De raad van bestuur is op 31/12/2024 samengesteld als volgt:

Naam	Functie	Namens
Natacha Waldmann	Bestuurder / Voorzitter a.i.	Stad Oostende
Romina Vanhooren	Bestuurder / Ondervoorzitter	Stad Oudenburg
Magda Inghelbrecht	Bestuurder	Gemeente Bredene
Jens Vanhooren	Bestuurder	Gemeente Bredene
Roland Defreyne	Bestuurder	Stad Gistel
Ben Van Quaethem	Bestuurder	Stad Gistel
Lieven Cobbaert	Bestuurder	Gemeente Ichtegem
David Van Moerkercke	Bestuurder	Gemeente Ichtegem
Dirk Gilliaert	Bestuurder	Gemeente Middelkerke
Wim Landuyt	Bestuurder	Gemeente Middelkerke
Danick Minne	Bestuurder	Stad Oostende
Anthony Dumarey	Bestuurder	Stad Oudenburg
Nathalie Caestecker	Bestuurder	Private aandeelhouders
Conny Van den Kerchove	Bestuurder	Sociale huurders

Dhr. Kurt Claeys nam ontslag als schepen en gemeenteraadslid en kon dus niet langer optreden als vertegenwoordiger voor de Stad Oostende binnen Woonsprong. Mevr. Natacha Waldmann werd op 9 september aangesteld als voorzitter ad interim en dhr. Danick Minne als tweede vertegenwoordiger voor de Stad Oostende.

De raad van bestuur vergaderde 11 maal in 2024.

2.2.4 Dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur is op 31/12/2024 samengesteld als volgt:

Naam	Functie
Natacha Waldmann	Voorzitter a.i.
Romina Vanhooren	Ondervoorzitter
Sara Casteur	Algemeen directeur

Het dagelijks bestuur vergaderde 18 + X maal in 2024.

2.2.5 Managementteam

Elke dienst binnen het organogram heeft een directeur. Deze directeurs vormen samen met de algemeen directeur het managementteam (MAT). Het MAT is op 31/12/2024 samengesteld als volgt:

Naam	Functie
Sara Casteur	Algemeen directeur
Evi Jordens	Directeur Woningen wnd.
Vanessa Vens	Directeur Staf
Anneleen Coupé	Directeur Wonen
Filip Coppieters	Directeur HR & Facility
	Directeur Financiën

Het MAT vergaderde in 2024 24 keer.



De algemeen directeur wordt vergoed volgens loonschaal A285, een mobiliteitsbudget conform bedragen art. 4.143 van het BVR ter uitvoering Vlaamse codex Wonen 2021 en een groepsverzekering.

2.2.6 Personeel

Op 31/12/2024 bestond het personeelsbestand uit 96 medewerkers of 90,5 VTE:

- 75 medewerkers of 71,6 VTE in bediendenstatuut
- 21 medewerkers of 18,9 VTE in arbeidersstatuut

Deze medewerkers worden ingezet volgens de structuur en de taken van het organogram.

2.2.7 Huurdersadviesraden

In 2024 werd per deelgebied een huurdersadviesraad opgericht. Op 15 april werd een gezamenlijke vergadering gehouden over de algemene werking van de raad. In juni vergaderden deze raden voor de eerste keer elk afzonderlijk. Op deze bijeenkomsten formuleerden de vertegenwoordigers van de huurders vragen en adviezen over de werking van Woonsprong. De Raad van Bestuur werd geïnformeerd over deze inbreng. De inbreng werd vertaald naar concrete acties. De uitvoering gebeurt door Woonsprong en wordt opgevolgd door de huurdersadviesraden.

2.2.8 Interne dienst voor preventie en bescherming op het werk

Op 31/12/2024 beschikt Woonsprong over een interne preventieadviseur en een interne vertrouwenspersoon:

Naam	Tijdsbesteding	Kwalificatie/ opleiding
Jürgen Deman	0,1 VTE	Niveau 2 preventieadviseur
Hanne Hosten	0,1 VTE	Vertrouwenspersoon

Wini Pannier beëindigde haar rol als interne preventieadviseur.

In 2024 werden volgende acties gerealiseerd:

- De asbestprocedure werd opgefrist en verduidelijkt. Het personeel kreeg opleiding en aannemers werden up-to-date gehouden en aangespoord de procedure toe te passen.
- Een eerste interventieploeg brandbestrijding aangesteld en opgeleid.
- Inventaris gevaarlijke producten werd vervolledigd + veiligheidsinstructiekaarten werden opgemaakt.
- Risicoanalyses werkposten werden opgemaakt.
- Risicoanalyses beeldschermwerk werden uitgevoerd en personeelsleden kregen persoonlijk advies op maat.
- Voor nieuwe medewerkers werd een onthaalbrochure opgemaakt met o.a. toelichting van de preventiemaatregelen en -instructies.
- Er werden 2 heftoestellen, een elektrische laagspanningsinstallatie en een leeflijn gecontroleerd en gekeurd.

In 2024 werden 2 arbeidsongevallen op de werkplaats gemeld die tot een tijdelijke ongeschiktheid leidden. Daarnaast waren er 7 lichte ongevallen die niet tot een (tijdelijke) ongeschiktheid leidden. Op de weg naar en van het werk werden in 2024 3 ongevallen gemeld.



In 2024 werden 15 feiten aangekaart bij de interne vertrouwenspersoon. Het betreft telkens situaties van verbale agressie van derden tegenover medewerkers van Woonsprong. Deze personen werden overwegend de toegang ontzegd en een brief toegestuurd.

In 2024 waren er geen informele en/of formele interventies door de interne of externe vertrouwenspersoon.



3. WONEN

3.1 Kandidaat-huurders

De Vlaamse overheid lanceerde op 18 maart 2024 het centraal inschrijvingsregister. Dit register is de basis voor een uniforme en centrale aanpak van de inschrijvingen voor sociale woningen. Als gevolg hiervan moesten alle kandidaat-huurders hun kandidatuur herbevestigen via het nieuwe portaal. Woonsprong heeft zeer intensief samengewerkt met de lokale besturen en het middenveld om zoveel mogelijk kandidaten te mobiliseren en te ondersteunen bij deze actualisatie. Alleenstaanden en gezinnen kregen tot eind 2024 de kans om te actualiseren. De actualisatiecijfers liggen dan ook erg hoog in vergelijking tot eerdere jaren (Bredene: 73%, Gistel: 81%, Ichtegem: 70%, Middelkerke: 74%, Oostende 79%, Oudenburg: 78%).

Op 31/12/2024 waren er 10.191 kandidaten ingeschreven op de wachtlijst voor een woning binnen het werkingsgebied, waarvan 6.453 kandidaten momenteel ook in het werkingsgebied gedomicilieerd zijn.

Gemeente	Aantal	%	% private huishoudens*
Bredene	483	4,7%	5,7%
Gistel	331	3,2%	6,2%
Ichtegem	299	2,9%	4,8%
Middelkerke	661	6,5%	6,3%
Oostende	4428	43,5%	12,0%
Oudenburg	252	2,5%	5,8%
Werkingsgebied	6453	63,3%	9,0%
Andere	3737	36,7%	
Totaal	10191	100%	

*tegenover het aantal private huishoudens op 01/01/2024

3.1.1 Kandidaat huurders volgens aantal gezinsleden

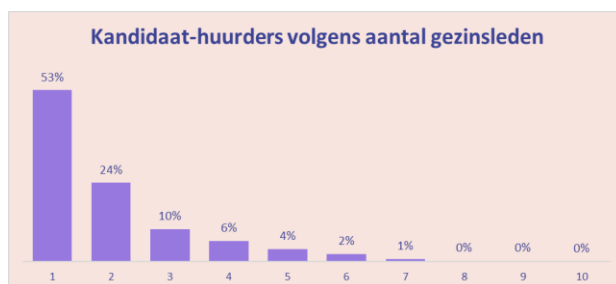
Meer dan de helft van de kandidaat-gezinnen uit het werkingsgebied bestaat uit 1 persoon. Een kwart van de gezinnen bestaat uit 2 personen. Het andere kwart uit 3 of meer personen.

Kandidaat-gezinnen uit Middelkerke bestaan nog vaker dan gemiddeld uit 1 of 2 personen (81%), uit Ichtegem minder vaak dan gemiddeld (61%).

Gemeente	Foutief	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
Bredene	9	245	94	55	35	24	13	5	2	0	1	483
Gistel	4	142	89	48	23	15	5	1	1	2	1	331
Ichtegem	15	124	58	45	28	16	10	2	0	0	1	299
Middelkerke	11	401	119	56	39	20	10	5	0	0	0	661
Oostende	55	2426	684	461	352	229	116	67	23	11	4	4.428
Oudenburg	7	122	60	26	15	10	5	5	1	0	1	252
Totaal	101	3460	1104	691	492	314	159	85	27	13	8	6454



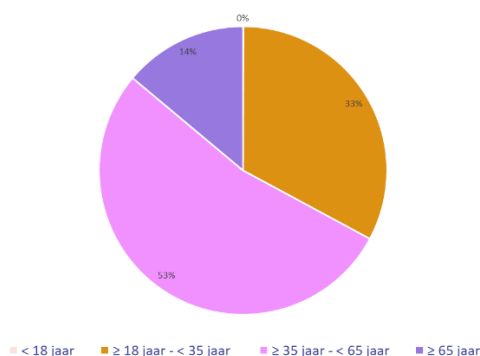
Gemeente	Foutief	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
Bredene	2%	51%	19%	11%	7%	5%	3%	1%	0%	0%	0%	100%
Gistel	1%	43%	27%	15%	7%	5%	2%	0%	0%	1%	0%	100%
Ichtegem	5%	41%	19%	15%	9%	5%	3%	1%	0%	0%	0%	100%
Middelkerke	2%	61%	18%	8%	6%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	100%
Oostende	1%	55%	15%	10%	8%	5%	3%	2%	1%	0%	0%	100%
Oudenburg	3%	48%	24%	10%	6%	4%	2%	2%	0%	0%	0%	100%
Totaal	2%	54%	17%	11%	8%	5%	2%	1%	0%	0%	0%	100%



3.1.2 Kandidaat huurders volgens leeftijd

Het merendeel van de kandidaten (53%) heeft een leeftijd tussen 35 en 64 jaar. Een derde van de kandidaten is jong en 14% is 65 jaar of ouder. Het aandeel oudere kandidaten is opmerkelijk hoger in Middelkerke en loopt er op tot een kwart van de wachtlijst. De groep jonge kandidaten is er kleiner.

Gemeente	< 18 jaar		≥ 18 jaar – < 35 jaar		≥ 35 jaar – < 65 jaar		≥ 65 jaar		Totaal
	#	%	#	%	#	%	#	%	
Bredene	0	0%	152	31%	265	55%	66	14%	483
Gistel	0	0%	105	32%	190	57%	36	11%	331
Ichtegem	0	0%	100	33%	160	54%	39	13%	299
Middelkerke	1	0%	144	22%	356	54%	160	24%	661
Oostende	1	0%	1539	35%	2327	53%	561	13%	4428
Oudenburg	1	0%	78	31%	137	54%	36	14%	252
Totaal	3	0%	2118	33%	3435	53%	898	14%	6454



3.2 Zittende huurders

3.2.1 Zittende huurders volgens aantal gezinsleden

Meer dan de helft van de hurende gezinnen bestaat uit éénpersoonsgezinnen. Een kwart van de gezinnen bestaat uit 2 personen. Het andere kwart uit 3 of meer personen.

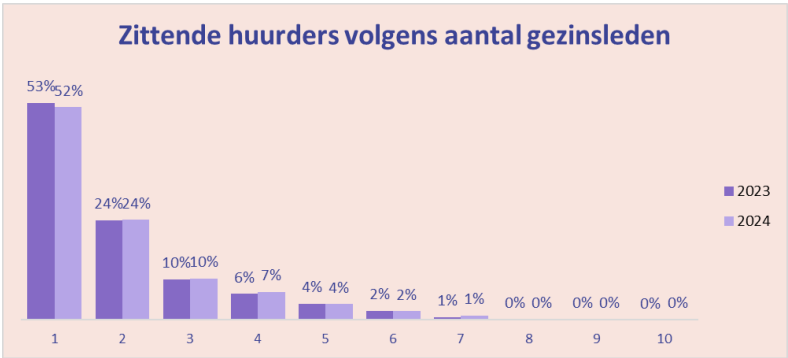
Onder de sociale huurders tekenen er zich tussen de gemeenten duidelijke verschillen: het aandeel éénpersoonsgezinnen ligt duidelijk het hoogst in Oostende (55%), terwijl het aantal gezinnen met 3 of meer personen relatief hoger ligt in Middelkerke (39%), Bredene (32%) en Ichtegem (31%).

Tegenover 2023 is het aantal eenpersoonsgezinnen licht gedaald en het aantal vierpersoonsgezinnen licht gestegen.

Het gezinsprofiel volgens het aantal leden is voor zittende huurders bijna gelijk aan het profiel bij kandidaat-huurders.

Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
Bredene	176	127	53	40	23	16	4	5	0	0	444
Gistel	128	68	35	13	14	1	1	0	0	1	261
Ichtegem	23	10	4	8	4	3	0	0	0	0	52
Middelkerke	73	27	24	22	10	6	2	0	1	0	165
Oostende	1649	728	260	174	96	56	35	2	5	0	3.006
Oudenburg	107	55	41	28	13	7	1	0	0	1	253
Totaal	2156	1015	417	285	160	89	43	7	6	2	4.180

Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
Bredene	40%	29%	12%	9%	5%	4%	1%	1%	0%	0%	100%
Gistel	49%	26%	13%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Ichtegem	44%	19%	8%	15%	8%	6%	0%	0%	0%	0%	100%
Middelkerke	44%	16%	15%	13%	6%	4%	1%	0%	1%	0%	100%
Oostende	55%	24%	9%	6%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	100%
Oudenburg	42%	22%	16%	11%	5%	3%	0%	0%	0%	0%	100%
Totaal	52%	24%	10%	7%	4%	2%	1%	0%	0%	0%	100%



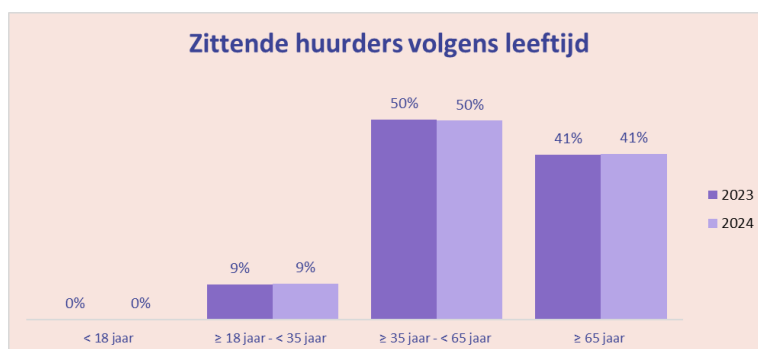
3.2.2 Zittende huurders volgens leeftijd

Bij 41% van de hurende gezinnen is de referentiepersoon 65 jaar of ouder, de helft is tussen 35 en 65 jaar en een kleine groep van 9% is jonger dan 35 jaar. Eind 2024 waren er geen begeleid zelfstandig wonende minderjarigen.

De leeftijdsprofielen zijn sterk verschillend per gemeente. Het aandeel ouderen is fors groter in Oostende en groter in Bredene. De leeftijd van sociale huurders gaat o.a. samen met de leeftijd van de woningen waarin ze wonen. Dit geldt (vooral) voor het eigen patrimonium. Ingehuurde woningen hebben een tijdelijk karakter en kunnen dus niet levenslang bewoond worden. Gemeenten met een relatief jonger sociaal huurpatrimonium of relatief groter aandeel ingehuurde woningen kennen dus vaker een relatief jonger sociaal huurderspubliek.

In Ichtegem en Middelkerke worden nog niet alle sociale huurwoningen beheerd door Woonsprong. In Ichtegem beheerde Woonsprong op 31/12/2023 enkel de ingehuurde woningen. Nadat alle sociale huurwoningen zijn overgedragen, zullen de gezinsprofielen per gemeente dus wijzigen.

Gemeente	< 18 jaar		≥ 18 jaar – < 35 jaar		≥ 35 jaar – < 65 jaar		≥ 65 jaar		Totaal
	#	%	#	%	#	%	#	%	
Bredene	0	0%	47	11%	242	55%	155	35%	444
Gistel	0	0%	29	11%	156	60%	76	29%	261
Ichtegem	0	0%	13	25%	28	54%	11	21%	52
Middelkerke	0	0%	21	13%	101	61%	43	26%	165
Oostende	0	0%	208	7%	1405	47%	1392	46%	3005
Oudenburg	0	0%	55	22%	146	58%	52	21%	253
Totaal	0	0%	373	9%	2078	50%	1729	41%	4180



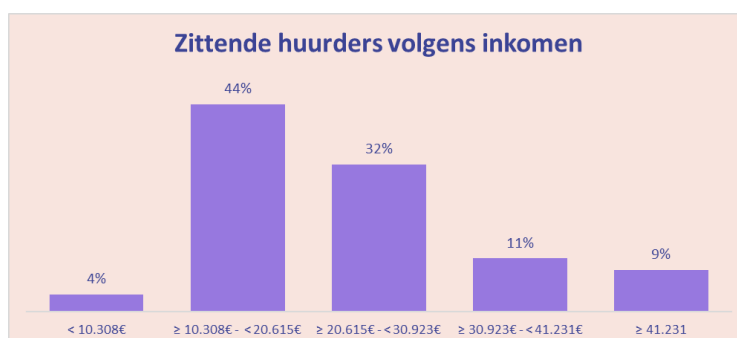
3.2.3 Zittende huurders met sociale huurprijs volgens inkomen

Voor 3.717 zittende huurders wordt de huurprijs rechtstreeks berekend op basis van het inkomen. Voor 17 zittende huurders geeft de software het inkomen niet correct weer, waardoor deze niet in dit overzicht zijn opgenomen.

4% van deze huurders heeft een inkomen onder het minimale leefloonbedrag van 10.308 EUR. De helft van deze huurders heeft een erg laag inkomen onder 20.615 EUR. Het aandeel huurders met een inkomen van 41.231 EUR of hoger is beperkt tot 9%. De maximale inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning bedroeg in 2024 44.270 EUR, te verhogen met 2.475 EUR per persoon ten laste. Slechts een erg klein deel van de zittende huurders komt dus in de buurt van deze inkomensgrenzen.



Gemeente	< 10.308€		≥ 10.308€ - < 20.615€		≥ 20.615€ - < 30.923€		≥ 30.923€ - < 41.231€		≥ 41.231€		Totaal
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#
Bredene	7	2%	138	35%	122	31%	65	16%	68	17%	400
Gistel	9	4%	98	45%	68	31%	23	11%	18	8%	216
Ichtegem	0		0		0		0		0		0
Middelkerke	3	2%	43	34%	49	39%	15	12%	16	13%	126
Oostende	102	4%	1271	46%	871	32%	295	11%	217	8%	2756
Oudenburg	14	7%	94	47%	59	29%	24	12%	11	5%	202
Totaal	135	4%	1644	44%	1169	32%	422	11%	330	9%	3700



3.3 Toewijzingen

Met vertraging trad in 2024 een nieuw wettelijk kader in werking voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Daarbij werden de toewijzingssystemen van de voormalige SHM's en SVK's geïntegreerd in één model met 4 pijlers:

- Pijler 1: toewijzingen op basis van chronologie op de wachtlijst
- Pijler 2: versnelde toewijzingen op basis van hoge woonnood
- Pijler 3: toewijzingen met voorrang aan bepaalde doelgroepen
- Pijler 4: toewijzingen met voorrang o.b.v. verplichte mutaties en dwingende situaties

In uitvoering van dit nieuw kader deelde Woonsprong haar werkingsgebied op in 3 deelgebieden (Bredene-Oostende; Gistel-Ichtegem-Oudenburg, Middelkerke). Voor elk deelgebied werd in 2024 een aparte toewijzingsraad opgericht. Elke toewijzingsraad bepaalde de lokale bindingsregels, het wegingskader en werkwijze voor het versneld toewijzen (pijler 2), duidde de doelgroepwoningen aan (pijler 3). Deze lokale en regionale bepalingen werden in maart 2024 vastgelegd in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraden, het intern huurreglement van Woonsprong en 3 nieuwe toewijzingsreglementen. Vanaf april 2024 werd toegewezen op basis van deze nieuwe regels.

In 2024 deed Woonsprong 302 toewijzingen. Het jaar van toewijzing valt niet automatisch samen met het jaar van de huurstart. Voor een van de woningen die in 2023 zijn toegewezen, is het huurcontract pas gestart in 2024. Hetzelfde geldt voor de toewijzingen in 2024.

Door de vertraagde invoering van de nieuwe wetgeving en het centraal inschrijvingsregister (CIR) kon er tot eind maart niet op normaal tempo toegewezen worden. Het aantal toewijzingen in 2024 lag dan ook lager dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren (359).



Een derde van de toewijzingen betreft (hoofdzakelijk) de verhuisbeweging van zittende huurders naar aanleiding van een dwingende situatie (renovatie, sloop, einde hoofdhuurcontract, onderbezetting,...). Een ander derde werd versneld toegewezen. Dit aantal is gebaseerd op het aantal toewijzingen in de 5 voorgaande jaren. Een klein aantal woningen werd met voorrang toegewezen aan een specifieke doelgroep. Het resterende kleine derde betreft de klassieke toewijzingen op basis van chronologie op de wachtlijst.

Gemeente	Pijler 1	Pijler 2	Pijler 3	Pijler 4	Totaal
Bredene	22	20	11	16	59
Gistel	4	2	1	3	10
Ichtegem	2	6	0	1	9
Middelkerke	0	4	0	6	48
Oostende	43	46	11	67	167
Oudenburg	23	19	0	5	9
Totaal	94 (31%)	97 (32%)	13 (4%)	98 (32%)	302

3.4 Opzeggingen

343 huurovereenkomsten met huurders zijn in de loop van 2024 opgezegd.

Reden	#	%
Verhuis naar privé of inwonen bij partner	76	22%
Dwingende mutatie – rationele bezetting of medisch Overleden	67	20%
Dwingende mutatie – einde hoofdhuurcontract	53	15%
Woonzorgcentrum	50	15%
Opzeg door Woonsprong of gerechtelijke uitdrijving	44	13%
Dwingende mutatie – renovatie of sloop	26	8%
Verhuis naar aangekochte woning	15	4%
	12	3%
Totaal	343	

3.5 Sociale dienst

3.5.1 Huurderskrant

Om alle huurders maximaal te informeren, maakt Woonsprong elk kwartaal een huurderskrant op met daarin nuttige informatie: bereikbaarheid, voorstelling van een dienst van Woonsprong, tips rond onderhoud, tips rond sociale tarieven, verslag van de huurdersadviesraad, samenwerkingsprojecten,... In 2024 werd een huurderskrant uitgegeven in juni, oktober en december. Door het vertrek en de aanstelling van een nieuwe communicatiemedewerker werd geen huurderskrant uitgegeven in het eerste kwartaal.

3.5.2 Huurdersadviesraden

Een huurdersadviesraad kadert in het groter geheel van huurdersparticipatie binnen Woonsprong. Het is een representatief platform van huurders om inspraak binnen Woonsprong te faciliteren en te waarborgen. In een huurdersadviesraad worden huurders geïnformeerd en is er de mogelijkheid om ideeën en noden van huurders op een



participatieve manier aan te kaarten. Huurders helpen immers actief meedenken, signaleren verbeterpunten en melden wat volgens hen aangepakt moet worden. Een huurdersadviesraad staat dus potentieel hoog op de participatieladder.

Om alle huurders van Woonsprong gelijktijdig en op dezelfde manier te bereiken, startte de zoektocht naar potentiële kandidaten met een oproep in de huurderskrant van december 2023. Om voldoende potentiële kandidaten te vinden voor de nieuwe huurdersadviesraden, werden alle ex-leden gecontacteerd met het verzoek om zich kandidaat te stellen voor de huurdersadviesraden van Woonsprong. Deze inspanningen resulteerden in 37 weerhouden kandidaten voor de respectievelijke huurdersadviesraden. Er worden nu 3 huurdersadviesraden opgericht: huurdersadviesraad Bredene-Oostende, huurdersadviesraad Middelkerke en huurdersadviesraad Ichtegem-Gistel-Oudenburg.

Op 15 april 2024 werd een eerste gezamenlijke vergadering gehouden waar de werking van de raad, de rechten en verantwoordelijkheden van de leden werd toegelicht en het huishoudelijk reglement werd overlopen en goedgekeurd.

Op 13, 15 en 18 juni gingen de huurdersadviesraden apart van start en kwamen volgende onderwerpen aan bod: onderhoud en herstellingen, leefbaarheid, brandveiligheid, projecten en renovaties, betaalbaarheid en communicatie. Hieraan werden concrete vervolgacties gekoppeld. Deze zullen de basis vormen voor verdere huurdersadviesraden.

3.5.3 Sociaal woonoverleg

Het bestaande sociale woonoverleg in Gistel, Ichtegem en Oudenburg werd verder gezet in 2024 met een vergaderfrequentie van 3 à 4 keer per jaar. Op dit platform bespreken Woonsprong, het OCMW, CAW en de (inter)gemeentelijke woondienst concrete vragen en eventuele probleemsituaties bij (kandidaat-)huurders. Ook algemene zaken zoals wijziging in de wetgeving, stand van zaken over de actualisatie en het Centraal Inschrijvingsregister, communicatie vanuit Woonsprong en Wonen in Vlaanderen kwamen aan bod.

In Bredene en Oostende werd het sociaal woonoverleg in het voorjaar opgestart. Voorlopig krijgt het sociaal woonoverleg in Oostende nog een andere invulling dan in de andere steden/gemeenten. De focus lag voornamelijk op de praktische uitwerking van beleidsbeslissingen en de samenwerking er rond. Individuele cliëntdossiers kwamen (nog) niet aan bod.

3.5.4 SAAMO

Woonsprong heeft een samenwerkingsproject met SAAMO om het samenleven onder de sociale huurders te verbeteren. Het project “De Groene Barak” liep ten einde.

#NIEUWESTADDELUXE

Doelstelling van het project

Met dit project in de Nieuwe Stad in Oostende wil SAAMO:

- de betrokkenheid van bewoners bij het wijkgebeuren vergroten. Ze hebben daarbij bijzondere aandacht voor de bestaande diversiteit in de wijk en moeilijk bereikbare doelgroepen die momenteel weinig participeren aan het wijkgebeuren.
- plekken creëren en toegankelijke, betaalbare activiteiten organiseren waar mensen in een veilige omgeving elkaar kunnen ontmoeten, leren van elkaar en op termijn de moed putten om gedeelde ervaringen zichtbaar te maken of hierover in dialoog te gaan met oplossingsactoren.



Met het project #NieuweStadDeluxe creëert SAAMO een netwerk van groepjes burgers die iets delen met andere wijkbewoners. Bedoeling is dat ze iets 'nieuw' opzetten voor de wijk dat het samenleven en de solidariteit bevordert. In 2023 startte een groep vrijwilligers, die zich eerder inzetten voor de netheidsactie en de organisatie van het geefplein, met een weggeefwinkel "t Geefhuisje" en maken een aantal vrijwilligers met groene vingers werk van de opwaardering van de buurttuin.

Inzet van SAAMO

- Actief opzoeken en peilen naar interesses en noden bij moeilijk bereikbare doelgroepen
- Uitbouwen van diverse bewonersgroepjes en experimenteren met 'brave spaces': weggeefwinkel, vrijwilligers buurttuin, ...
- Afstemming en samenwerking met wijkpartners, o.a. voor de organisatie van wijkactiviteiten
- Laagdrempelig aanspreekpunt zijn en signaalfunctie opnemen naar oplossingsactoren

In een leegstaande woning van WoonSprong en met de steun van Wijkprikkel van stad Oostende organiseert SAAMO met enkele buurtbewoners een geefwinkel. Mensen kunnen er spullen brengen die ze niet meer nodig hebben, zoals huisraad, speelgoed of kledij, die ze niet meer gebruiken binnen. Of mensen kunnen er gratis spullen meenemen. Het concept stimuleert hergebruik en wil een aanbod creëren voor mensen met financiële beperkingen. Deze geefwinkel is iedere dinsdag en om de twee weken op zaterdagvoormiddag open en bereikt ongeveer 140 klanten per week.

Een greep uit de activiteiten die in 2024 werden ondernomen of waaraan werd deelgenomen:

14 april

Paaseierenraap i.s.m. OC De Blomme, Arktos en vzw Kansen voor Iedereen op het Cardijnplein met knutselactiviteit, eierenraap, warme soep, springkastelen en doorlopend animatie. Er waren ongeveer 150 aanwezigen (kinderen met hun ouders).

27 april

SAAMO en 't Geefhuisje waren aanwezig op 't Wijkcafé in Stene. Er kwamen ongeveer 40 buurtbewoners snuisteren in de spulletjes en kennismaken met onze werking.

24 mei

Een gezellige sfeer op de wijkmarkt in de Clarahoeve in Oostende. Inwoners van Stene, Konterdam en Zandvoorde sloegen een babbeltje met elkaar, leerden de organisaties van de wijken kennen en konden er ideeën uitwisselen om de wijk beter te maken. Ook SAAMO ervaarde heel wat interesse voor projecten 't Geefhuisje Oostende, De Wijkfabriek en De Familiesalons.

23 juni

Ongeveer 300 mensen passeerden op het Geefplein in De Nieuwe Stad Oostende. Een geefplein is een soort rommelmarkt, maar gratis (in ruil voor een SAAMO-jeton). Bewoners geven er spullen weg die ze te veel hebben en anderen kunnen gebruiken.

3 oktober

Verkiezingsshow van Ieders Stem Telt in Oostende. 130 aanwezigen kwamen er samen voor een inhoudelijk debat over wat Oostendenaars bezig houdt. De politieke partijen waren er vertegenwoordigd. Aan zeven dialoogtafels gingen burgers en politici met elkaar in gesprek. Wat vonden de deelnemers? 73% van de deelnemers beoordeelde de avond als interessant.



23 november

Op zaterdag 23 november was het de eerste verjaardag van 't Geefhuisje. 360 mensen kwamen langs op de geefmarkt, de workshop textiel door Studio Stoflov, de modeshow, muziektredens en een tombola.

3.6 Betaalbaarheid en achterstallen

3.6.1 Huurprijs

De berekening van de huurprijs is afhankelijk van het type woning dat de zittende huurder bewoont. Er zijn 2 systemen.

EIGEN PATRIMONIUM EN WONINGEN IN ERFPACHT

Voor een woning die in eigendom of in erfpacht is bij Woonsprong, is de sociale huurprijsberekening van toepassing. In dit systeem bepaalt in de eerste plaats het gezinsinkomen de huurprijs die de huurder betaalt en dus wat Woonsprong ontvangt. Deze huurprijsberekening is eind 2024 van toepassing voor 3.717 zittende huurders. Deze bewoners betaalden op 31/12/2024 gemiddeld 398 EUR huur per maand, dit is een stijging met 29,6 EUR of 8% tegenover 31/12/2023. De Vlaamse overheid deed vanaf 01/01/2024 een harmonisatie van de huurprijzen van eigen en ingehuurde woningen. Voor huurders van een eigen woning van Woonsprong daalde daardoor de sociale korting en steeg de huurprijs wat. De laagste huurprijs bedroeg 191 EUR en de hoogste 1.046 EUR. Ongeveer 65% van deze groep betaalt een maandelijkse huurprijs tussen 200 en 400 EUR.

Maandelijkse huurprijs	2023		2024	
	Aantal	%	Aantal	%
Niet weergegeven	3	0,1%	0	0,0%
0-99	0	0,0%	0	0,0%
100-199	38	1,0%	8	0,2%
200-299	1668	45,6%	1259	33,9%
300-399	882	24,1%	1142	30,7%
400-499	360	9,8%	495	13,3%
500-599	279	7,6%	291	7,8%
600-699	228	6,2%	225	6,1%
700-799	151	4,1%	203	5,5%
800-899	39	1,1%	68	1,8%
900-999	9	0,2%	22	0,6%
1000+	0	0,0%	4	0,1%
Totaal	3657	100,0%	3717	100,0%

INGEHUURD PATRIMONIUM

Voor een ingehuurde woning is de huurprijs afhankelijk van de huurprijs die betaald wordt aan de eigenaar-verhuurder. Dat gebeurt onder de marktprijs van dat moment bij contractondertekening. De onderhuurder betaalt hetzelfde bedrag verhoogd met 5%. De huurders van deze woningen ontvangen onder voorwaarden een Vlaamse huursubsidie. Eind 2024 is dit het geval voor 462 zittende huurders. Het gezinsinkomen heeft geen directe invloed op het totaalbedrag dat Woonsprong maandelijks aan huur moet ontvangen.



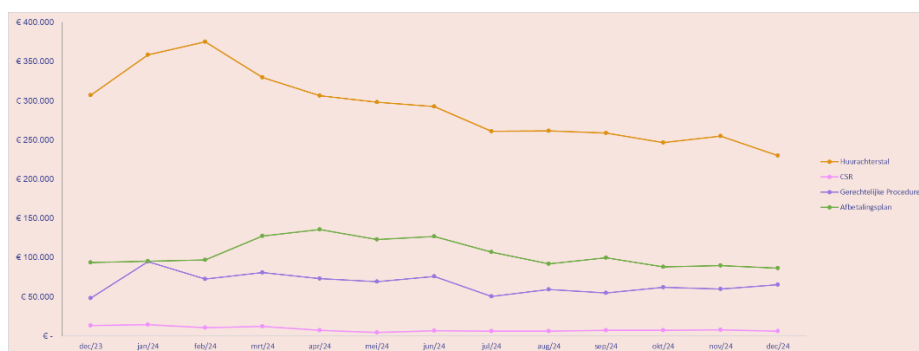
De geïndexeerde contractuele huurprijs bedroeg gemiddeld 536 EUR. Dat is 26,7 EUR of 5% meer dan op 31/12/2023. 94% van deze huurders ontvangt een Vlaamse huursubsidie. Deze subsidie bedraagt gemiddeld 256 EUR. Dat is gemiddeld 44 EUR of 21% meer dan op 31/12/2023. Deze stijging is het gevolg van de Vlaamse harmonisatie van de huurprijzen. De Vlaamse overheid stort de huursubsidies rechtstreeks aan Woonsprong. Dit betekent dat de personen met een recht op een huursubsidie gemiddeld zelf nog 279 EUR per maand betalen aan Woonsprong. Dat is minder dan gemiddeld eind 2023.

	2023		2024	
	Bewoond	Bewoond met huursubsidie	Bewoond	Bewoond met huursubsidie
Aantal huurders	526	422	462	433
Gemiddelde huurprijs	509,6 €	506,0 €	536,3 €	534,4 €
Gemiddelde huursubsidie		212,0 €		255,9 €
Gemiddeld maandelijks te betalen		294,0 €		278,5 €

3.6.2 Achterstal

Op 31/12/2023 hebben zittende huurders een totale achterstal bij Woonsprong van 229.694,7 EUR. De huurachterstal bedroeg eind 2023 nog 306.827,2 EUR en is dus in dalende lijn.

Voor 86.095,81 EUR of 37,48% van de huurachterstallen is een afbetalingsakkoord afgesloten. 5.813,98 EURO of 2,53% van de huurachterstallen is opgenomen in een collectieve schuldenregeling en voor 65.032,71 EUR of 28,31% van de huurachterstallen is een gerechtelijke procedure opgestart.



3.6.3 Preventieve uithuiszettingsbegeleiding

In 2024 werden 28 dossiers aangemeld bij CAW in het kader van preventieve woonbegeleiding. In 3 dossiers werd de eerder opgestarte begeleiding voortgezet in 2024. Deze aanmelding gebeuren wanneer er sprake is van inbreuken op de huurdersverplichtingen zoals een aanzienlijke betalingsachterstal, en wanneer via de basisbegeleiding vanuit de woonmaatschappij de vooropgestelde resultaten niet bereikt (kunnen) worden.

Preventieve woonbegeleiding is een intensievere begeleidingsvorm die wordt ingezet om waar mogelijk een rechtsprocedure en eventuele uithuiszetting te vermijden. Samenwerking met sociale diensten zoals het CAW en de OCMW's blijkt daarbij cruciaal.

Van de dossiers die in 2023 werden aangemeld, hebben uiteindelijk 6 dossiers geleid tot een uithuiszetting.



Woonsprong blijft zich ook in de toekomst actief inzetten om uithuiszettingen te voorkomen. Preventie vormt een essentieel onderdeel van onze werking, waarbij we het belang van sterke samenwerkingen met externe partners zoals het CAW en OCMW ten volle erkennen. In dit kader neemt Woonsprong sinds eind 2024 deel aan het bovenlokaal overleg dak- en thuisloosheid Middenkust waar het voorkomen van uithuiszetting als een prioritaire doelstelling op de agenda staat.

3.6.4 Opzeggingen en uithuiszettingen

In 2024 werd het huurcontract van 26 sociale huurders opgezegd door Woonsprong of beëindigd door een vonnis van de vrederechter.

3.7 Geplande grote renovatiewerken

In 2024 stonden verschillende grote renovatiewerken op de planning. De projecten met een belangrijke impact voor de huurders, vragen een specifieke voorbereiding.

Een renovatieproject met zittende huurders die dienen herhuisvest te worden pakken we aan door een gestructureerde en mensgerichte benadering. Teamwork over de ganse organisatie moet leiden tot een vlotte verhuisbeweging;

Transparante communicatie:

- Informatiebijeenkomsten: alle huurders worden geïnformeerd, er wordt een forum aangeboden voor vragen.
- Persoonlijke gesprekken: voordat de renovatie begint, organiseren wooncoaches individuele gesprekken met huurders om de plannen, het tijdsplan en de mogelijke impact duidelijk te communiceren.
- Tijdige informatie: huurders ontvangen, nieuwsbrieven, zodat zij goed voorbereid zijn.

Individuele begeleiding en ondersteuning:

- Maatwerkbegeleiding: elke huurder heeft een eigen situatie en wooncoaches kunnen helpen met persoonlijke begeleiding, bijvoorbeeld door alternatieve huisvesting te regelen of praktische hulp te bieden bij verhuizingen.
- Emotionele steun: wooncoaches ondersteunen huurders bij het omgaan met de emotionele impact van een verhuisbeweging.

3.7.1 Windkracht

Het woonproject Windkracht gekoppeld aan sloop, nieuwbouw en renovatie wordt omringd door de Gelijkheidstraat, de Spaarzaamheidstraat, de Golvenstraat en de Verenigingstraat. De aanwezige bewoners in de projectzone werden door de wooncoach persoonlijk geïnformeerd en begeleid in hun herhuisvesting.

3.7.2 De Nieuwe Stad

Op 19 juni organiseerden Woonsprong, de Stad Oostende en de Vlaamse Milieumaatschappij een bewonersvergadering voor alle bewoners van de Nieuwe Stad. Tijdens deze bijeenkomst werd er info gegeven over het project waaronder de openlegging van het Provinciegeleed en het buurtpark. Daarnaast was er ook ruimte om individueel vragen te stellen.

De bewoners en de buurt zullen tijdig geïnformeerd worden bij evoluties in het project.



3.7.3 De Getijden

Het project 'de Getijden' combineert renovatie en nieuwbouw. In september 2024 werden de buurtbewoners op de hoogte gebracht van de start van de sloopwerken.

3.7.4 Eigen Haardwijk

In 2024 werden de bewoners die een garage huurden geïnformeerd over de opzeg van de garages, de start van het ontmantelen en slopen van de garages en de leegstaande woningen en de start van de heraanleg van alle nutsleidingen door de nutsmaatschappijen. Dit gebeurde niet alleen schriftelijk maar er werd ook een Woonsprong Café georganiseerd op 14 mei waar niet alleen bewoners van de Eigen Haardwijk maar ook kandidaten en huurders werden geïnformeerd over de algemene werking van Woonsprong, de projecten en renovaties in Gistel en de werking kan van het Centraal Inschrijvingsregister.

De bewoners worden ook zo veel mogelijk persoonlijk geïnformeerd en ondersteund door hun wooncoach. zo veel mogelijk persoonlijk geïnformeerd en ondersteund. De wooncoach deed zeer regelmatig huisbezoeken in de wijk om de vragen en noden maximaal te capteren en te beantwoorden.

In januari, maart en mei werden alle bewoners ook nog eens per brief geïnformeerd over de stand van zaken in het renovatiedossier.

In 2024 kwamen 6 panden in de Eigen Haardwijk vrij. Hiervan werden 4 bewoners gehershuisvest binnen het eigen patrimonium.

3.7.5 Mimosawijk

De woningen in de wijk zijn verouderd en kampen met verschillende problemen. Bovendien staan de gebouwen op de erfgoedlijst. In 2023 werd een voorontwerp opgemaakt voor de renovatie. In functie van het onderzoek naar de renovatiemogelijkheden werden betonboringen uitgevoerd.

De bewoners werden door hun wooncoach zo veel mogelijk persoonlijk geïnformeerd. De wooncoach deed zeer regelmatig huisbezoeken in de wijk om de vragen en noden maximaal te capteren en te beantwoorden.

Daarnaast werden alle bewoners ook nog eens per brief geïnformeerd over de stand van zaken.



4. WONINGEN

4.1 Overdracht van woningen

Bij haar vorming heeft Woonsprong reeds 52 privaat ingehuurde woningen in Middelkerke overgenomen van RSVK Westkust vzw.

In de komende jaren zal Woonsprong nog volgende woningen overnemen:

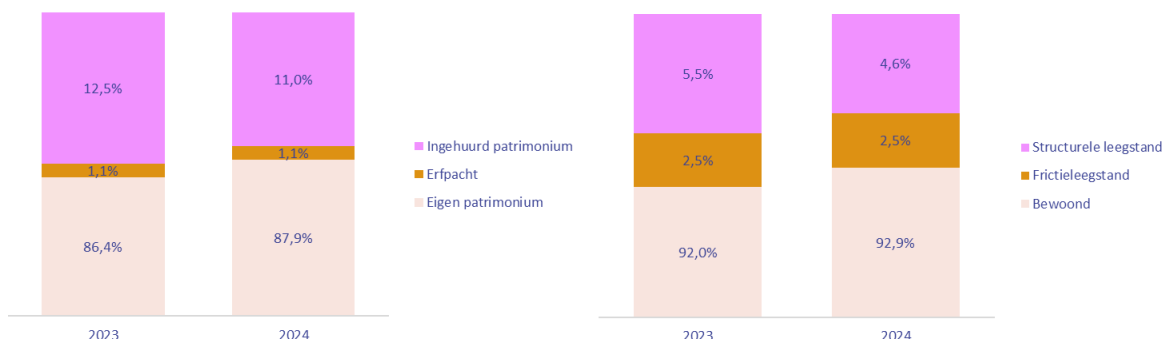
- Ichtegem:
 - 86 woningen van woonmaatschappij Thuiswest
 - 128 woningen van woonmaatschappij Vivendo
- Middelkerke:
 - 42 woningen van de gemeente Middelkerke (eigen patrimonium)
 - 108 woningen van woonmaatschappij Ijzer en Zee (eigen patrimonium)
- Oudenburg:
 - 38 woningen van woonmaatschappij Thuiswest

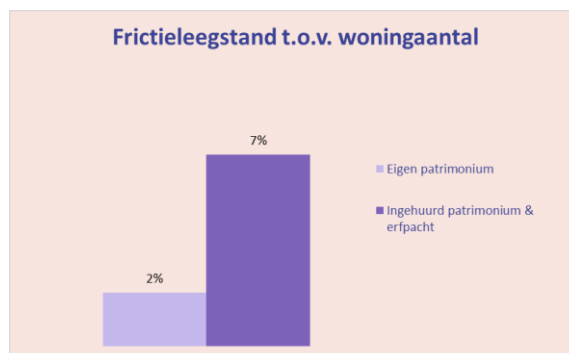
4.2 Algemeen overzicht

Woonsprong beschikt op 31/12/2024 over 4.541 huurwoningen (sociaal en privaat verhuurd). Dit is een lichte daling tegenover 31/12/2023, toen er 4.610 huurwoningen (sociaal en privaat verhuurd). Enerzijds werden 112 nieuwe woningen in beheer genomen (opgeleverde projecten Dispad, Pastoriestraat, Goudvinkenstraat, Groenzicht, Met Zicht – Woningen, Wevershoek, nieuwe private inhuringen). Anderzijds werden 5 woningen verkocht, 67 woningen gesloopt en 74 privaat ingehuurde woningen gingen uit beheer. Daarnaast werden een aantal correcties uitgevoerd.

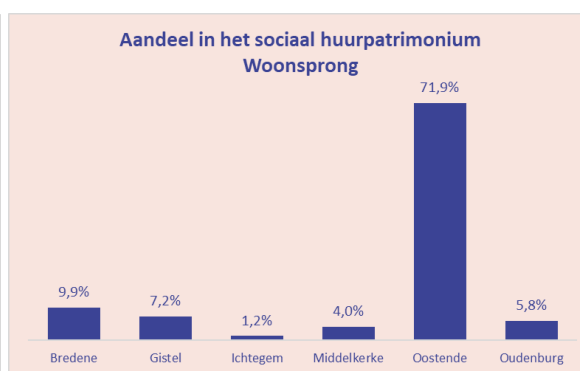
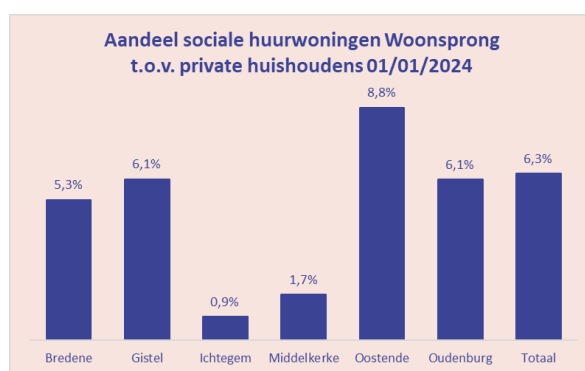
Ongeveer 88% van deze woningen heeft Woonsprong in eigendom, 11% wordt ingehuurd en 1% heeft Woonsprong in erfpacht. Het aandeel ingehuurde woningen daalde 2% tegenover vorig jaar.

De structurele leegstand daalde van 5,5% eind 2023 naar 4,6% eind 2024, door de sloop van woningen in functie van vervangingsbouw. De frictieleegstand bleef gelijk op 2,5% van het patrimonium. Eind 2024 stond 7,1% van het totale patrimonium leeg. In verhouding tot het aantal woningen, is de frictieleegstand groter bij de woningen die ingehuurd worden of in erpacht zijn genomen (7%) dan bij de woningen in eigendom (2%).





Huur woningen	Verhuurd		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	3703	92,8%	77	1,9%	210	5,3%	3990	87,9%
Erfpacht	51	98,1%	1	1,9%	0	0,0%	52	1,1%
Ingehuurd	462	92,6%	37	7,4%	0	0,0%	499	11,0%
Totaal	4216	92,8%	115	2,5%	210	4,6%	4541	100,0%



Eind 2024 huisvest Woonsprong iets meer dan 6% van de private huishoudens in haar werkingsgebied. Dat aandeel ligt het hoogst in Oostende (9%) en het laagst in Ichtegem (1%). Een kleine driekwart van het huidige patrimonium ligt in Oostende. In verhouding tot het aantal private huishoudens is het woningaandeel van Woonsprong algemeen licht gedaald t.o.v. 2023. Enkel in Oudenburg is er een duidelijke stijging van het woningaanbod door Woonsprong.

Dit aandeel zal door de geplande woningoverdrachten in de komende jaren wijzigen in Ichtegem, Middelkerke en Oudenburg.

Bredene	Verhuurd		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	402	98,5%	6	1,5%	0	0,0%	408	90,7%
Ingehuurd	42	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	42	9,3%
Totaal	444	98,7%	6	1,3%	0	0,0%	450	100,0%



Gistel	Verhuurd		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	220	79,4%	8	2,9%	49	17,7%	277	85,2%
Ingehuurd	43	89,6%	5	10,4%	0	0,0%	48	14,8%
Totaal	263	80,9%	13	4,0%	49	15,1%	325	100,0%

Ichtegem	Verhuurd		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	0	/	0	/	0	/	0	0,0%
Ingehuurd	52	94,5%	3	5,5%	0	0,0%	55	100,0%
Totaal	52	94,5%	3	5,5%	0	0,0%	55	100,0%

Middelkerke	Verhuurd		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	127	89,4%	0	0,0%	15	10,6%	142	78,5%
Ingehuurd	38	97,4%	1	2,6%	0	0,0%	39	21,5%
Totaal	165	91,2%	1	0,6%	15	8,3%	181	100,0%

Oostende	Verhuurd		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	2803	93,3%	56	1,9%	146	4,9%	2953	90,4%
Erfpacht	51	98,1%	1	1,9%	0	0,0%	52	1,6%
Ingehuurd	237	91,2%	23	8,8%	0	0,0%	260	8,0%
Totaal	3039	93,1%	80	2,5%	146	4,5%	3265	100,0%

Oudenburg	Verhuurd		Frictie Leegstand		Structurele leegstand		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eigen	203	96,7%	7	3,3%	0	0,0%	210	79,2%
Ingehuurd	50	90,9%	5	9,1%	0	0,0%	55	20,8%
Totaal	253	95,5%	12	4,5%	0	0,0%	265	100,0%



Het patrimonium telt 36% eengezinswoningen, 62% appartementen en 2% studio's. De meerderheid (62%) van de woningen heeft 0 tot 2 slaapkamers en is op maat van kleine gezinnen. Ongeveer een derde (32%) van de woningen telt 3 slaapkamers. Een restgroep van ongeveer 6% telt 4 of meer slaapkamers.

Gemeente	Studio	Appartement # slk's				Subtotaal
		1	2	3	4	
Bredene	3	100	54	4	1	162
Gistel	0	84	80	28	2	194
Ichtegem	0	9	16	2	1	28
Middelkerke	2	21	28	16	1	68
Oostende	85	748	1.176	280	11	2300
Oudenburg	1	28	106	20	5	160
Totaal	91	990	1460	350	21	2821
%	2,0%	21,8%	32,2%	7,7%	0,5%	62,1%

Gemeente	Eengezinswoning # slk's							Totaal
	1	2	3	4	5	8	Subtotaal	
Bredene	5	58	187	38	0	0	288	450
Gistel	2	26	87	16	0	0	131	325
Ichtegem	1	9	8	8	1	0	27	55
Middelkerke	9	25	60	19	0	0	113	181
Oostende	27	65	723	133	15	2	965	3265
Oudenburg	3	36	53	13	0	0	105	265
Totaal	47	219	1118	227	16	2	1629	4541
%	1,0%	4,8%	24,6%	5,0%	0,4%	0,0%	35,9%	

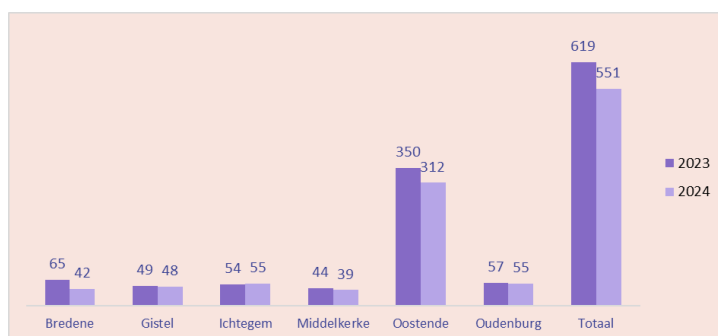
Gemeente	0	1	2	3	4	5	8
Bredene	0,7%	23,3%	24,9%	42,4%	8,7%	0,0%	0,0%
Gistel	0,0%	26,5%	32,6%	35,4%	5,5%	0,0%	0,0%
Ichtegem	0,0%	18,2%	45,5%	18,2%	16,4%	1,8%	0,0%
Middelkerke	1,1%	16,6%	29,3%	42,0%	11,0%	0,0%	0,0%
Oostende	2,6%	23,7%	38,0%	30,7%	4,4%	0,5%	0,1%
Oudenburg	0,4%	11,7%	53,6%	27,5%	6,8%	0,0%	0,0%
Totaal	2,0%	22,8%	37,0%	32,3%	5,5%	0,4%	0,0%



4.3 Private inhuur en erfpacht

551 woningen zijn of 12,1% van het patrimonium is geen eigendom van Woonsprong. Woonsprong huurt deze in of neemt deze in erfpacht bij private verhuurders en investeerders. Woonsprong biedt hen belangrijke zekerheden in ruil voor een lagere huurprijs of canon. De woningen worden door Woonsprong doorverhuurd. Het (sociaal) huuraanbod wordt op die manier uitgebreid.

Tegenover eind 2023 is er een daling met 68 woningen. Voor 76 woningen werd het hoofdhuurcontract niet verlengd of vroegtijdig beëindigd. Dat gebeurde voor 14 woningen (18%) op initiatief van de verhuurder en voor 62 woningen (82%) op initiatief van Woonsprong. De daling is het grootst in Bredene en Oostende waar een aantal gebouwen met meerdere woongelegenheden of diverse woongelegenheden van dezelfde verhuurder uit beheer zijn gegaan. In Bredene gingen gebouwen uit beheer te Duinenstraat en te Kapellestraat, o.a. omwille van overlastproblemen en woonkwaliteit. In Oostende ging een gebouw te Zeedijk met 29 appartementen uit beheer naar aanleiding van juridische discussies, o.a. rond huurlasten en woonkwaliteit.



Gemeente	Nieuw in 2024	Uit beheer in 2024	Netto
Bredene	0	23	-23
Gistel	0	1	-1
Ichtegem	3	2	1
Middelkerke	0	5	-5
Oostende	4	42	-38
Oudenburg	1	3	-2
Totaal	8	76	-68

Reden uit beheer	Aantal	Percentage
Woonkwaliteit	31	41%
Juridische discussie	30	39%
Afloop hoofdhuurcontract	9	12%
Renovatie-/sloop	3	4%
Verkoop	3	4%

De woonkwaliteit is de voornaamste reden voor Woonsprong om een hoofdhuurcontract niet te verlengen of vroegtijdig te beëindigen. De goede basiskwaliteit en aansluiting op de normen voor eigen woningen is voor Woonsprong essentieel.

Na de fusie werd duidelijk dat het beheer van ingehuurd patrimonium specifieke uitdagingen met zich meebrengt, die een andere aanpak vereisen dan het beheer van eigen patrimonium. Om dit deel van de werking sterker te structureren, werd in 2024:

- een inhuurkader ingevoerd met de verwachtingen en werkwijze van Woonsprong m.b.t. het inhuren van woningen op de private markt;
- de hoofdhuurovereenkomst geactualiseerd o.b.v. het inhuurkader;



- het team Patrimoniumbeheer opgesplitst (zie titel “Onderhoud en herstellingen”). Er werd een apart team “Ingehuurd Patrimonium” gevormd met een eigen teamleader. Deze teamleader heeft de opdracht om duidelijke lijnen uit te zetten, processen te stroomlijnen en te fungeren als centraal aanspreekpunt voor medewerkers en externe partners;
- het team uitgebreid met twee nieuwe medewerkers.

Bij private inhuur zijn er verschillende aandachtspunten die extra tijd en zorg vereisen:

- De verantwoordelijkheid voor herstellingswerken moet kunnen toegewezen worden aan onderhuurder, Woonsprong of de verhuurder en wordt soms bediscussieerd.
- Herstellingen die onder de eigenaarsverantwoordelijkheid vallen, moeten altijd in overleg met de verhuurder worden uitgevoerd. Dit vraagt bijkomende stappen, tijd, medewerking en vaak de uitvoering door de verhuurder zelf.
- De verspreide ligging: ingehuurde woningen moeten vaker individueel beheerd en onderhouden worden.
- De diversiteit van woningen: het onderhoud, de huurlasten, de aanwezige toestellen en voorzieningen zijn gebouwgebonden. Er is dus beperktere standaardisering mogelijk.

In 2024 lag de focus van dit team op:

- Het implementeren van de nieuwe structuur en de vernieuwde werkwijze;
- Het inwerken van de nieuwe medewerkers;
- Het opvangen van langdurige afwezigheden;
- Aanpassen van de hoofdhuurcontracten aan de vernieuwde werkwijze en het toelichten aan de verhuurders;
- Basis uitwerken voor prospectie: introductie apart contactpunt voor verhuurders, opmaak verhuurdersbrochure en verspreiding onder de huisvestingsdiensten, toelichting op info-avond voor verhuurders,...
- Basiskader uitwerken voor nieuwe formules voor private verhuurders/investeerders:
 - Geconventioneerd verhuren als aanvulling en hefboom voor sociaal wonen;
 - Aankoop van “goede woningen” door Woonsprong.

In 2024 was er nog geen ruimte om proactief te prospecteren. Wel heeft Woonsprong voor 67 woningen gesprekken gehad met eigenaars en prospecties gedaan voor een mogelijke inhuring. 8 woningen werden of worden effectief ingehuurd. Voor 51 woningen (76%) besliste de eigenaar of Woonsprong om ze niet in te huren. Voor 8 woningen is het gesprek nog lopende of was er eind 2024 nog geen beslissing genomen.

Gemeente	Prospecties	Wel inhuring	Geen inhuring	Lopend
Bredene	29	4	24	1
Gistel	13	0	13	0
Ichtegem	8	0	5	3
Middelkerke	3	0	2	1
Oostende	7	0	5	2
Oudenburg	7	4	2	1
Totaal	67	8	51	8



4.4 Private verhuur

40 woningen in het patrimonium worden buiten het sociaal huurstelsel verhuurd. Daarnaast verhuurt Woonsprong ook nog 26 ruimtes of gebouwen privaat.

Gemeente	Appartement / woning	Winkel / Café	Gemeenschaps ruimte	Kantoor	Appartements gebouw	Totaal
Gistel	2					2
Oostende	39	18	5	2		
Oudenburg					1	1
Totaal	41	18	5	2	1	66

4.5 Transacties en reserves

4.5.1 Overdrachten en private verkopen

In 2024 werden volgende overdrachten en verkopen gerealiseerd:

Gemeente	Adres	Type	Tegenpartij
Gistel	Ellestraat	Elektriciteitscabine - verkoop	Fluvius
Oostende	Nieuwpoortsesteenweg 313	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Sergeant de Bruynestraat 40	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Spaarzaamheidstraat 89	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Werkzaamheidstraat 57	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Werkzaamheidstraat 63	Eengezinswoning	Private koper
Oudenburg	Pastoriestraat	Elektriciteitscabine – recht van opstal	Fluvius

4.5.2 Grondreserves

Eind 2023 beschikt Woonsprong over volgende grondreserves:

Gemeente	Bebouwbaar	Aantal m²
Bredene	Bebouwbaar	245.754 m²
Gistel	Bebouwbaar	15.210 m²
Ichtegem	Bebouwbaar	28.933 m²
Middelkerke	WUG	24.453 m²
Oostende	Bebouwbaar	6.058m²
Totaal		320.408m²

In de komende jaren zal Woonsprong nog volgende gronden overnemen:

- Ichtegem:
 - 1400m² grondreserve van woonmaatschappij Vivendo
- Middelkerke:
 - 639m² grondreserve van woonmaatschappij Ijzer en Zee



4.6 Onderhoud en herstellingen

In 2024 werd verder gewerkt aan de uniformisering van processen, procedures, stappenplannen,... aan de afbakening van taken en het optimaliseren van takenpakketten binnen de verschillende diensten.

In de loop van 2024 werd het team “Patrimoniumbeheer” opgesplitst in 3 afzonderlijke teams met elk een eigen teamleader (interne mobiliteit):

1. Patrimoniumbeheer: verantwoordelijk voor de planning en opvolging van deelrenovaties, de organisatie van de reguliere onderhoudswerken, het bijhouden van de “woningkenmerken”, openbare aanbestedingen i.k.v. patrimoniumbeheer,...
2. Gebouwenbeheer: verantwoordelijk voor het ontvangen en dispatchen van technische meldingen, het opvolgen van technische problemen en opfrissingswerken in woningen in eigendom, uitvoering van herstellingswerken, organisatie en uitvoering van plaatsbeschrijvingen in deze woningen,...
3. Ingehuurd patrimonium: verantwoordelijk voor het opvolgen van technische problemen en opfrissingswerken in privaat ingehuurde woningen, organisatie en uitvoering van plaatsbeschrijvingen in deze woningen, contacten met private verhuurders, promotie en prospectie i.k.v. de inhuuractiviteiten,...

Ook binnen deze teams deden zich belangrijke verschuivingen voor:

- Patrimoniumbeheer: het team werd uitgebreid met 2 medewerkers.
- Gebouwenbeheer: in het team werden 2 medewerkers vervangen naar aanleiding van vertrek en langdurige afwezigheid. Het team werd verder uitgebreid met 2 medewerkers. De aansturing van de arbeiders werd overgedragen naar een andere medewerker. Eén medewerker werd doorgeschoven naar het team Ingehuurd Patrimonium. 3 arbeiders gingen in 2024 op pensioen, 2 van hen werden in 2024 vervangen.
- Ingehuurd Patrimonium: het team werd uitgebreid met 1 medewerker. Daarnaast was 1 medewerker deeltijds afwezig en 1 medewerker langdurig afwezig.

4.6.1 Uitgevoerde werken

In 2024 werden 14.687 werkbonnen voor technische interventies opgemaakt die op 02/06/2025 zijn afgewerkt. Deze werkbonnen werden opgemaakt n.a.v. het regulier onderhoud, technische probleemmeldingen, het herverhuurbaar maken van woningen tussen 2 verhuringen, renovatienood,...

2.923 of 20% van deze technische interventies werden uitgevoerd door eigen arbeiders van Woonsprong. De andere interventies werden uitgevoerd door externe firma's.

4.6.2 Renovatieplanning en uitgevoerde deelrenovaties

Tegen 2050 moeten alle woningen van Woonsprong een EPC-label A halen. De Vlaamse overheid legt een tijdspad op met tussentijdse doelstellingen. Woningen die deze energieprestaties niet tijdig halen, kunnen ongeschikt verklaard worden.

Na evaluatie werd in 2024 de “Renovatieplanning” opgemaakt voor alle woningen in eigendom van Woonsprong. Per woning werd bepaald welk type actie nodig is (verkoop, quick wins, deelrenovatie, totaalproject) en binnen welke termijn. Waar deze actie nog geen actie lopende of geconcretiseerd is, wordt die oefening in 2025 verder verfijnd. De opmaak en verfijning van de Renovatieplanning is erg complex omdat de data-integratie na fusie nog lopende is, door de grote hoeveelheid betrokken woningen en de technische complexiteit.



Voor Woonsprong betekent dit dat er tegen 2050 energiebesparende investeringen nodig zijn in 3.662 van de eigen woningen. 1.609 woningen hebben zelfs al ingrepen nodig tegen 2030.

Ondertussen werden in 2024 volgende deelrenovaties uitgevoerd:

Omschrijving	Adressen	Gemeente	Startdatum	Firma
Vervangen CV-ketels	Essenlaan, Berkenlaan, Lijsterbeslaan	Gistel	17/10/2024	Six bvba
Vervangen asbest daken	Essenlaan, Berkenlaan, Lijsterbeslaan	Gistel	18/11/2024	
Vervangen garagepoorten	A.v.Walleghemstraat, F. Dierendonckstraat	Middelkerke	28/09/2023	Montre&Laga
Vernieuwen tuinhuisen	Rosemarijnstraat, Korianderstraat	Oudenburg	01/10/2024	Bert Vanacker BV
Schilderen algemene delen	Essenthoplein, Dorpsstraat	Oudenburg		Picasso Decot
Schilderen algemene delen	Nieuwpoortsesteenweg	Oostende	02/12/2024	Van Eycken bvba
Vervangen CV-ketels	Nieuwpoortsesteenweg	Oostende	30/03/2024	Equans Services NV
Vervangen lift	Winkelpad	Oostende	30/10/2024	Coopman Orona NV

4.6.3 Wachtdienst

Buiten de permanentie-uren, worden huurders die bellen i.v.m. technische problemen automatisch doorgeschakeld naar een wachtdienst. Een externe firma voorziet telefonische permanentie, biedt een eerste antwoord en filtert de noodsituaties. Niet dringende situaties worden per e-mail gerapporteerd aan Woonsprong. Bij dringende situaties schakelt deze firma onmiddellijk de gebouwenbeheerder van wacht, een derde firma (volgens raamovereenkomsten) en/of de hulpdiensten in.

In 2024 werd de wachtdienst 1.467 keer opgebeld.

4.6.5 Plaatsbeschrijvingen

In 2024 werden 772 plaatsbeschrijvingen opgemaakt. Deze plaatsbeschrijvingen worden deels opgemaakt door medewerkers van Woonsprong en deels door externe firma's (via raamovereenkomsten). De uitvoerder van de plaatsbeschrijving is afhankelijk van het beschikbare personeel, de aanwezigheid van een eerdere plaatsbeschrijving en het belang van een derde rol.

Type plaatsbeschrijving	Externe firma		Woonsprong		Totaal
Wooneenheden					
Intrede	179	54%	153	46%	332
Uittrede	144	38%	237	62%	381
Garages en standplaatsen					
Intrede	0	0%	58	100%	58
Uittrede	0	0%	1	100%	1
Totaal	323	42%	449	58%	772



4.6.5 Raamovereenkomsten

Het team Patrimoniumbeheer heeft in 2024 sterk gefocust op het doortrekken van raamovereenkomsten naar het volledig patrimonium of het opstellen van nieuwe overeenkomsten voor het volledig patrimonium.

Omschrijving	Dossiernr.	Startdatum	Firma
VLOEREN			
Plaatsen en herstellen Vloeren, wandtegels	OH-2023-10	26/06/2023	Deschacht bouwmaterialen BVBA
Betegelingswerken na vervangen lino (enkel gerichte werven nl. DL 30-02 en DFL 70-07 /70-06 /70-05 /70-04	VMSW-2022-0012-01	10-02-2022	Vanhixe
Plaatsen van soepele vloerbekledingen (raamcontract)	WS-2024-04	01-10-2024	1. Veldeman 2.Senty Floors 3.Schilderwerken FDK
Plaatsen van vinyl (raamcontract)	OH-2022-08	19-07-2022	Senty Floors BVBA
DAKWERKEN			
Dakwerken klussen en klaren	OH-2022-04	13/6/2022	Gianni Moeyaert
Hellende daken	DGH-2023-13	1/04/2023	Hapaco
Platte daken en gevelleien	DGH-2023-12	1/04/2023	Hapaco
Herstellings- en onderhoudswerken aan daken (stilzwijgende verleningen)	WW-2023-13	5/06/2023	Bartam
Reinigen van dakgoten	WW-2023-01	4/01/2021	Bartam
Onderhoud groendaken	WW-2023-07	22/11/2021	Naturoof
RUWBOUWERKEN			
Ruwbouwwerken (klussen en klaren)	WS-2024-05	02-12-2024	1. Norre Degraeve 2. Hapaco/Dapa-Construct bv Baeteman
Riolering en terrassen + metselwerk	DGH-2023-08	1/07/2022	Edelweiss BVBA
Reinigen putten & riolering (raamcontract)	OH-2022-11	14/11/2022	All be clean bvba
Ruimen en ontstoppen	DGH-2023-02	01/01/2020	All be clean bvba
Ruimdienst	WW-2023-11	15/6/2023	All be clean bvba
SCHRIJNWERKEN			
Plaatsen van keukens (raamcontract)	OH-2021-09	20/9/2021	Goossens BVBA
Binnenschrijnwerk	WS-2024-12	2/12/2024	1.ENKA GROUP 2. Schilderwerken FDK BVBA 3. Schrijnwerkerij Verniers NV
Binnen- en buitenschrijnwerk (klussen en klaren)	OH-2022-15	20/02/2023	Maenhout construct BVBA
Binnenschrijnwerk	DGH-2023-05	1/01/2020	Verniers
Buitenschrijnwerk	DGH-2023-09	1/04/2023	Vetor
Garagepoorten (herstellingen en onderhoud)	DGH-2023-15	1/04/2023	Montre & Laga
Garagepoorten (herstellingen en onderhoud)	WW-2023-15	2/10/2023	
SCHILDERWERKEN			
Binnen en buitenschilderwerken (raamcontract - cascade 3F)	WS-2024-07	6/01/2025	1. Veldeman 2. Van Eycken 3. Schilderwerken FDK BVBA
Onderhoud houten schrijnwerk (schilderwerken)	DGH-2023-01	1/01/2020	Van Eycken
Glas	DGH-2023-14	1/05/2023	Weemaes
Klusjesdienst	WW-2023-14	5/06/2023	De duinenwacht
OMGEVINGSWERKEN			
Groenonderhoud algemene delen	OH-2023-02	2/3/2023	De Duinenwacht
Groenaanleg en -onderhoud	DGH-2023-06	1/11/2022	De Duinenwacht



Groenonderhoud	WW-2023-09	4/05/2022	Parken & tuinen Demuynck
Groenonderhoud leegstanden woningen	OH-2021-21	14/2/2022	De Duinenwacht
ELEKTRICITEIT			
Elektriciteitswerken klussen en klaren	DGH-2023-11	01-04-2023	Mares
Elektriciteitswerken klussen en klaren + renovatie en/of herkeuring.	WW-2023-12	05-06-2023	Janssens
Elektriciteitswerken klussen en klaren	BO-2023-05	01-08-2022	Six
Elektriciteitswerken voor interventies en klussen. Perceel 1	WS-2024-01- P1	01-07-2024	Devektro
Elektriciteitswerken voor interventies en klussen. Perceel 2	WS-2024-01- P2	01-07-2024	Devektro
Elektriciteitswerken voor renovaties en herkeuringen. Perceel 3	WS-2024-01- P3	01-07-2024	Devektro
Elektriciteitswerken voor renovaties en herkeuringen. Perceel 4	WS-2024-01- P4	01-07-2024	Wittesaele
Elektriciteitswerken voor renovaties en herkeuringen. Perceel 5			
Aster PV-Installatie	OH-2021-00	21/11/2021	Aster cv
SANITAIR			
Sanitairwerken dringende interventies, waterlekken, ontstoppingen.	OH-2021-23	15/2/2022	Andy Deman Commv
CV+sanitair (klussen en klaren)	DGH-2023-07	1/10/2021	Ch. Bakker
Kleine boilers: herstellingen en vervanging.	OH-2023-01	16/3/2023	CH Bakker
Sanitairwerken in te renoveren woningen	OH-2023-05	21/03/2023	CH Bakker
Grote boilers en elektrische doorstromers herstellingen en vervanging	OH-2022-05	7/6/2022	MDW SANITAIR BVBA
Onderhoud van antikalk toestellen	WS-2024-08	1/7/2024	De Duinenwacht
VERWARMING			
Lot A : Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-A	1/1/2023	Six BVBA
Lot B : Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-B	1/1/2023	Six BVBA
Lot C : Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-C	1/1/2023	Six BVBA
Lot D : Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-D	1/1/2023	Six BVBA
Lot E : Onderhoud en herstellingen CV-ketels op gas	OH-2022-09-E	1/1/2023	Six BVBA
Onderhoud en herstellingen HVAC en sanitair	WW-2023-10	2/5/2022	Six BVBA
Onderhoud en interventies verwarming, sanitair, elektriciteit Ingehuurd patrimonium	BO-2023-05	1/8/2022	Six BVBA
Onderhoud en interventies verwarming, sanitair, elektriciteit, ventilatie Ingehuurd patrimonium	JO-2023-01	1/8/2022	Six BVBA
Onderhoud van kachels en waterverwarmers op gas	OH-2022-10	16/12/2022	Vansevenant - Vandamme bv
Onderhoud en herstellingen elektrische verwarming	WS-2024-25		
Onderhoud en herstellingen elektrische verwarming	OH-2022-16	6/2/2023	Wittesaele BV
Herstellingen elektrische verwarming	DGH-2023-11	1/4/2023	Mares
Onderhoud en herstel van CV-ketels in combinatie met zonneboilers	OH-2023-03	6/4/2023	Six BVBA
Onderhoud ventilatiesysteem/elektrische convectoren	OH-2021-11	4/10/2021	EL-Technics BV
Onderhoud ventilatiesysteem in combinatie met elektrische convectoren	WS-2024-24		in opmaak
Onderhoud en herstellingen ventilatie.	OH-2023-11		Ventilatie Vincent BV
BRANDVEILIGHEID			
Onderhoud brandbestrijding (brandblussers en - haspels)	OH-2020-20	7/1/2021	Somati FIE NV
Periodieke keuring brandblussers, brandhaspels, noodverlichting	WW-2023-05	7/1/2021	Somati FIE NV
Brandbestrijdingsmiddelen en noodverlichting	BO-2023-01	7/1/2021	Somati FIE NV
Onderhoud branddetectiecentrales	WW-2023-02	2/02/2021	Omicron
Keuring valbeveiliging Dorpsstraat 76B Oudenburg	WW-2023-16	16/1/2022	High&Safe Bv
LIFTEN			



Onderhoud liften	WW-2023-06	19/11/2021	Creat - Coopman Orona
Onderhoud liften: Perceel 1	OH-2021-10 A	1/1/2022	Kone NV
Onderhoud liften: Perceel 2	OH-2021-10 B	1/1/2022	Coopman OronaLiften NV
Onderhoud liften: Perceel 3	OH-2021-10 C	1/1/2022	Kone NV
Onderhoud liften: Perceel 4	OH-2021-10 D	1/1/2022	Coopman OronaLiften NV
Onderhoud liften: Perceel 5	OH-2021-10 E	1/1/2022	Coopman OronaLiften NV
Onderhoud liften: Perceel 6	OH-2021-10 F	1/1/2022	Kone NV
Onderhoud liften: Perceel 7	OH-2021-10 G	1/1/2022	Kone NV
Liften perceel 1	DGH-2023-17	1/05/2022	TK Elevator
Liften perceel 2	DGH-2023-18	1/05/2022	Coopman Orona
Liften perceel 3	DGH-2023-19	1/05/2022	TK Elevator
Liften perceel 4	DGH-2023-20	1/05/2022	Cosmolift
Liften perceel 5	DGH-2023-21	1/05/2022	Kone
Liften perceel 6	DGH-2023-22	1/05/2022	TK Elevator
Liften perceel 7	DGH-2023-23	1/05/2022	TK Elevator
Onderhoud liften	BO-2023-04	19/11/2021	Creat - Coopman Orona
ATTESTEN			
Opmaak energieprestatiecertificaat	OH-2021-20	14/02/2022	Wim Hardy
Asbestinventaris (creat)	WS-2024-21	20/07/2024	Creat - Abesco
Plaatsbeschrijvingen perceel 1	WS-2024-06-P1	28/10/2024	Elegast Dobbelaere
Plaatsbeschrijvingen perceel 2	WS-2024-06-P2	28/10/2024	Elegast Dobbelaere
Plaatsbeschrijvingen perceel 3	WS-2024-06-P3	28/10/2024	Landmeterskantoor Van Eester
Uitvoeren van keuringen elektriciteit & gaskeuringen	OH-2022-07	16/5/2022	OCB
Elektrische keuringen	WW-2023-03	31/08/2021	ACA vzw
Keuringen	BO-2023-02	15/02/2021	Creat - BTV
LEVERINGEN IFV PATRIMONIUMBEHEER			
Aankoop elektrisch materiaal	WS-2023-05	1/11/2023	Creat - Cebeo
Raamcontract levering sanitaire onderdelen	WS-2024-10	18/11/2024	Van Marcke
POETSEN			
Schoonmaak algemene delen patrimonium	WS-2023-02	01/01/2024	Aqua Sue Cleaning



5. SOCIALE LENINGEN, KOOPWONINGEN, KAVELS

5.1 Sociale leningen

5.1.1 Algemeen

Inwoners met een bescheiden inkomen die een eigen woning willen kopen, kunnen bij Woonsprong terecht voor een voordelig woonkrediet, m.n. de Vlaamse Woonlening. Woonsprong is een van de 11 woonmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar voor de Vlaamse Woonlening verstrekt door het Vlaams Woningfonds. In de provincie West-Vlaanderen is Woonsprong de enige erkende kredietbemiddelaar. Woonsprong behandelt dus ook kredietaanvragen van burgers die (ver) buiten het werkingsgebied wonen.

Het Vlaams Woningfonds verstrekt de Vlaamse woonlening aan gezinnen en alleenstaanden met een reglementair begremsd inkomen voor:

- de aankoop van een woning of appartement eventueel gecombineerd met werken;
- het behoud van een woning of appartement ingeval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning eventueel gecombineerd met werken;
- werken aan een woning of appartement.

5.1.2 Verstrekte leningen

In 2024 werd de Vlaamse Woonlening 94 keer aangevraagd bij Woonsprong. Woonsprong kende 87 leningen toe, waarvan 9 keer voor de aankoop van een sociale koopwoning bij Woonsprong. 7 kredietdossiers werden geannuleerd: 2 keer door Woonsprong omwille van onduidelijkheid over de gezinssituatie, 5 keer door de aanvrager om diverse redenen.

In totaal werd in 2024 een totaal bedrag ontleend van 20.073.735,03 EUR. Het gemiddeld bedrag van de toegekende leningen bedroeg 230.732,59 EUR.

5.2 Sociale koopwoningen en -kavels

5.2.1 Verkochte koopwoningen

Project	Akte	Aantal	Grond	Huis	Btw	Totaal incl. btw
Oostende	23/01/2024	6	271.280 €	993.520 €	94.939 €	1.359.739 €
Nieuwpoortse- steenweg 122-124	21/05/2024	2	101.475 €	343.425 €	32.440 €	477.340 €
	02/09/2024	1	42.800 €	159.200 €	15.490 €	217.490 €
Oudenburg	19/11/2024	6	346.375 €	1.236.000 €	98.687 €	1.681.062 €
Felixplein	10/12/2024	1	57.800 €	198.000 €	15.960 €	271.760 €



5.2.2 (Nog niet) toegewezen koopwoningen

Gistel – project Moere

Het project bestaat uit 3 gerestaureerde woningen (1, 3 en 4 slaapkamers) met een grote tuin gelegen in de Provincieweg. De woningen zijn erkend als beschermd onroerend erfgoed. In 2024 werden verschillende promotieacties ondernomen (kijkdagen, websites,...). De woningen konden echter niet worden toegewezen. Woonsprong bereidt de omzetting naar sociale huurwoningen voor.

Oudenburg – project Zuidstraat

Binnen het project zijn 10 nieuwbouw woningen met 3 slaapkamers voorzien voor sociale verkoop. De oplevering van het project wordt verwacht in 2025. De sociale koopwoningen zijn nog niet toegewezen.

5.2.3 Sociale kavels

In 2024 werden geen kavels te koop aangeboden.

5.2.4 Kandidaat-kopers

Wie zich kandidaat wil stellen voor de aankoop van een koopwoning of -kavel, schrijft zich in op een van de wachtlijsten. Op 31/12/2024 zijn er 950 inschrijvingen verdeeld over volgende lijsten. Opgelet: kandidaten kunnen zich op meerdere wachtlijsten inschrijven.

Register	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bredene Kavels	2	2	2	2	2	2
Bredene Woningen	36	36	36	40	54	67
De Haan Kavels	0	0	0	0	0	0
De Haan Woningen	4	4	5	4	5	3
Gistel Kavels	0	0	0	0	0	0
Gistel Woningen	89	89	113	121	129	133
Ichtegem Kavels	0	0	0	0	0	0
Ichtegem Woningen	47	44	52	49	41	45
Middelkerke Kavels	0	0	0	0	0	0
Middelkerke Woningen	45	46	60	62	68	72
Oostende Appartementen	90	76	79	76	81	86
Oostende Kavels	2	2	2	2	2	2
Oostende Woningen	322	300	333	330	361	375
Oudenburg Kavels	1	1	1	1	1	1
Oudenburg Woningen	119	130	160	168	182	164
Middelgrote Kavels	0	0	0	0	0	0
Middelgrote Woningen	0	0	0	0	0	0
Totaal	757	730	843	855	926	950

5.2.5 Wederinkopen

In 2024 werden geen woningen weder ingekocht.



6. NIEUWBOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN

6.1 Opgeleverde projecten

6.1.1 Bredene

Project 2014/0452

Adres :	Wielewalenstraat
Projectnaam :	WIELEWALENSTRAAT
Aantal woningen :	4 woningen
Type :	Nieuwbouw
Projectfase :	DEFINITIEF OPGELEVERD
Architect :	Tussengoed
Aannemer :	Siemoens
Bestelbedrag :	839.616,04 euro
Uitvoeringstermijn :	430 kalenderdagen
Voorlopige oplevering :	20/02/2023
Definitieve oplevering :	10/06/2024



Project 2012/0317

Adres :	Noordhofstraat
Projectnaam :	GROENZICHT
Aantal appartementen :	19 appartementen
Type :	Vervangingsbouw
Projectfase:	VOORLOPIG OPGELEVERD
Beschrijving projectfase:	Laatste fase infrastructuur in uitvoering
Architect :	Havana
Aannemer :	Damman
Bestelbedrag :	2.743.679,32 euro
Uitvoeringstermijn :	530 kalenderdagen
Voorlopige oplevering :	1/12/2023
Definitieve oplevering :	



Project 2009/0174

Adres :

Projectnaam :

Aantal woningen :

Type :

Projectfase :

Architect :

Aannemer :

Bestelbedrag :

Uitvoeringstermijn :

Voorlopige oplevering :

Definitieve oplevering :

Goudvinkenstraat

GOUDVINKENSTRAAT

5 woningen

Nieuwbouw

VOORLOPIG OPGELEVERD

Vanbecelaere en Hauspie

Siemoens Bouwonderneming

1.008.935,33 euro

300 kalenderdagen

29/01/2024



6.1.2 Gistel

Project 2018/0272

Adres :

Projectnaam :

Aantal appartementen:

Type :

Projectfase :

Beschrijving projectfase :

Architect :

Aannemer :

Bestelbedrag :

Aanvangsbevel :

Uitvoeringstermijn :

Voorlopige oplevering :

Definitieve oplevering :

Ellestraat

BROUWERSHOVE

28 appartementen

Renovatie

VOORLOPIG OPGELEVERD

Juridische procedure lopende inzake oplevering

ARPRO

PIC

773.053,33 euro

7/09/2020

210 kalenderdagen

13/01/2022



6.1.3 Ichtegem

Woonsprong heeft nog geen opgeleverde projecten in Ichtegem. Woonsprong zal op een later moment de woningen en projecten overnemen van woonmaatschappijen Thuiswest en Vivendo in Ichtegem.

6.1.4 Middelkerke

In 2024 werden geen projecten opgeleverd.

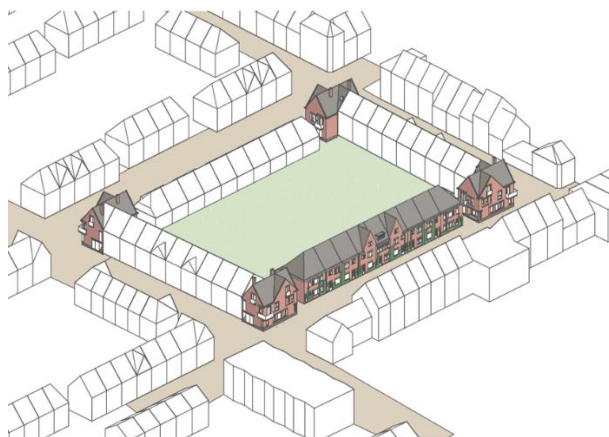
6.1.5 Oostende

Project 2014/0454/02

Adres :	Leffingestraat
Projectnaam :	LEFFINGESTRAAT - NIEUWLANDSTRAAT
Aantal appartementen :	14 appartementen
Type :	Vervangingsbouw
Projectfase :	DEFINITIEF OPGELEVERD
Architect :	Ampe Trybou
Aannemer :	Maatschap Canneyt Verhaeghe
Bestelbedrag :	2.673.866,05 euro
Uitvoeringstermijn :	520 kalenderdagen
Voorlopige oplevering :	31/01/2022
Definitieve oplevering :	14/06/2024

Project 2014/0232

Adres :	Verenigingstraat, Spaarzaamheidstraat
Projectnaam :	WINDROOS
Aantal woningen :	9 woningen
Aantal appartementen :	12 appartementen
Type :	Vervangingsbouw en totaalrenovatie
Projectfase :	DEFINITIEF OPGELEVERD
Architect :	Ampe Trybou
Aannemer :	Six
Bestelbedrag :	3.013.614,16 euro
Uitvoeringstermijn :	460 kalenderdagen
Voorlopige oplevering :	27/04/2023
Definitieve oplevering :	07/06/2024



Project 2000/0614

Adres : Verstellestraat
Projectnaam : MET ZICHT
Aantal woningen : 13 woningen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : DEFINITIEF OPGELEVERD
Architect : Bouckhout
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 2.315.374,00 euro
Uitvoeringstermijn : 500 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 3/10/2023
Definitieve oplevering : 29/11/2024



Project 2018/0561

Adres : Lupinelaan
Projectnaam : LUPINELAAN
Aantal woningen : 2 woningen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Projectfase beschrijving : Aannemer heeft nog aantal punten op te lossen. Definitieve oplevering uitgesteld
Architect : Vansteenlandt - Declercq
Aannemer : Maes & Coucke
Bestelbedrag : 404.993,34 euro
Uitvoeringstermijn : 360 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 18/1/2023
Definitieve oplevering :



6.1.6 Oudenburg

Project 2019/0176

Adres : Weststraat
Projectnaam : RENOVATIE MOLEN & MOLENAARSHUIS
Aantal woningen : 0 woningen
Type : Renovatie
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Projectfase beschrijving : Aannemer heeft nog aantal punten op te lossen. Definitieve oplevering uitgesteld
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : Monument
Bestelbedrag : 1.152.563,58 euro
Uitvoeringstermijn : 550 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 28/06/2023
Definitieve oplevering :

Project 2017/0400

Adres : Pastoriestraat
Projectnaam : PASTORIESTRAAT
Aantal woningen : 24 woningen waarvan 7 koopwoningen
Aantal appartementen : 15 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Projectfase beschrijving : Aannemer heeft nog aantal punten op te lossen. Definitieve oplevering uitgesteld
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 6.177.949,98 euro
Uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 23/11/2023
Definitieve oplevering :

Project 2017/0025

Adres : Wevershoek
Projectnaam : WEVERSHOEK
Aantal woningen : 10 woningen
Aantal appartementen : 10 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : Tussengoed
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 2.919.077,50 euro
Aanvangsbevel : 10/01/2022
Uitvoeringstermijn : 480 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 08/02/2024
Definitieve oplevering :





Project 2017/0024

Adres :	Dispad
Projectnaam :	DISPAD
Aantal woningen :	9 woningen
Aantal appartementen :	6 appartementen
Type :	Nieuwbouw
Projectfase :	VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect :	Tussengoed
Aannemer :	APK
Bestelbedrag :	2.129.395,55 euro
Aanvangsbevel :	22/03/2021
Uitvoeringstermijn :	480 kalenderdagen
Voorlopige oplevering :	04/03/2024
Definitieve oplevering :	



6.2 Lopende projecten

6.2.1 Bredene

Project OE42F2D

Adres :	Frans Provoostplein
Projectnaam :	FRANS PROVOOSTPLEIN
Type :	Infrastructuurwerken – heraanleg plein
Projectfase :	IN STUDIE
Projectfase beschrijving:	Schetsontwerp goedgekeurd door WIV op 29/05/2024
Opmerkingen :	



6.2.2 Gistel

Project 2012/0225

Adres : Stationsstraat
Projectnaam : KAZERNE
Aantal appartementen : 10 appartementen
Type : Renovatie
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Deels uitgevoerd. Samenwerking met aannemer beëindigd.
Nieuw uitvoeringsdossier wordt opgemaakt
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : APK / heraanbesteding
Bestelbedrag : 1.489.519,32 euro
Aanvangsbevel : 22/02/2022
Uitvoeringstermijn : 400 kalenderdagen



Project 2012/0225

Adres : Rijkswachtersplein
Projectnaam : CENTRUMPARKING - RIJKSWACHTPLEIN
Aantal woningen : 21 woningen waarvan 5 koopwoningen
Aantal appartementen : 5 appartementen
Type: Nieuwbouw
Projectfase : IN AANBESTEDING
Projectfase beschrijving : Aanbesteding gepubliceerd op : 31/10/2024
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : APK / heraanbesteding



Project 2018/0634

Adres :

Projectnaam :

Aantal woningen :

Aantal appartementen :

Type:

Projectfase :

Projectfase beschrijving :

Eigen Haardstraat

EIGEN HAARDSTRAAT

99 woningen waarvan 18 koopwoningen

36 appartementen

Vervangingsbouw en totaalrenovatie

IN ONTWERP

Voorontwerp bouw goedgekeurd door WiV op : 25/08/2020

Voorontwerp infrastructuur goedgekeurd door WIV op :

04/12/2020 – WIV is trekker infrastructuur

Omgevingsvergunning is goedgekeurd op : 26/01/2023

De bouw en infrastructuur worden in 3 fases uitgevoerd.

De voorbereidende sloopwerken zijn uitgevoerd (leegstaande woningen en garages)

De voorbereidende heraanleg van nutsleidingen is in uitvoering.

Het uitvoeringsdossier is in opmaak.

Architect :

Bart Dehaene & Lust



Project 2017/0534

Adres :

Projectnaam :

Aantal appartementen :

Type:

Projectfase :

Projectfase beschrijving :

Neerhofstraat

NEERHOFSTRAAT

20 appartementen

Vervangingsbouw

IN ONTWERP

Sloop uitgevoerd 13/10/2022

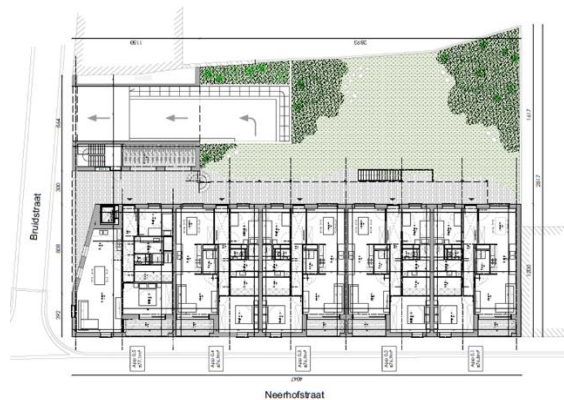
Voorontwerp goedgekeurd door WiV op: 18/08/2023

Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 03/09/2024

Er werd bezwaar ingediend tegen de vergunning

Architect :

MAF Architecten



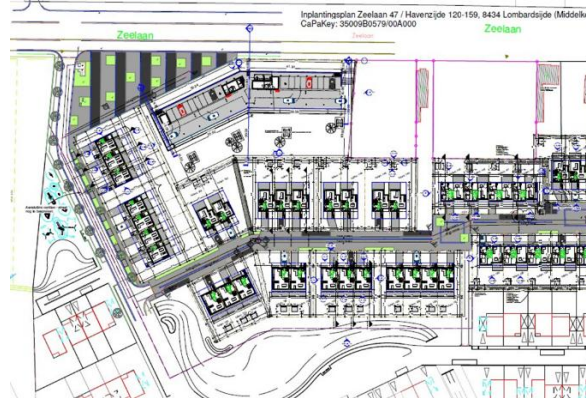
6.2.3 Ichtegem

Woonsprong heeft nog lopende projecten in Ichtegem. Woonsprong zal op een later moment de projecten overnemen die woonmaatschappijen Thuiswest en Vivendo in Ichtegem hebben lopen. Daarnaast beschikken zowel Woonsprong als Vivendo over gronden te Akkerbeek. De ontwikkeling van deze gronden is afhankelijk van het RUP dat momenteel wordt opgemaakt.

6.2.4 Middelkerke

Project 2010/1205

Adres :	Zeelaan
Projectnaam :	LOMBARDSIJDE ZEELAAN
Aantal woningen :	40 woningen waarvan 12 koopwoningen
Aantal appartementen :	20 appartementen
Type :	Nieuwbouw
Projectfase :	IN UITVOERING
Architect :	Vanbecelaere en Hauspie
Aannemer :	Recon Bouw
Bestelbedrag :	10.708.280,15 euro
Aanvangsbevel :	24/04/2023
Uitvoeringstermijn :	660 kalenderdagen
Opmerking:	Dit project werd opgestart door woonmaatschappij Ijzer en Zee en wordt door hen opgevolgd. In de toekomst neemt Woonsprong dit project over. In 2024 sloot Woonsprong reeds aan op projectoverleg.



Project 2018/0641

Adres :	Ettlingenstraat
Projectnaam :	ETTLINGENSTRAAT - RENOVATIE
Aantal woningen :	15 woningen
Type:	Totaalrenovatie
Projectfase :	IN AANBESTEDING
Projectfase beschrijving :	Uitvoeringsdossier goedgekeurd door WiV op : 24/01/2024 Aanbesteding publiceerd op : 31/10/2024
Architect :	Ampe Trybou





Project 2018/0641

Adres :

Ettlingenstraat

Projectnaam :

ETTLINGENSTRAAT - NIEUWBOUW

Aantal woningen :

34 woningen waarvan 10 koopwoningen

Aantal appartementen :

2 appartementen

Projectfase :

IN AANBESTEDING

Projectfase beschrijving :

Sloop uitgevoerd 13/01/2023

Uitvoeringsdossier goedgekeurd door WiV op : 02/09/2024

Aanbesteding publiceerd op : 31/10/2024

Architect :

Ampe Trybou



Project B98676AB

Adres :

Badenlaan

Projectnaam :

BADENLAAN

Projectfase :

INFRASTRUCTUUR IN ONTWERP

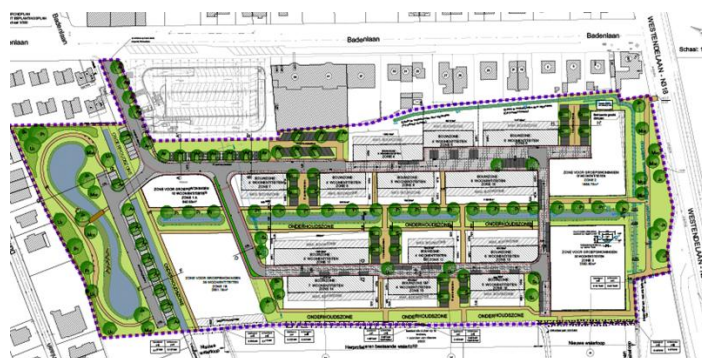
Projectfase beschrijving :

Voorontwerp infrastructuur goedgekeurd door WiV op :

09/03/2023

Opmerkingen :

Vergunning verkaveling vernietigd in 2022 - dossier hernomen in 2023



6.2.5 Oostende

Project 2000/0614

Adres : Verstellestraat
Projectnaam : MET ZICHT 2.0
Aantal appartementen : 60 appartementen
Type : Nieuwbouw en vervangingsbouw
Projectfase : IN UITVOERING
Architect : B-Architecten
Aannemer : Everaert-Cooreman
Bestelbedrag : 6.629.456,71 euro
Aanvangsbevel : 1/11/2022
Uitvoeringstermijn : 840 kalenderdagen



Project 2013/0225

Adres : Voorhavenlaan, Van Hembdenstraat
Projectnaam : VOORHAVENLAAN - FASE 4
Aantal woningen : 3 woningen
Type: Totaalrenovatie
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Uitvoeringsdossier in nazicht
Architect : Bouckhout

Project 2021/0644

Adres : Sint-Paulusstraat
Projectnaam : SINT-PAULUSSTRAAT - KAAISTRAAT
Aantal appartementen : 13 appartementen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp goedgekeurd door WiV op 04/03/2023
Architect : MAF Architecten



Project 2021/0452

Adres :

Projectnaam :

Aantal appartementen :

Projectfase :

Projectfase beschrijving :

Architect :

Vrijhavenstraat

FORTUINSTRAAT - VRIJHAVENSTRAAT

17 appartementen

IN ONTWERP

Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 15/11/2024

Uitvoeringsdossier in opmaak

Cameleon



Project 2018/0336

Adres :

Projectnaam :

Aantal appartementen :

Projectfase :

Projectfase beschrijving :

Architect :

Kaïrostraat

BOAREBREKER

68 appartementen

IN ONTWERP

Aanvraag omgevingsvergunning ingediend op : 20/12/2024

De Smet Vermeulen



Project 2007/0492

Adres :

Projectnaam :

Aantal woningen :

Aantal appartementen :

Type :

Projectfase :

Projectfase beschrijving :

Architect :

Spaarzaamheidstraat

WINDKRACHT

16 woningen

35 appartementen

Vervangingsbouw en totaalrenovatie

IN AANBESTEDING

Sloop uitgevoerd op : 23/09/2024

Infrastructuuraanleg samen met bouw

Aanbesteding lopende

Volt Architecten





Project 2012/0523

Adres :

Overvloedstraat, Schelpenstraat, Werkzaamheidstraat,
Gelijkheidstraat

Projectnaam :

DE GETIJDEN

Aantal appartementen :

65 appartementen

Type:

Vervangingsbouw en totaalrenovatie

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Sloop in uitvoering

Infrastructuuraanleg samen met bouw

Uitvoeringsdossier goedgekeurd door WIV op : 24/04/2024

Aanbestedingsdossier in opmaak

Architect :

Ampe Trybou



Project 2022/0462

Adres :

Nieuwpoortsesteenweg

Projectnaam :

ZEEVLAM

Aantal appartementen :

6 appartementen

Type:

Vervangingsbouw

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Schetsontwerp goedgekeurd door WIV op : 29/05/2024

Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 09/10/2024

Sloop in aanbesteding

Uitvoeringsdossier bouw in opmaak

Architect :

FVWW



Project 2021/0493

Adres : Nieuwpoortsesteenweg
Projectnaam : NIEUWPOORTSESTEENWEG 679
Aantal appartementen : 24 appartementen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 18/04/2023
Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 17/05/2024
Er werd door de provincie bezwaar ingediend tegen de vergunning
Nieuwe vergunningsaanvraag in opmaak
Architect : Architectuurstudio Johan Verborgh bvba



Project 2012/0564

Adres : Oostendse Haardstraat
Projectnaam : OOSTENDSE HAARDSTRAAT
Aantal appartementen : 7 appartementen
Type: Vervangingsbouw
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 20/03/2024
Voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 04/10/2024
Uitvoeringsdossier sloop in opmaak
Uitvoeringsdossier bouw wordt opgemaakt na uitvoering sloop
Architect : Bouckhout



Project 2022/0209/01

Adres : Lotuslaan, Strobloemlaan
Projectnaam : MIMOSAWIJK – proefproject 3 typewoningen
Aantal woningen: 3 woningen
Type: Totaalrenovatie
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 21/12/2022
Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 01/10/2023
Uitvoeringsdossier in opmaak
Architect : Achitectuurstudio Johan Verborgh bvba



Project 2022/0209/02

Adres : Lotuslaan, Strobloemlaan, Schrijverspad
Projectnaam : MIMOSAWIJK – Renovatie 29 appartementen
Aantal woningen: 29 woningen
Type: Totaalrenovatie
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 04/01/2024
Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 05/07/2024
Uitvoeringsdossier wordt opgemaakt na uitvoering proefproject
Architect : Achitectuurstudio Johan Verborgh bvba



Project 2022/0209/03

Adres : Lotuslaan , Schrijverspad , Binnenpad, Edelweislaan, Stobloemlaan, Balspelpad, Buitenpad, Elfenpad, Feeënpad, Hengelpad Hoepelpad, Kegelpad, Ligusterlaan, Strobloemlaan Teerlingpad, Winkelpad, Camelialaan
Projectnaam : MIMOSAWIJK – Renovatie 225 woningen
Aantal woningen: 225 woningen
Type: Totaalrenovatie
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp infrastructuur in opmaak Voorontwerp renovatie goedgekeurd door WiV op : 04/01/2024
Omgevingsvergunning renovatie goedgekeurd op : 05/07/2024
Uitvoeringsdossier renovatie wordt opgemaakt na uitvoering proefproject
Architect : Achitectuurstudio Johan Verborgh bvba

Project 2018/0417

Adres : Cardijnplein, Guldensporenlaan E. Moysonplein
Projectnaam : DE VERNIEUWDE STAD
Aantal appartementen : 485 appartementen
Type: Vervangingsbouw
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp bouw goedgekeurd door WiV op : 04/09/2024
Voorontwerp infrastructuur in opmaak
Architect : C. F. Moller Brut



Project 2014/0452

Adres :

Karel Goetghebeurstraat

Projectnaam :

KAREL GOETGHEBEURSTRAAT

Aantal appartementen :

63 appartementen

Type:

Nieuwbouw

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Voorontwerp goedgekeurd op : 29/03/2024

Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 04/10/2024

Uitvoeringsdossier bouw in opmaak

Ontwerper infrastructuur aangesteld

Architect :

BOB 361



Project 2010/0920

Adres :

Zilverlaan

Projectnaam :

ZILVERLAAN

Aantal woningen :

49 woningen waarvan 11 koopwoningen

Aantal appartementen :

8 appartementen

Type:

Nieuwbouw

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Infrastructuur – fase 1 in aanbesteding

Infrastructuur – fase 2 in ontwerp: voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 9/11/2021

Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 28/03/2023

Nieuw voorontwerp verzonden aan WIV op : 19/12/2024

Architect :

Ampe Trybou



Project 2012/0524
 Adres : Havikstraat, Arendstraat, Kievietstraat, Stormvogelstraat, Sperwerstraat, Spechtstraat, Meesstraat
 Projectnaam : HET NIEUWE NEST
 Aantal woningen : 10 woningen
 Aantal appartementen : 53 appartementen
 Type: Vervangingsbouw
 Projectfase : IN ONTWERP
 Projectfase beschrijving : Schetsontwerp infrastructuur goedgekeurd door WiV op : 01/11/2024. Een masterplan wordt opgemaakt. Omgevingsvergunning vervangingsbouw goedgekeurd op 05/09/2024
 Sloop in aanbesteding
 Uitvoeringsdossier vervangingsbouw in opmaak
 Architect : Consortium Ampe Trybou / Volt



Project 2024/0161
 Adres : Boomgaardlaan
 Projectnaam : BOOMGAARDLAAN
 Aantal woningen : 14 woningen
 Aantal appartementen : 16 appartementen
 Type: Nieuwbouw
 Projectfase : IN ONTWERP
 Projectfase beschrijving : Schetsontwerp goedgekeurd door WiV op : 13/06/2024
 Voorontwerp in opmaak
 Architect : Felix & Partners

Project 2024/0124
 Adres : Seringenstraat
 Projectnaam : SERINGENSTRAAT
 Aantal woningen: Te bepalen
 Type: Nieuwbouw
 Projectfase : IN ONTWERP
 Projectfase beschrijving : Aanbesteding architect lopende

Project 2022/xxxx
 Adres : Kroonlaan
 Projectnaam : KROONLAAN
 Aantal appartementen : Te bepalen
 Type: Vervangingsbouw
 Projectfase : IN STUDIE
 Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd op : 11/12/2024
 Procedure "Design & Build" opgestart



6.2.6 Oudenburg

Project 2017/0035

Adres : Verlotenweg
Projectnaam : VERVLOTENWEG
Aantal woningen : 30 woningen waarvan 8 koopwoningen
Aantal appartementen : 14 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Bouw in uitvoering
Architect : Tussengood
Aannemer : Recon Bouw
Bestelbedrag : 8.034.124,87 euro
Aanvangsbevel : 24/10/2023
Uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen



Project 2017/0518

Adres : Gaffelhoek
Projectnaam : GAFFELHOEK
Aantal woningen : 38 woningen waarvan 12 koopwoningen
Aantal appartementen : 22 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Infrastructuur fase 1 uitgevoerd
Bouw in uitvoering. Vertraagd door probleem met grondverzet
Infrastructuur fase 2 wordt opgestart na bouw
Architect : Groep3 architectuurburo
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 9.980.442,49 euro
Aanvangsbevel : 03/09/2023
Uitvoeringstermijn : 610 kalenderdagen



Project 2017/0026

Adres : Zuidstraat
Projectnaam : ZUIDSTRAAT
Aantal woningen : 48 woningen waarvan 10 koopwoningen
Aantal appartementen : 2 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Infrastructuur fase 1 uitgevoerd.
Bouw bijna afgerond
Infrastructuur fase 2 opstart na bouw
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 10.756.935,24 euro
Aanvangsbevel : 9/01/2023
Uitvoeringstermijn : 580 kalenderdagen



Project 2019/0176

Adres : Weststraat
Projectnaam : MOLENSITE - FASE III
Aantal woningen : 2 woningen
Aantal appartementen : 4 appartementen
Projectfase : IN AANBESTEDING
Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd
Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 13/07/2021
Uitvoeringsdossier goedgekeurd door WiV op : 08/02/2024
Aanbestedingsdossier in opmaak
Architect : Ampe Trybou



Project 2019/0527

Adres : Hoogstraat
Projectnaam : HOOGSTRAAT – STEDEBEEKPAD – FASE I
Aantal appartementen : 15 appartementen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd
Uitvoeringsdossier goedgekeurd door WiV op : 28/11/2024
Aanbesteding lopende
Architect : Ampe Trybou



Project 2019/0527

Adres : Hoogstraat
Projectnaam : HOOGSTRAAT – STEDEBEEKPAD – FASE II
Aantal woningen : 9 woningen waarvan 4 koopwoningen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp bouw goedgekeurd door WiV op : 23/08/2021
Uitvoeringsdossier sloop in opmaak
Architect : Ampe Trybou

Project 2015/0216

Adres : Oude Brugseweg
Projectnaam : OUDE BRUGSEWEG
Aantal woningen : 58 woningen waarvan 18 koopwoningen
Aantal appartementen : 33 appartementen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Omgevingsvergunning vernietigd door de RvVB
Architect : Dierendonck Blancke



7. KLACHTEN

In 2024 werden 98 klachten geregistreerd conform het Klachtendecreet. Deze klachten gaan over Woonsprong en haar dienstverlening.

Ontvangen klachten	98
Ontvankelijke klachten	85
(Deels) gegronde klachten	85
(Deels) opgeloste klachten	81

Het aantal onontvankelijke klachten in 2024 (13) is voornamelijk toe te kennen aan anonieme klachten of klachten rond wetgeving en beleid (bv. regelgeving rond berekening huurprijs).

Het grootste aantal klachten werd in de maand januari 2024 geregistreerd. Deze klachten waren vooral een gevolg van het fusieproces, de vertraagde invoering van het Vlaamse centraal inschrijvingsregister en feit dat er bij het samenbrengen van de software informatie verloren is gegaan of nog niet volledig verwerkt is in de nieuwe software.

Vanaf mei 2024 wordt een duidelijke vermindering van klachten vastgesteld, ook wat betreft de klachten over herstellingen. Waarschijnlijk is dit te verklaren door het feit dat de werking stilaan vorm krijgt en het publiek ondertussen ook beter gekend is met de wijzigingen.

Het grootste deel van de klachten in 2024 ging over herstellingen aan de woning die niet werden uitgevoerd. Daarbij gaat het vooral om herstellingen die werden uitgegeven aan externe aannemers. Daarnaast hebben een aantal herstellingen vertraging opgelopen door het slechte weer. Elke klacht werd onderzocht met de verantwoordelijke medewerker. Ook is een deel van de openstaande werkbonnen verloren gegaan bij de datamigratie waardoor een aantal herstellingen niet uitgevoerd werden. De bewoners van wijken waar mogelijk meldingen zijn verloren gegaan, werden per brief gevraagd om eventueel onopgeloste meldingen te signaleren.

Woonsprong ging met deze klachten aan de slag met de keuze voor een gebruiksvriendelijke software voor de opvolging van herstellingswerken. Ook de klachtenbeheerder kan deze tool raadplegen. De dienst “Woningen” werd opgesplitst en versterkt met 2 teamleaders en de dienst werd uitgebreid. Bij raamcontracten wordt er elke maand een overzicht opgevraagd van de openstaande werkbonnen, zodat ze sneller opgevolgd worden.

Daarnaast ontving Woonsprong ook klachten over de terugbetaling van de huurwaarborg, waarborg van de sleutels, Door de intensieve fusie-oefening liep team Financiën een achterstand op in het afrekenen en de vrijgave van huurwaarborgen bij vertrek van huurders.

Woonsprong ging met de klachten aan de slag met de aanstelling van een directeur Financiën en de uitbreiding van het team. Het team maakt ondertussen een inhaalbeweging in het afrekenen.



8. JAARREKENING

8.1 Herinvesteringsplicht

In 2024 werden 5 sociale huurwoningen verkocht (zie titel 4.5.1) voor een totaalbedrag van 756.000 EUR. Daarnaast werden op de rekening courant m.b.t. de herinvesteringsverplichting een correctie gedaan en ook verkochte woningen in 2023 in rekening gebracht. Dit laatste voor een bedrag van 677.500 EUR. Eén woning die reeds verkocht is in 2023 te Hengelpad moet nog doorgegeven worden aan de VMSW i.k.v. de herinvesteringsplicht. Dit kan niet retroactief en zal dus pas in 2025 meegerekend worden.

Op 31/12/2024 is er dus een totaalbedrag van 2.144.500 EUR te herinvesteren in sociaal patrimonium. Dit bedrag zal op een later moment toegewezen worden.

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting 2024	
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2023	711.000,00
<i>Opbouw herinvesteringsverplichting 2024</i>	<i>1.433.500,00</i>
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	1.433.500,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
<i>Besteding herinvesteringsverplichting 2024</i>	<i>0,00</i>
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	0,00
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen	0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	2.144.500,00

8.2 Jaarrekening

De gegevens worden aangevuld obv de definitieve jaarrekening 2024

8.3 Verslag van de commissaris

De gegevens worden aangevuld obv de definitieve jaarrekening 2024



**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN
DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **Woonsprong**

Rechtsvorm ¹: **Besloten vennootschap**

Adres: **Seringenstraat**

Nr.: **21 A**

Postnummer: **8400**

Gemeente: **Oostende**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Gent, afdeling Oostende**

Internetadres ²:

E-mailadres ²:

Ondernemingsnummer

0405260456

DATUM **27/07/2023** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft ³:

☒ de JAARREKENING in **EURO (2 decimalen)** ⁴ goedgekeurd door de algemene vergadering van **5/06/2025**

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

1/01/2024

tot

31/12/2024

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

1/01/2023

tot

31/12/2023

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ ⁵ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **76**

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

John Crombez

Voorzitter

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Romina Vanhooren

Ondervoorzitter

¹ In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

² Facultatieve vermelding.

³ Aanvinken van het (de) gepaste vak(ken).

⁴ Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

⁵ Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

Gilliaert Dirk

Raphaël Van Huffelstraat 10, 8430 Middelkerke, België

Mandaat: Bestuurder

Landuyt Wim

Langestraat 173, 8430 Middelkerke, België

Mandaat: Bestuurder

Vanhooren Romina

Ganzenstraat 1, 8460 Oudenburg, België

Mandaat: Ondervoorzitter van de raad van bestuur

Reynaert Stefaan

Eernegemsestraat 57, bus A, 8460 Oudenburg, België

Mandaat: Bestuurder

Deschuytter Bjarni

Madibastraat 11, 8470 Gistel, België

Mandaat: Bestuurder

Van Quaethem Ben

Lindenhofstraat 16, bus A, 8470 Gistel, België

Mandaat: Bestuurder

Crombez John

Prins Albertlaan 39, 8400 Oostende, België

Mandaat: Voorzitter van de raad van bestuur

Moyaert Nancy

Hamsterstraat 7, 8400 Oostende, België

Mandaat: Bestuurder

Vanhooren Jens

Paaphoek 43, 8450 Bredene, België

Mandaat: Bestuurder

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Vanmullem Kristien

Vissersstraat 27, 8450 Bredene, België

Mandaat: Bestuurder

Ledaine Tina

Torhoutbaan 16, 8480 Ichtegem, België

Mandaat: Bestuurder

Dehaeze Jonas

Hugo Verriestraat 25, 8480 Ichtegem, België

Mandaat: Bestuurder

Caestecker Nathalie

Molenstraat 81, 8450 Bredene, België

Mandaat: Bestuurder

Vandekerckhove Conny

Leffingestraat 120, bus 0201, 8400 Oostende, België

Mandaat: Bestuurder

Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV 0783.703.679

Kuipebosstraat 3, 8880 Ledegem, België

Lidmaatschapsnummer: B01139

Mandaat: Commissaris

Vertegenwoordigd door:

1. Van Loocke Thierry

Kuipebosstraat 3 8880 Ledegem België

, Lidmaatschapsnummer: A01406

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet * geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap **,
- B. Het opstellen van de jaarrekening **,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps- nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20	200.210,41	86.692,86
VASTE ACTIVA		21/28	322.437.564,42	309.239.310,62
Immateriële vaste activa	6.2	21	32.941,42	43.691,51
Materiële vaste activa	6.3	22/27	322.370.602,77	309.166.019,51
Terreinen en gebouwen		22	286.548.737,84	276.839.395,77
Installaties, machines en uitrusting		23	70.603,88	77.161,22
Meubilair en rollend materieel		24	276.362,40	248.106,30
Leasing en soortgelijke rechten		25	2.162,03	21.645,97
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	35.472.736,62	31.979.710,25
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	34.020,23	29.599,60
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	34.020,23	29.599,60
Aandelen		284	32.690,27	1.074,37
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	1.329,96	28.525,23

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>31.278.906,63</u>	<u>35.736.836,48</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	7.885.219,91	9.106.889,67
Vorraden		30/36	7.885.219,91	9.106.889,67
Grond- en hulpstoffen		30/31	51.786,41	45.175,40
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	7.833.433,50	9.061.714,27
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	5.128.436,33	4.200.979,92
Handelsvorderingen		40	1.148.311,73	544.605,17
Overige vorderingen		41	3.980.124,60	3.656.374,75
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	16.279.216,72	20.638.988,04
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.986.033,67	1.789.978,85
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	353.916.681,46	345.062.839,96

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	70.233.263,17	67.755.232,29
Inbreng	6.7.1	10/11	264.980,69	266.912,23
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	264.980,69	266.912,23
Herwaarderingsmeerwaarden		12	213.651,60	213.651,60
Reserves		13	46.236.320,45	46.236.320,45
Onbeschikbare reserves		130/1	38.166.855,37	38.166.855,37
Statutair onbeschikbare reserves		1311	38.166.855,37	38.166.855,37
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132	8.069.465,08	8.069.465,08
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	1.417.005,43	-70.022,85
Kapitaalsubsidies		15	22.101.305,00	21.108.370,86
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁶		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	4.594.340,38	6.093.951,55
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	3.633.374,03	5.113.349,45
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	2.847.196,53	4.327.171,95
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	786.177,50	786.177,50
Uitgestelde belastingen		168	960.966,35	980.602,10

⁶ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	279.089.077,91	271.213.656,12
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	257.860.463,82	250.235.863,72
Financiële schulden		170/4	255.359.858,98	247.980.155,23
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		12.369,32
Kredietinstellingen		173	255.359.858,98	247.967.785,91
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	2.500.604,84	2.255.708,49
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	18.462.527,55	18.750.173,42
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	10.676.462,77	10.207.675,54
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	3.716.584,80	4.049.825,17
Leveranciers		440/4	3.716.584,80	4.049.825,17
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		53,65
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	3.200.383,19	3.228.745,95
Belastingen		450/3	2.194.586,82	2.172.864,46
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	1.005.796,37	1.055.881,49
Overige schulden		47/48	869.096,79	1.263.873,11
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	2.766.086,54	2.227.618,98
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	353.916.681,46	345.062.839,96

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	33.622.335,93	30.390.907,11
Omzet	6.10	70	28.207.068,44	25.736.538,66
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72	335.564,10	
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	3.822.297,67	3.890.891,06
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	1.257.405,72	763.477,39
Bedrijfskosten		60/66A	30.588.556,39	30.730.684,43
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	2.843.429,71	2.233.039,85
Aankopen		600/8	1.621.759,95	729.361,19
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	1.221.669,76	1.503.678,66
Diensten en diverse goederen		61	10.127.604,39	10.778.993,77
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	7.315.894,89	6.493.776,68
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	8.773.063,13	8.509.051,66
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	198.042,25	50.031,86
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	-1.479.975,42	736.317,74
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	2.910.372,24	2.001.843,86
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649	-99.874,80	-86.692,86
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A		14.321,87
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	3.033.779,54	-339.777,32

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	3.885.804,62	3.482.656,93
Recurrente financiële opbrengsten		75	3.885.804,62	3.482.656,93
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	1.248,50	182,00
Opbrengsten uit vlottende activa		751	235.727,56	148.034,19
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	3.648.828,56	3.334.440,74
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	5.461.154,81	4.954.204,74
Recurrente financiële kosten	6.11	65	5.461.154,81	4.954.204,74
Kosten van schulden		650	5.453.051,18	4.954.204,74
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	8.103,63	
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	1.458.429,35	-1.811.325,13
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	26.685,74	27.465,63
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	-1.913,19	158,14
Belastingen		670/3	919,50	158,14
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	2.832,69	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	1.487.028,28	-1.784.017,64
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	1.487.028,28	-1.784.017,64

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	1.417.005,43	-70.022,85
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	1.487.028,28	-1.784.017,64
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-70.022,85	1.713.994,79
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	1.417.005,43	-70.022,85
Tussenkoms van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE KOSTEN VAN OPRICHTING, VERHOGING VAN DE INBRENG, KOSTEN BIJ UITGIFTE VAN LENINGEN EN HERSTRUCTURERINGSKOSTEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	86.692,86
Mutaties tijdens het boekjaar			
Nieuwe kosten van het boekjaar	8002	113.517,55	
Afschrijvingen	8003		
Andere	8004		
		(+)/(-)	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(20)	200.210,41	
Waarvan			
Kosten van oprichting, verhoging van de inbreng, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten	200/2		
Herstructureringskosten	204	200.210,41	

STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

KOSTEN VAN ONTWIKKELING

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8051P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8021		
8031		
8041		
8051		
8121P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8071		
8081		
8091		
8101		
8111		
8121		
81311		

KOSTEN VAN ONDERZOEK DIE WERDEN GEMAAKT TIJDENS EEN BOEKJAAR DAT EEN AANVANG HEEFT GENOMEN VÓÓR 1 JANUARI 2016

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8055P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8025		
8035		
8045		
8055		
8125P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8075		
8085		
8095		
8105		
8115		
8125		
81312	_____	

KOSTEN VAN ONDERZOEK DIE WERDEN GEMAAKT TIJDENS EEN BOEKJAAR DAT EEN AANVANG HEEFT GENOMEN NA 31 DECEMBER 2015

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar
8056	
8126	
81313	_____

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	114.829,39
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	2.617,95	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	117.447,34	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	71.137,88
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	13.368,04	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	84.505,92	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	<u>32.941,42</u>	

GOODWILL

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8053P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8023		
8033		
8043		
8053		
8123P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8073		
8083		
8093		
8103		
8113		
8123		
212		

VOORUITBETALINGEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8054P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8024		
8034		
8044		
8054		
8124P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8074		
8084		
8094		
8104		
8114		
8124		
213		

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	397.632.555,18
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	741.844,06	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	133.687,19	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	17.542.460,64	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	415.783.172,69	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxx	120.793.159,41
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	8.658.265,48	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	216.990,04	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	129.234.434,85	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	286.548.737,84	

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	292.253,17

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

8162	9.791,12
8172	
8182	

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192	302.044,29
------	------------

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx
-------	------------------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

8212
8222
8232
8242

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8252

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	215.091,95
-------	------------------	------------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

8272	16.348,46
8282	
8292	
8302	
8312	

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8322	231.440,41
------	------------

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23)	70.603,88
------	-----------

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	1.381.434,27
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	94.708,89	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183	15.099,22	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	1.491.242,38	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8243		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxx	1.133.327,97
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	81.552,01	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	1.214.879,98	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	<u>276.362,40</u>	

LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	xxxxxxxxxxxxxxx	33.648,83
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174	855,58	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8184	-15.099,22	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194	17.694,03	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214		
Verworven van derden	8224		
Afgeboekt	8234		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8244		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324P	xxxxxxxxxxxxxxx	12.002,86
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	3.529,14	
Teruggenomen	8284		
Verworven van derden	8294		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8304		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8314		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324	15.532,00	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)	<u>2.162,03</u>	
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250	2.162,03	
Installaties, machines en uitrusting	251		
Meubilair en rollend materieel	252		

OVERIGE MATERIEËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8165		
8175		
8185		
8195		
8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8215		
8225		
8235		
8245		
8255		
8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8275		
8285		
8295		
8305		
8315		
8325		
(26)		

ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	31.979.710,25

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8166 21.035.487,01

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8176

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-) 8186 -17.542.460,64

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8196 35.472.736,62

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8256P xxxxxxxxxxxxxxx

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8216

Verworven van derden

8226

Afgeboekt

8236

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-) 8246

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8256

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8326P xxxxxxxxxxxxxxx

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8276

Teruggenomen

8286

Verworven van derden

8296

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8306

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-) 8316

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8326

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(27) 35.472.736,62

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

(+)/(-)

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Mutaties tijdens het boekjaar

Toevoegingen

Terugbetalingen

Geboekte waardeverminderingen

Teruggenomen waardeverminderingen

Wisselkoersverschillen

(+)/(-)

Overige mutaties

(+)/(-)

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8391P	xxxxxxxxxxxxxx	
8361		
8371		
8381		
8391		
8451P	xxxxxxxxxxxxxx	
8411		
8421		
8431		
8441		
8451		
8521P	xxxxxxxxxxxxxx	
8471		
8481		
8491		
8501		
8511		
8521		
8551P	xxxxxxxxxxxxxx	
8541		
8551		
(280)		
281P	xxxxxxxxxxxxxx	
8581		
8591		
8601		
8611		
8621		
8631		
(281)		
8651		

ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - DEELNEMINGEN EN AANDELEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

(+)/(-)

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - VORDERINGEN

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Mutaties tijdens het boekjaar

Toevoegingen

Terugbetalingen

Geboekte waardeverminderingen

Teruggenomen waardeverminderingen

Wisselkoersverschillen

(+)/(-)

Overige mutaties

(+)/(-)

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8392P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8362		
8372		
8382		
8392		
8452P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8412		
8422		
8432		
8442		
8452		
8522P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8472		
8482		
8492		
8502		
8512		
8522		
8552P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8542		
8552		
(282)		
283P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8582		
8592		
8602		
8612		
8622		
8632		
(283)		
8652		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.074,37
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	31.615,90	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	32.690,27	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8443		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	<u>32.690,27</u>	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	<u>xxxxxxxxxxxxxxxx</u>	<u>28.525,23</u>
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	200,00	
Terugbetalingen	8593	27.395,27	
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-) 8623		
Overige mutaties	(+)/(-) 8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	<u>1.329,96</u>	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten				Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) <i>(in eenheden)</i>	

LIJST VAN ONDERNEMINGEN WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP ONBEPERKT AANSPRAKELIJK IS IN HAAR HOEDANIGHEID VAN ONBEPERKT AANSPRAKELIJK VENNOOT OF LID

De jaarrekening van elk van de ondernemingen waarvoor de vennootschap onbeperkt aansprakelijk is, wordt bij de voorliggende jaarrekening gevoegd en samen hiermee openbaar gemaakt, tenzij in de tweede kolom de reden wordt vermeld waarom dit niet het geval is; deze vermelding gebeurt door te verwijzen naar de van toepassing zijnde code (A,B, C of D) die onderaan het blad wordt gedefinieerd.

De jaarrekening van de vermelde onderneming:

- A. wordt door deze onderneming openbaar gemaakt door neerlegging bij de Nationale Bank van België;
- B. wordt door deze onderneming daadwerkelijk openbaar gemaakt in een ander lidstaat van de Europese Unie, overeenkomstig artikel 16 van de richtlijn (EU) 2017/1132;
- C. wordt door integrale of evenredige consolidatie opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap die is opgesteld, gecontroleerd en openbaar gemaakt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake de geconsolideerde jaarrekening;
- D. betreft een maatschap.

NAAM, volledig adres van de ZETEL, RECHTSVORM en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, HET ONDERNEMINGSNUMMER	Eventuele code

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen

- Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag
- Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag
- Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

- Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

- Met een resterende looptijd of opzegtermijn van
 - hoogstens één maand
 - meer dan één maand en hoogstens één jaar
 - meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

- Verkregen opbrengsten
- Over te dragen kosten
- Andere

Boekjaar
1.773.801,80
196.509,33
15.722,54

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN DE INBRENG

Inbreng

Beschikbaar per einde van het boekjaar

Beschikbaar per einde van het boekjaar

Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld

waarvan niet volgestort

In natura

waarvan niet volgestort

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXXXXXX	
(110)		
111P	XXXXXXXXXXXXXX	266.912,23
(111)	264.980,69	
8790	440.075,00	
87901	175.094,31	
8791		
87911		

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8702	XXXXXXXXXXXXXX	208
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Codes	Boekjaar
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Aandelen

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	17.543
8762	17.543
8771	
8781	

BIJKOMENDE TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE INBRENG (WAARONDER DE INBRENG IN NIJVERHEID)

Boekjaar

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP OP DATUM VAN JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen overeenkomstig artikel 7:225 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, artikel 14, 4de lid van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen of artikel 5 van het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten.

Tbv splitsing Ijzer en Zee, juni 2025: gecorrigeerd

		atl aand	geplaatst	gestort
staat	Vlaams Gewest	1.134	28.350,00	7.450,11
provincie	West Vlaanderen	292	7.300,00	2.056,23
gemeente	<i>zie onderstaand</i>	4.159	103.975,00	31.663,94
particulier	diverse particulieren	11.958	298.950,00	163.862,93
	totalen	17.543	438.575,00	205.033,21
<i>gemeentes:</i>	<i>Gemeente Bredene</i>	<i>767</i>	<i>19.175,00</i>	<i>5.272,13</i>
	<i>Gemeente Ichtegem</i>	<i>272</i>	<i>6.800,00</i>	<i>4.040,00</i>
	<i>Gemeente Middelkerke</i>	<i>272</i>	<i>6.800,00</i>	<i>2.013,24</i>
	<i>Stad Gistel</i>	<i>272</i>	<i>6.800,00</i>	<i>1.890,57</i>
	<i>Stad Oostende</i>	<i>2.304</i>	<i>57.600,00</i>	<i>16.028,72</i>
	<i>Stad Oudenburg</i>	<i>272</i>	<i>6.800,00</i>	<i>2.419,28</i>
	<i>Totaal gemeentes</i>	<i>4.159</i>	<i>103.975,00</i>	<i>31.663,94</i>

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

**UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK
BEDRAG VOORKOMT.**

Hangende geschillen

Andere

Boekjaar
730.000,00
56.177,50

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Codes	Boekjaar
8801	10.676.462,77
8811	
8821	
8831	
8841	10.676.462,77
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	10.676.462,77
8802	44.394.140,65
8812	
8822	
8832	
8842	44.394.140,65
8852	
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	2.500.604,84
8912	46.894.745,49
8803	210.965.718,33
8813	
8823	
8833	
8843	210.965.718,33
8853	
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	210.965.718,33

GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)*

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Codes	Boekjaar
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

Codes	Boekjaar
9072	
9073	2.194.586,82
450	
9076	
9077	1.005.796,37

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen *(posten 450/3 en 179 van de passiva)*

Vervallen belastingschulden

Niet-vervallen belastingschulden

Geraamde belastingschulden

Bezoldigingen en sociale lasten *(posten 454/9 en 179 van de passiva)*

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid

Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

Toe te rekenen intresten VMSW

Projectsubsidies

Andere

Boekjaar
1.539.084,61
1.184.754,33
42.247,60

BEDRIJFSRESULTATEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Netto-omzet

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN

Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	3.046.970,37	2.376.030,57
9086	106	86
9087	93,5	79,8
9088	125.417	85.633
620	5.273.953,29	4.839.140,30
621	1.230.348,47	1.153.564,38
622	640.102,21	436.790,94
623	171.490,92	64.281,06
624		

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-) 635

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt 9110

Teruggenomen 9111

Op handelsvorderingen

Geboekt 9112

Teruggenomen 9113

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen 9115

Bestedingen en terugnemingen 9116

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen 640

Andere 641/8

Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen

Totaal aantal op de afsluitingsdatum 9096

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten 9097

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren 9098

Kosten voor de vennootschap 617

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
635		
9110		
9111		
9112	198.042,25	50.031,86
9113		
9115	2.847.196,53	954.929,31
9116	4.327.171,95	218.611,57
640	2.177.888,96	1.663.527,17
641/8	732.483,28	338.316,69
9096		3
9097	1,3	3,6
9098	2.285	6.337
617	117.959,13	182.255,89

FINANCIËLE RESULTATEN**RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN****Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Andere

RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN**Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen****Geactiveerde interesten****Waardeverminderingen op vlottende activa**

Geboekt

Teruggenomen

Andere financiële kosten

Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta

Andere

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	508.307,84	516.386,49
9126	3.138.722,76	2.603.740,49
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	1.257.405,72	763.477,39
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	1.257.405,72	763.477,39
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa.	7630	934.701,33	759.328,25
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	322.704,39	4.149,14
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66		14.321,87
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)		14.321,87
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		14.321,87
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

- Overgedragen fiscale verliezen

Codes	Boekjaar
9134	919,50
9135	919,50
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	3.001.802,37

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
- Passieve latenties
 - Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	3.001.802,37
9142	3.001.802,37
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

- Aan de vennootschap (aftrekbaar)
- Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	296.468,63	321.079,98
9146	1.637.356,89	1.607.974,59
9147	1.066.252,64	948.002,46
9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN

Waarvan

- Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop
- Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten
- Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap

- Hypotheken
 - Boekwaarde van de bezwaarde activa
 - Bedrag van de inschrijving
 - Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen
- Pand op het handelsfonds
 - Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt
 - Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan
- Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa
 - Boekwaarde van de bezwaarde activa
 - Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd
- Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa
 - Bedrag van de betrokken activa
 - Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd
- Voorrecht van de verkoper
 - Boekwaarde van het verkochte goed
 - Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA

TERMIJNVERRICHTINGEN

Gekochte (te ontvangen) goederen

Verkochte (te leveren) goederen

Gekochte (te ontvangen) deviezen

Verkochte (te leveren) deviezen

Codes	Boekjaar
9213	
9214	
9215	
9216	

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

Boekjaar

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Hangende geschillen met betrekking tot bouwdoossiers

Andere

Boekjaar
730.000,00
56.177,50

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Voor alle personeelsleden is een groepsverzekering afgesloten bij een externe verzekeraar.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN en die niet in de resultatenrekening of balans worden weergegeven

Boekjaar

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden becijferd)

Boekjaar

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT
VERBONDEN ONDERNEMINGEN
Financiële vaste activa

Deelnemingen

Achtergestelde vorderingen

Andere vorderingen

Vorderingen

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

Geldbeleggingen

Aandelen

Vorderingen

Schulden

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

Persoonlijke en zakelijke zekerheden

Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen

Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap

Andere betekenisvolle financiële verplichtingen
Financiële resultaten

Opbrengsten uit financiële vaste activa

Opbrengsten uit vlottende activa

Andere financiële opbrengsten

Kosten van schulden

Andere financiële kosten

Realisatie van vaste activa

Verwezenlijkte meerwaarden

Verwezenlijkte minderwaarden

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(280/1)		
(280)		
9271		
9281		
9291		
9301		
9311		
9321		
9331		
9341		
9351		
9361		
9371		
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441		
9461		
9471		
9481		
9491		

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Achtergestelde vorderingen

Andere vorderingen

Vorderingen

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

Schulden

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

Persoonlijke en zakelijke zekerheden

Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen

Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap

Andere betekenisvolle financiële verplichtingen

ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Achtergestelde vorderingen

Andere vorderingen

Vorderingen

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

Schulden

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252		
9262		
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	30.000,00
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE

VOOR IEDERE CATEGORIE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE

Categorie afgeleide financiële instrumenten	Ingedekt risico	Speculatie/dekking	Omvang	Boekjaar		Vorig boekjaar	
				Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde

FINANCIËLE VASTE ACTIVA GEBOEKT TEGEN EEN HOGER BEDRAG DAN HUN REËLE WAARDE

Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan

Redenen waarom de boekwaarde niet is verminderd

Elementen die toelaten te veronderstellen dat de boekwaarde zal kunnen worden gerealiseerd

Boekwaarde	Reële waarde

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE VENNOOTSCHAP DIE ONDERWORPEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

De vennootschap heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt*

De vennootschap heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)*

De vennootschap en haar dochtervennootschappen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 1:26 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermelde criteria*

De vennootschap heeft alleen maar dochtervennootschappen die, gelet op de beoordeling van het geconsolideerd vermogen, de geconsolideerde financiële positie of het geconsolideerd resultaat, individueel en tezamen, slechts van te verwaarlozen betekenis zijn* (artikel 3:23 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

De vennootschap is zelf dochtervennootschap van een moedervennootschap die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt*

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een vennootschap naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moedervennootschap(pen) en de aanduiding of deze moedervennootschap(pen) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)**:

Indien de moedervennootschap(pen) (een) vennootschap(pen) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is**

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Wordt de jaarrekening van de vennootschap op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van vennootschappen waarvan de vennootschap als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

FINANCIËLE BETREKKINGEN VAN DE GROEP WAARVAN DE VENNOOTSCHAP AAN HET HOOFD STAAT IN BELGIË MET DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

	Codes	Boekjaar
Vermeldingen in toepassing van artikel 3:65, §4 en §5 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen		
Bezoldiging van de commissaris(sen) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat	9507	
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95071	
Belastingadviesopdrachten	95072	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95073	
Bezoldiging van de personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat	9509	
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95091	
Belastingadviesopdrachten	95092	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95093	

Vermeldingen in toepassing van artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

WAARDERINGSREGELS**WAARDERINGSREGELS**

Nota goedgekeurd door de Raad van Bestuur

De waarderingsregels worden vastgelegd in overeenstemming met de bepalingen van titel II KB 19/12/2003 (en hoofdstuk II van titel I van Boek II van het KB 30/04/2001) m.b.t. de jaarrekening van de onderneming, alsook het MB van 29/10/2010 Bijlage 1 betreffende de nadere invulling van de regels inzake de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels.

De waarderingsregels hebben als doel een boekhoudkundig reglement voor waardering op te stellen eigen aan de woonmaatschappij (waarbij de gebruikelijke criteria gerespecteerd blijven) en dit op een eenvormige wijze over de verschillende dienstjaren. De waarderingsregels hebben in het bijzonder betrekking op de volgende aspecten: samenstelling en aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen alsook voorzieningen voor risico's en kosten.

De waarderingsregels toepasselijk bij het opstellen van de jaarrekening van de onderneming werden door de Raad van Bestuur in haar vergadering van 21/10/2024 goedgekeurd.

Wijzigingen aan de bestaande waarderingsregels, zullen specifiek behandeld worden binnen de Raad van Bestuur.

OPRICHTINGSKOSTEN

Kosten van reorganisatie worden geactiveerd en afgeschreven op 5 jaar van zodra de reorganisatie voltooid is.

IMMATERIELE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa wordt afgeschreven over 5 jaar.

MATERIELE VASTE ACTIVA**1. Aanschaffingswaarde**

De terreinen en gebouwen van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans opgenomen.



WAARDERINGSREGELS

De aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen wordt bepaald als de som van:

- 1: de aankoopprijs of, in voorkomend geval, de vervaardigingsprijs of inbrengwaarde;
- 2: de externe en de interne bij de aankoop komende kosten;
- 3: in voorkomend geval, de rente op vreemd vermogen dat wordt gebruikt voor de financiering van de constructie of de renovatie van gebouwen, voor zover deze betrekking heeft op de periode die aan de gebruiksklaarheid voorafgaat.

Toezichtkosten voorkomend onder 2 worden op forfaitaire wijze bepaald: 1,5 % van de aankoopprijs excl. btw.

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw. In de aankoopprijs of de waarde van opbouw zijn de intercalaire intresten op ontleende kapitalen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat opgenomen.

2. Afschrijvingen

De afschrijvingen worden berekend voor:

TERREINEN EN GEBOUWEN (22)

- A. Tot 1997: De verhuurde woningen over 66 jaar, op basis van de 5/6 van de activawaarde in functie van de gegevens van de aflossingstabel om een kapitaal van € 1.000.000,00 af te schrijven in 66 jaar bij een intrest van 2,5%. De in reeksen gebouwde garages, de ondergrondse parkings en bergplaatsen over 66 jaar op basis van 5/6 van de activawaarde in functie van de gegevens van de aflossingstabel om een kapitaal van € 1.000.000,00 af te schrijven in 66 jaar bij een intrest van 2,5%.

Vanaf 1966 wordt als grondwaarde de reële kostprijs van de grond genomen.

Indien er op 31 december 2010 onroerende goederen of werken in onroerende staat afgeschreven worden op basis van een progressief afschrijvingsritme (gebouwen en garages voor 1997), wordt de resterende boekwaarde van deze goederen of werken vanaf boekjaar 2011 gedurende de resterende afschrijvingsduur op lineaire wijze afgeschreven.

- B. De aanschaffingswaarde van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties welke als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving plaatsvindt in 2011 of een later boekjaar, wordt lineair afgeschreven over een periode van drieëndertig jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklaarheid.

Een integrale renovatie is een renovatie of omvorming van een woning waarbij het niveau van wooncomfort door vernieuwing van de woninguitrusting in die mate verbeterd wordt, dat ze geschikt is om gedurende een nieuwe investeringscyclus van 33 jaar gebruikt te worden voor de huisvesting van bewoners.

- C. Voor boekjaar 2021 werden de afschrijvingstermijnen gewijzigd cfr Ministerieel Besluit als volgt:

De afschrijvingstermijn van projecten die nu op 33 jaar worden afgeschreven, wordt verlengd naar 50 jaar.

Voor projecten die in de periode 2011-2020 een eerste maal werden afgeschreven, wijziging als volgt: de resterende, niet-afgeschreven, boekwaarde wordt afgeschreven op 50 jaar, min het aantal jaren dat al is afgeschreven in de periode 2011-2020.

WAARDERINGSREGELS

Voor andere, individuele renovaties worden volgende waarderingsregels gehanteerd:

- 1 renovaties afschrijfbaar over een periode van 15 jaar:
 - a. vernieuwen van keukenmeubilair en -toestellen;
 - b. vernieuwen van badkamermeubilair en -toestellen;
 - c. vernieuwen van binnenschrijnwerk;
 - d. vernieuwen van vloerbekleding;
 - e. vernieuwen van elektrische uitrusting van de woning;
 - f. vernieuwing van sanitaire uitrusting;
 - g. plaatsing van nieuwe c.v.-ketels met hoog rendement;

- 2 renovaties afschrijfbaar over 33 jaar:
 - a. vernieuwen van installaties voor centrale verwarming;
 - b. vernieuwen van buitenschrijnwerk;
 - c. vernieuwen van dakbedekking;
 - d. vernieuwen van het volledige parament van buitengevels;
 - e. Vernieuwen van liftinstallaties

De afschrijvingstermijn van renovaties die niet vermeld worden in het eerste lid, stemt overeen met de geraamde reële economische levensduur van de betrokken activa zonder echter de termijn van 33 jaar te overschrijden

Samengevat:

Voor gebouwen waarvan de eerste afschrijving geboekt is in 2010 of een vorig boekjaar wordt de afschrijvingsduur behouden:

- De gebouwen voor 1997 worden afgeschreven in 66 jaar. (progressief tot 31/12/2010, daarna wordt het saldo lineair afgeschreven over de resterende looptijd)
- De woningen en garages vanaf 1997 worden afgeschreven in 50 jaar, niet afschrijfbaar is de waarde van de grond.
- Het keukenmeubilair wordt afgeschreven in 30 jaar
- De renovaties vanaf 1996 worden afgeschreven in 30 jaar.
- De administratieve gebouwen worden afgeschreven in 33 jaar
- De commerciële gebouwen worden afgeschreven in 33 jaar.
- De installaties voor centrale verwarming worden afgeschreven in 30 jaar.
- De liften worden afgeschreven in 30 jaar.
- De badkamers worden afgeschreven in 30 jaar.
- De vloeren worden afgeschreven in 30 jaar.
- De woonuitrustingen (waterverwarmers e.a.) worden afgeschreven in 10 jaar.
- De condensatieketels worden afgeschreven in 10 jaar.

De afschrijvingen beginnen te lopen vanaf het moment dat het actief voorlopig werd opgeleverd.

Voor woningen die online verkocht worden geldt de datum van toewijs als datum van effectieve verkoop.

MATERIELE VASTE ACTIVA (23-24)

- Werkplaatsmachines en materieel worden afgeschreven over 5 jaar.
- Het meubilair en kantoomateriaal worden afgeschreven in 10 jaar
- Het rollend materiaal en kantoomachines worden afgeschreven in 5 jaar, behoudens ex leasing: deze voertuigen worden afgeschreven over 2 jaar.
- Het informaticamateriaal wordt afgeschreven in 3 jaar.
- Rollend materieel in leasing wordt afgeschreven over 5 jaar

WAARDERINGSREGELS**VOORRADEN**

De grondstoffen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde volgens de FIFO-methode.

De onroerende goederen bestemd voor verkoop worden opgenomen tegen kostprijs. Het resultaat van verkoop wordt erkend op moment van de notariële akte van verkoop.

VORDERINGEN

Vanaf boekjaar 2011 worden alle openstaande vorderingen van vertrokken huurders die op het einde van het boekjaar sedert minimaal 6 maanden geen huurder meer zijn beschouwd als een dubieuze vorderingen waarop een waardevermindering wordt geboekt van 100% van de nominale waarde van deze vorderingen.

Op de huurachterstallen van zittende huurders, van meer dan € 1.000,00 wordt bovenop de reeds bestaande voorziening 10% afgeboekt.

Waardevermindering op diverse vorderingen 20% - blijft voor 2024

Voor het boekjaar 2023 werden waardeverminderingen aangelegd voor alle vertrokken huurders ten belope van 100%. Voor huidig boekjaar wordt deze waardevermindering behouden en niet aangepast

KAPITAALSUBSIDIES

Het bedrag van de kapitaalsubsidies toegekend of uitbetaald door openbare besturen of instellingen, worden voor het volle bedrag op het passief opgenomen. De subsidies worden in resultaat genomen a rato de afschrijvingen van de materiele vaste activa waarop zij betrekking hebben.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

De voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken werden bepaald op basis van een geactualiseerde planning van de grote onderhouds- en herstellingswerken, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de periodiek terugkerende en de andere grote onderhouds- en herstellingswerkzaamheden.

De voorzieningen 2025 zijn opgebouwd in 4 stappen:

- Raamcontractanalyse die van toepassing zijn op goot onderhoud, éénmalige herstellingen, mutatiegebonden werken en cyclisch onderhoud dat niet jaarlijks voorkomt en dat niet als investering aanzien wordt
- Specifieke projecten en prijsvragen obv het "to do plan 2025", prijsvragen die een duidelijk gestaafe inschatting kunnen geven van de kostprijs (die geen raamcontract zijn) en dossiers met risico op onderschatting van kostprijs
- Op basis van data uit de werkbons werd een correctie uitgevoerd (op basis van het type van werken) bij gemengde contracten om een substantieel deel kleine herstellingen betreft die niet onder de voorziening vallen
- Bij twijfelgevallen neemt afdeling boekhouding de beslissing of iets als voorziening dient opgenomen te worden of niet.

Alle vennootschappen die bij de fusie betrokken waren hanteerden een eigen planning. Voor huidig boekjaar werden de historische voorzieningen alle afgeboekt en werd gestart met een analyse op basis van de afgesloten raamcontracten onderhoud, gecorrigeerd met de zaken die niet in een voorziening groot onderhoud opgenomen kunnen worden. Jaarlijks zal deze berekeningswijze verder verfijnd worden.

Voorzieningen voor hangende geschillen en andere risico's worden individueel geëvalueerd en ingeschat met inachtnaam van de noodzakelijke voorzichtigheid.

Andere voorzieningen blijven gehandhaafd totdat er accurate inschattingen gemaakt kunnen worden op basis van historische data.

WAARDERINGSREGELS**SCHULDEN**

Schulden worden opgenomen tegen nominale waarde.

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 02/06/2025

Sara Casteur

John Crombez

Directeur

Voorzitter



ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Toelichting omtrent de andere niet recurrente bedrijfsopbrengsten (code 764/8 op VOL-ing 6.1.2). Het bedrag van 322.704 euro bestaat uit de globale impact van nog niet verklaarde saldi welke bestonden vóór de fusie, teruggevonden bij de gefuseerde entiteiten en bestaat grotendeels uit:

- diverse afboekingen: 208.083 euro
- correctie op voorgaande jaren: 56.751
- verschillen uit afschrijvingstabellen: 52.732
- andere: 5.138

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG****JAARVERSLAG OVER DE JAARREKENING PER 31/12/2024**

Hieronder vindt u het jaarverslag van het boekjaar afgesloten op 31/12/2024. De volgende onderdelen zijn van toepassing.

WIJZE WAAROP DE VENNOOTSCHAP TOEZICHT HEEFT UITGOEFEND OP DE NALEVING VAN DE
ERKENNINGSVOORWAARDEN ALS WOONMAATSCHAPPIJ

VERRICHTTE ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJING VAN HAAR DOEL EN VOORWERP

VERZOEKEN TOT UITTREDING

RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE PARTICIPATIES

INFORMATIE BETREFFENDE WINSTUITKERING

ANDERE RUBRIEKEN KRACHTENS BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

VOORUITZICHTEN

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

FINANCIELE INSTRUMENTEN

BIJKANTOREN

STRIJDIG BELANG

ONDERNEMINGEN IN VERLIESSITUATIE

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG****WIJZE WAAROP DE VENNOOTSCHAP TOEZICHT HEEFT UITGEOEFEND OP DE
NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN ALS WOONMAATSCHAPPIJ**

De raad van bestuur heeft een diverse samenstelling met de bedoeling om de werking van de woonmaatschappij kritisch te benaderen vanuit verschillende perspectieven. De leden zijn voorgedragen door de gemeenten, maar er is ook een lid voorgedragen door de private aandeelhouders en een lid voorgedragen door de huurders van Woonsprong.

Zoals uit voorgaand hoofdstuk ook blijkt, heeft Woonsprong haar missie en visie duidelijk uitgeschreven en vertaald in concrete strategische en operationele doelstellingen. Dit kader is mede gebaseerd op het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen. De wettelijke opdracht en het naleven van de erkenningsvoorwaarden zijn er dus in verweven.

Een auditcomité is vanaf 1 januari 2025 verplicht voor woonmaatschappijen met een patrimonium vanaf 5.000 woningen. Dit is nog niet het geval voor Woonsprong, maar zij heeft wel de bedoeling om een auditcomité op te richten. Dit gebeurde nog niet in 2024.

VERRICHTTE ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJING VAN HAAR DOEL EN VOORWERP

Woonsprong stelt 12 strategische doelstellingen voorop in 7 verschillende prestatievelden. Ze zijn gebaseerd op het prestatiehandboek van de sector én ze zijn een vertaling van de missie en visie. Elk van de strategische doelstellingen werd uitgewerkt in concrete operationele doelstellingen. Dit doelstellingenplan geeft vorm aan de organisatie (organogram, functieprofielen, processen en procedures) en toont welke activiteiten ontwikkeld worden.

Alle operationele en strategische doelstellingen zijn in het document opgenomen. Dat geldt ook voor onze missie en visie. De activiteiten en cijfers errond worden ook beschreven onder de thematische hoofdstukken.

VERZOEKEN TOT UITTREDING

Er zijn tijdens het boekjaar 9 private aandeelhouders uitgetreden, alle houders van gewone aandelen. Zij hebben hun volstort gedeelte in het kapitaal terugbetaald gekregen.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG****RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE PARTICIPATIES**

De vennootschap heeft volgende deelnames in andere vennootschappen:

- CV ASTER: 1 A-aandeel t.b.v. 1.000,00 EUR;
- CV ASTER: 140.130 B-aandelen t.b.v. 14.013,00 EUR;
- CV ASTER: 9 D-aandelen t.b.v. 9.000,00 EUR;
- CV Poolstok: 3 aandelen t.b.v. 24,79 EUR per aandeel;
- BV EthiasCo: 1 aandeel t.b.v. 8.602,90 EUR

INFORMATIE BETREFFENDE WINSTUITKERING

Niet van toepassing.

ANDERE RUBRIEKEN KRACHTENS BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING

Geen andere rubrieken te vermelden.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG****TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING****ACTIEF****KOSTEN VAN HERSTRUCTURERING**

In deze rubriek worden de kosten geboekt en geïnventariseerd die hun oorzaak vinden in verplichte fusie van de 5 woonactoren. Per einde boekjaar bedragen deze kosten 200.210 EUR.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De netto boekwaarde van de totale materiële vaste activa bedraagt per einde boekjaar 322.370.603 EUR, tegenover 309.166.020 EUR vorig boekjaar,

Deze rubriek bestaat uit de volgende componenten:

- ♦ Terreinen en gebouwen
- ♦ Installaties, machines en uitrusting
- ♦ Meubilair en rollend materieel
- ♦ Leasing en soortgelijke rechten
- ♦ Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

Terreinen en gebouwen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 286.548.738 EUR.

De investeringen van het boekjaar bedragen 18.280.695 EUR en betreffen vooral de nieuwbouw projecten Goudvinkenstraat, Pastoriestraat, Dispad en Wevershoek. Naast de hiervoor vermelde projecten zijn er ook enkele renovaties mee geactiveerd. De gebouwen worden afgeschreven ten bedrage van 8.770.805 EUR en er werd voor 133.687 EUR buiten gebruik gesteld.

De buitengebruikstellingen bevatten de verkoop van 6 oude onverhuurbare sociale woningen (waarvan 1 nog dateerde van 2023 maar niet was uitgeboekt).

Installaties, machines en uitrusting:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 70.604 EUR.

In de loop van het boekjaar werden machines aangekocht voor 9.791 EUR.

Deze worden afgeschreven ten bedrage van 16.348 EUR a rato van 20.00 % per jaar.

Meubilair en rollend materieel:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 276.362 EUR.

De investeringen van het boekjaar bedragen 94.709 EUR en betreffen de aankoop van meubilair en informaticamateriaal.

Deze worden afgeschreven ten bedrage van 81.552 EUR a rato van 10% per jaar voor het meubilair, 20.00 % per jaar voor het rollend materieel jaar (50% voor de tweedehands bestelwagen ex-leasing) en 33,33% per jaar voor het informaticamaterieel.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG****Leasing:**

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 2.162 EUR.

Deze worden afgeschreven ten bedrage van 3.529 EUR a rato van 20.00 % per jaar.

Activa in aanbouw en vooruitbetalingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 35.472.737 EUR. Er werd voor 21.035.487 EUR geïnvesteerd in 2024, dit vooral in nieuwbouwprojecten.

Er werd dit jaar 17.542.461 EUR overgeboekt van vast actief in aanbouw naar gebouwen, dit voornamelijk door de oplevering van de projecten hierboven vermeld onder Terreinen en gebouwen.

VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

De netto boekwaarde van de totale voorraden en bestellingen in uitvoering bedraagt per einde boekjaar 7.885.220 EUR, tegenover 9.106.890 EUR vorig jaar.

Dit bedrag bestaat quasi integraal uit de voorraad sociale kavels en de geactiveerde bouwkosten van sociale woningen in aanbouw, alle bestemd voor de verkoop.

VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de totale vorderingen op ten hoogste één jaar bedraagt per einde boekjaar 5.128.436 EUR, tegenover 4.200.980 EUR vorig jaar.

Deze rubriek bevat:

- ◆ Handelsvorderingen
- ◆ Overige vorderingen

Handelsvorderingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 1.148.312 EUR ten opzichte van 544.605 EUR vorig boekjaar.

De stijging is hoofdzakelijk te verklaren door de opname van te innen opbrengsten over 2023-2024 inzake zowel jaarlijkse afrekeningen als afrekeningen einde huur.

Overige vorderingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 3.980.125 EUR ten opzichte van 3.656.375 EUR vorig boekjaar.

De stijging kan verklaard worden verschillende facturen: Enerzijds steeg de geraamde gewestelijke sociale correctie met 1,2 mio, anderzijds daalden de te innen bedragen uit verkopen wegens ontvangen)

LIQUIDE MIDDELEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN**Liquide middelen:**

De netto boekwaarde van de liquide middelen bedraagt per einde boekjaar 16.279.217 EUR, tegenover 20.638.988 EUR vorig boekjaar. Deze daling wordt verklaard door het feit dat WoonSprong veel erelonen van nieuwe projecten dient voor te schieten totdat er een lening bij de VMSW aangegaan kan worden. Na aangaan van deze leningen, worden de voorgeschoten bedragen door de VMSW teruggestort.



**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG****Overlopende rekeningen:**

De netto boekwaarde van de overlopende rekeningen op het actief van de balans bedraagt per einde boekjaar 1.986.034 EUR, tegenover 1.789.980 EUR vorig boekjaar. Deze bestaan hoofdzakelijk uit verkregen opbrengsten uit leningen VMSW en een saldo ad 196.509 aan over te dragen kosten naar 2025.

PASSIEF**KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES**

Het kapitaal van Woonsprong bedraagt op het einde van het boekjaar 440.075 EUR, vertegenwoordigd door 17.543 aandelen, waarvan 175.094 EUR nog niet volstort.

Er zijn tevens 77 overleden aandeelhouders opgenomen op de aandeelhouderslijst (in afwachting van aktes van erfopvolging) en 9 aandeelhouders zijn uitgetreden in 2024.

KAPITAALSUBSIDIES

De netto boekwaarde van de kapitaalsubsidies per einde boekjaar bedraagt 22.101.305 EUR, tegenover 21.108.371 EUR vorig boekjaar.

De mutatie van deze rubriek is het gevolg van enkele nieuwe kapitaalsubsidies en een opname in de opbrengsten.

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

De netto boekwaarde van de voorzieningen en risico's en kosten bedraagt per einde boekjaar 3.633.374 EUR, tegenover 5.113.349 EUR vorig boekjaar.

Grote herstellings- en onderhoudswerken:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 2.847.197 EUR, tegenover 4.327.172 EUR vorig boekjaar. De voorziening werd meer specifiek aangelegd voor grote onderhouds- en herstellingswerken.

De mutatie ten opzichte van het vorig boekjaar is het gevolg van een aanpassing van de berekeningswijze. Er werd geopteerd om alle bestaande voorzieningen af te boeken en volledig opnieuw te beginnen met een voorziening, gebaseerd op de afgesloten raamcontracten, evenwel gecorrigeerd met uitsluiting van zaken die niet als voorziening geboekt kunnen worden (gewone jaarlijkse onderhouden edm). Meer detail is in de waarderingsregels opgenomen

Overige risico's en kosten:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 786.178 EUR, tegenover 786.178 EUR vorig boekjaar.

Deze voorzieningspost bestaat uit een voorziening hangende geschillen en oninbare schade veroorzaakt door vertrokken huurders. Er werd beslist dat voor 2024 de voorzieningen voldoende waren en niet dienden aangepast te worden.

Uitgestelde belastingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 960.966 EUR, tegenover 980.602 EUR vorig boekjaar.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG****SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR**

De netto boekwaarde van de schulden op meer dan één jaar bedraagt per einde boekjaar 257.860.464 EUR, tegenover 250.235.864 EUR vorig boekjaar.

SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de schulden op ten hoogste één jaar bedraagt per einde boekjaar 18.462.528 EUR, tegenover 18.750.173 EUR vorig boekjaar.

Deze rubriek bevat de volgende componenten:

- ◆ Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen
- ◆ Financiële schulden: kredietinstellingen
- ◆ Financiële schulden: overige leningen
- ◆ Handelsschulden
- ◆ Schulden m.b.t. belastingen
- ◆ Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten
- ◆ Vooruitbetalingen
- ◆ Overige schulden

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

De netto boekwaarde van de schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen bedraagt 10.676.463 EUR.

Financiële schulden – kredietinstellingen en overige leningen

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 0 EUR voor beide rubrieken.

Handelsschulden

De netto boekwaarde bedraagt per einde boekjaar 3.716.585 EUR, tegenover 4.049.825 EUR vorig boekjaar.

Schulden met betrekking tot belastingen

De netto boekwaarde bedraagt per einde boekjaar 2.194.587 EUR. Deze post is hoofdzakelijk opgebouwd uit BTW (129.198 EUR), onroerende voorheffing (1.985.374 EUR) en bedrijfsvoorheffing (80.014 EUR)

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

De netto boekwaarde van de schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten bedraagt per einde boekjaar 1.005.796 EUR en bestaat grotendeels uit de voorziening vakantiegeld (662.438 EUR), te betalen RSZ (223.328 EUR) en te betalen netto lonen (119.456 EUR)

Vooruitbetalingen

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 0 EUR.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

Overige schulden

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 869.097 EUR tegenover een saldo per eind vorig boekjaar van 1.263.873 EUR. Het grootste gedeelte van deze rubriek betreft een terug te betalen schuld gewestelijke sociale correctie, vooruitbetalingen en ontvangen gelden van huurders en kopers.

OVERLOPENDE REKENINGEN

De netto boekwaarde van de overlopende passiefrekeningen bedraagt per einde boekjaar 2.766.087 EUR. Deze wordt vertegenwoordigd door toe te rekenen kosten ten bedrage van 1.539.085 EUR en over te dragen opbrengsten ten bedrage van 1.201.822 EUR. Het saldo betreft kleinere zaken die in 2025 opgelost worden.

RESULTATENREKENING

BEDRIJFSRESULTATEN

De omzet bedraagt 28.207.068 EUR, tegenover 25.736.539 EUR (zonder rekening te houden met rubriek 73 – specifiek voor de ex-svk werking) vorig boekjaar. Dit is een toename met 8%. Voornaamste factor voor deze stijging betreft de verkopen van sociale koopwoningen (2.624.023 EUR), die gedeeltelijk gecompenseerd wordt met een lichte daling van de aan verhuur gekoppelde omzet.

De zelfgeproduceerde vaste activa betreffen de toezichtskosten op werven. De toezichtskosten bedragen 1,5% van de uitgevoerde werken op de werven.

De andere bedrijfsopbrengsten bedragen per einde boekjaar 3.822.298 EUR en omvatten voornamelijk bedrijfssubsidies, recuperatie van kosten en diverse bedrijfsopbrengsten.

De uitgaven voor diensten en diverse goederen bedragen 10.127.605 EUR tegenover 10.778.994 EUR vorig boekjaar.

De bezoldigingen en sociale lasten bedragen 7.315.895 EUR, tegenover 6.493.777 EUR vorig boekjaar en is het resultaat van een stijging van het personeelsbestand.

De afschrijvingen onder de bedrijfskosten zijn verdeeld over de immateriële vaste activa, 13.368 EUR en de materiële vaste activa, 8.759.695 EUR.

De waardeverminderingen betreffen 198.042 EUR over de handelsvorderingen. Ook werden voorzieningen integraal teruggedronen en opnieuw opgebouwd.

De andere bedrijfskosten (2.910.372 EUR) betreffen: bedrijfsbelastingen (onroerende voorheffing, verkeersbelasting, provinciale belasting, gemeentelijke belastingen leegstand en verwaarlozing), een aanpassing van de gewestelijke sociale correctie en diverse bedrijfskosten.

FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële opbrengsten bedragen per einde boekjaar 3.885.805 EUR en omvatten voornamelijk interestsubsidies FS3 ten belope van 3.138.723 EUR, in resultaat genomen kapitaalsubsidies ad 508.308 EUR. De kosten van schulden bedragen afgelopen boekjaar 5.461.154 EUR, quasi uitsluitend bestaand uit interesten op leningen VMSW.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG****NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN EN KOSTEN**

Er zijn dit boekjaar niet-recurrente opbrengsten voor een bedrag van 1.257.406 EUR, waarvan 934.701 EUR door de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van 6 woningen.

Het saldo betreft niet-recurrente opbrengsten nav van afboeking van tal van zaken van pré-fusie die niet volledig gereconstrueerd konden worden.

De winst van het boekjaar bedraagt 1.487.028 EUR tegenover 1.784.018 EUR verlies vorig boekjaar.

RESULTAATVERWERKING

De winst van het boekjaar van 1.487.028 EUR zal geboekt worden naar het overgedragen resultaat.

**BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE
ONDERNEMING GECONFRONTEERD WORDT.**

De onderneming wordt niet geconfronteerd met specifieke onzekerheden, maar is wel in sterke mate afhankelijk van de overheidsreglementering inzake sociale en fiscale wetgeving dewelke de financiële resultaten sterk kunnen beïnvloeden.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Nihil

WERKZAAMHEDEN VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gezien de aard van de vennootschap wordt er niet aan onderzoek en ontwikkeling gedaan.

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap heeft geen eigen aandelen verkregen.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

BIJKANTOREN

De vennootschap beschikt over volgende bijkantoren

- Lyndraaiersstraat 13, 8400 Oostende
- Seringenstraat 2, 8400 Oostende
- Sint-Jans-Gasthuisstraat 35A, 8470 Gistel

STRIJDIG BELANG

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG**

De Raad van bestuur heeft in het afgelopen boekjaar geen toepassing gemaakt van de procedure van belangenconflict.

ONDERNEMINGEN IN VERLIESSITUATIE

Niet van toepassing

VERSLAG COMMISSARIS:

Het verslag wordt hierna toegevoegd

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG



PROCEDURE

Vastleggen van de waarderingsregels inzake toewijzing aan de verschillende activiteiten binnen de woonmaatschappij

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 19/11/2024
In voege op de cijfers van 2024 en 2025

1. DOEL

Deze procedure heeft tot doel de waarderingsregels vast te leggen om de diverse kosten toe te wijzen aan de verschillende activiteiten binnen de woonmaatschappij. Woon Sprong heeft volgende activiteiten: Huren – Kopen – Lenen – Doorverhuren.

2. WETGEVING

- Boekhoud-MB van 25/8/2022
- Art. 4.160/8 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de subsidie voor de sociale doorverhuuringsactiviteit besteed kan worden aan de volgende kostensoorten:
 - Personeelskosten
 - Kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand
 - Waardeverminderingen omdat huurvorderingen oninbaar worden
 - Werkingskosten (inclusief afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen), beperkt tot 30% van de totale subsidie-enveloppe

3. VERANTWOORDELIJKHEDEN

Financiën (FIN)	Eindverantwoordelijke voor het vastleggen van de waarderingsregels
Personeelsadministratie (HR)	Aanleveren van volgende personeelskosten: • Eenduidige tijdsbesteding • Niet-éénduidige tijdsbesteding
Raad van bestuur (RVB)	Goedkeuring van alle aanpassingen aan de waarderingsregels

4. TOEPASSING

Huren

Er worden specifieke verdeelsleutels toegekend voor de activiteiten kopen – lenen en doorverhuren. De overige kosten worden dan toegewezen aan de huuractiviteit.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

Kopen en Lenen

De jaarrekeningrapportering aan Wonen in Vlaanderen voorziet dat alle kosten en opbrengsten worden uitgesplitst over de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij

In de basis zullen zoveel als mogelijk kosten en opbrengsten rechtstreeks worden toegewezen op basis van daartoe voorziene rekeningen binnen het rekeningstelsel Voor

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

de kosten en opbrengsten waar geen specifiek rekeningnummer voor is, maar die wel toewijsbaar zijn, zullen ook deze worden toegewezen. Voor andere algemene onkosten zal een verdeelsleutel worden bepaald op basis van de tijdsbesteding aan kopen en lenen.

Doorverhuuractiviteit

Voor de werking rond doorverhuuractiviteiten ontvangt Woonprong jaarlijks een subsidie van Wonen in Vlaanderen. Enkel de kosten verbonden aan de doorverhuuractiviteit komen in aanmerking voor deze subsidie. Indien de gemaakte kosten onvoldoende worden aangetoond, zal een terugbetaling van de subsidie worden gevraagd.

De besteding en kostensoorten dienen boekhoudkundig toegekend en traceerbaar te zijn. Hiervoor dienen 'waarderingsregels' opgesteld te worden voor de toewijzing van de werkings- en onderhoudskosten aan de sociale doorverhuuractiviteit van de woonmaatschappij. Hoe dit moet gebeuren, werd toegelicht in de nieuwsflash 20/12/2023 – aanvullende informatie over de toepassing van het boekhoud-MB voor woonmaatschappijen.

De jaarrekeningsrapportering aan Wonen in Vlaanderen, waar de kosten en opbrengsten worden uitgesplitst over de verschillende activiteiten, zal gebruikt worden om de gemaakte kosten te verantwoorden.

De Raad van Bestuur dient de waarderingsregels goed te keuren voorafgaand aan de start van het boekingsjaar. Gezien de bijzondere situatie wordt voor 2023 en 2024 uitstel gegeven.

5. WERKWIJZE

Kopen en lenen

	KOSTEN/OPBRENGSTEN	VERDEELSLEUTEL	REKENINGNRS
1	<i>Personeelskosten</i>		
	Rechtstreekse toewijzing	Effectieve personeelskosten	620 – 621 – 622 – 623 – 624
	Overheadkosten	Vast te stellen % VTE	620 – 621 – 622 – 623 – 624
2	<i>Werkingskosten</i>		
	Rechtstreekse toewijzing	100%	Alle algemene kostenrekeningen die rechtstreeks betrekking hebben op kopen en lenen
	Niet-rechtstreekse toewijzing	Algemeen % VTE kopen en lenen	Andere algemene kostenrekeningen
3	<i>Afschrijvingskosten</i>		
	Alle afschrijvingen die geen betrekking hebben huurwoningen	Algemeen % VTE kopen en lenen	63-rekening
4	<i>Opbrengsten</i>		

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

	Rechtstreekse toewijzing	100%	Alle algemene opbrengstenrekeningen die rechtstreeks betrekking hebben op kopen en lenen
--	--------------------------	------	--

	Niet-rechtstreekse toewijzing	Algemeen % VTE. kopen en lenen	Andere algemene opbrengstenrekeningen
--	-------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------

Doorverhuuring

	KOSTEN	VERDEELSLEUTEL
1	Personeelskosten	
	Rechtstreeks toewijsbaar	Effectieve personeelskosten éénduidige tijdsbesteding
		Tijdsbesteding pro-rata VTE niet-éénduidig toewijsbaar
	Niet-rechtstreeks toewijsbaar	Overheadkosten op basis van aantal woningen doorverhuuractiviteit tov totaal aantal woningen
2	Kosten verbonden aan frictieleegstand	
	Frictie	Effectieve kosten uit boekhouding
3	Waardeverminderingen	
	Oninbare huurinkomsten	Effectieve kosten uit boekhouding
4	Werkingskosten (incl afschrijvingen)	
	Rechtstreeks toewijsbare (incl afschrijvingen)	Effectieve kosten uit de boekhouding
	Niet éénduidig verbonden kosten (incl afschrijvingen)	% op basis van aantal woningen doorverhuuractiviteit tov aantal woningen op 1/11/X-1

ALG	TIMING	OMSCHRIJVING
1	Tijdsbesteding diverse diensten in kaart brengen jaar X-1	
	Laatste week oktober X-1	HR levert per poot een overzicht van alle werknemers aan FIN met vermelding van de VTE breuk op datum van 1/11
	Vanaf november X-1	FIN gaat met de teamleaders in gesprek om de diverse tijdsbestedingen per persoon/poot in kaart te brengen
2	Berekening verdeelsleutels	
		FIN bekijkt op basis van het voorgaande jaar (X-1) of de verdeelsleutels dienen aangepast te worden en past zonodig aan
3	Agenderen RVB	
	Ten laatste dec X-1	Eventuele aanpassingen aan de berekening van de verdeelsleutels worden voorgebracht ter beslissing op de RVB Bij verderzetting van de principes worden in elk geval de nieuwe verdeling VTE/percentages ter kennisgeving meegedeeld aan de RVB
4	Opmaak jaarrekeningsrapportering Wonen in Vlaanderen	
	Na de AV jaar X	Ingave cijfers X-1 op basis van de goedgekeurde jaarrekening
		Na inbreng controlevergelijking met ontvangen subsidie

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

6. VERDEELSLEUTELS

2023 (reeds goedgekeurd RVB 8/11/2024)

Voor 2023 werd vertrokken van de effectieve personeelsbezetting van de 5 individuele actoren net voor het moment van de fusie, zijnde 30/06/2024. De personeelsinzet is voor zo goed als volledig 2023 op dezelfde basis verder gezet.

Het MB bepaalt dat niet-rechtstreeks toewijsbare personeelskosten voor de doorverhuuractiviteit, zoals overheadkosten dienen verdeeld te worden op basis van het aantal woningen die worden doorverhuurd tov het totaal aantal woningen. Dit stelt zich niet in 2023 aangezien de effectieve bezetting van de aparte actoren als basis dient en dus alle personeelskosten rechtstreeks toewijsbaar zijn.

Voor 2023 worden de rechtstreeks toewijsbare personeelskosten aldus bepaald op basis van de werkelijke kosten van de VTE van de 5 individuele actoren.

De verhouding doorverhuuractiviteit tov het totaal aantal woningen wordt berekend op datum van 31/12/2023.

Totaal VTE	Huren	Kopen	Lenen	Doorverhuren
79,63	52,32	1,88	1,63	23,8
100%	66%	2%	2%	30%

Totaal aantal woningen 31/12/2023	4610
Aantal ingehuurde woningen	619
Verhouding	0,1343

2024

Voor 2024 werd met de diverse diensten de tijdsbesteding aan de diverse activiteiten in kaart gebracht en het aantal VTE en breuk VTE bepaald waarvan de kosten rechtstreeks kunnen toegewezen worden.

De verhouding aantal woningen doorverhuuractiviteit tov het totaal aantal woningen wordt berekend op datum van 31/12/2023.

Totaal VTE	Huren	Kopen	Lenen	Doorverhuren
79,82	57,32	2,23	1,69	18,57
100%	72%	3%	2%	23%

Totaal aantal woningen 31/12/2023	4610
Aantal ingehuurde woningen	619
Verhouding	0,1343

Overheadkosten	
Kopen	0,05
Lenen	0,01
Inhuren	0,1343
Huren	Restant VTE-breuk

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

Vanaf 2025

Vanaf 2025 wordt ten laatste vóór de Raad van Bestuur van december met de diverse diensten de tijdsbesteding aan de diverse activiteiten in kaart gebracht en het aantal VTE en breuk VTE bepaald waarvan de kosten rechtstreeks kunnen toegewezen worden.

De verhouding aantal woningen doorverhuuractiviteit tov het totaal aantal woningen wordt berekend op datum van 1/11 van het voorgaande jaar.

Totaal VTE	Huren	Kopen	Lenen	Doorverhuren
99,56	74,38	2,61	2,73	19,84
100%	75%	3%	3%	20%

Totaal aantal woningen 01/11/2024	4579
Aantal ingehuurde woningen	580
Verhouding	0,1267

Overheadkosten	
Kopen	0,05
Lenen	0,01
Inhuren	0,1258
Huren	Restant VTE-breuk

7. BIJLAGES

- Detail aantal VTE 2023
- Detail aantal VTE 2024 – basis personeel 31/12/2023
- Detail aantal VTE 2025 – basis personeel 1/11/2024

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 339

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	77,2	36,7	40,5
Deeltijds	1002	22,0	4,9	17,1
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	93,5	40,7	52,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	101.510	46.124	55.386
Deeltijds	1012	23.907	987	22.920
Totaal	1013	125.417	47.111	78.306
Personeelskosten				
Voltijds	1021	5.693.418,20	2.809.460,88	2.883.957,32
Deeltijds	1022	1.622.476,69	375.105,13	1.247.371,56
Totaal	1023	7.315.894,89	3.184.566,01	4.131.328,88
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	56,6	26,1	30,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	85.633	38.997	46.636
Personeelskosten	1023	3.812.235,00	1.689.161,00	2.123.074,00
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	83	23	100,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	82	23	99,4
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1		1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	41	5	45,1
lager onderwijs	1200	14		14,0
secundair onderwijs	1201	24	5	28,1
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1		1,0
universitair onderwijs	1203	2		2,0
Vrouwen	121	42	18	55,3
lager onderwijs	1210	16	3	18,4
secundair onderwijs	1211	21	15	31,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3		3,0
universitair onderwijs	1213	2		2,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	1		1,0
Bedienden	134	65	16	77,5
Arbeiders	132	17	7	21,9
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	1,3	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	2.285	
Kosten voor de vennootschap	152	117.959,13	

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	46	36	70,2
210	26		26,0
211	20	36	44,2
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	24	38	49,6
310	5	2	6,4
311	19	36	43,2
312			
313			
340	2	1	2,8
341			
342			
343	22	37	46,8
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vennootschap

waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	31	5811	43
5802	266	5812	622
5803	5.171,68	5813	12.093,16
58031	5.171,68	58131	12.093,16
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vennootschap

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vennootschap

REMUNERATIEVERSLAG

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen
(artikel 3:12, §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Samenvatting voor Remuneratieverslag 2024

AERNOUDT WIM	PRESENTIEGELDEN	999,80
CAESTECKER NATHALIE	PRESENTIEGELDEN	1.999,60
CLAEYS KURT	PRESENTIEGELDEN	7.998,48
COBBAERT LIEVEN	PRESENTIEGELDEN	1.749,65
DEFREYNE ROLAND	PRESENTIEGELDEN	1.499,70
DUMAREY ANTHONY	PRESENTIEGELDEN	2.499,50
GILLIAERT DIRK	PRESENTIEGELDEN	2.249,55
INGELBRECHT MAGDA	PRESENTIEGELDEN	2.249,55
LANDUYT WIM	PRESENTIEGELDEN	2.249,55
MINNE DANICK	PRESENTIEGELDEN	249,95
VAN DEN KERCHOVE CONNY	PRESENTIEGELDEN	999,80
VAN MOERKERCKE DAVID	PRESENTIEGELDEN	2.499,50
VAN QUAETHEN BEN	PRESENTIEGELDEN	1.499,70
VANHOOREN JENS	PRESENTIEGELDEN	2.249,55
VANHOOREN ROMINA	PRESENTIEGELDEN	7.248,71
WALDMANN NATACHA	PRESENTIEGELDEN	3.746,72
		41.989,31

JAARVERSLAG OVER DE JAARREKENING PER 31/12/2024

Hieronder vindt u het jaarverslag van het boekjaar afgesloten op 31/12/2024. De volgende onderdelen zijn van toepassing.

WIJZE WAAROP DE VENNOOTSCHAP TOEZICHT HEEFT UITGOEFEND OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN ALS WOONMAATSCHAPPIJ

VERRICHTTE ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJING VAN HAAR DOEL EN VOORWERP

VERZOEKEN TOT UITTREDING

RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE PARTICIPATIES

INFORMATIE BETREFFENDE WINSTUITKERING

ANDERE RUBRIEKEN KRACHTENS BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

VOORUITZICHTEN

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

FINANCIELE INSTRUMENTEN

BIJKANTOREN

STRIJDIG BELANG

ONDERNEMINGEN IN VERLIESSITUATIE

WIJZE WAAROP DE VENNOOTSCHAP TOEZICHT HEEFT UITGEOEFEND OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN ALS WOONMAATSCHAPPIJ

De raad van bestuur heeft een diverse samenstelling met de bedoeling om de werking van de woonmaatschappij kritisch te benaderen vanuit verschillende perspectieven. De leden zijn voorgedragen door de gemeenten, maar er is ook een lid voorgedragen door de private aandeelhouders en een lid voorgedragen door de huurders van Woonsprong.

Zoals uit voorgaand hoofdstuk ook blijkt, heeft Woonsprong haar missie en visie duidelijk uitgeschreven en vertaald in concrete strategische en operationele doelstellingen. Dit kader is mede gebaseerd op het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen. De wettelijke opdracht en het naleven van de erkenningsvoorwaarden zijn er dus in verweven.

Een auditcomité is vanaf 1 januari 2025 verplicht voor woonmaatschappijen met een patrimonium vanaf 5.000 woningen. Dit is nog niet het geval voor Woonsprong, maar zij heeft wel de bedoeling om een auditcomité op te richten. Dit gebeurde nog niet in 2024.

VERRICHTE ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJING VAN HAAR DOEL EN VOORWERP

Woonsprong stelt 12 strategische doelstellingen voorop in 7 verschillende prestatievelen. Ze zijn gebaseerd op het prestatiehandboek van de sector én ze zijn een vertaling van de missie en visie. Elk van de strategische doelstellingen werd uitgewerkt in concrete operationele doelstellingen. Dit doelstellingenplan geeft vorm aan de organisatie (organogram, functieprofielen, processen en procedures) en toont welke activiteiten ontwikkeld worden.

Alle operationele en strategische doelstellingen zijn in het document opgenomen. Dat geldt ook voor onze missie en visie. De activiteiten en cijfers errond worden ook beschreven onder de thematische hoofdstukken.

VERZOEKEN TOT UITTREDING

Er zijn tijdens het boekjaar 9 private aandeelhouders uitgetreden, alle houders van gewone aandelen. Zij hebben hun volstort gedeelte in het kapitaal terugbetaald gekregen.

RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE PARTICIPATIES

De vennootschap heeft volgende deelnames in andere vennootschappen:

- CV ASTER: 1 A-aandeel t.b.v. 1.000,00 EUR;
- CV ASTER: 140.130 B-aandelen t.b.v. 14.013,00 EUR;
- CV ASTER: 9 D-aandelen t.b.v. 9.000,00 EUR;
- CV Poolstok: 3 aandelen t.b.v. 24,79 EUR per aandeel;
- BV EthiasCo: 1 aandeel t.b.v. 8.602,90 EUR

INFORMATIE BETREFFENDE WINSTUITKERING

Niet van toepassing.

ANDERE RUBRIEKEN KRACHTENS BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING

Geen andere rubrieken te vermelden.



TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

ACTIEF

KOSTEN VAN HERSTRUCTURERING

In deze rubriek worden de kosten geboekt en geïnventariseerd die hun oorzaak vinden in verplichte fusie van de 5 woonactoren. Per einde boekjaar bedragen deze kosten 200.210 EUR.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De netto boekwaarde van de totale materiële vaste activa bedraagt per einde boekjaar 322.370.603 EUR, tegenover 309.166.020 EUR vorig boekjaar,

Deze rubriek bestaat uit de volgende componenten:

- ◆ Terreinen en gebouwen
- ◆ Installaties, machines en uitrusting
- ◆ Meubilair en rollend materieel
- ◆ Leasing en soortgelijke rechten
- ◆ Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

Terreinen en gebouwen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 286.548.738 EUR.

De investeringen van het boekjaar bedragen 18.280.695 EUR en betreffen vooral de nieuwbouw projecten Goudvinkenstraat, Pastoriestraat, Dispad en Wevershoek. Naast de hiervoor vermelde projecten zijn er ook enkele renovaties mee geactiveerd. De gebouwen worden afgeschreven ten bedrage van 8.770.805 EUR en er werd voor 133.687 EUR buiten gebruik gesteld.

De buitengebruikstellingen bevatten de verkoop van 6 oude onverhuurbare sociale woningen (waarvan 1 nog dateerde van 2023 maar niet was uitgeboekt).

Installaties, machines en uitrusting:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 70.604 EUR.

In de loop van het boekjaar werden machines aangekocht voor 9.791 EUR.

Deze worden afgeschreven ten bedrage van 16.348 EUR a rato van 20.00 % per jaar.

Meubilair en rollend materieel:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 276.362 EUR.

De investeringen van het boekjaar bedragen 94.709 EUR en betreffen de aankoop van meubilair en informaticamateriaal.

Deze worden afgeschreven ten bedrage van 81.552 EUR a rato van 10% per jaar voor het meubilair, 20.00 % per jaar voor het rollend materieel jaar (50% voor de tweedehands bestelwagen ex-leasing) en 33,33% per jaar voor het informaticamaterieel.

Leasing:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 2.162 EUR.

Deze worden afgeschreven ten bedrage van 3.529 EUR a rato van 20.00 % per jaar.

Activa in aanbouw en vooruitbetalingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 35.472.737 EUR. Er werd voor 21.035.487 EUR geïnvesteerd in 2024, dit vooral in nieuwbouwprojecten.

Er werd dit jaar 17.542.461 EUR overgeboekt van vast actief in aanbouw naar gebouwen, dit voornamelijk door de oplevering van de projecten hierboven vermeld onder Terreinen en gebouwen.

VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

De netto boekwaarde van de totale voorraden en bestellingen in uitvoering bedraagt per einde boekjaar 7.885.220 EUR, tegenover 9.106.890 EUR vorig jaar.

Dit bedrag bestaat quasi integraal uit de voorraad sociale kavels en de geactiveerde bouwkosten van sociale woningen in aanbouw, alle bestemd voor de verkoop.

VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de totale vorderingen op ten hoogste één jaar bedraagt per einde boekjaar 5.128.436 EUR, tegenover 4.200.980 EUR vorig jaar.

Deze rubriek bevat:

- ◆ Handelsvorderingen
- ◆ Overige vorderingen

Handelsvorderingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 1.148.312 EUR ten opzichte van 544.605 EUR vorig boekjaar.

De stijging is hoofdzakelijk te verklaren door de opname van te innen opbrengsten over 2023-2024 inzake zowel jaarlijkse afrekeningen als afrekeningen einde huur.

Overige vorderingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 3.980.125 EUR ten opzichte van 3.656.375 EUR vorig boekjaar.

De stijging kan verklaard worden verschillende facturen: Enerzijds steeg de geraamde gewestelijke sociale correctie met 1,2 mio, anderzijds daalden de te innen bedragen uit verkopen wegens ontvangen)

LIQUIDE MIDDELEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN

Liquide middelen:

De netto boekwaarde van de liquide middelen bedraagt per einde boekjaar 16.279.217 EUR, tegenover 20.638.988 EUR vorig boekjaar. Deze daling wordt verklaard door het feit dat Woonspgong veel erelonen van nieuwe projecten dient voor te schieten totdat er een lening bij de VMSW aangegaan kan worden. Na aangaan van deze leningen, worden de voorgeschoten bedragen door de VMSW teruggestort.



Overlopende rekeningen:

De netto boekwaarde van de overlopende rekeningen op het actief van de balans bedraagt per einde boekjaar 1.986.034 EUR, tegenover 1.789.980 EUR vorig boekjaar. Deze bestaan hoofdzakelijk uit verkregen opbrengsten uit leningen VMSW en een saldo ad 196.509 aan over te dragen kosten naar 2025.

PASSIEF

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

Het kapitaal van Woonsprong bedraagt op het einde van het boekjaar 440.075 EUR, vertegenwoordigd door 17.543 aandelen, waarvan 175.094 EUR nog niet volstort.

Er zijn tevens 77 overleden aandeelhouders opgenomen op de aandeelhouderslijst (in afwachting van aktes van erfopvolging) en 9 aandeelhouders zijn uitgetreden in 2024.

KAPITAALSUBSIDIES

De netto boekwaarde van de kapitaalsubsidies per einde boekjaar bedraagt 22.101.305 EUR, tegenover 21.108.371 EUR vorig boekjaar.

De mutatie van deze rubriek is het gevolg van enkele nieuwe kapitaalsubsidies en een opname in de opbrengsten.

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

De netto boekwaarde van de voorzieningen en risico's en kosten bedraagt per einde boekjaar 3.633.374 EUR, tegenover 5.113.349 EUR vorig boekjaar.

Grote herstellings- en onderhoudswerken:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 2.847.197 EUR, tegenover 4.327.172 EUR vorig boekjaar. De voorziening werd meer specifiek aangelegd voor grote onderhouds- en herstellingswerken.

De mutatie ten opzichte van het vorig boekjaar is het gevolg van een aanpassing van de berekeningswijze. Er werd geopteerd om alle bestaande voorzieningen af te boeken en volledig opnieuw te beginnen met een voorziening, gebaseerd op de afgesloten raamcontracten, evenwel gecorrigeerd met uitsluiting van zaken die niet als voorziening geboekt kunnen worden (gewone jaarlijkse onderhouden edm). Meer detail is in de waarderingsregels opgenomen

Overige risico's en kosten:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 786.178 EUR, tegenover 786.178 EUR vorig boekjaar.

Deze voorzieningspost bestaat uit een voorziening hangende geschillen en oninbare schade veroorzaakt door vertrokken huurders. Er werd beslist dat voor 2024 de voorzieningen voldoende waren en niet dienden aangepast te worden.

Uitgestelde belastingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 960.966 EUR, tegenover 980.602 EUR vorig boekjaar.

SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de schulden op meer dan één jaar bedraagt per einde boekjaar 257.860.464 EUR, tegenover 250.235.864 EUR vorig boekjaar.

SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de schulden op ten hoogste één jaar bedraagt per einde boekjaar 18.462.528 EUR, tegenover 18.750.173 EUR vorig boekjaar.

Deze rubriek bevat de volgende componenten:

- ◆ Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen
- ◆ Financiële schulden: kredietinstellingen
- ◆ Financiële schulden: overige leningen
- ◆ Handelsschulden
- ◆ Schulden m.b.t. belastingen
- ◆ Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten
- ◆ Vooruitbetalingen
- ◆ Overige schulden

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

De netto boekwaarde van de schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen bedraagt 10.676.463 EUR.

Financiële schulden – kredietinstellingen en overige leningen

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 0 EUR voor beide rubrieken.

Handelsschulden

De netto boekwaarde bedraagt per einde boekjaar 3.716.585 EUR, tegenover 4.049.825 EUR vorig boekjaar.

Schulden met betrekking tot belastingen

De netto boekwaarde bedraagt per einde boekjaar 2.194.587 EUR. Deze post is hoofdzakelijk opgebouwd uit BTW (129.198 EUR), onroerende voorheffing (1.985.374 EUR) en bedrijfsvoorheffing (80.014 EUR)

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

De netto boekwaarde van de schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten bedraagt per einde boekjaar 1.005.796 EUR en bestaat grotendeels uit de voorziening vakantiegeld (662.438 EUR), te betalen RSZ (223.328 EUR) en te betalen netto lonen (119.456 EUR)

Vooruitbetalingen

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 0 EUR.



Overige schulden

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 869.097 EUR tegenover een saldo per eind vorig boekjaar van 1.263.873 EUR. Het grootste gedeelte van deze rubriek betreft een terug te betalen schuld gewestelijke sociale correctie, vooruitbetalingen en ontvangen gelden van huurders en kopers.

OVERLOPENDE REKENINGEN

De netto boekwaarde van de overlopende passiefrekeningen bedraagt per einde boekjaar 2.766.087 EUR. Deze wordt vertegenwoordigd door toe te rekenen kosten ten bedrage van 1.539.085 EUR en over te dragen opbrengsten ten bedrage van 1.201.822 EUR. Het saldo betreft kleinere zaken die in 2025 opgelost worden.

RESULTATENREKENING

BEDRIJFSRESULTATEN

De omzet bedraagt 28.207.068 EUR, tegenover 25.736.539 EUR (zonder rekening te houden met rubriek 73 – specifiek voor de ex-svk werking) vorig boekjaar. Dit is een toename met 8%. Voornaamste factor voor deze stijging betreft de verkopen van sociale koopwoningen (2.624.023 EUR), die gedeeltelijk gecompenseerd wordt met een lichte daling van de aan verhuur gekoppelde omzet.

De zelfgeproduceerde vaste activa betreffen de toezichtskosten op werven. De toezichtskosten bedragen 1,5% van de uitgevoerde werken op de werven.

De andere bedrijfsopbrengsten bedragen per einde boekjaar 3.822.298 EUR en omvatten voornamelijk bedrijfssubsidies, recuperatie van kosten en diverse bedrijfsopbrengsten.

De uitgaven voor diensten en diverse goederen bedragen 10.127.605 EUR tegenover 10.778.994 EUR vorig boekjaar.

De bezoldigingen en sociale lasten bedragen 7.315.895 EUR, tegenover 6.493.777 EUR vorig boekjaar en is het resultaat van een stijging van het personeelsbestand.

De afschrijvingen onder de bedrijfskosten zijn verdeeld over de immateriële vaste activa, 13.368 EUR en de materiële vaste activa, 8.759.695 EUR.

De waardeverminderingen betreffen 198.042 EUR over de handelsvorderingen. Ook werden voorzieningen integraal teruggenomen en opnieuw opgebouwd.

De andere bedrijfskosten (2.910.372 EUR) betreffen: bedrijfsbelastingen (onroerende voorheffing, verkeersbelasting, provinciale belasting, gemeentelijke belastingen leegstand en verwaarlozing), een aanpassing van de gewestelijke sociale correctie en diverse bedrijfskosten.

FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële opbrengsten bedragen per einde boekjaar 3.885.805 EUR en omvatten voornamelijk intrestsubsidies FS3 ten belope van 3.138.723 EUR, in resultaat genomen kapitaalsubsidies ad 508.308 EUR. De kosten van schulden bedragen afgelopen boekjaar 5.461.154 EUR, quasi uitsluitend bestaand uit interesten op leningen VMSW.

NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Er zijn dit boekjaar niet-recurrente opbrengsten voor een bedrag van 1 257.406 EUR, waarvan 934.701 EUR door de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van 6 woningen.

Het saldo betreft niet-recurrente opbrengsten nav van afboeking van tal van zaken van pré-fusie die niet volledig gereconstrueerd konden worden .

De winst van het boekjaar bedraagt 1 487.028 EUR tegenover 1.784.018 EUR verlies vorig boekjaar.

RESULTAATVERWERKING

De winst van het boekjaar van 1.487.028 EUR zal geboekt worden naar het overgedragen resultaat.

BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE ONDERNEMING GECONFRONTEERD WORDT.

De onderneming wordt niet geconfronteerd met specifieke onzekerheden, maar is wel in sterke mate afhankelijk van de overheidsreglementering inzake sociale en fiscale wetgeving dewelke de financiële resultaten sterk kunnen beïnvloeden.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Nihil

WERKZAAMHEDEN VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gezien de aard van de vennootschap wordt er niet aan onderzoek en ontwikkeling gedaan.

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap heeft geen eigen aandelen verkregen

FINANCIELE INSTRUMENTEN

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

BIJKANTOREN

De vennootschap beschikt over volgende bijkantoren

- Lijndraaiersstraat 13, 8400 Oostende
- Seringenstraat 2, 8400 Oostende
- Sint-Jans-Gasthuisstraat 35A, 8470 Gistel

STRIJDIG BELANG

De Raad van bestuur heeft in het afgelopen boekjaar geen toepassing gemaakt van de procedure van belangenconflict.

ONDERNEMINGEN IN VERLIESSITUATIE

Niet van toepassing

VERSLAG COMMISSARIS:

Het verslag wordt hierna toegevoegd

PROCEDURE

Vastleggen van de waarderingsregels inzake toewijzing aan de verschillende activiteiten binnen de woonmaatschappij

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 19/11/2024
In voege op de cijfers van 2024 en 2025

1. DOEL

Deze procedure heeft tot doel de waarderingsregels vast te leggen om de diverse kosten toe te wijzen aan de verschillende activiteiten binnen de woonmaatschappij. Woonsprong heeft volgende activiteiten: Huren – Kopen – Lenen – Doorverhuren.

2. WETGEVING

- Boekhoud-MB van 25/8/2022
- Art. 4.160/8 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de subsidie voor de sociale doorverhuringsactiviteit **besteed kan worden aan de volgende kostensoorten:**
 - Personeelskosten
 - Kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand
 - Waardeverminderingen omdat huurvorderingen oninbaar worden
 - Werkingskosten (inclusief afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen), beperkt tot 30% van de totale subsidie-enveloppe

3. VERANTWOORDELIJKHEDEN

Financiën (FIN)	Eindverantwoordelijke voor het vastleggen van de waarderingsregels
Personeelsadministratie (HR)	Aanleveren van volgende personeelskosten: • Eenduidige tijdsbesteding • Niet-éénduidige tijdsbesteding
Raad van bestuur (RVB)	Goedkeuring van alle aanpassingen aan de waarderingsregels

4. TOEPASSING

Huren

Er worden specifieke verdeelsleutels toegekend voor de activiteiten kopen – lenen en doorverhuren. De overige kosten worden dan toegewezen aan de huuractiviteit.

Kopen en Lenen

De jaarrekeningrapportering aan Wonen in Vlaanderen voorziet dat alle kosten en opbrengsten worden uitgesplitst over de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij

In de basis zullen zoveel als mogelijk kosten en opbrengsten rechtstreeks worden toegewezen op basis van daartoe voorziene rekeningen binnen het rekeningstelsel Voor

de kosten en opbrengsten waar geen specifiek rekeningnummer voor is, maar die wel toewijsbaar zijn, zullen ook deze worden toegewezen. Voor andere algemene onkosten zal een verdeelsleutel worden bepaald op basis van de tijdsbesteding aan kopen en lenen.

Doorverhuuractiviteit

Voor de werking rond doorverhuuractiviteiten ontvangt Woonprong jaarlijks een subsidie van Wonen in Vlaanderen. Enkel de kosten verbonden aan de doorverhuuractiviteit komen in aanmerking voor deze subsidie. Indien de gemaakte kosten onvoldoende worden aangetoond, zal een terugbetaling van de subsidie worden gevraagd.

De besteding en kostensoorten dienen boekhoudkundig toegekend en traceerbaar te zijn. Hiervoor dienen 'waarderingsregels' opgesteld te worden voor de toewijzing van de werkings-en onderhoudskosten aan de sociale doorverhuuractiviteit van de woonmaatschappij. Hoe dit moet gebeuren, werd toegelicht in de nieuwsflash 20/12/2023 – aanvullende informatie over de toepassing van het boekhoud-MB voor woonmaatschappijen.

De jaarrekeningsrapportering aan Wonen in Vlaanderen, waar de kosten en opbrengsten worden uitgesplitst over de verschillende activiteiten, zal gebruikt worden om de gemaakte kosten te verantwoorden.

De Raad van Bestuur dient de waarderingsregels goed te keuren voorafgaand aan de start van het boekingsjaar. Gezien de bijzondere situatie wordt voor 2023 en 2024 uitstel gegeven.

5. WERKWIJZE

Kopen en lenen

	KOSTEN/OPBRENGSTEN	VERDEELSLEUTEL	REKENINGNRS
1	<i>Personeelskosten</i>		
	Rechtstreekse toewijzing	Effectieve personeelskosten	620 – 621 – 622 – 623 – 624
	Overheadkosten	Vast te stellen % VTE	620 – 621 – 622 – 623 – 624
2	<i>Werkingskosten</i>		
	Rechtstreekse toewijzing	100%	Alle algemene kostenrekeningen die rechtstreeks betrekking hebben op kopen en lenen
	Niet-rechtstreekse toewijzing	Algemeen % VTE kopen en lenen	Andere algemene kostenrekeningen
3	<i>Afschrijvingskosten</i>		
	Alle afschrijvingen die geen betrekking hebben huurwoningen	Algemeen % VTE kopen en lenen	63-rekening
4	<i>Opbrengsten</i>		

	Rechtstreekse toewijzing	100%	Alle algemene opbrengstenrekeningen die rechtstreeks betrekking hebben op kopen en lenen
--	--------------------------	------	--

	Niet-rechtstreekse toewijzing	Algemeen % VTE kopen en lenen	Andere algemene opbrengstenrekeningen
--	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------

Doorverhuuring

	KOSTEN	VERDEELSLEUTEL
1	Personeelskosten	
	Rechtstreeks toewijsbaar	Effectieve personeelskosten éénduidige tijdsbesteding
		Tijdsbesteding pro-rata VTE niet-éénduidig toewijsbaar
	Niet-rechtstreeks toewijsbaar	Overheadkosten op basis van aantal woningen doorverhuuractiviteit tov totaal aantal woningen
2	Kosten verbonden aan frictieleegestand	
	Frictie	Effectieve kosten uit boekhouding
3	Waardeverminderingen	
	Oninbare huurinkomsten	Effectieve kosten uit boekhouding
4	Werkingskosten (incl afschrijvingen)	
	Rechtstreeks toewijsbare (incl afschrijvingen)	Effectieve kosten uit de boekhouding
	Niet éénduidig verbonden kosten (incl afschrijvingen)	% op basis van aantal woningen doorverhuuractiviteit tov aantal woningen op 1/11/X-1

ALG	TIMING	OMSCHRIJVING
1	Tijdsbesteding diverse diensten in kaart brengen jaar X-1	
	Laatste week oktober X-1	HR levert per poot een overzicht van alle werknemers aan FIN met vermelding van de VTE breuk op datum van 1/11
	Vanaf november X-1	FIN gaat met de teamleaders in gesprek om de diverse tijdsbestedingen per persoon/poot in kaart te brengen
2	Berekening verdeelsleutels	
		FIN bekijkt op basis van het voorgaande jaar (X-1) of de verdeelsleutels dienen aangepast te worden en past zonodig aan
3	Agenderen RVB	
	Ten laatste dec X-1	Eventuele aanpassingen aan de berekening van de verdeelsleutels worden voorgebracht ter beslissing op de RVB Bij verderzetting van de principes worden in elk geval de nieuwe verdeling VTE/percentages ter kennisgeving meegedeeld aan de RVB
4	Opmaak jaarrekeningsrapportering Wonen in Vlaanderen	
	Na de AV jaar X	Ingave cijfers X-1 op basis van de goedgekeurde jaarrekening
		Na inbreng controlevergelijking met ontvangen subsidie

6. VERDEELSLEUTELS

2023 (reeds goedgekeurd RVB 8/11/2024)

Voor 2023 werd vertrokken van de effectieve personeelsbezetting van de 5 individuele actoren net voor het moment van de fusie, zijnde 30/06/2024. De personeelsinzet is voor zo goed als volledig 2023 op dezelfde basis verder gezet.

Het MB bepaalt dat niet-rechtstreeks toewijsbare personeelskosten voor de doorverhuuractiviteit, zoals overheadkosten dienen verdeeld te worden op basis van het aantal woningen die worden doorverhuurd tov het totaal aantal woningen. Dit stelt zich niet in 2023 aangezien de effectieve bezetting van de aparte actoren als basis dient en dus alle personeelskosten rechtstreeks toewijsbaar zijn.

Voor 2023 worden de rechtstreeks toewijsbare personeelskosten aldus bepaald op basis van de werkelijke kosten van de VTE van de 5 individuele actoren.

De verhouding doorverhuuractiviteit tov het totaal aantal woningen wordt berekend op datum van 31/12/2023.

Totaal VTE	Huren	Kopen	Lenen	Doorverhuren
79,63	52,32	1,88	1,63	23,8
100%	66%	2%	2%	30%

Totaal aantal woningen 31/12/2023	4610
Aantal ingehuurd woningen	619
Verhouding	0,1343

2024

Voor 2024 werd met de diverse diensten de tijdsbesteding aan de diverse activiteiten in kaart gebracht en het aantal VTE en breuk VTE bepaald waarvan de kosten rechtstreeks kunnen toegewezen worden.

De verhouding aantal woningen doorverhuuractiviteit tov het totaal aantal woningen wordt berekend op datum van 31/12/2023.

Totaal VTE	Huren	Kopen	Lenen	Doorverhuren
79,82	57,32	2,23	1,69	18,57
100%	72%	3%	2%	23%

Totaal aantal woningen 31/12/2023	4610
Aantal ingehuurd woningen	619
Verhouding	0,1343

Overheadkosten	
Kopen	0,05
Lenen	0,01
Inhuren	0,1343
Huren	Restant VTE-breuk

Vanaf 2025

Vanaf 2025 wordt ten laatste vóór de Raad van Bestuur van december met de diverse diensten de tijdsbesteding aan de diverse activiteiten in kaart gebracht en het aantal VTE en breuk VTE bepaald waarvan de kosten rechtstreeks kunnen toegewezen worden.

De verhouding aantal woningen doorverhuuractiviteit tov het totaal aantal woningen wordt berekend op datum van 1/11 van het voorgaande jaar.

Totaal VTE	Huren	Kopen	Lenen	Doorverhuren
99,56	74,38	2,61	2,73	19,84
100%	75%	3%	3%	20%

Totaal aantal woningen 01/11/2024	4579
Aantal ingehuurd woningen	580
Verhouding	0,1267

Overheadkosten	
Kopen	0,05
Lenen	0,01
Inhuren	0,1258
Huren	Restant VTE-breuk

7. BIJLAGES

- Detail aantal VTE 2023
- Detail aantal VTE 2024 – basis personeel 31/12/2023
- Detail aantal VTE 2025 – basis personeel 1/11/2024

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Woonsprong BV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonsprong BV (de “vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de bijzondere algemene vergadering van 25 november 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonsprong BV uitgevoerd gedurende één boekjaar.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel met voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 353 917 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 1 487 (000) EUR.

Uitgezonderd het mogelijk effect van de aangelegenheid zoals beschreven in de sectie “Basis voor het oordeel met voorbehoud”, geeft deze jaarrekening naar ons oordeel een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap op 31 december 2024 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel met voorbehoud

De vennootschap heeft op 23 juni 2023 beslist tot de fusie door overname van vier entiteiten met boekhoudkundige retroactiviteit tot 1 januari 2023. Dit heeft o.a. geleid tot belangrijke uitdagingen binnen de boekhoudafdeling:

- De interne beheersing met betrekking tot de opvolging van de handelsvorderingen laat geen gepaste controle toe van de waardering daarvan op het einde van het boekjaar. De handelsvorderingen zijn opgenomen in de balans voor een bedrag van 1.148.311 EUR.

Gelet op het feit dat het bestuursorgaan niet in staat is geweest om het geheel van de handelsvorderingen te beheersen, hebben wij geen voldoende en objectieve inlichtingen kunnen verkrijgen die ons in staat stelden om de geschikte waardering van dit saldo te beoordelen. Bijgevolg zijn wij niet in staat geweest om te bepalen of aanpassingen van dit saldo noodzakelijk zijn.

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Uitgezonderd de hierboven omschreven aangelegenheid, hebben wij van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel met voorbehoud.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheden

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel met voorbehoud, vestigen wij de aandacht op:

- VOL-inb 6.19, betreffende de waarderingsregels inzake de voorzieningen voor risico's en kosten die een vermelding bevat van het feit dat de voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken, vanaf het boekjaar 2024, worden bepaald op basis van een geactualiseerde planning. Deze nieuwe geharmoniseerde aanpak heeft een positieve impact op het resultaat van 2024 ten belope van 1.479.975 EUR;
- VOL-inb 6.20, betreffende de toelichting bij de "Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten" (code 764/8) welke de afboeking bevat van diverse onverklaarde saldi die bestonden bij de overgenomen entiteiten vóór de fusie. Deze afboeking heeft een positieve impact op het resultaat van 2024 ten belope van 322.704 EUR.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u met uitzondering van het mogelijke effect op het jaarverslag van de aangelegenheid beschreven in de sectie "Basis voor het oordeel met voorbehoud" geen andere afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen - waaronder deze betreffende de informatie inzake lonen en vormen - en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

Andere vermeldingen

- Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van het bestuursorgaan en derden terzake, bij gebreke aan een volledige set van orderrekeningen binnen de vennootschap. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, met uitzondering van de gevolgen van afwijkingen op het gebruik van het rekeningenstelsel van de vennootschap (artikel III.84 WER) en met uitzondering van het mogelijke effect van de elementen opgenomen in de sectie “Basis voor het oordeel met voorbehoud”, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Onze sectie “Basis voor het oordeel met voorbehoud” beschrijft de omstandigheden die, volgens ons, een mogelijk geval van niet-naleving van de bepalingen van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel inhouden.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen, behalve voor wat betreft:
 - Het niet respecteren van de wettelijke termijnen, zoals voorzien in artikelen 3:74 en 5:83 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met betrekking tot de overhandiging van de vereiste documenten aan de commissaris en aan de aandeelhouders;
 - Het niet respecteren van de bepalingen van artikel 5:154 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met betrekking tot uittredingen lastens het vennootschapsvermogen. De toepassing van artikel 5:143 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd niet gerespecteerd, maar werd achteraf geregulariseerd;
 - Het niet naleven van artikel 4, 7° van de statuten, voor wat de opstelling van de jaarrekening betreft, met betrekking tot het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle.

Getekend te Sint-Eloois-Winkel, op XX / XX / 2025

De commissaris

Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV

Vertegenwoordigd door Thierry Van Loocke, statutair bestuurder