

# JAARVERSLAG 2023

## WM ELAN





# JAARVERSLAG 2023

## INHOUDSTAFEL JAARVERSLAG 2023

①	BESTUUR	4
②	PERSONEEL	6
③	PATRIMONIUM	8
④	HERSTELLINGEN EN WERKEN	22
⑤	KANDIDAAT-HUURDERS	23
⑥	VERHURING	24
⑦	FINANCIEEL LUIK VAN DE VERHURING	28
⑧	GESCHILLEN	31
⑨	HUURDERSPARTICIPATIE	33
⑩	BEGELEIDING & ONDERSTEUNING	37
⑪	KLACHTEN OVER WERKING	39

# WOORDJE VOORAF

Geachte aandeelhouders,  
Geachte lezers,

Het afgelopen jaar is een jaar dat gebeiteld staat in de geschiedenis van SHM Eigen Haard, SHM Eigen Gift, Eigen Hulp én van WM Elan. De twee sociale huisvestingsmaatschappijen zijn omgevormd tot woonmaatschappij WM Elan.

Het is een intense periode geweest zowel voor de personeelsleden als voor de leden van de beide bestuursorganen. Met veel respect voor elkaar, een zeer goede samenwerking en veel positieve energie hebben we op 2 mei 2023 WM Elan boven de spreekwoordelijke doopvont gehouden.

Het was niet alleen twee culturen laten samensmelten, als woonmaatschappij hebben we de huurders uit Avelgem mogen verwelkomen, we zagen ook de huurders van Bellegem uit ons werkingsgebied verdwijnen.

In een dergelijke periode van grote veranderingen, hebben we als personeelsleden en bestuursleden steeds de belangen van de huurder verdedigd. Ook WM Elan heeft als doel het aanbieden van betaalbare en kwalitatieve wooneenheden aan onze huurders en kandidaat-huurders.

Deze fusie heeft ons in staat gesteld om onze krachten te bundelen, onze kennis en ervaring te delen en een sterker team te vormen. Onze medewerkers hebben zich met toewijding en enthousiasme ingezet om deze overgang soepel te laten verlopen, en we zijn trots op wat we samen hebben bereikt.

In dit jaarverslag delen we onze belangrijkste prestaties van het afgelopen jaar en geven we een kijkje in de toekomst. We hopen dat u geïnspireerd raakt door de vooruitgang die we hebben geboekt en de plannen die we hebben! We zijn trots dat we nieuwe projecten hebben geïntroduceerd die gericht zijn op het verbeteren van energie-efficiëntie in onze woningen. Door het installeren van zonnepanelen en andere energiebesparende maatregelen kunnen we de kosten voor onze huurders verlagen en tegelijkertijd onze ecologische voetafdruk verkleinen.

Namens het gehele team wil ik u bedanken voor uw steun en vertrouwen. We kijken uit naar een veelbelovende toekomst in nauwe samenwerking met de lokale besturen, waarin we blijven werken aan het woonpatrimonium voor onze huurders.

Met vriendelijke groet,

*Nele Roobrouck, Voorzitter*

# ① BESTUUR

## Raad van Bestuur

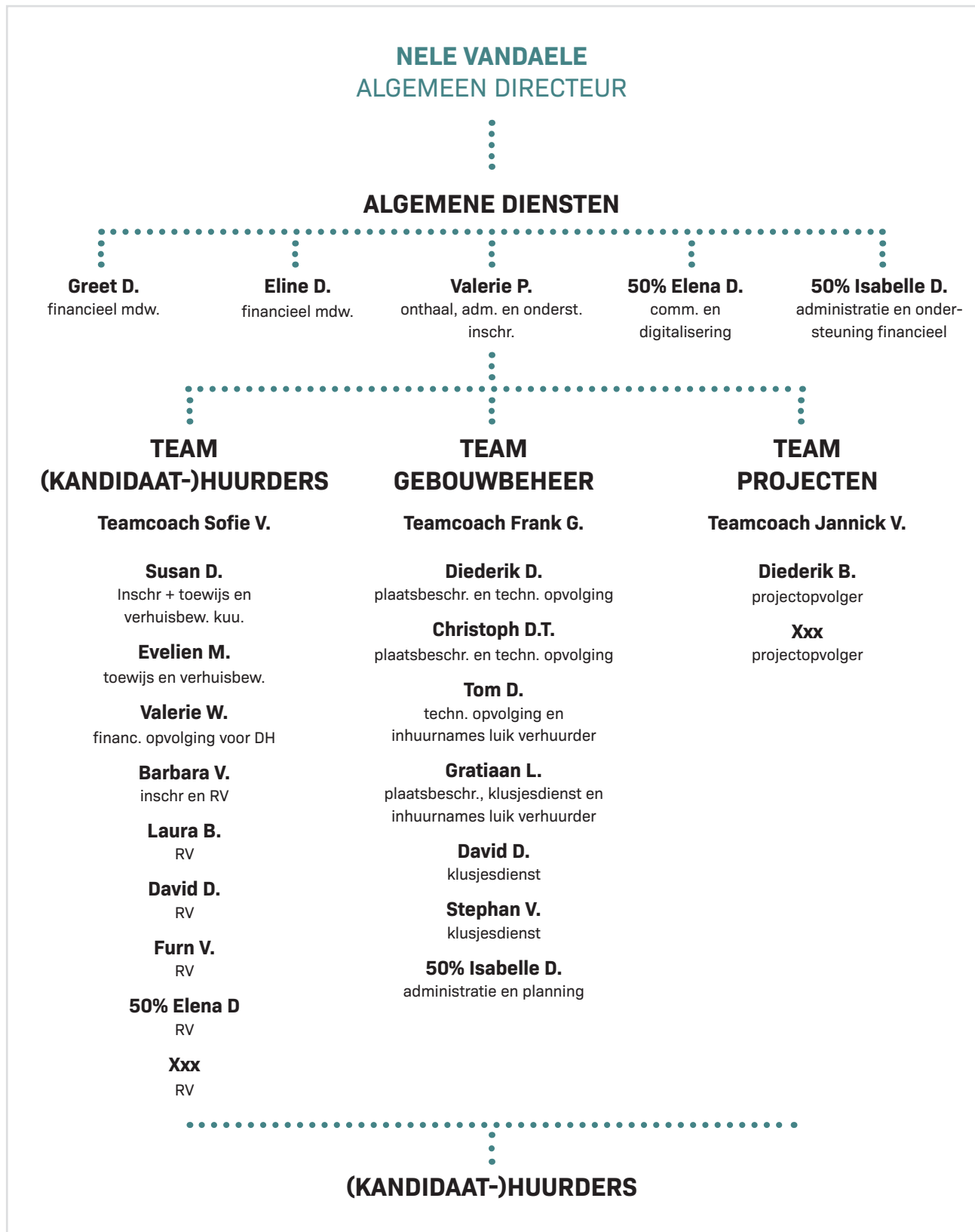
1. Nele Roobrouck	Voorzitter
2. Dujardin Jeroen	Ondervoorzitter
3. Debruyne Jents	Lid v. RvB
4. Deltour Corry	Lid v. RvB
5. Demeulenaere Barbara	Lid v. RvB
6. Deseyn Lut	Lid v. RvB
7. Margodt Guido	Lid v. RvB
8. Messelier Ann	Lid v. RvB
9. Nys Yvan	Lid v. RvB
10. Platteau Sandra	Lid v. RvB
11. Ravelingeen Vic	Lid v. RvB
12. Spincemaille Eliane	Lid v. RvB
13. Vanden Bossche Stefanie	Lid v. RvB
14. Vanwelden Claude	Lid v. RvB
15. Van Wonterghem Ludwig	Lid v. RvB

## Aandeelhouders op 31/12/2023

1. ABVV KORTRIJK	17. Boyart Bernard	32. Deblauwe Jonas
2. ACV-Wervik - Chaerle Benny	18. Bulcaen Willy	33. Debruyne Jean-Pierre
3. Algoed Herwig	19. Callens Antoon	34. Declercq Paul
4. Anraet Romain	20. Camelbeke Jozef	35. Defraye Roeland
5. Baeckelandt Y. (erfgenamen)	21. Carlier Viviane	36. Degrande Stijn
6. Baert Agnes	22. Carpentier Gabriël (erfgenamen)	37. Dejaeghere Rudy
7. Baert Denis (erfgenamen)	23. Carrette Bernardina	38. Delaere Jean-Pierre
8. Balduck Jan	24. Coolsaet Gilbert	39. Deltour Geert
9. Belgische Boerenbond	25. Cuvelier Roger	40. Demeulemeester D.
10. Benoit Francis	26. De Backere Urbain	41. Demeulemeester G.
11. Berton Marcel	27. De Bethune E.	42. Dendooven Michel
12. Besix Infra Support NV	28. De Bethune J.	43. Denhaene Willy
13. Beweging.net Lauwe	29. De Frene Jeromie	44. Dere Martin
14. Beweging.net Menen	30. De Liberale Sociale Werken	45. Deroo Dirk
15. Bonte Nicole	31. De Saegher P.	46. Deschamps Albert (erfgenamen)

- |                                              |                                |                                           |
|----------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| 47. Desmedt Frans                            | 90. Loosvelt Christiane        | 134. Vandenbulcke Renaat                  |
| 48. Develtere Jan                            | 91. Mahieu Jacques             | 135. Vandenheede André                    |
| 49. Devolder Marcel                          | 92. Malfait Ivonne             | 136. Vander Stichele Pierre               |
| 50. Devos Joël                               | 93. Monserez Lucien            | 137. Vander Stichele Rosa<br>(erfgenamen) |
| 51. Dewilde Francine                         | 94. Mullie Frans               | 138. Vanderhaeghen Johny                  |
| 52. Deylgat Ruben                            | 95. Nollet P. (erfgenamen)     | 139. Vanderhelstraete Marc                |
| 53. D'hondt Isabelle                         | 96. NV Bekaert                 | 140. Vandermeersch Bernard                |
| 54. Dousy Katrien                            | 97. OCMW Harelbeke             | 141. Vandesompele Germain                 |
| 55. Dumortier Vincent                        | 98. OCMW Kortrijk              | 142. Vanhee Jean-Pierre                   |
| 56. Duquesne M.M.                            | 99. OCMW Kuurne                | 143. Vanmaercke Jozef                     |
| 57. Elgers David                             | 100. OCMW Lendeledede          | 144. Vanmarcke Bruno                      |
| 58. Engie                                    | 101. OCMW Menen                | 145. Vanneste Andre                       |
| 59. Faillie Marie-Thérèse                    | 102. OCMW Spiere-Helkijn       | 146. Vanwelden Claude                     |
| 60. Folens Gilberte                          | 103. OCMW Wervik               | 147. Verbrugge Anny                       |
| 61. Forum Midden- en<br>Zuid-West-Vlaanderen | 104. OCMW Wevelgem             | 148. Verdure Elza (erfgenamen)            |
| 62. Geldhof Etienne                          | 105. OCMW Zwevegum             | 149. Vereecke Carl                        |
| 63. Gemeente Anzegem                         | 106. Olivier Marc              | 150. Vermaut (erfgenamen)                 |
| 64. Gemeente Avelgem                         | 107. Pauwels Eric              | 151. Verschuere Geert                     |
| 65. Gemeente Deerlijk                        | 108. Pottie Rita               | 152. Vervisch Lucien                      |
| 66. Gemeente Heuvelland                      | 109. Provincie West-Vlaanderen | 153. Visaert André                        |
| 67. Gemeente Kuurne                          | 110. Pyfferoen Monique         | 154. Vlaams Gewest                        |
| 68. Gemeente Lendeledede                     | 111. Raes Els                  | 155. Vlaeminck Kris                       |
| 69. Gemeente Spiere-Helkijn                  | 112. Sansen Antoon             | 156. Vooruit-Wervik - Lien Deblaere       |
| 70. Gemeente Wevelgem                        | 113. Schelstraete Eduard       | 157. Waegemans Marcel                     |
| 71. Gemeente Zwevegum                        | 114. Schietgat Johan           | 158. Windels Jean-Marie                   |
| 72. Gezinsbond Gewest Kortrijk               | 115. Seynhaeve Ann             |                                           |
| 73. Ghesquière Jean-Marie                    | 116. Soubry Omer               |                                           |
| 74. Haesebrouck Frans                        | 117. Stad Harelbeke            |                                           |
| 75. Hand In Hand                             | 118. Stad Kortrijk             |                                           |
| 76. Hanson Lutgarde                          | 119. Stad Menen                |                                           |
| 77. Hanssens Bernard                         | 120. Stad Mesen                |                                           |
| 78. Hanssens Eric                            | 121. Stad Waregem              |                                           |
| 79. Holvoet Joël                             | 122. Stad Wervik               |                                           |
| 80. Kerkfabriek Sint-Denijs                  | 123. Stichting De Bethune      |                                           |
| 81. Koramic Investment Group                 | 124. Swertvaegher Kathy        |                                           |
| 82. Korfomma                                 | 125. Tanghe Patrick            |                                           |
| 83. Labbe Jacques                            | 126. Theys Amand (erfgenamen)  |                                           |
| 84. Lamolle Denise                           | 127. Theys Frans               |                                           |
| 85. Lamolle Roger                            | 128. Toye Carlos               |                                           |
| 86. Lauwers Lucas                            | 129. UNIZO                     |                                           |
| 87. Lecoutere Jose                           | 130. Vanackere Jacques         |                                           |
| 88. Lepiae Noël                              | 131. Vanbiervliet Eddy         |                                           |
| 89. Limet Joseph                             | 132. Vandamme Rudi             |                                           |
|                                              | 133. Vandekerckhove André      |                                           |

## ② PERSONEEL (SITUATIE OP 31/12/2023)





## Nieuw in het team in 2023

2023 is het jaar waarop de woonmaatschappij WM Elan het licht zag. Vanaf 2 mei 2023 vormen de personeelsploegen van EGEH Kuurne en EH Zwevegem één team. Diensten werden in elkaar geschoven en er gebeurde afstemming rond de manier van werken. Dit is echter nog niet afgerond. In 2024 wordt hier verder op ingezet.

Daarnaast mocht het team in 2023 drie nieuwe personeelsleden verwelkomen: Diederik Bailleul startte in januari als projectmedewerker, Christoph De Taeye eveneens in januari als medewerker dienst patrimonium. In augustus startte Nele Vandaele als Algemeen Directeur van WM Elan. Hiermee namen we ook afscheid van Renaat Vandevelde, voorheen directeur bij Eigen Gift Eigen Hulp.

Eind 2023 werd het organogram op punt gezet en werd een nieuw arbeidsreglement goedgekeurd. Een aantal aanwervingen zijn nog in voorbereiding om het team verder te versterken.

Eén van de grote uitdagingen die gepaard gaan met de vorming van de woonmaatschappij is de opstart van de werking rond inhuurnames en de overname van lopende contracten van SW+. Dit wordt met de beoogde versterking van het team en een verschuiving in takenpakket stap voor stap uitgebouwd.

## Verloning Directeur Woonmaatschappij

De directeur is gelast met de uitvoering van de door de raad van bestuur genomen besluiten (art 20 van de statuten) en leidt de administratie en het personeel van de vennootschap (art. 19 van de statuten). Volgens het BVR Beheeraspecten dient het verloningspakket van de directeur op transparante wijze meegedeeld te worden in het jaarverslag. Voor de huidige directeur ziet het verloningspakket op 31 december 2023 er als volgt uit: weddebarema A213 (min. €38 030- max. €54 780, niet geïndexeerd), vakantiegeld, eindejaarspremie, hospitalisatieverzekering, groepsverzekering, maaltijdcheques, fietsvergoeding.

## ③ PATRIMONIUM

	aantal	totale leegstand (structureel en frictie)	procent
Zwevegem	715	93	13%
Moen	129	24	19%
Otegem	112	9	8%
St.-Denijs	101	16	16%
Kuurne	472	14	3%
Avelgem	177	8	5%
Kerkhove	74	11	15%
Outrijve	51	2	4%
Bossuit	57	8	14%
Spiere	73	15	21%
Helkijn	71	7	10%
Bellegem	148	15	10%
Kaster	27	2	7%
<b>Totaal</b>	<b>2207</b>	<b>224</b>	<b>10%</b>

### 2023 in cijfers

+20 woningen project Fatima

- 1 woning verkocht (Frankrijklaan 66)
- 1 terugkoop in het kader van het project Winkelstraat (Min. A De Taeyestraat 40)
- 1 verplichte aankoop van het Vlaams Woningfonds (Helkijnstraat 90)

### Aantal verhuurbare woningen

Zwevegem (715 Zwevegem + 129 Moen + 112 Otegem + 101 St.-Denijs)

1057

Kuurne

472

Bellegem (overdracht op 19/12/2023)

148

Spiere-Helkijn

144

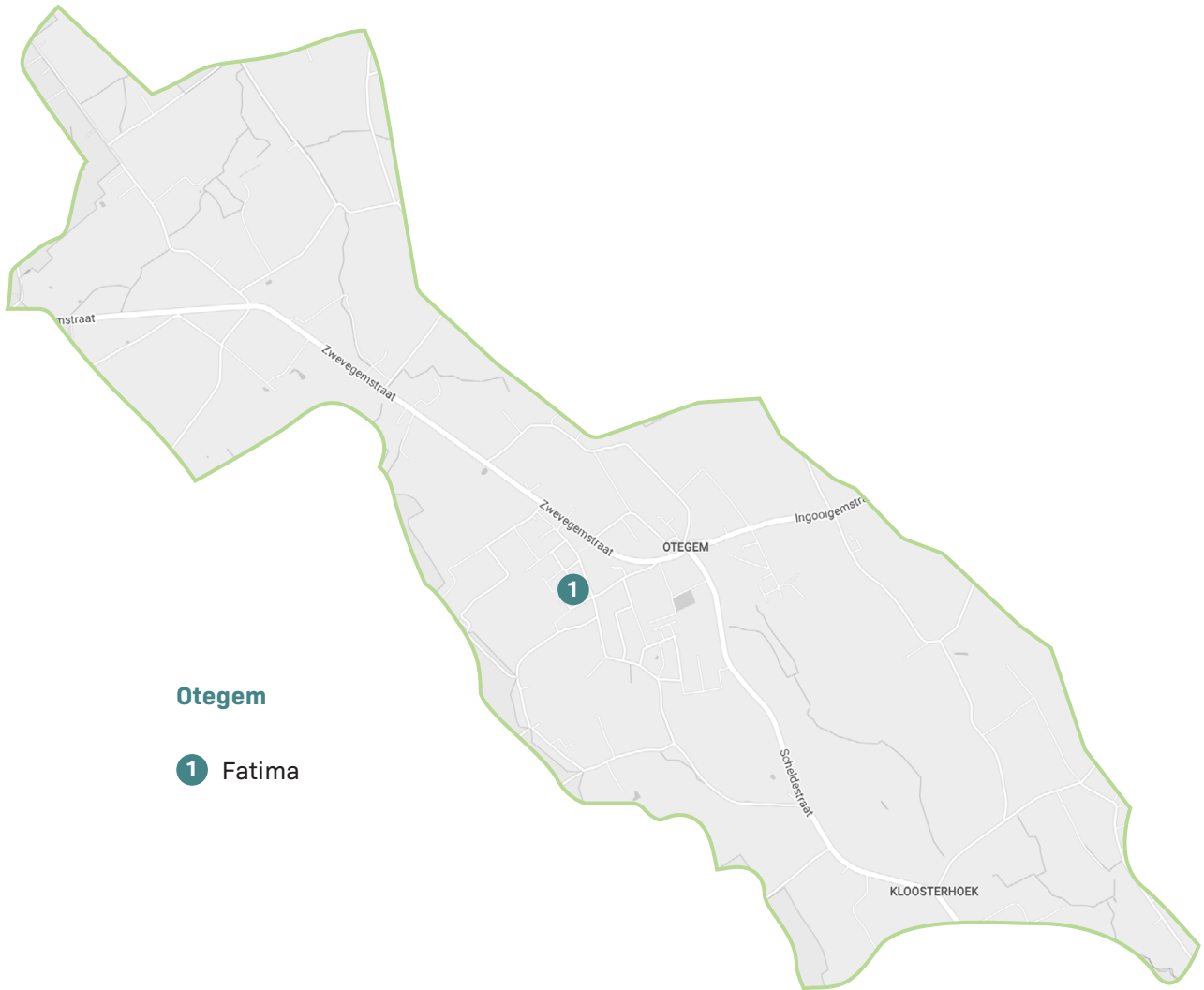
Avelgem

359

Kaster

27

## Opgeleverde projecten





**Bestelbedrag fase 1** € 2.318.725,17  
(16 woningen)

**Uitvoeringstermijn** 480 kalenderdagen

**Oplevering** 8 mei 2023

**Termijnverlenging** 288 kalenderdagen

**Eindafrekening** € 2.756.822,34

**Minwerken** - € 16.921,42

**Prijsherziening** € 455.018,59

**Bestelbedrag fase 2** € 534.934,73  
(4 woningen)

**Uitvoeringstermijn** 360 kalenderdagen

**Oplevering** 23 juni 2023

**Termijnverlenging** 160 kalenderdagen

**Eindafrekening** € 685.746,94

**Minwerken** - € 3.867,10

**Prijsherziening** € 154.679,31

# FATIMA

Nieuwbouwproject 20 huurwoningen

**Ontwerp** Cnockaert Architecture Bvba, Doorniksewijk 91A, 8500 Kortrijk

**Aannemer** Bouwonderneming Damman Nv, Breesstraat 19, 8540 Deerlijk



## Projecten in uitvoering



### Kuurne

- 3 Kasteelwijk fase 2
- 4 Vlastuin

### Zwevegem

- 1 Clusterrenovatie Europawijk

### Moen & Sint-Denijs

- 2 Clusterrenovatie

### Spiere

- 5 Clusterrenovatie



<b>Bestelbedrag</b>	€ 2.397.516,98
<b>Startdatum</b>	10 januari 2022
<b>Uitvoeringstermijn</b>	600 kalenderdagen

# CLUSTERRENOVATIE FRANKRIJKLAAN ZWEVEGEM

Grondige renovatie van 26 huurwoningen

**Ontwerp** Sileghem & Partners Architectenbureau & Ingenieurs, Winkelstraat 2, 8550 Zwevegem  
**Aannemer** SIX Bv, Schardauwstraat 31, 8870 Izegem





Bestelbedrag	€ 1.490.486,02
Startdatum	15 maart 2022
Uitvoeringstermijn	540 kalenderdagen

# CLUSTERRENOVATIE MOEN EN SINT-DENIJS

Grondige renovatie van 18 huurwoningen

**Ontwerp** Architectenatelier Vincent Deprez, Orveiestraat 8A, 8550 Zwevegem  
**Aannemer** P.I.C. Bv, Leeweg 24, 9270 Laarne





<b>Bestelbedrag</b>	€ 3.617.377,23
<b>Startdatum</b>	1 december 2021
<b>Uitvoeringstermijn</b>	480 kalenderdagen

# KASTEELWIJK DESIGN & BUILD FASE 2

Vervangingsbouwproject (sloop 13 woningen en 22 nieuwbouwwoningen) en nieuwe aanleg voetpaden en groenzones (infra) in Kuurne

**Ontwerp** Sileghem & Partners Architectenbureau & Ingenieurs, Winkelstraat 2, 8550 Zwevegem  
**Architect** Dehullu Architecten, Stasegemdorp 151, 8553 Harelbeke  
**Aannemer** Bouwonderneming Damman nv, Breestraat 19, 8540 Deerlijk







<b>Bestelbedrag</b>	€ 7.470.136,89
<b>Startdatum</b>	1 december 2021
<b>Uitvoeringstermijn</b>	600 kalenderdagen

## VLASTUIN

Nieuwbouwproject 34 appartementen Generaal Eisenhowerstraat 14-18 Kuurne en realisatie publieke ruimte De Vlastuin (Infra)

**Ontwerper** 2DVW, Zirkstraat 45, 2000 Antwerpen  
**Aannemer** Everaert-Cooreman NV, Kruisstraat 12, 9290 Overmere





Bestelbedrag	€ 975.759,57
Startdatum	3 april 2023
Uitvoeringstermijn	320 kalenderdagen

# CLUSTERRENOVATIE SPIERE

Grondige renovatie van 6 huurwoningen, Vromanlaan in Spiere-Helkijn

**Ontwerper**  
**Aannemer**

Atelier Toekomst, Architect Valerie Doutreluingne, Priesterstraat 2, 8554 Sint-Denijs  
Maes & Coucke bv, Tielstraat 22, 8720 Markegem



## Projecten in voorbereiding



- 1 Otegem en Kerkhove: Pontwijk & St.-Amandswijk
- 2 Spiere: Vromanlaan
- 3 Zwevegem: Avelgemstraat
- 4 Zwevegem: Winkelwijk
- 5 Moen: Hulweg
- 6 Avelgem: Toekomststraat en Tulpenlaan, Fase 6
- 7 Avelgem: Toekomststraat, Fase 2
- 8 Kuurne: Spijker & Schardauw
- 9 Kuurne: Kasteelwijk fase 3 & 4



	Ontwerper	Financiering	Stand van zaken 31/12/2023	Planning uitvoering	
1	<b>Clusterrenovatie</b> 14 huurwoningen Otegem & Kerkhove	10 architecten Zwevegem	FS3	Aanbesteding en gunning	Start uitvoering midden 2024
2	<b>Grondige energetische renovatie</b> 15 huurwoningen Vromanlaan, Spiere-Helkijn	Arch. Vincent Deprez Zwevegem	FS3	Gunning werken aan P.I.C. bv	Start uitvoering 08/01/2024 760 kalenderdagen
3	<b>Nieuwbouw</b> 9 huurappartementen en polyvalente ruimte Avelgemstraat, Zwevegem	Arch. Sylvia Roelens Gentbrugge	FS3	Omgevingsvergunning	Start uitvoering voorzien in 2025
4	<b>Vervangingsbouw (D&amp;B)</b> 35 huurwoningen Winkelwijk, Zwevegem	Bouwonderneming Damman nv, Deerlijk i.s.m. Architectenbureau Felix & Partners bv, Oostende	FS3	Aanbestedingsdossier Sloop + Omgevingsvergunning nieuwbouw	Start sloopwerken midden 2024
5	<b>Vervangingsbouw</b> 14 huurwoningen Hulweg, Moen	Architectenbureau Bart Verstaen bv Tielt	FS3	Voorontwerp	Start uitvoering voorzien in 2025
6	<b>Vervangingsbouw</b> 14 huurwoningen (Fase 6) Toekomststraat en Tulpenlaan, Avelgem	Cnockaert Architecture Kortrijk	FS3	Aanbesteding en gunning	Start uitvoering 18/03/2024 520 kalenderdagen
7	<b>Vervangingsbouw</b> 12 huurwoningen (Fase 2) + publieke ruimte Toekomststraat, Avelgem	Cnockaert Architecture Kortrijk	FS3 + SSI	Opmaak uitvoeringsdossier	Start uitvoering voorzien in 2024
8	<b>Vervangingsbouw</b> 161 huurwoningen, gemeenschapsvoorzieningen en commerciële ruimtes + publieke ruimte Spijker & Schardauw, Kuurne	Beel Architecten BV Gent	FS3 + SSI	Opmaak Omgevingsvergunning	Start uitvoering voorzien in 2026
9	<b>Vervangingsbouw (D&amp;B)</b> 56 huurwoningen (F3+F4) + publieke ruimte Kasteelwijk, Kuurne	Bouwonderneming Damman nv, Deerlijk i.s.m. Architectenbureau Sileghem & Partners, Zwevegem	FS3 + SSI	Opmaak Voorontwerp + publieke ruimte	Start uitvoering voorzien in 2025

## Woonconformiteitsattesten



# 51

NIEUWE VERHURINGEN MET WOONCONFORMITEITSATTEST (WCA) IN 2023.

Samenwerking met Woonwijs (Zwevegem & Kuurne) en met Beter Wonen (Avelgem & Spiere-Helkijn).  
Dit betekent dat deze woningen voldoen aan de Vlaamse Wooncode  
en hoogstens een aantal kleine opmerkingen hebben.

Attesten zijn **10** jaar geldig.  
Van toepassing op: alle nieuwe verhuringen.

### CATEGORIE I

Kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken (max. 6 kleine gebreken).

vb.: gebarsten vloertegel, losstaande plint, ...

### CATEGORIE II

Ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.

vb.: loszittend stopcontact, valbeveiliging die net geen 75cm hoog is, ...

### CATEGORIE III

Ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

## Innovatie en duurzaamheid binnen WM Elan

Woonmaatschappij WM Elan wenst toonaangevend te zijn op vlak van duurzaamheid en innovatie. Dit doen we op verschillende manieren.

1. In Vlaanderen zijn er zo'n **80 warmtenetten**. Zo ook in Kuurne, gebruik makend van de restwarmte van de verbrandingsoven van Imog in Harelbeke. Naast heel wat publieke gebouwen zal ook het project '**Vlastuin**' en het vervangbouwproject van '**Spijker en Schardauw**' aansluiten op dit warmtenet en zo fossielvrij kunnen verwarmen.



2. WM Elan werkt samen met **Aster**, de coöperatieve vennootschap van de woonmaatschappijen in Vlaanderen voor de realisatie van **hernieuwbare energie**. In 2023 werden de nodige voorbereidingen getroffen om in 2024 zo'n 200 bijkomende PV panelen te kunnen plaatsen op woningen in ons patrimonium. Ook het plaatsen van productiemeters werd voorbereid om op een correcte manier te kunnen afrekenen.



3. Het vervangbouwproject voor **'Spijker en Schardauw'** kreeg reeds een specifieke Vlaamse subsidie voor het innovatief karakter. Hier zetten we in op **circulariteit** en **passieve koeling** (naast het warmtenet). Er wordt gewerkt met modulaire opbouw, prefabricage (volledige badkamer en keukencellen) en houten producten. Dit levert een vermindering van bouwtijd op, maar ook een vermindering van gewicht, transport, bouwplaatsfouten, overlast voor de burens, ...



4. In het **project 'Avelgemstraat'** in Zwevegem werd niet alleen beroep gedaan op een **innovatieve procedure** voor het aanstellen van een ontwerper om ook jonge startende ontwerpers een springplank te bieden. Het ontwerp zet ook in op collectieve ruimtes. De omgevingsvergunning voor dit project werd bekomen. Het bestek wordt momenteel uitgewerkt.



## ④ HERSTELLINGEN EN WERKEN





## ⑤ KANDIDAAT-HUURDERS

Door de koppeling tussen CIR en de lokale software konden deze cijfers dit jaar niet tijdig/correct weergegeven worden.

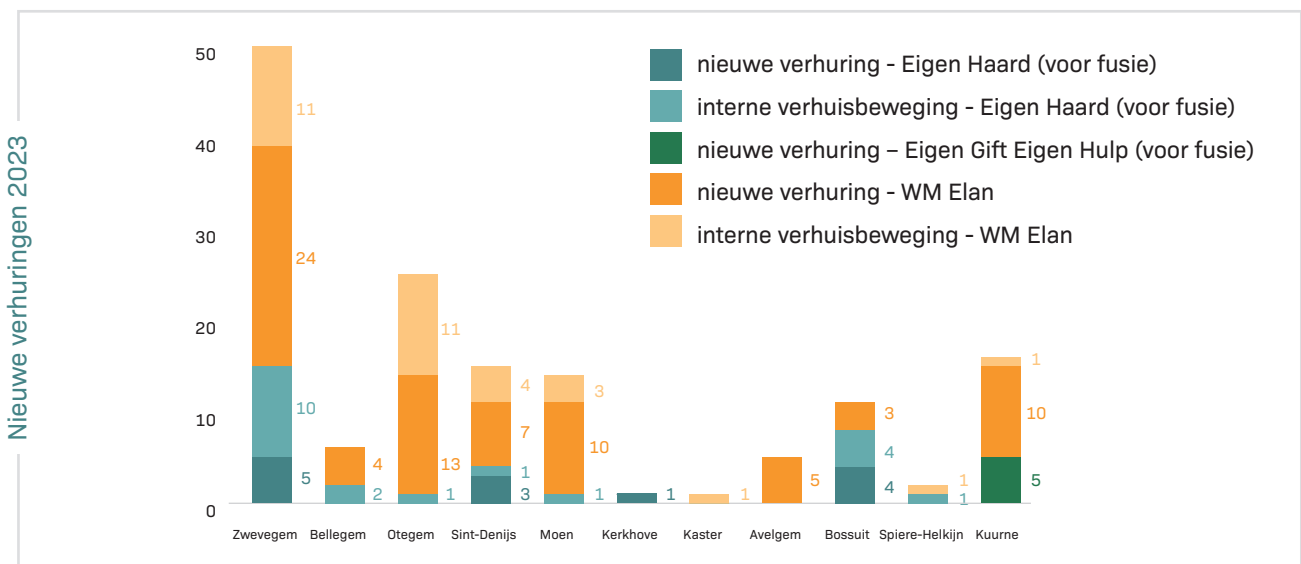
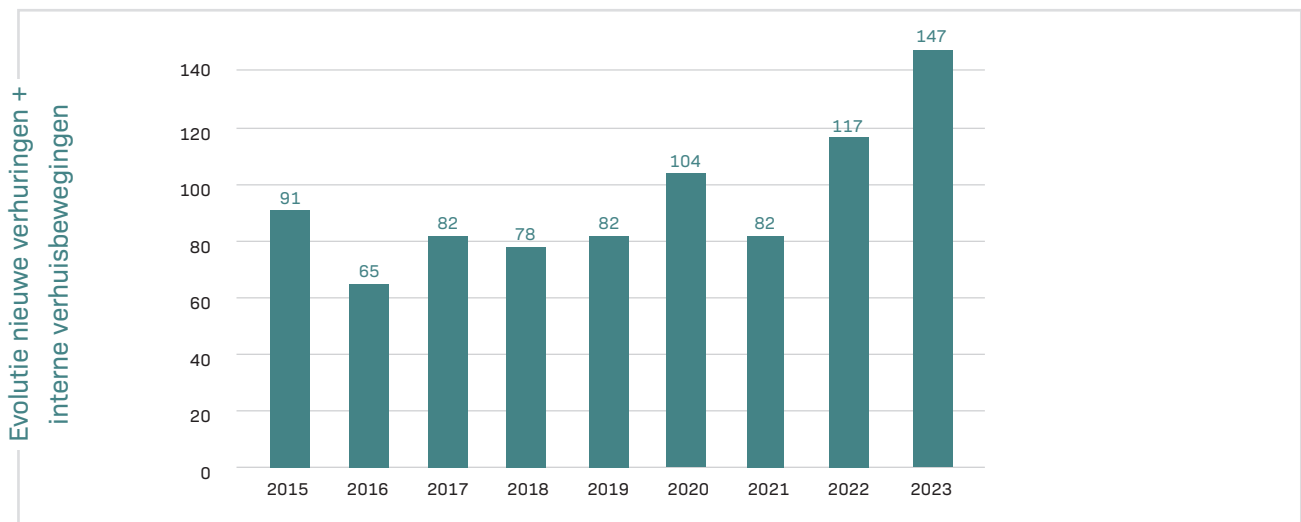
# ⑥ VERHURING

## Toewijzingen

**147**  
KANDIDAAT-HUURDERS  
EEN WOONGELEGENHEID TOEGEWEEZEN

Voor de fusie, kon Eigen Haard in 2023 aan **33 kandidaat-huurders** een woongelegenheid toewijzen, waarvan 20 interne verhuisbewegingen. Voor de fusie kon Eigen Gift Eigen Hulp in 2023 aan **5 kandidaat-huurders** een woongelegenheid toewijzen. Woonmaatschappij Elan heeft vanaf 01/05/2023 **109 woongelegenheden** toegewezen, waarvan 32 interne verhuisbewegingen.

Hieronder bevonden zich **2 nieuwbouwprojecten**: 12 woongelegenheden in de Oudstrijderslaan, Bossuit (inhuurname 02/2023) en 20 woongelegenheden in de Elf Novemberstraat (Project Fatima), Otegem (inhuurname juni en juli 2023) en **2 renovatieprojecten**: 20 woongelegenheden in Frankrijklaan, Zwevegem, fase 1 (inhuurname april en mei 2023) en 13 woongelegenheden in Moen – Sint-Denijs fase 1 (inhuurname mei 2023). Er werden 13 woongelegenheden via leegstandsbeheer aan **vastgoed interim verhuurd**, 5 in Otegem en 8 in Zwevegem.



## Versnelde toewijzingen



18/0/19

VERHURINGEN A.D.H.V.  
VERSNELDE TOEWIJZING

0/0/3

keer op basis van  
Art. 6.35 BVCW




(met begeleidingsovereenkomst -  
samenwerking met W13)

18/0/16

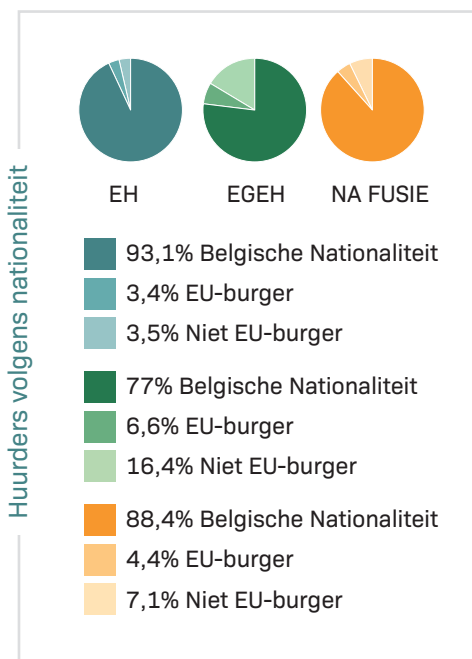
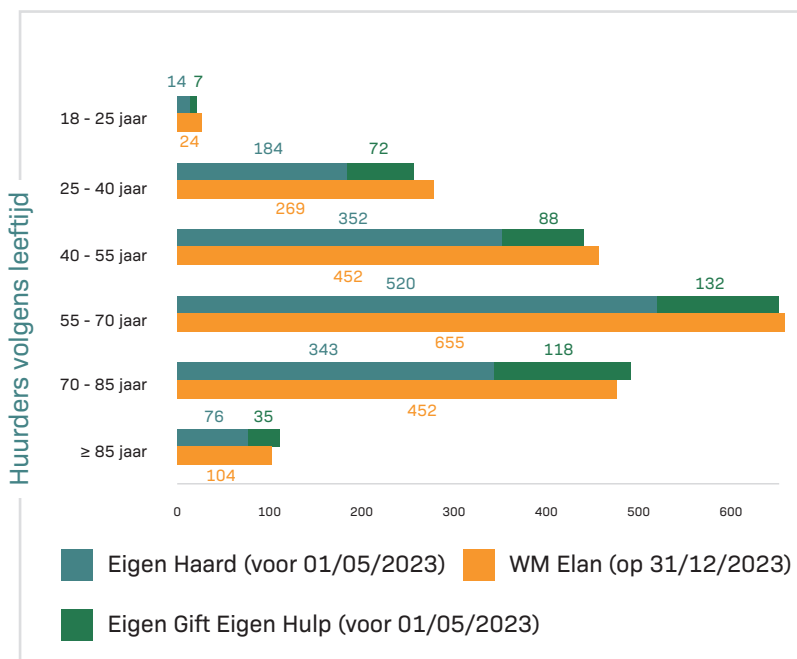
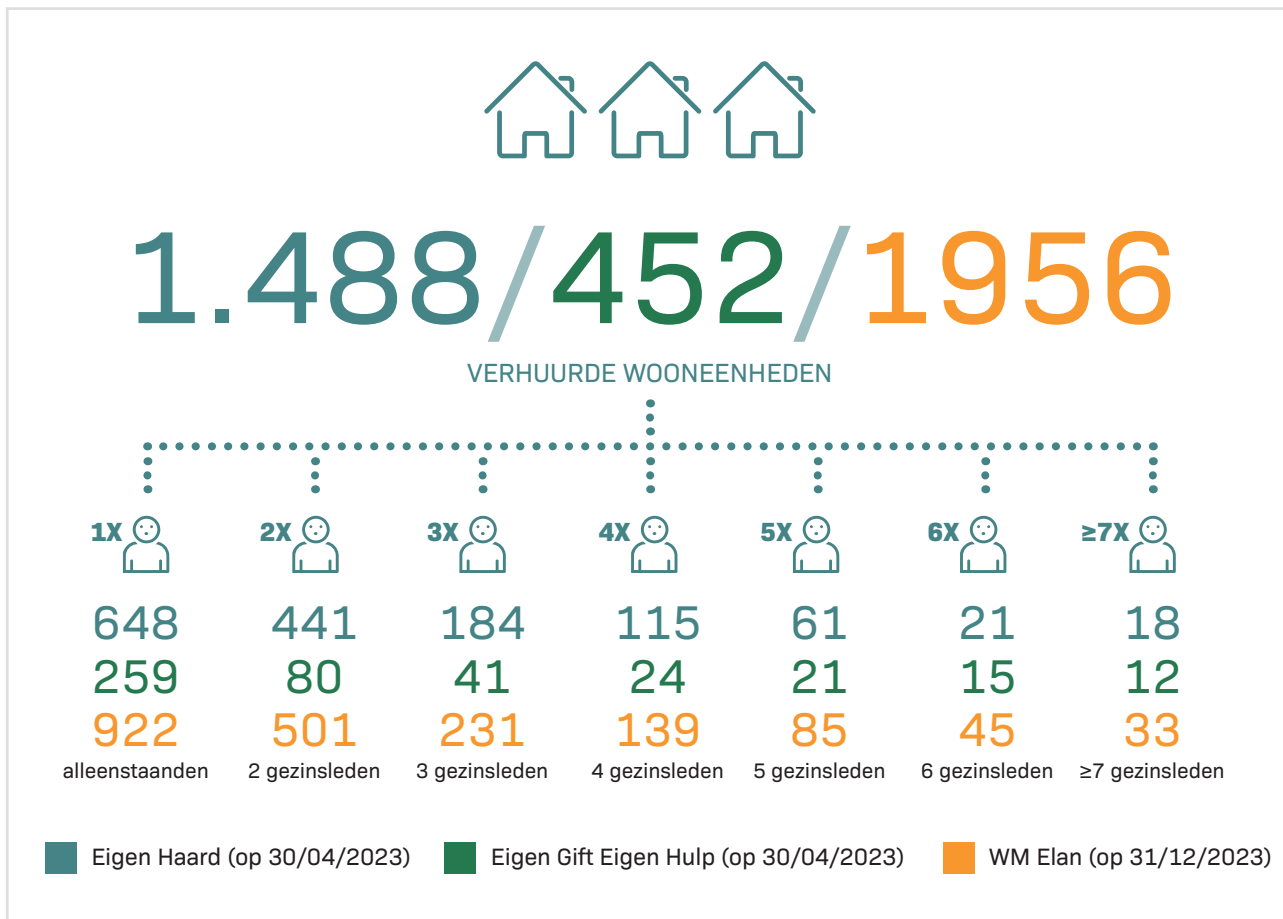
keer op basis van  
Art. 6.43 BVCW

(herhuisvesting van een huurder als de verhuurder  
renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de  
sociale huurwoning noodzakelijk acht)

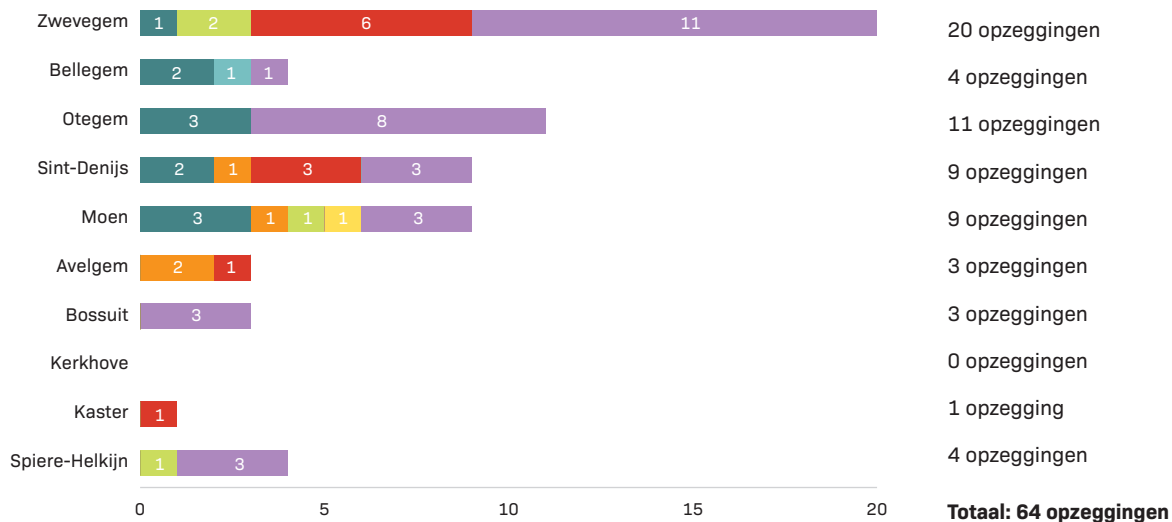
= interne verhuisbewegingen

-  Eigen Haard (voor fusie)
-  Eigen Gift Eigen Hulp (voor fusie)
-  WM Elan (na fusie)

## Huurders



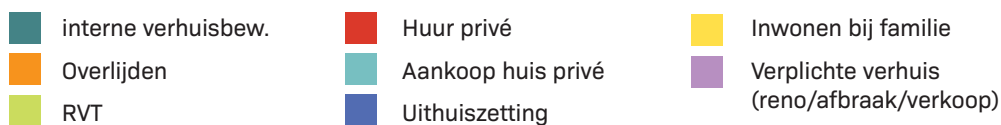
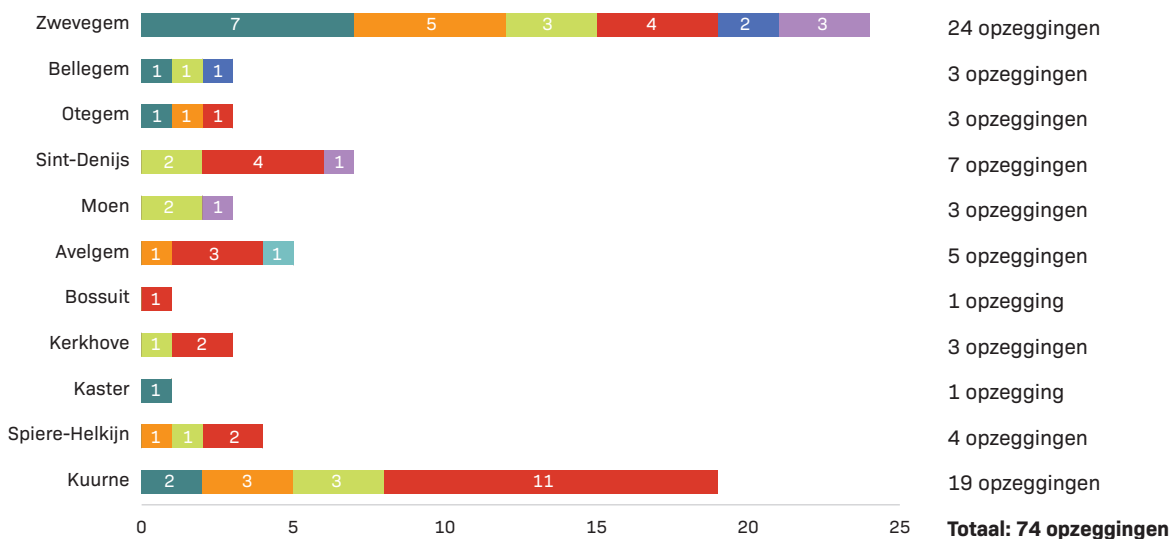
### EIGEN HAARD (tot 30/04/2023)



### EIGEN GIFT EIGEN HULP (tot 30/04/2023)



### WM ELAN (VANAF 01/05/2023)



# ⑦ FINANCIËEL LUIK VAN DE VERHURING

De te innen huurgelden van 2023 zijn de opsomming van wat er effectief moet geïnd worden, rekening houdend met eventuele verminderingen waarop onze huurders recht hebben. Vanaf 01.01.2023 mochten wij de huurders van Avelgem verwelkomen (buiten Kerkhove die al in ons patrimonium zat). Op 02/05/2023 fuseerden Eigen Haard CV met Sociale Huisvesting 'Eigen Gift - Eigen Hulp'.

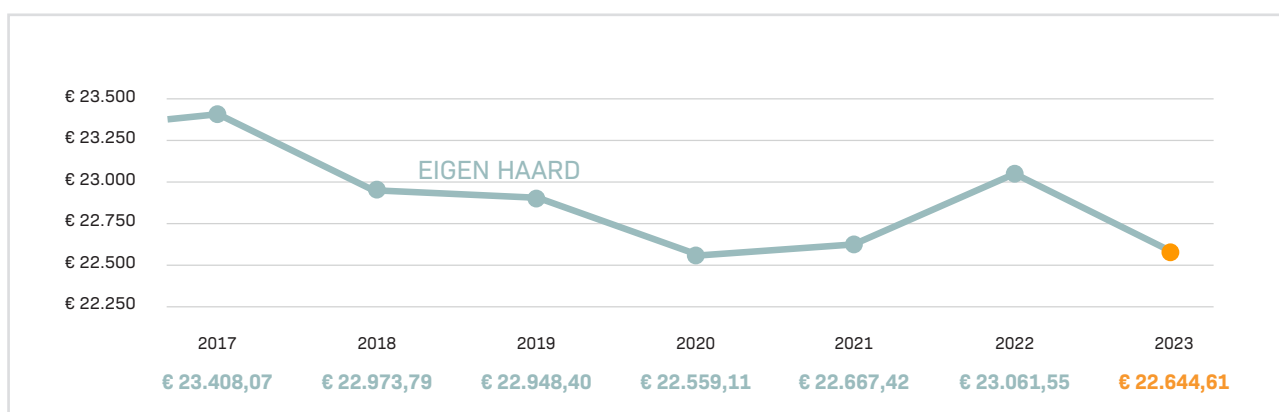
	Eigen Haard (voor de fusie)	Eigen Gift Eigen Hulp (voor de fusie)	WM ELan BV (na de fusie)
<b>Binnen het Sociaal huurstelsel</b>			
Avelgem	€ 668.122,59		€933.163,81
Zwevegem	€ 1.841.913,28		€ 2.607.969,34
Kaster	€ 51.998,30		€ 71.198,96
Bellegem	€ 279.978,95		€ 383.108,52
Spiere-Helkijn	€ 237.192,90		€325.805,21
Kuurne		€ 809.750,33	€ 1.116.678,2
<b>Buiten het Sociaal huurstelsel</b>			
Garages (privé-verhuringen) met BTW	€ 13.060,74	€ 12.722,00	€ 35.714,08
Bufferwoningen	€ 22.406,04	€ 10.856,95	€ 37.820,35
Commerciële ruimtes		€ 11.799,45	€ 15.742,79
<b>Totaal</b>			
	€ 3.959.801,53		€ 5.527.201,26

Het totaal te innen bedrag van de huurgelden voor 2023 bedroeg € 9.487.002,79.

## Evolutie van het gemiddeld gezinsinkomen per jaar (niet geïndexeerd)

Vóór fusie: Patrimonium EH (op 01/05/2023): 24.041,66 euro  
Patrimonium EGEH (op 01/05/2023): 19.418,33 euro

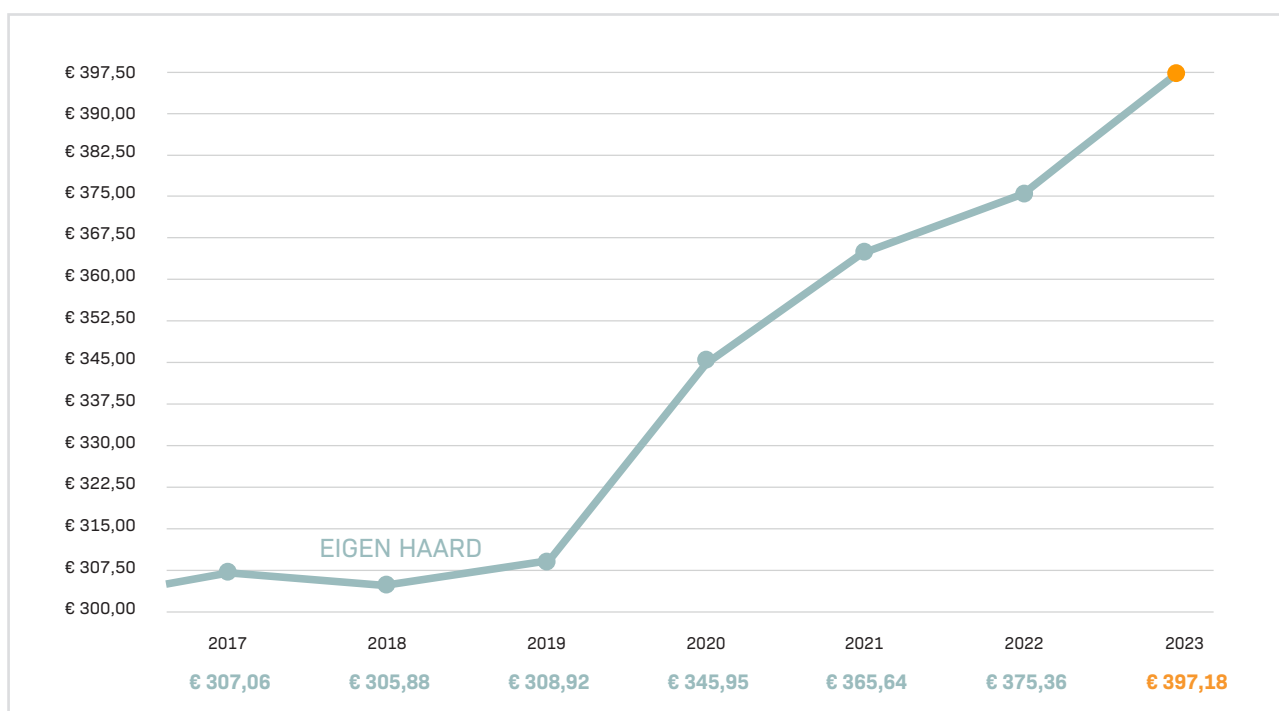
Na Fusie: Patrimonium WM Elan (op 31/12/2023): 22.644,61 euro



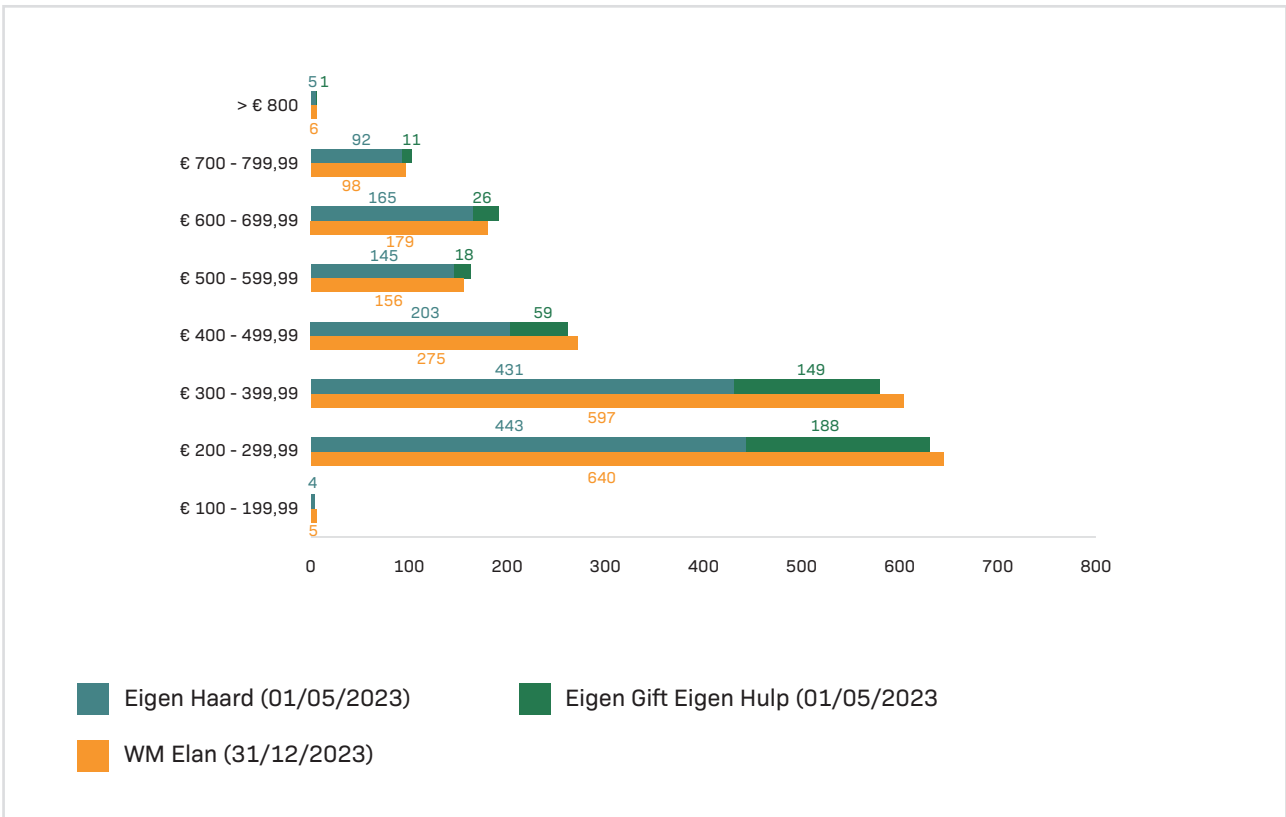
## Evolutie van de gemiddelde huurprijs per jaar

Vóór fusie: Patrimonium EH (op 01/05/2023): 415,42 euro  
Patrimonium EHEG (op 01/05/2023): 356,04 euro

Na Fusie: Patrimonium WM Elan (op 31/12/2023): €397,18



## Aantal huurders per huurprijscategorie





## ⑧ GESCHILLEN

Huurbetalingen worden consequent bijgehouden. Een eerste analyse wordt gemaakt rond de 20<sup>ste</sup> van de maand: bij niet-betaling van hun huishuur worden huurders gecontacteerd via verschillende kanalen (brieven, telefoon, e-mail, sms).

### Wanneer is achterstal 'dubieus'?

Dubieuze zittende huurders: zittende huurders die 3 maanden na elkaar niets betalen.

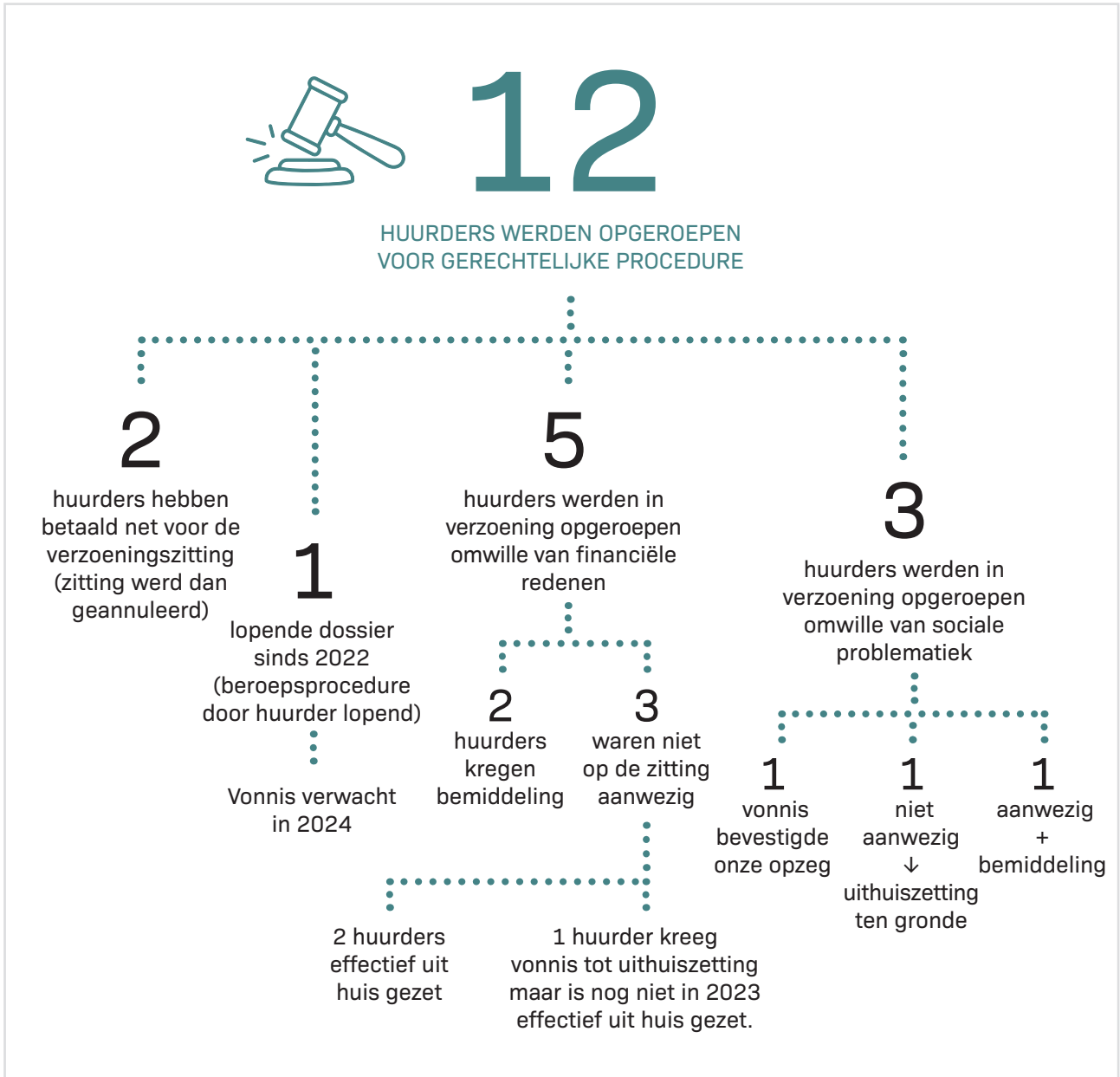
Dubieuze vertrokken huurders: vertrokken huurders die al 3 maanden niet meer (af)betalen sinds ze weg zijn.



### Detail achterstallige bedragen op 31.12.2023

	Zittende huurders	Dubieuze zittende huurders	Vertrokken huurders	Dubieuze vertrokken huurders	Overleden huurders	Dubieuze overleden huurders
Zwevegem	€ 14.124,62 (39)	€ 6.237,86 (2)	€ 1.020,64 (2)	€ 9.955,22 (5)	€ 1.182,58 (2)	€ 2.080,04 (2)
Bellegem	€ 637,18 (7)		€ 1.092,44 (1)	€ 1.869,47 (2)		
Otegem	€ 4.019,48 (9)			€ 80,52 (2)		
Sint-Denijs	€ 3.297,82 (10)		€ 647,47 (1)	€ 3.856,88 (1)		
Moen	€ 3.739,26 (5)					€ 510,58 (1)
Avelgem	€ 10.976,70 (17)		€ 2.317,62 (2)			€ 737,77 (1)
Outrijve	€ 825,25 (7)					
Bossuit	€ 1.576,66 (5)		€ 756,53 (1)			
Kerkhove	€ 1.336,24 (6)			€ 3.813,10 (1)		
Kaster						
Spiere-helkijn	€ 4.994,79 (10)		€ 259,11 (1)	€ 6.185,12 (9)		€ 644,96 (1)
Kuurne	€ 33.886,01 (76)	€ 997,14 (2)	€ 64,06 (2)		€ 62,51 (1)	€ 405,84 (1)
<b>Totaal VM Elan</b>	<b>€ 124.191,47</b>					

## Gerechtelijke procedure

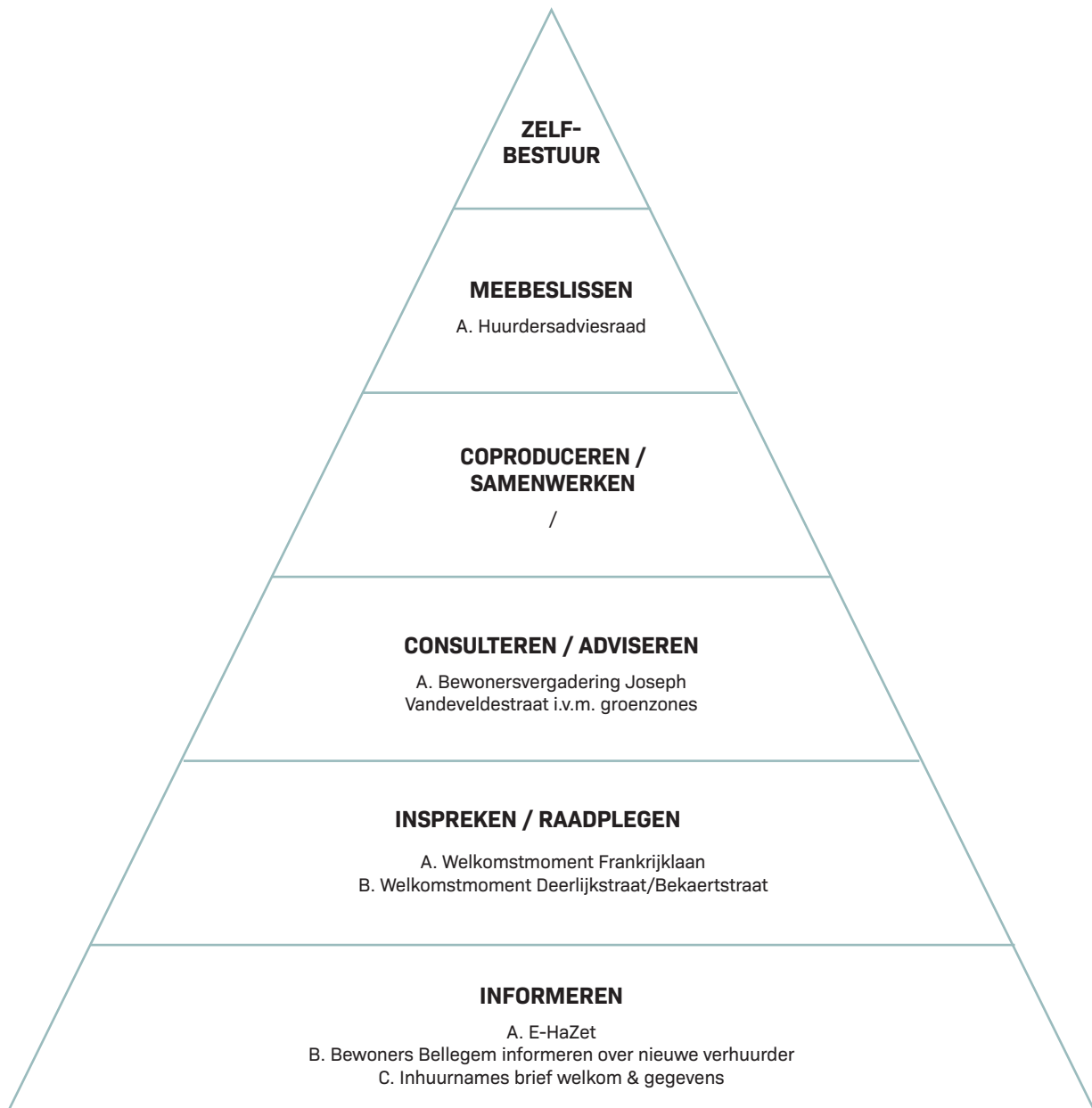


## Onderzoek buitenlandse eigendommen

1 dossier werd via de raamovereenkomst onderzocht en kwam negatief terug (eigendom recent verkocht).

# ⑨ HUURDERSPARTICIPATIE

Eigen Haard probeert op de verschillende niveaus van de participatieladder initiatieven te organiseren. In 2023 waren onderstaande zaken voorzien in het kader van huurdersparticipatie:



2023 was een heel druk jaar (fusie, vorming woonmaatschappij, ...). Hierdoor stond de huurdersparticipatie dit jaar op een zeer laag pitje. In bovenstaande piramide staan de zaken die in 2023 georganiseerd werden.

## Informereren

### A. E-HaZet

Opnieuw werden 4 edities van de E-HaZet aan alle huurders bezorgd.



### B. Bewoners Bellegem informeren over nieuwe verhuurder

Sinds 1 januari 2024 worden de woningen in Bellegem niet meer verhuurd door WM Elan. De woningen werden overgedragen aan SW+. Zij bezorgden deze huurders een brief met de melding dat zij nu hun nieuw verhuurder waren. Ook wij stuurden naar alle huurders nog een afscheidskaartje met nogmaals de contactgegevens van SW+.

### C. Inhuurnames brief welkom & gegevens

Eind 2023 ontvingen alle eigenaars een brief om te laten weten dat ze niet langer (ver)huren aan De Poort, maar aan WM Elan.

## Inspreken en raadplegen

### A. Welkomstmoment Frankrijklaan

Op 10 juni werden alle nieuwe bewoners van de gerenoveerde woningen in de Frankrijklaan uitgenodigd voor een welkomstmoment in het buurthuis. Uitzonderlijk werden voor dit welkomstmoment ook de nieuwe bewoners uitgenodigd die geen huurder zijn van WM Elan. Dit omdat er vanuit de buurtwerking in de europawijk nu ook 6-maandelijks een welkomstmoment georganiseerd wordt.

## **B. Welkomstmoment Deerlijkstraat/Bekaertstraat**

Op 20 september 2023 ging er opnieuw een welkomstmoment door. Dit keer voor de nieuwe huurders van de Bekaertstraat en de Deerlijkstraat te Zwevegem. Dit zijn beiden nieuwbouwprojecten die in de 2de helft van 2023 in verhuur gingen.

In de Bekaertstraat werden 22 nieuwe appartementen verhuurd en in de Deerlijkstraat 18 nieuwe woningen. Het welkomstmoment ging door in de ondergrondse garage van de Bekaertstraat. De bewoners konden met een hapje en een drankje kennismaken met zowel hun burens als met de medewerkers en het Bestuur van WM Elan.

Het was opnieuw een gezellige samenkomst. We willen alle aanwezige huurders dan ook heel graag bedanken voor hun komst!



## **Consulteren/adviseren**

### **A. Bewonersvergadering Joseph Vandeveldestraat i.v.m. groenzones**

Op vraag van de bewoners werd er samen met hen nagedacht over de invulling van de groenzones achter hun woningen. Deze vergadering ging door op het kantoor van WM Elan op 22 februari. De huurders vroegen om twee buitenbanken te plaatsen in de golvende groenzones achteraan de woningen. In de andere groene zone achteraan de woningen werd geijverd voor twee voetbaldoeltjes.

De twee buitenbanken en de voetbaldoeltjes worden normaal gezien geplaatst voor de paasvakantie van 2024 door respectievelijk de firma Claerbout en de firma Velopa. Op deze manier krijgen deze groene zones een sociale functie.

## Coproduceren/samenwerken

Er waren geen initiatieven voorzien in 2023.

## Meebeslissen

### A. Huurdersadviesraad

Voor Kuurne:

Op 19 januari 2023 werd er een huurdersadviesraad gegeven. Hier werden de resultaten besproken van de tevredenheidsenquête en werd er een advies gevormd voor de Raad van Bestuur van 07 februari 2023.

Op 30 maart 2023 ging de laatste huurdersadviesraad van EGEH door. Dit was een afsluitingsmoment.

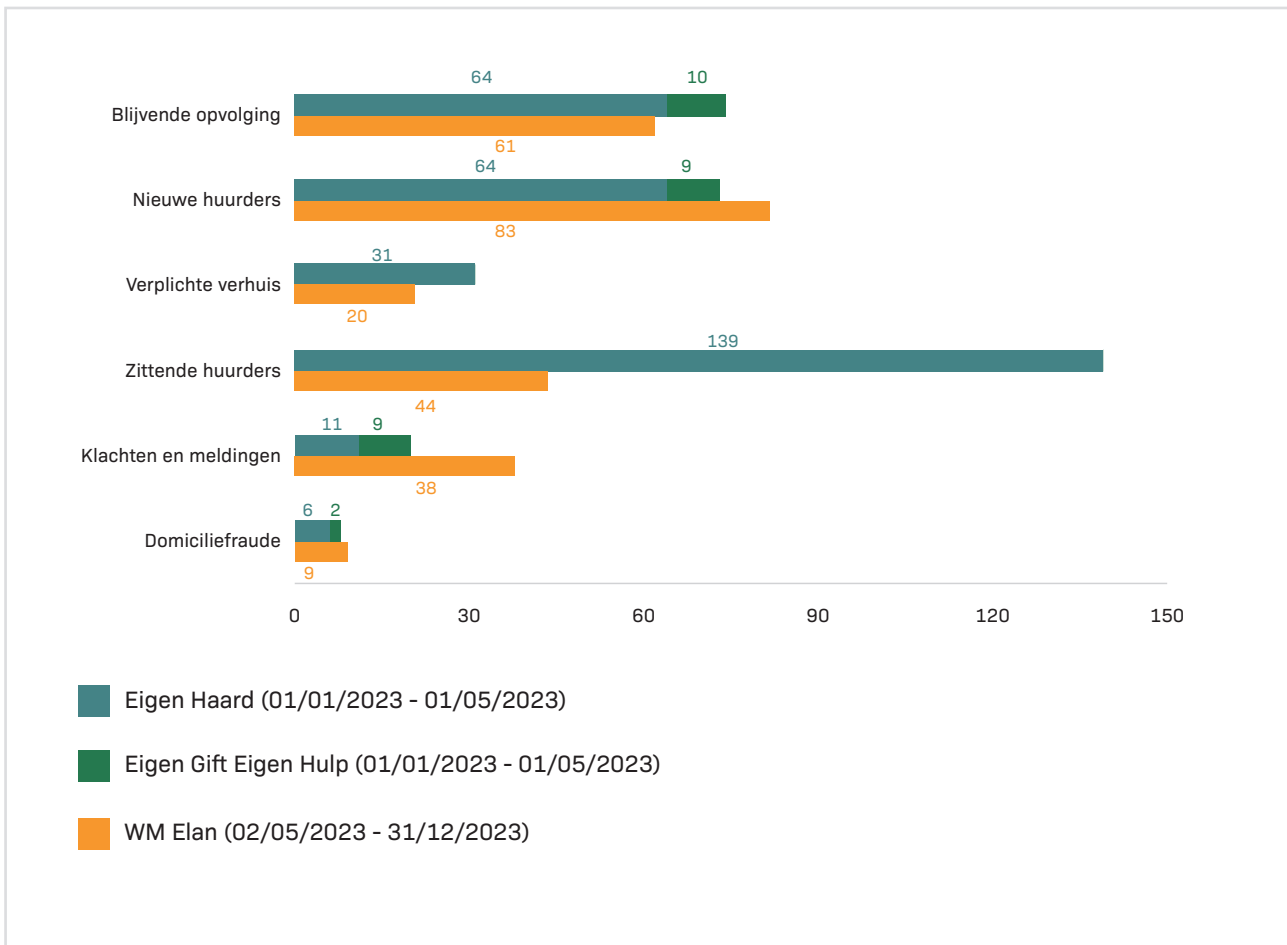
Voor Zwevegem:

Na een pauze van 2 jaar, werd er dit jaar opnieuw een voorstel uitgewerkt door de huurdersadviesraad. Ze werkten een voorstel uit om aan de slag te gaan met wijkmeesters. Dit voorstel wordt in het voorjaar van 2024 voorgelegd aan het bestuur.

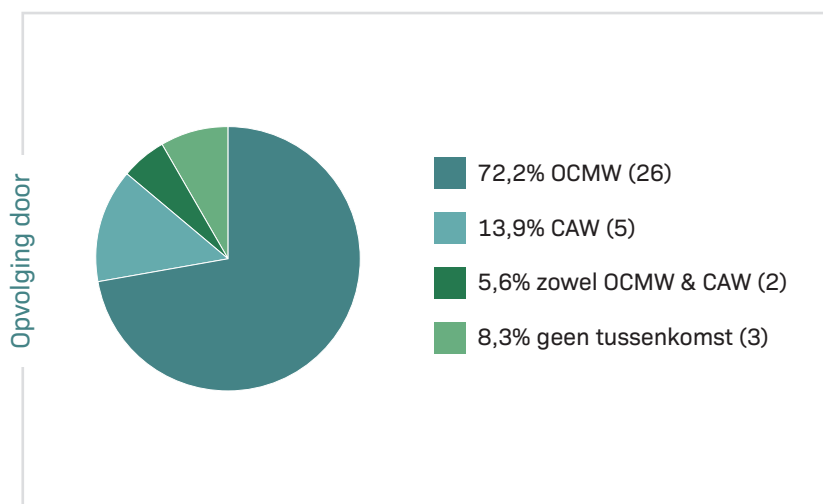
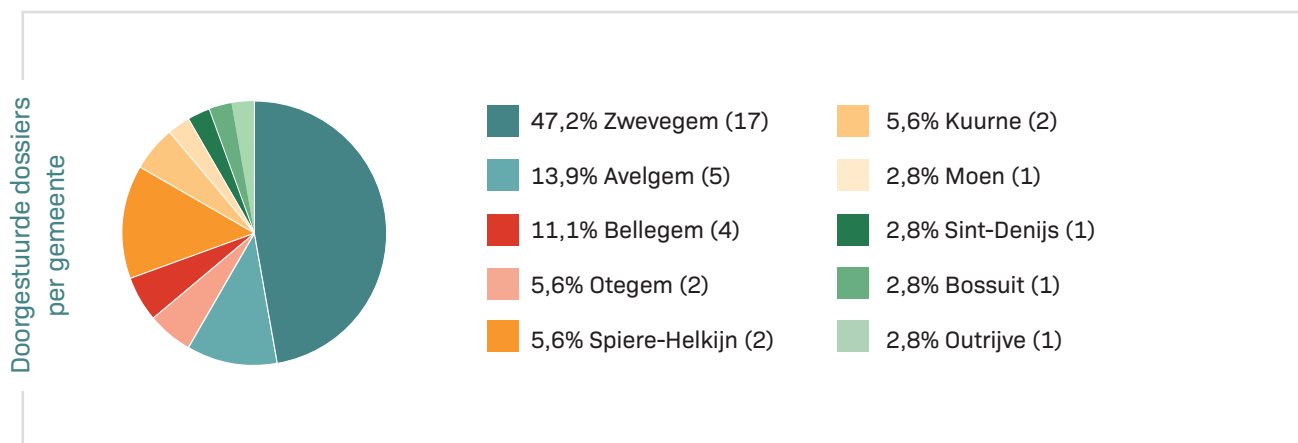
In 2024: heropgestart verenigd

# ⑩ BEGELEIDING & ONDERSTEUNING

## Huisbezoeken Dienst Huurders



## Samenwerking OCMW, CAW en Anzoh

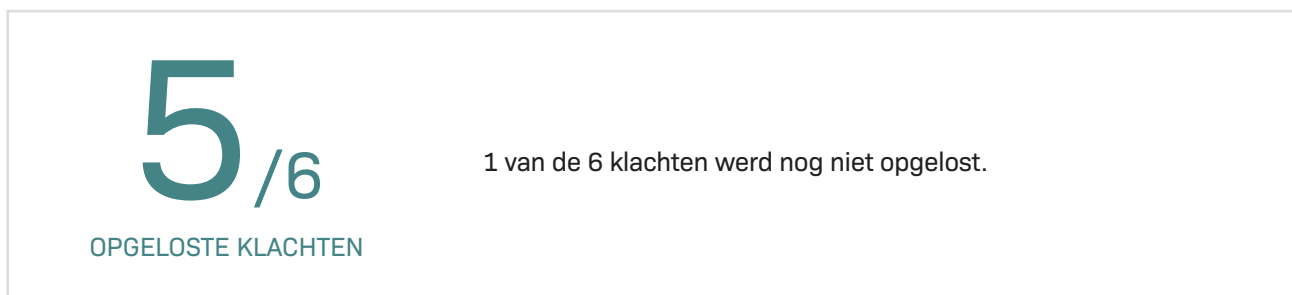
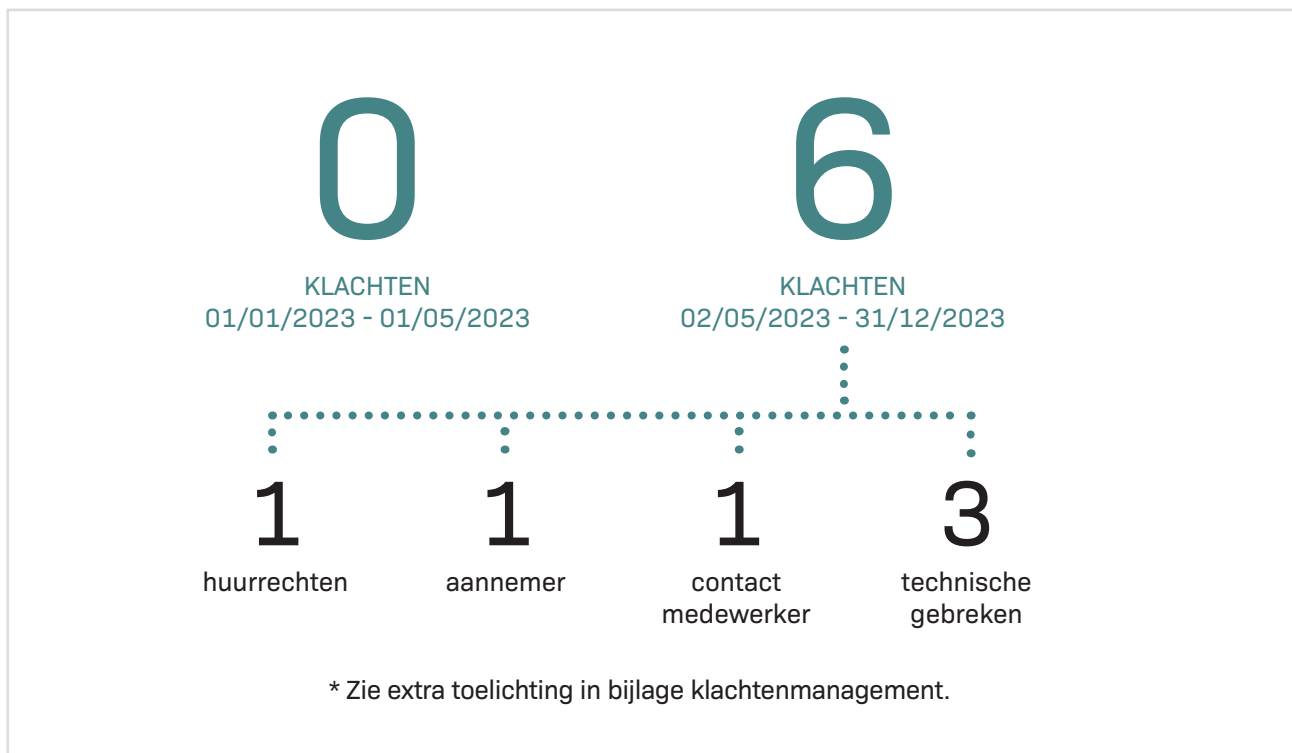


Ondanks verschillende pogingen van Eigen Haard en OCMW en CAW werden er in dit kader **2 huurovereenkomsten** beëindigd.



# 11 KLACHTEN OVER WERKING

## Klachten en meldingen





# KLACHTEN- MANAGEMENT

# VRAGENLIJST KLACHTENMANAGEMENT 2023

**Naam van uw maatschappij**

WM Elan

**Naam van de klachtenbehandelaar**

Elena Delbeke

**E-mailadres van de klachtenbehandelaar**

elena.delbeke@wmelan.be

## 1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	6
Aantal ontvankelijke klachten	6
Aantal (deels) gegronde klachten	6
Aantal (deels) opgeloste klachten	5

## 2. Klachtenbeeld

**Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2023.**

Klacht 211: Klacht gaat over huurrechten. Huurder contacteerde de Vlaamse Ombudsdienst omdat hij het niet eens was over de parkeerplaats die hij toegewezen kreeg. Klacht werd opgelost in 43 kalenderdagen.

Klacht 212: Klacht gaat over technische gebreken in woning t.l.v. verhuurder. Klacht werd opgelost in 59 kalenderdagen.

Klacht 213: Klacht gaat over aannemer. De aannemer zou zonder toestemming binnen geweest zijn in appartement van huurder om werken uit te voeren. Het appartement zat helemaal onder het stof. Klacht werd opgelost in 31 kalenderdagen.

Klacht 214: Klacht gaat over technische gebreken t.l.v. verhuurder. Huurder klaagt over onopgeloste technische gebreken in zijn appartement (vochtproblemen badkamer). Klacht werd opgelost in 38 kalenderdagen.

Klacht 215: Klacht gaat over een telefonisch contact met medewerker van WM Elan. Klacht werd opgelost in 13 kalenderdagen.

Klacht 216: Klacht gaat over technische gebreken in de woning. Klacht werd nog niet opgelost.

### 3. Concrete realisaties en voorstellen

#### **Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?**

Er werden 6 klachten geregistreerd en hiervan werden er 5 opgelost in 2023.

#### **Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?**

Vanaf 1 januari 2024 heeft WM Elan een nieuwe website. De klachtenprocedure is zoals op de vorige websites vlot vindbaar en bereikbaar. Op de nieuwe website werd ook een contactformulier opgenomen. Dit maakt het nog eenvoudiger om een klacht te formuleren.

Interne hernieuwde afspraken over werken die worden uitgevoerd in de woningen door externe aannemers i.h.k.v. GDPR.

Managementteam: periodiek agenderen van openstaande klachten.

Geen bewoning meer voor oplevering.

Goede communicatie met timing en contactpersoon over gebreken eerste jaar van bewoning na oplevering.

## GDPR – OVERZICHT MELDINGEN

In het jaar 2023 was er 1 melding met betrekking tot een mogelijk datalek.

Het betrof het verlies van een gsm door een medewerker. Op de gsm stonden foto's van het patrimonium, contactgegevens van huurders, aannemers en collega's. Er stond geen bedrijfsspecifieke software opgeslagen op het toestel. Bovendien was het toestel vergrendeld met een toegangscode en pincode.

De DPO, Cranium, werd verwittigd van het verlies van het toestel. Gezien het beperkte risico werd hier geen verder gevolg aan gegeven.



**Woonmaatschappij WM Elan**

Kortrijkstraat 117  
8550 Zwevegem

056 76 06 66

[info@wmelan.be](mailto:info@wmelan.be)  
[www.wmelan.be](http://www.wmelan.be)

**Woonmaatschappij WM Elan BV**  
**Kortrijkstraat 117 - 8550 Zwevegem**  
**BE0405.412.092**

**JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGaan**

opgesteld met het oog op de algemene vergadering van 03/06/2024

Geachte aandeelhouder,

Het bestuursorgaan heeft de eer de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31/12/2023 aan uw goedkeuring voor te leggen. Voorliggend verslag is opgemaakt in toepassing van de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Venootschappen en Verenigingen.

De boekhouding wordt gevoerd en de jaarrekening wordt opgesteld in EUR.

**1. Commentaar bij de jaarrekening**

De fusie per 2/5/2023 zorgt ervoor dat de cijfers vermeld in de jaarrekening over boekjaar 2023 niet vergelijkbaar zijn met deze van het vorige boekjaar.

In de tabel hieronder werden de volgende kerncijfers opgenomen: per 31/12/2022 van Eigen Haard c.v. en per 31/12/2023 van Woonmaatschappij WM Elan BV:

<b>Resultatenrekening</b>	<b>31/12/2023 - WM Elan BV</b>	<b>31/12/2022 - Eigen Haard c.v.</b>
Omzet	9.274.463,97	5.693.269,69
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering	0,00	0,00
Andere bedrijfsopbrengsten	823.344,60	224.685,92
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	128.144,16	799.797,39
Handelsgoederen (-)	33.391,60	8.608,61
Diensten en diverse goederen (-)	2.758.828,55	1.444.885,94
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (-)	1.816.635,43	1.053.582,92
Afschrijvingen (-)	3.836.641,15	1.983.987,80
Waardeverminderingen (-)	36.231,29	4.922,52
Voorzieningen (-)	135.983,12	-20.070,37
Andere bedrijfskosten (-)	1.025.030,49	617.029,50
Niet-recurrente bedrijfskosten (-)	123.723,10	0,00
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>459.488,00</b>	<b>1.624.806,08</b>
Financiële opbrengsten	1.734.782,68	842.206,83
Financiële kosten (-)	2.240.555,63	1.280.621,36
<b>Winst (verlies) van het boekjaar</b>	<b>-46.284,95</b>	<b>1.186.391,55</b>
Mutatie uitgestelde belastingen	13.391,25	4.781,23
Overboeking naar de uitgestelde belast.	0,00	39.989,87
Belastingen (-)	50.123,85	22.305,98
Regularisering van belastingen	94,34	27.989,60

<b>Winst (verlies) na belasting</b>	<b>-82.923,21</b>	<b>1.156.866,53</b>
<b>Balans</b>	<b>31/12/2023 - WM Elan BV</b>	<b>31/12/2022 - Eigen Haard c.v.</b>
Vaste activa	136.646.163,49	75.788.129,31
Vorraden	11.904,69	10.927,43
Vorderingen < 1 jaar	376.290,25	181.640,32
Geldbeleggingen en liquide middelen	25.822.905,76	19.368.355,40
Overlopende rekeningen	741.517,80	261.204,35
<b>Activa</b>	<b>163.598.781,99</b>	<b>95.610.256,81</b>
Eigen vermogen	37.503.632,26	26.876.362,90
Voorzeningen en uitgestelde belast.	1.993.199,60	1.215.692,76
Schulden > 1 jaar	116.524.189,39	63.568.607,31
Schulden < 1 jaar	6.364.065,65	3.712.751,76
Overlopende rekeningen	1.213.695,09	236.842,08
<b>Passiva</b>	<b>163.598.781,99</b>	<b>95.610.256,81</b>

## 2. Verwerking van het resultaat

	31/12/2023 - WM Elan BV	31/12/2022 - Eigen Haard c.v.
Te bestemmen winst(verlies):		
te bestemmen winst(verlies) v/h bkjr	-28.903,00	397.059,01
overgedragen winst(verlies) v/h bkjr	-1.648,01	
Toevoeging aan het eigen vermogen:		
aan de overige reserves		396.416,47
Uit te keren winst:		
vergoeding van de inbreng		642,54

In toepassing van artikel 3:3, § 1 van het Koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (KB/WVV) is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat.

Het netto-actief van de vennootschap, zoals blijkt uit de balans, bedraagt 37.503.632,26 EUR.

## 3. Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

Het bestuursorgaan is van oordeel dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw overzicht geven van de ontwikkeling en positie van de vennootschap en dat er geen significante risico's en onzekerheden eigen aan de vennootschap dienen vermeld te worden.

## 4. Informatie over belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Er vonden na het einde van het boekjaar geen belangrijke gebeurtenissen plaats die van die aard zijn dat zij het beeld van de jaarrekening afgesloten op 31/12/2023 zouden kunnen beïnvloeden.

## 5. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen



## **beïnvloeden, in zoverre de bekendmaking ervan geen ernstig nadeel aan de vennootschap zou kunnen berokkenen**

De door de Vlaamse Regering opgelegde vorming van de Woonmaatschappij heeft een grote impact op de algemene en financiële werking van de rechtsopvolger van Eigen Haard, evenals de fusie met Eigen Gift Eigen Hulp te Kuurne op 02/05/2023.

## **6. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling**

Nihil.

## **7. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap**

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

## **8. Korte beschrijving van de activiteiten**

De missie van WM Elan BV bestaat erin om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de sociale woonproblematiek door het bouwen en verhuren van sociale woningen die voldoen aan de kwaliteitsnormen en de duurzaamheid en energiezuinigheid. In overleg en samenwerking met haar partners wil WM Elan BV een betaalbaar, kwalitatief en leefbaar woonaanbod realiseren in overeenstemming met het sociaal woonbeleid van de Vlaamse Regering en lokale besturen. Daartoe wordt er ingezet op een transparante, correcte, financieel leefbare en servicegerichte dienstverlening.

## **9. Ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, een verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit**

Niettegenstaande het Over te dragen verlies van het boekjaar is de jaarrekening 2023 opgesteld in de veronderstelling van verderzetting van de activiteiten van de onderneming. Deze veronderstelling is verantwoord gezien het beperkte bedrag van het Over te dragen verlies van het boekjaar t.o.v. de beschikbare reserves van de vennootschap.

## **10. Wijziging/Bevestiging waarderingsregels**

De waarderingsregels, die bij de jaarrekening gevoegd zijn, zijn gewijzigd wat de aanleg van de voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken betreft.

De aanleg van deze voorziening is vanaf 31/12/2023 niet meer op basis van een 10-jarenplanning waarin per jaar een % van deze kosten in rekening wordt gebracht maar op basis van een inventaris waarin de timing van de grote onderhouds- en herstellingswerken alsook de datum van de laatst uitgevoerde werken en het geraamde bedrag van de kosten van deze werken in staat.

## **11. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris**

Wij verzoeken u kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris, betreffende de aansprakelijkheid voortvloeiend uit hun mandaat of hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

## **12. Belangenconflict**

In de loop van het boekjaar per 31/12/2023 hebben zich geen verrichtingen voorgedaan die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

**13. Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat**

Nihil.

**14. Verkrijging/vervreemding van eigen aandelen of certificaten**

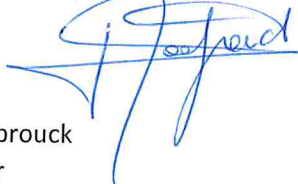
De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen of certificaten vervreemd of verworven.

**15. Verwerving van aandelen van de moeder vennootschap of door een dochtervennootschap**

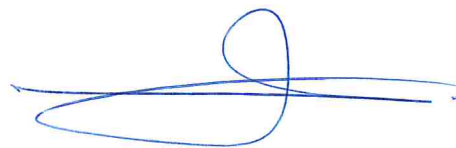
Nihil.

Wij vragen u de voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan het bestuursorgaan voor de uitoefening van zijn/haar mandaat over het afgelopen boekjaar.

Te Zwevegem op 16/05/2024



Nele Roobrouck  
Voorzitter



Nele Vandaele  
Directeur



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING  
VAN DE VENNOOTSCHAP  
WM ELAN BV  
KORTRIJKSTRAAT 117  
8550 ZWEVEGEM  
ONDERNEMINGSNUMMER 0405.412.092**

**OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van WM Elan BV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en 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 algemene vergadering van 17 april 2023, 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 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van WM Elan BV uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

**VERSLAG OVER DE JAARREKENING**

**ORDEEL ZONDER VOORBEHOUD**

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 163.598.781,99 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 82.923,21.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2023, 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 zonder voorbehoud**

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.

Wij hebben 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.





### Overige aangelegenheid

De cijfers van het huidig boekjaar zijn niet vergelijkbaar met deze van het vorige boekjaar door de fusie met de vennootschap Eigen Gift - Eigen Hulp, partiële splitsing door overneming van Impuls, partiële splitsing door overneming van SW+ en door partiële splitsing van SW+ door overneming van WM Elan.

### 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 dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent 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 of 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 onze opdracht 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 in 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 geen 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 de lonen en de vormingen, 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 en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

### Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- 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.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Kortrijk, 21 mei 2024  
NV Callens Vandelanotte  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Frank Vandelanotte  
Bedrijfsrevisor

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

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

NAAM: **WM Elan**.....  
 Rechtsvorm<sup>1</sup>: **Besloten vennootschap**.....  
 Adres: **Kortrijkstraat**..... Nr. :**117** Bus : .....  
 Postnummer: **8550**..... Gemeente: **Zwevegem**.....  
 Land: **België**.....  
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: **Gent, afdeling Kortrijk**.....  
 Internetadres<sup>2</sup>: **www.wmelan.be**.....  
 E-mailadres<sup>2</sup>: **greet.deconinck@wmelan.be**

Ondernemingsnummer

**0405412092**

DATUM **11/01/2024** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft<sup>3</sup>: de JAARREKENING **IN EURO** <sup>4</sup> goedgekeurd door de algemene vergadering van de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

**04/06/2024**

het boekjaar dat de periode dekt van

**01/01/2023**

tot

**31/12/2023**

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

**01/01/2022**

tot

**31/12/2022**De bedragen van het vorige boekjaar zijn/XXXXXXX <sup>5</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen : **57** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: **VOL-inb 6.1; VOL-inb 6.2.1; VOL-inb 6.2.2; VOL-inb 6.2.3; VOL-inb 6.2.4; VOL-inb 6.2.5; VOL-inb 6.3.4; VOL-inb 6.3.5; VOL-inb 6.4.1; VOL-inb 6.4.2; VOL-inb 6.5.1; VOL-inb 6.5.2; VOL-inb 6.7.2; VOL-inb 6.8; VOL-inb 6.14; VOL-inb 6.17; VOL-inb 6.18.1; VOL-inb 6.18.2; VOL-inb 8; VOL-inb 11; VOL-inb 12; VOL-inb 13; VOL-inb 14; VOL-inb 15**

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
mevrouw ROOBROUCK Nele  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
de heer DUJARDIN Jeroen  
Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur

- 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  
COMMISSARISSSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN  
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN**

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

**ROOBROUCK Nele**

Kwadestraat 22 , 8551 Heestert, België

Functie : Voorzitter van de Raad van Bestuur begin mandaat 25/04/2019 einde mandaat 2/06/2025

**DUJARDIN Jeroen**

Steenovenstraat 72 , 8520 Kuurne, België

Functie : Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur begin mandaat 2/05/2023 einde mandaat 2/06/2025

**VANDEN BOSSCHE Stefanie**

Vierkeerstraat 2 Bus 8 , 8551 Heestert, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 25/04/2019 einde mandaat 2/06/2025

**DEMEULENAERE Barbara**

Kwadepoelstraat 50 , 8550 Zwevegem, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 25/04/2019 einde mandaat 2/06/2025

**NYS Yvan**

Ommegangstraat 1B bus 2 , 8550 Zwevegem, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 25/04/2019 einde mandaat 2/06/2025

**MARGODT Guido**

Slype 1 , 8550 Zwevegem, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 25/04/2019 einde mandaat 2/06/2025

**VANWELDEN Claude**

Bellegemstraat 124 , 8550 Zwevegem, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 25/04/2019 einde mandaat 2/06/2025

**RAVELINGEEN Vic**

Blokellestraat 20 , 8550 Zwevegem, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 13/06/2022 einde mandaat 2/06/2025

**PLATTEAU Sandra**

Toekomststraat 16 , 8580 Avelgem, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 13/06/2022 einde mandaat 2/06/2025

**DESEYN Lutgart**

Etienne Balcaenstraat 10 , 8580 Avelgem, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 2/05/2023 einde mandaat 2/06/2025

**DEBRUYNE Jents**

Lijstergalm 46 , 8520 Kuurne, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 2/05/2023 einde mandaat 2/06/2025

**DELTOUR Corry**

Gasthuisstraat 28 , 8520 Kuurne, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 2/05/2023 einde mandaat 2/06/2025

**SPINCEMAILLE Eliane**

Bellegemstraat 25 , 8550 Zwevegem, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 25/04/2019 einde mandaat 2/06/2025

**MESSELIER Ann**

Pieter Vinckestraat 74 , 8520 Kuurne, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 2/05/2023 einde mandaat 2/06/2025

**VAN WONTERGHEM Ludwig**

Twaalfde-Liniestraat 42 , 8520 Kuurne, België

Functie : Bestuurder begin mandaat 2/05/2023 einde mandaat 2/06/2025



LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg)

**Calles Vandelanotte NV** ondernemingsnummer: 0433608707

**Lidmaatschapsnummer Instituut: B00083**

President Kennedypark 1 bus a, 8500 Kortrijk, België

Functie : Commissaris begin mandaat 17/04/2023 einde mandaat 2/06/2026

Vertegenwoordigd door : **Vandelanotte Frank**

Lidmaatschapsnummer Instituut: A01476

President Kennedypark 1 bus a, 8500 Kortrijk, België

**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 **XXXX** / 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	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

\* Schrapen wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

**JAARREKENING**

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>	6.1	20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>136.646.163,49</u></b>	<b><u>75.788.129,31</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.2	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.3	22/27	<b>136.623.895,49</b>	<b>75.787.129,31</b>
Terreinen en gebouwen		22	119.337.250,67	69.136.138,69
Installaties, machines en uitrusting		23	134.150,39	149.873,24
Meubilair en rollend materieel		24	221.417,41	65.731,75
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	16.931.077,02	6.435.385,63
<b>Financiële vaste activa</b>	6.4/ 6.5.1	28	<b>22.268,00</b>	<b>1.000,00</b>
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	22.268,00	1.000,00
Aandelen		284	11.068,00	1.000,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	11.200,00	

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>26.952.618,50</u></b>	<b><u>19.822.127,50</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3	<b>11.904,69</b>	<b>10.927,43</b>
Vorraden		30/36	11.904,69	10.927,43
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34	11.904,69	10.927,43
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>376.290,25</b>	<b>181.640,32</b>
Handelsvorderingen		40	92.429,96	49.011,26
Overige vorderingen		41	283.860,29	132.629,06
<b>Geldbeleggingen</b>	6.5.1/ 6.6	50/53		<b>5.000.000,00</b>
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		5.000.000,00
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>25.822.905,76</b>	<b>14.368.355,40</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.6	490/1	<b>741.517,80</b>	<b>261.204,35</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>163.598.781,99</b>	<b>95.610.256,81</b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Inbreng</b>	6.7.1	10/11	<b>23.027,43</b>	<b>16.065,62</b>
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	23.027,43	16.065,62
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>				
<b>Reserves</b>		13	<b>29.851.851,30</b>	<b>24.016.358,53</b>
Onbeschikbare reserves		130/1	23.343.815,76	20.683.610,77
Statutair onbeschikbare reserves		1311	23.343.815,76	2.893,17
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		20.680.717,60
Belastingvrije reserves		132	6.508.035,54	3.332.747,76
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>-30.551,01</b>	
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15	<b>7.659.304,54</b>	<b>2.843.938,75</b>
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief<sup>4</sup></b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>				
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5	<b>1.426.630,45</b>	<b>1.021.371,83</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	1.426.630,45	1.021.371,83
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168	<b>566.569,15</b>	<b>194.320,93</b>

<sup>4</sup> Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b><u>124.101.950,13</u></b>	<b><u>67.518.201,15</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.9	17	<b>116.524.189,39</b>	<b>63.568.607,31</b>
Financiële schulden		170/4	114.821.880,01	62.632.845,87
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	114.821.880,01	62.632.845,87
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.702.309,38	935.761,44
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.9	42/48	<b>6.364.065,65</b>	<b>3.712.751,76</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	3.770.110,54	1.831.161,64
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.624.978,98	1.199.854,19
Leveranciers		440/4	1.624.978,98	1.199.854,19
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	864.193,06	593.323,89
Belastingen		450/3	580.016,38	439.868,25
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	284.176,68	153.455,64
Overige schulden		47/48	104.783,07	88.412,04
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.9	492/3	<b>1.213.695,09</b>	<b>236.842,08</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>163.598.781,99</b>	<b>95.610.256,81</b>

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		70/76A	<b>10.225.952,73</b>	<b>6.717.753,00</b>
Omzet	6.10	70	9.274.463,97	5.693.269,69
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	823.344,60	224.685,92
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	128.144,16	799.797,39
<b>Bedrijfskosten</b>		60/66A	<b>9.766.464,73</b>	<b>5.092.946,92</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	33.391,60	8.608,61
Aankopen		600/8	33.118,86	13.081,34
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	272,74	-4.472,73
Diensten en diverse goederen		61	2.758.828,55	1.444.885,94
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	1.816.635,43	1.053.582,92
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	3.836.641,15	1.983.987,80
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	36.231,29	4.922,52
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	135.983,12	-20.070,37
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.025.030,49	617.029,50
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	123.723,10	
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>		9901	<b>459.488,00</b>	<b>1.624.806,08</b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Financiële opbrengsten</b>		75/76B	<b>1.734.782,68</b>	<b>842.206,83</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.734.782,68	842.206,83
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	199.634,59	32.172,75
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.535.148,09	810.034,08
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
<b>Financiële kosten</b>		65/66B	<b>2.240.555,63</b>	<b>1.280.621,36</b>
Recurrente financiële kosten	6.11	65	2.240.555,63	1.280.621,36
Kosten van schulden		650	2.238.905,53	1.278.665,64
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651		
Andere financiële kosten		652/9	1.650,10	1.955,72
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	(+)/(-)	9903	<b>-46.284,95</b>	<b>1.186.391,55</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780	<b>13.391,25</b>	<b>4.781,23</b>
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		<b>39.989,87</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)/(-)	67/77	<b>50.029,51</b>	<b>-5.683,62</b>
Belastingen		670/3	50.123,85	22.305,98
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	94,34	27.989,60
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9904	<b>-82.923,21</b>	<b>1.156.866,53</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789	<b>54.020,21</b>	
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		<b>759.807,52</b>
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9905	<b>-28.903,00</b>	<b>397.059,01</b>



**RESULTAATVERWERKING**

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	9906	<b>-30.551,01</b>	<b>397.059,01</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	-28.903,00	397.059,01
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-1.648,01	
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2		<b>396.416,47</b>
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		396.416,47
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	(14)	<b>-30.551,01</b>	
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/7		<b>642,54</b>
Vergoeding van de inbreng		694		642,54
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

**STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	<b>109.341.884,87</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	77.635.109,12	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	9.958.363,57	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	4.977.040,54	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8191	<b>181.995.670,96</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>			
	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8211	1.442.795,59	
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8251	<b>1.442.795,59</b>	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>			
	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	<b>40.205.746,18</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8271	3.758.725,59	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291	24.295.174,65	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	4.158.430,54	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8321	<b>64.101.215,88</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(22)	<b>119.337.250,67</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	<b>320.091,12</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	12.768,29	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8192	<b>332.859,41</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>			
	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8242		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8252		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>			
	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	<b>170.217,88</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8272	18.527,52	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292	9.963,62	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8322	<b>198.709,02</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(23)	<b>134.150,39</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	<b>326.334,36</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	274.793,31	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	32.754,92	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8193	<b>568.372,75</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>			
	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8243		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8253		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>			
	8323P	xxxxxxxxxxxxxx	<b>260.602,61</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8273	59.388,04	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293	59.494,48	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	32.529,79	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8323	<b>346.955,34</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(24)	<b>221.417,41</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8196P	xxxxxxxxxxxxxx	<b>6.435.385,63</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	15.527.986,45	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	55.254,52	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-4.977.040,54	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8196	<b>16.931.077,02</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8256P	xxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8256		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8326P	xxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8326		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(27)	<b>16.931.077,02</b>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8393P	xxxxxxxxxxxxxxx	<b>1.000,00</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen	8363	10.068,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8383		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8393	<b>11.068,00</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8453P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8443		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8453		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8523P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8513		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8523		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8553P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)</b>	8543		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8553		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(284)	<b>11.068,00</b>	
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen	8583	11.200,00	
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen (+)/(-)	8623		
Overige mutaties (+)/(-)	8633		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(285/8)	<b><u>11.200,00</u></b>	
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b>	8653		

**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		<b>5.000.000,00</b>
8686		
8687		5.000.000,00
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
- Eénmalige opstartvergoeding Aster

Boekjaar
600.475,85
129.480,61
11.561,34

**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 (110)	xxxxxxxxxxxxxx	
111P (111)	xxxxxxxxxxxxxx 23.027,43	16.065,62
8790	56.452,67	
87901	33.374,90	
8791		
87911		

- Wijzigingen tijdens het boekjaar
  - Fusie door overneming van Eigen gift-Eigen hulp
  - Overname uit partiële splitsing SW+
- Aandelen op naam
- Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	6.781,25	
	180,56	
8702	xxxxxxxxxxxxxx	5.645.267
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	



**STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**

**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAAR GELANG VAN HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

**Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	3.770.110,54
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	3.770.110,54
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	

**Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

(42) **3.770.110,54**

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

Financiële schulden	8802	16.747.398,42
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	16.747.398,42
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	

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

8912 **16.747.398,42**

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

Financiële schulden	8803	98.074.481,59
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	98.074.481,59
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	1.702.309,38

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

8913 **99.776.790,97**

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

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
<b>Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden</b>	9061	

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

Financiële schulden	8922	
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	
<b>Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap</b>	9062	

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**

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

Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	545.039,24
Geraamde belastingschulden	450	34.977,14

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

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	284.176,68

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

- Toe te rekenen intresten op LOL - NFS
- Toe te rekenen instresten leningen NFS VB - vaste annuïteit
- Andere over te dragen opbrengsten

Boekjaar
56.555,49
459.939,87
286,15

**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	334.008,32	
9086	25	16
9087	22,7	13,2
9088	34.863	20.475
620	1.320.284,56	775.729,45
621	330.956,86	196.027,58
622	143.842,50	70.321,22
623	21.551,51	11.504,67
624		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	37.138,65	13.944,82
Teruggenomen	9113	907,36	9.022,30
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen	9115	1.426.630,45	
Bestedingen en terugnemingen	9116	1.290.647,33	20.070,37
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	976.256,50	526.998,86
Andere	641/8	48.773,99	90.030,64
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de vennootschap	617		

**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

Aanbrengpremies huurwaarborg.....

Betalingsverschillen.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	192.941,30	88.057,44
9126	1.339.376,46	721.953,24
754		
	2.501,18	23,37
	329,15	0,03
<b>RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN</b>		
<b>Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen</b>		
6501		
<b>Geactiveerde interesten</b>		
6502		
<b>Waardeverminderingen op vlottende activa</b>		
Geboekt		
6510		
Teruggenomen		
6511		
<b>Andere financiële kosten</b>		
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen		
653		
<b>Vorzieningen met financieel karakter</b>		
Toevoegingen		
6560		
Bestedingen en terugnemingen		
6561		
<b>Uitsplitsing van de overige financiële kosten</b>		
Gerealiseerde wisselkoersverschillen		
654		
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta		
655		
Andere		
Diverse financiële kosten.....		
	1.650,10	1.955,72

**OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b>	76	<b>128.144,16</b>	<b>799.797,39</b>
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b>	(76A)	<b>128.144,16</b>	<b>799.797,39</b>
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	128.144,16	799.797,39
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten</b>	(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		
<b>NIET-RECURRENTE KOSTEN</b>	66	<b>123.723,10</b>	
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b>	(66A)	<b>123.723,10</b>	
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	123.723,10	
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		
<b>Niet-recurrente financiële kosten</b>	(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**

- Voorziening voor risico's en kosten

Codes	Boekjaar
9134	<b>15.146,71</b>
9135	120.146,71
9136	105.000,00
9137	
9138	<b>34.977,14</b>
9139	
9140	34.977,14
	<b>135.983,12</b>

**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
  - Andere actieve latenties
- Passieve latenties
  - Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

**BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**

**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

- Aan de onderneming (aftrekbaar)
- Door de onderneming

**Ingehouden bedragen ten laste van derden als**

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145		
9146	684.108,33	529.288,88
9147	320.648,45	182.836,90
9148	16,91	24,15



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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>			
<b>Financiële vaste activa</b>	(280/1)		
Deelnemingen	(280)		
Achtergestelde vorderingen	9271		
Andere vorderingen	9281		
<b>Vorderingen</b>	9291		
Op meer dan één jaar	9301		
Op hoogstens één jaar	9311		
<b>Geldbeleggingen</b>	9321		
Aandelen	9331		
Vorderingen	9341		
<b>Schulden</b>	9351		
Op meer dan één jaar	9361		
Op hoogstens één jaar	9371		
<b>Persoonlijke en zakelijke zekerheden</b>			
Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381		
Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap	9391		
<b>Andere betekenisvolle financiële verplichtingen</b>	9401		
<b>Financiële resultaten</b>			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421		
Opbrengsten uit vlottende activa	9431		
Andere financiële opbrengsten	9441		
Kosten van schulden	9461		
Andere financiële kosten	9471		
<b>Realisatie van vaste activa</b>			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481		
Verwezenlijkte minderwaarden	9491		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			
<b>Financiële vaste activa</b>	9253		
Deelnemingen	9263		
Achtergestelde vorderingen	9273		
Andere vorderingen	9283		
<b>Vorderingen</b>	9293		
Op meer dan één jaar	9303		
Op hoogstens één jaar	9313		
<b>Schulden</b>	9353		
Op meer dan één jaar	9363		
Op hoogstens één jaar	9373		
<b>Persoonlijke en zakelijke zekerheden</b>			
Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen	9383		
Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap	9393		
<b>Andere betekenisvolle financiële verplichtingen</b>	9403		
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT</b>			
<b>Financiële vaste activa</b>	9252		
Deelnemingen	9262		
Achtergestelde vorderingen	9272		
Andere vorderingen	9282		
<b>Vorderingen</b>	9292		
Op meer dan één jaar	9302		
Op hoogstens één jaar	9312		
<b>Schulden</b>	9352		
Op meer dan één jaar	9362		
Op hoogstens één jaar	9372		

Boekjaar

**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  
 Nihil

**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	60.138,30
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	9.663,50
95061	9.750,00
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	33.698,75

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

**WAARDERINGSREGELS**

## WAARDERINGSREGELS

---

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samengestelde elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoop prijs of de waarde van opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigde bedrag.

## AFSCHRIJVINGEN

---

Afschrijvingen (lineaire berekening) - afschrijvingstermijnen - goedgekeurd door de Raad van Bestuur dd 16/12/2021 - toegepast vanaf 01/01/2021.

Afschrijvingstermijnen:

- Verhuurde woningen van vóór 1997: blijft 66 jaar of aan 1,5% op 5/6 van de activawaarde.

- Verhuurde woningen van 1997 t.e.m. 2010: blijft 50 jaar of aan 2%.

- Nieuwbouwwoningen van 2011 t.e.m. 2020: 50 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020

behalve: sanitair: 5% van de totale kostprijs - over 15 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020

behalve: lift: 2% van de totale kostprijs - over 25 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020

behalve: C.V. excl. ketel: 4% van de totale kostprijs - over 25 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020

behalve: C.V.-ketel: 2% van de totale kostprijs - over 15 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020

behalve: warmtepomp: 0,75% van de totale kostprijs - over 15 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020

behalve: zonneboiler: 1,5% van de totale kostprijs - over 15 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020

behalve: ventilatie: 2,5% van de totale kostprijs - over 15 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020

fotovoltaïsch zonne-energiesysteem exclusief omvormers - werkelijke kostprijs - over 20 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020

fotovoltaïsch zonne-energiesysteem omvormers - werkelijke kostprijs - over 10 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020

- Nieuwbouwwoningen vanaf 2021: over 50 jaar of aan 2%

behalve: sanitair: 5% van de totale kostprijs - over 15 jaar of aan 6,66%

behalve: lift: 2% van de totale kostprijs - over 25 jaar of aan 4%

behalve: C.V. exclusief ketel: 4% van de totale kostprijs - over 25 jaar of aan 4%

behalve: C.V.-ketel: 2% van de totale kostprijs - over 15 jaar of aan 6,66%

- behalve: warmtepomp : 0,75% van de totale kostprijs - over 15 jaar of aan 6,66%
- behalve: zonneboiler: 1,5% van de totale kostprijs - over 15 jaar of aan 6,66%
- behalve: ventilatie: 2,5% van de totale kostprijs - over 15 jaar of aan 6,66%
- fotovoltaïsch zonne-energiesysteem exclusief omvormers - werkelijke kostprijs - over 20 jaar of aan 5%
- fotovoltaïsch zonne-energiesysteem omvormers - werkelijke kostprijs - over 10 jaar of aan 10%
- Integrale renovatiewerken t.e.m. 2010:
    - zonder wijziging indeling woning: blijft 33 jaar of aan 3,03%
    - met wijziging indeling woning: blijft 50 jaar of aan 2%
  - Integrale renovatiewerken van 2011 t.e.m. 2020:
    - zonder wijziging indeling woning: 50 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020
    - met wijziging indeling woning: 50 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020
  - Integrale renovatiewerken vanaf 2021: over 50 jaar of aan 2%
  - Administratief gebouw t.e.m. 2010: blijft 33 jaar of aan 3,03%
  - Administratief gebouw van 2011 t.e.m. 2020: 50 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020
  - Administratief gebouw vanaf 2021: over 50 jaar of aan 2%
  - Garages, autoboxen en bergplaatsen t.e.m. 2010: blijft 33 jaar of aan 3,03%
  - Garages, autoboxen en bergplaatsen van 2011 t.e.m. 2020: 50 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020
  - Garages, autoboxen en bergplaatsen vanaf 2021: over 50 jaar of aan 2%
  - Liften - nieuwbouw t.e.m. 2010: blijft 15 of 25 jaar of aan 6,66% of aan 4%
  - Liften - nieuwbouw van 2011 t.e.m. 2020: over 25 jaar min het aantal jaren dat reeds is afgeschreven tussen 2011 en 2020
  - Liften - nieuwbouw vanaf 2021: over 25 jaar of aan 4%
  - Liften - renovatie vanaf 2021: over 25 jaar of aan 4%
  - Indien het geen nieuwbouw betreft, maar renovaties (geen integrale renovaties) in bestaande woningen:
    - Installaties voor C.V. t.e.m. 2010: blijft 20 jaar of aan 5%
    - Installaties voor C.V. van 2011 t.e.m. 2020: blijft 33 jaar of aan 3,03%
    - Installaties voor C.V. vanaf 2021: over 25 jaar of aan 4%
    - Plaatsing nieuwe C.V.-ketel t.e.m. 2010: blijft 10 jaar of aan 10%
    - Plaatsing nieuwe C.V.-ketel van 2011 t.e.m. 2020: blijft 33 jaar of 15 jaar of aan 3,03% of aan 6,66%

Plaatsing nieuwe C.V.-ketel vanaf 2021: over 15 jaar of aan 6,66%

- Indien het geen nieuwbouw betreft, maar renovaties (geen integrale renovaties) in bestaande woningen:

Woninginrichting t.e.m. 2010:

keukenmeubilair: blijft 15 jaar of aan 6,66%

badkamermeubilair: blijft 15 jaar of aan 6,66%

binnenschrijnwerk: blijft 15 jaar of aan 6,66%

vloerbekleding: blijft 25 jaar of aan 4%

elektriciteitswerken: blijft 25 jaar of aan 4%

Woninginrichting vanaf 2011

keukenmeubilair: blijft 15 jaar of aan 6,66%

badkamermeubilair: blijft 15 jaar of aan 6,66%

binnenschrijnwerk: blijft 15 jaar of aan 6,66%

vloerbekleding: blijft 15 jaar of aan 6,66%

elektriciteitswerken: blijft 15 jaar of aan 6,66%

- Renovaties buitenkant woningen t.e.m. 2010:

buitenschrijnwerk: blijft 25 jaar of aan 4%

dakbedekking: blijft 25 jaar of aan 4%

- Renovaties buitenkant woningen vanaf 2011 t.e.m. 2020:

buitenschrijnwerk: blijft 33 jaar of aan 3,03%

dakbedekking: blijft 33 jaar of aan 3,03%

- Renovaties buitenkant woningen vanaf 2021

buitenschrijnwerk (een gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen in het kader van een gestructureerde aanpak): over 15 jaar of aan 6,66%

buitenschrijnwerk volledig vernieuwen: over 33 jaar of aan 3,03%

dakbedekking (zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen): over 15 jaar of aan 6,66%

dakbedekking (met hele verwijdering van de bestaande dakbedekking): over 33 jaar of aan 3,03%

volledig parament van buitengevels vernieuwen: over 33 jaar of aan 3,03%

- Kantoorinrichting: blijft 15 jaar of aan 6,66%

- Kantoormeubilair: blijft 15 jaar of aan 6,66%

- Kantoormaterieel: blijft 5 jaar (maximaal) of aan 20%

- Informaticamaterieel: blijft 5 jaar (maximaal) of aan 20%

- Rollend materieel: blijft 5 jaar (maximaal) of aan 20%

(Afschrijvingen (lineaire berekening) - afschrijvingstermijnen - goedgekeurd door de Raad van Bestuur dd 15/12/2011 -toegepast vanaf 01/01/2011 - historiek:

- Verhuurde woningen van vóór 1997: over 66 jaar of aan 1,5% op 5/6 van de activawaarde.
- Verhuurde woningen vanaf 1997: over 33 jaar of aan 3,03% bij activering.
- Gebouwen in erfpacht: over de duur van de overeenkomst indien deze korter is dan 33 jaar.
- Garages en bergplaatsen: over 33 jaar of aan 3,03% bij activering.
- Administratief gebouw: over 33 jaar of aan 3,03% bij activering.
- Installaties voor centrale verwarming: bij activering van het gebouw waar de installatie een onderdeel van uitmaakt, of bij een integrale renovatie over 33 jaar of aan 3,03%.
- Plaatsing van een gaswandketel inclusief boiler: bij activering van het gebouw waar de gaswandketel een onderdeel van uitmaakt, of bij een integrale renovatie over 33 jaar of aan 3,03% - de renovatie van een bestaande ketel door een nieuwe over 15 jaar of aan 6,66%.
- Plaatsing van een vloerketel: idem plaatsing gaswandketel.
- Plaatsing van een mini centrale verwarming: idem plaatsing gaswandketel.
- Liften: bij activering van het gebouw waar de lift een onderdeel van uitmaakt over 33 jaar of aan 3,03%.
- Woninguitrustingen: over 10 jaar maximaal.
- Renovatiewerken: voor integrale renovatie over 33 jaar of aan 3,03%.
- Vloerbekleding (tegels): bij integrale renovatie waar de vloer een onderdeel van uitmaakt over 33 jaar of aan 3,03% - de renovatie van vloeren alleen over 15 jaar of aan 6,66%.
- Keuken- en badkamermeubilair: bij integrale renovatie waar het keuken- en/of badkamermeubilair een onderdeel van uitmaken over 33 jaar of aan 3,03% - de renovatie van het keuken- en/of badkamermeubilair alleen over 15 jaar of aan 6,66%.
- Elektrische uitrusting: bij integrale renovatie waar de elektrische uitrusting een onderdeel van uitmaakt over 33 jaar of aan 3,03% - de renovatie van elektriciteitsuitrusting alleen over 15 jaar of aan 6,66%.
- Buitenschrijnwerk en dakbedekking: bij integrale renovatie waar het buitenschrijnwerk en/of dakbedekking een onderdeel van uitmaken over 33 jaar of aan 3,03% - de renovatie van buitenschrijnwerk of dakbedekking alleen ook over 33 jaar of aan 3,03%.
- Kantoorinrichting: over 15 jaar of aan 6,66%.
- Kantoormeubilair: over 15 jaar (maximaal).
- Kantoormaterieel: over 5 jaar (maximaal).
- Informaticamaterieel: over 5 jaar (maximaal).
- Rollend materieel: over 5 jaar (maximaal).



(De afschrijvingen worden lineair berekend voor - historiek:

- De verhuurde woningen van vóór 1997 over 66j. op basis van 1,5% op 5/6 van de activawaarde.

- De verhuurde woningen vanaf 1997 over 50j. op basis van de activawaarde, zijnde de reële kostprijs van de gebouwen; de gronden worden afzonderlijk geboekt op de rekening bebouwde gronden van het actief.

- De gebouwen in erfpacht over maximaal 70j.

- De garages en bergplaatsen over 66j. op basis van 1,5% op 5/6 van de activawaarde;

vanaf boekjaar 2000 afschrijvingen over 33j. of 3,03%; zijnde een beslissing van de Raad van Bestuur van 03/05/2001;

- Het administratief gebouw over max. 33j. of 3,03% van de activawaarde.

- De installaties voor centrale verwarming over 20j. of 5%; zijnde een beslissing van de Raad van Bestuur van 30/03/2006.

- (De renovatie van centrale verwarming over 15j. of 6,66% - gewijzigd door de beslissing van de Raad van Bestuur van 30/03/2006).

- (De meerkamerverwarmers over max. 10j. - gewijzigd door de beslissing van de Raad van Bestuur van 30/03/2006).

- De plaatsing van een gaswandketel inclusief boiler over 10j. of 10%; de plaatsing van een vloerketel over 15j. of 6,66%; de plaatsing van een mini centrale verwarming over 15j. of 6,66%; zijnde beslissingen van de Raad van Bestuur van 30/03/2006.

- De liften over 15j. of 6,66%; vanaf boekjaar 2006 over 25j. of 4%; zijnde een beslissing van de Raad van Bestuur van 30/03/2006.

- De woninguitrusting (waterverwarmers) over max. 10j.

- De kantoorinrichting over 15j. of 6,66%.

- Het kantoormeubilair over max. 15j.

- Het kantoormaterieel over max. 5j.

- Het informaticamaterieel over max. 5j.

- Het rollend materieel over max. 5 j.

- De renovatiewerken aan woningen over 20j. op basis van 5% van de activawaarde; beslissing van de Raad van Bestuur van 03/03/1994; vanaf boekjaar 1996 afschrijvingen over 15j. of 33j. zijnde 6,66% of 3,03%; vanaf boekjaar 2006 de integrale renovatie zonder wijziging indeling woning over 33j. of 3,03% en de integrale renovatie met wijziging indeling woning over 50j. of 2%; zijnde beslissingen van de Raad van Bestuur van 30/03/2006.

- De vloerbekleding (tegels) over 25j. of 4%; het keuken- en badkamermeubilair over 15j. of 6,66%; de elektriciteitswerken over 25j. of 4%; het buitenschrijnwerk en daken over 25j. of 4%; zijnde beslissingen van de Raad van Bestuur van 30/03/2006.)

## VOORZIENINGEN VOOR GROTE ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

---

De aanleg van deze voorziening is vanaf 31/12/2023 niet meer op basis van een 10-jarenplanning waarin per jaar een % van deze kosten in rekening wordt gebracht maar op basis van een inventaris waarin de timing van de grote onderhouds- en herstellingswerken alsook de datum van de laatst uitgevoerde werken en het geraamde bedrag van de kosten van deze werken in staat.

## KAPITAALSUBSIDIES

---

### ARTIKEL 94

a/ In toepassing van het besluit van de Vlaamse Executieve van 07/03/1990, houdende uitvoering van de artikelen 94 en 95 van de huisvestingscode voor woningen gelegen te ZWEVEGEM, Otegemstraat 119, 121 en 123.

Bij Ministerieel Besluit van 24/02/1994 werd een toelage verleend aan de C.V.B.A. "EIGEN HAARD" voor de aankoop en de sloop van voornoemde panden:

een bedrag van: 71.844,50 EURO

b/ In toepassing van het besluit van de Vlaamse Executieve van 07/03/1990, houdende uitvoering van de artikelen 94 en 95 van de huisvestingscode voor woningen gelegen te ZWEVEGEM - SINT-DENIJS, Sint-Denijsplaats 21:

een bedrag van: 37.621,73 EURO

### VLAAMSE TEWERKSTELLINGSCONFERENTIE

In toepassing van de Vlaamse Tewerkstellingsconferentie werd een subsidie toegekend voor de sanering van daken van 145 woningen te ZWEVEGEM, KERKHOVE en HELKIJN en Avelgem, Toekomststraat:

een bedrag van: 174.370,83 EURO

een bedrag van 45.845,75 EURO

### KANSARMEN

a/ Ministerieel Besluit betreffende het verlenen van een subsidie voor een inbreidingsgericht huisvestingsproject in een kansarme buurt. Een toelage werd verleend voor het bouwen van 6 woningen gelegen te ANZEGEM - KASTER, Corbielaan - Varentstraat:

een bedrag van: 278.983,63 EURO

b/ Ministerieel Besluit betreffende het verlenen van een subsidie voor een inbreidingsgericht huisvestingsproject in een kansarme buurt. Een toelage werd verleend voor het bouwen van 6 woningen gelegen te ZWEVEGEM - MOEN, Nijverheidslaan:

een bedrag van: 279.380,73 EURO

c/ Ministerieel Besluit betreffende het verlenen van een subsidie voor een inbreidingsgericht huisvestingsproject in een kansarme buurt. Een toelage werd verleend voor het bouwen van 5 appartementen + 4 garages gelegen te ZWEVEGEM - SINT-DENIJS, Sint-Denijsplaats 21:

een bedrag van: 195.890,34 EURO

d/ Ministerieel Besluit betreffende het verlenen van een subsidie voor een inbreidingsgericht huisvestingsproject in een kansarme buurt. Een toelage werd verleend voor de sanering van 6 woningen gelegen te ZWEVEGEM, Vande Vennestraat:

een bedrag van: 40.008,97 EURO

#### ANDERE

a/ Een subsidie werd verleend voor regenwaterputten in 13 woningen gelegen te ZWEVEGEM, Devroes Molenstraat :

een bedrag van: 1.611,30 EURO

b/ Een subsidie werd verleend voor regenwaterputten in 8 woningen en 8 gelijkvloerse appartementen gelegen te ZWEVEGEM, Losschaardstraat:

een bedrag van: 1.000,00 EURO

c/ Een subsidie werd verleend voor regenwaterputten in 5 woningen en 20 appartementen gelegen te ZWEVEGEM, Losschaardstraat en Devroes Molenstraat: een bedrag van: 1.562,50 EURO

d/ Een subsidie werd verleend voor gaswandketels en dubbel glas in 5 woningen en 20 appartementen gelegen te ZWEVEGEM, Losschaardstraat en Devroes Molenstraat: een bedrag van: 8.377,00 EURO

e/ Een subsidie werd verleend voor dak-, gevel- en/of vloerisolatie in diverse woongelegenheden van het patrimonium:

een bedrag van: 90.528,10 EURO

f/ Een subsidie werd verleend voor superisolerende beglazing in diverse woongelegenheden van het patrimonium:

een bedrag van: 79.897,30 EURO

g/ Een subsidie werd verleend voor condensatieketels in diverse woongelegenheden van het patrimonium:

een bedrag van: 299.700,00 EURO

h/ Een subsidie werd verleend voor de uitbreiding van het waternet en de openbare verlichting ten behoeve van 16 woningen gelegen te ZWEVEGEM - OTEGEM, J. Ysenbaertplein:

een bedrag van: 25.994,22 EURO

i/ Een subsidie werd verleend voor superisolerende beglazing en condensatieketels in 16 woningen gelegen te ZWEVEGEM - OTEGEM, J. Ysenbaertplein:

een bedrag van: 4.321,60 EURO

j/ Een subsidie werd verleend voor de uitbreiding van het waternet en de openbare verlichting ten behoeve van 15 woningen gelegen te KORTRIJK - BELLEGEM, Groenhof:

een bedrag van: 48.748,81 EURO

k/ Een subsidie werd verleend voor superisolerende beglazing en condensatieketels in 15 woningen gelegen te KORTRIJK - BELLEGEM, Groenhof:

een bedrag van: 4.119,70 EURO

l/ Een subsidie werd verleend voor superisolerende beglazing en condensatieketels in 3 woningen gelegen te ZWEVEGEM, Vredelaan:

een bedrag van: 1.163,70 EURO

m/ Een subsidie werd verleend voor superisolerende beglazing (+ zonnewering) en condensatieketels in 6 appartementen gelegen te ZWEVEGEM, Harelbeekstraat:

een bedrag van: 1.666,68 EURO

n/ Een subsidie werd verleend voor de uitbreiding van de openbare verlichting ten behoeve van 6 appartementen gelegen te SPIERE, Oudenaardseweg:

een bedrag van: 13.065,77 EURO

o/ Een subsidie werd verleend voor de uitbreiding van de openbare verlichting ten behoeve van 16 woningen en 12 appartementen gelegen te BELLEGEM, J. Decosterestraat:

een bedrag van: 18.443,47 EURO

p/ Een subsidie werd verleend voor de zonneboilers in 16 woningen gelegen te BELLEGEM, J. Decosterestraat:

een bedrag van: 34.504,00 EURO

q/ Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds voor de vervangingsbouw (van 3 naar 6 woningen) te ZWEVEGEM, M.A. Detaeyestraat:

een bedrag van: 65.568,26 EURO

r/ Een subsidie werd verleend voor de ventilatie in 6 woningen (vervangingsbouw) te ZWEVEGEM, M.A. Detaeyestraat:

een bedrag van: 9.000,00 EURO

s/ Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds voor de vervangingsbouw (van 2 naar 3 woningen) te ZWEVEGEM, M.A. Detaeyestraat:

een bedrag van: 28.378,36 EURO

t/ Een subsidie werd verleend voor de ventilatie in 3 woningen (vervangingsbouw) te ZWEVEGEM, M.A. Detaeyestraat:

een bedrag van: 4.500,00 EURO

u/ Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds voor de vervangingsbouw (van 5 naar 7 woningen) te ZWEVEGEM, Kruiswegstraat:

een bedrag van: 80.429,87 EURO

v/ Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds voor de vervangingsbouw (van 5 naar 8 woningen) te ZWEVEGEM, H. Verrieststraat:

een bedrag van: 94.210,60 EURO

w/ Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds voor de clusterrenovatie te ZWEVEGEM, Frankrijklaan

een bedrag van: 168.892,11 EURO

x/ Een subsidie werd verleend voor de infrastructuur drinkwater in 8 woningen + 8 appartementen te MOEN, Garenstraat:

een bedrag van: 19.923,80 EURO

y/ Een subsidie werd verleend voor de infrastructuur drinkwaternet te Zwevegem, Fatimastraat:

een bedrag van: 56.625,92 EURO

- Een subsidie (glaspremie) werd verleend door het Klimaatfonds voor de clusterrenovatie van 18 woningen te MOEN & ST.-DENIJS:  
een bedrag van 68.164,82 EURO
- Een subsidie (glaspremie) werd verleend door het Klimaatfonds voor de clusterrenovatie van 11 woningen te SPIERE:  
een bedrag van 96.327,38 EURO
- Een subsidie (glaspremie) werd verleend door het Klimaatfonds voor de renovatie van 15 woningen te SPIERE:  
een bedrag van 285.600,00 EURO
- Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds – KAOB 12 woningen fase 1:  
een bedrag van 102.621,22 EURO
- Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds – KAOB 6 woningen fase 3:  
een bedrag van 24.944,32 EURO
- Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds – KAOB 8 woningen fase 3:  
een bedrag van 70.299,41 EURO
- Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds – KAOB 10 woningen fase 5:  
een bedrag van 95.091,40 EURO
- Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds – KAOB 5 woningen fase 4:  
een bedrag van 16.403,62 EURO
- Een subsidie werd verleend door het Klimaatfonds – KAOB 12 woningen fase 4:  
een bedrag van 89.800,46 EURO
- Een subsidie werd verleend voor de uitbreiding van de openbare verlichting – KAOB 12 woningen:  
een bedrag van 3.983,67 EURO
- Een subsidie werd verleend voor de uitbreiding van het waternet – KAOB 12 woningen fase 2:  
een bedrag van 26.023,80 EURO
- Een subsidie werd verleend voor c.v.-ketels te AVELGEM:  
een bedrag van 39.900,00 EURO
- Een subsidie werd verleend voor dakisolatie perceel 1, 2, 3:  
een bedrag van 142.027,98 EURO
- Een subsidie werd verleend voor dakisolatie perceel 4:  
een bedrag van 19.741,17 EURO

## VERWERVING, SSI, SBR

a/ ZWEVEGEM, Sint-Amandstraat (16 appartementen):

een bedrag van: 26.907,59 EURO (SSI)

een bedrag van: 527.433,73 EURO (SBR)

b/ HELKIJN, Kerkstraat (7 appartementen + 8 garages (1e project)):

een bedrag van: 67.012,99 EURO (SSI)

een bedrag van: 327.514,36 EURO (SBR)

c/ MOEN, Hulweg (11 woningen + 15 garages) :

een bedrag van : 458.107,23 EURO (SBR)

d/ ZWEVEGEM, Avelgemstraat (14 appartementen + zaaltje):

een bedrag van: 52.057,64 EURO (VERWERVING)

een bedrag van: 132.245,59 EURO (SSI)

een bedrag van: 730.058,71 EURO (SBR)

e/ BELLEGEM, J. Decosterestraat (16 woningen + 12 appartementen):

een bedrag van: 36.955,58 EURO (SBR)

f/ HELKIJN, Kerkstraat (7 appartementen + 6 garages (2e project)):

een bedrag van: 36.377,76 EURO (VERWERVING)

een bedrag van: 27.904,89 EURO (SSI)

g/ SINT-DENIJS, Koffie- en Rodewilgenstraat (8 woningen):

een bedrag van: 10.154,86 EURO (VERWERVING)

een bedrag van: 65.962,94 EURO (SSI)

h/ ZWEVEGEM, Harelbeekstraat (6 appartementen):

een bedrag van: 52.856,30 EURO (VERWERVING)

een bedrag van: 35.999,01 EURO (SSI)

i/ SPIERE, Oudenaardseweg (6 appartementen):

een bedrag van: 67.626,23 EURO (SSI)

j/ AVELGEM, Stampkotstraat:

een bedrag van: 1.935.184,38 EURO

Kapitaalsubsidie in toepassing van het B.V.R. dd. 02.08.1991 betreffende de toekenning van een subsidie voor een inbreidingsgerichthuisvestingsproject in een kansarme buurt, werd een toelage verleend voor het renoveren van 20 woningen voor de derde leeftijd te Kuurne, Kasteelstraat en Nieuwenhuysse.

Vaste belofte van toelage dd. 21.12.1992

Nummer van de vastlegging 92/8626139

Toegestaan bedrag

Kapitaalsubsidie €296.383,98

Uitgestelde belastingen €16.092,55

Kapitaalsubsidies in het kader van de Vlaamse Tewerkstellingsconferentie

In het kader van de subsidiëring door de Vlaamse Tewerkstellingsconferentie werd een kapitaal subsidie toegezegd voor de:

- renovatie van 29 appartementen te Kuurne Hoevedreef ten bedrage van €141.904,29

Netto-kapitaalsubsidie:€134.596,22

De uitgestelde belasting:€7.308,07

- renovatie van 16 woningen gelegen te Kuurne in de Elfde Julilaan - Hazelaarstraat en Kersendreef ten bedrage van €111.173,23

Netto kapitaalsubsidie:€105.447,81

Uitgestelde belasting:€5.725,42

Kapitaalsubsidies in het kader van art.94 van de huisvestingscode

1.Gronden project "De Zwingel" (oude benaming "Oude Unic")

Voor de aankoop van de gronden voor het bouwproject "De Zwingel" ref. rekening 270100 en 270301 werd een subsidie bekomen in het kader van art.94 van de Huisvestingscode bedragende €53.649,39

Deze werd tot einde 1997 niet afgeschreven gezien de gebouwen nog niet werden overgenomen naar de rekeningen van het vast actief tijdens het boekjaar 1997. In de loop van 1998 werd een winkelpand uit dit project verkocht. Tengevolge hiervan werd het aandeel van de kapitaalsubsidie art.94 die slaat op de verkoop van de grond behorende bij de verkoop van dit winkelpand zijnde 12,1% van de totale grondwaarde proportioneel afgeschreven van de kapitaalsubsidie zijnde als volgt: 12,1% op de totale kapitaalsubsidie van €53.649,39 zijnde een afschrijving van €6.491,59. De overige waarde van de kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien deze slaat op de grondwaarde opgenomen onder de post 22 onder de rubriek 'bebouwde grond De Zwingel'.

2.Het project "Andries" Weggevoerdenplein

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van art.94 toegekend (24/02/1997) voor de aankoop van het onroerend goed "Andries" ten bedrage van €191.257,46. Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

3.Het project "De Repel"(oude benaming "Callens")

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (16/08/2000) voor de aankoop van het onroerend goed "Callens" ten bedrage van €214.328,75. Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

4.Het project Vanhauwaert

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (23/03/2001) voor de aankoop van het onroerend goed "Vanhouwaert" ten bedrage van €420.228,13. Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

#### 5.Het project Ascubel

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (28/04/2003) voor de aankoop van het onroerend goed "Ascubel" ten bedrage van €489.464,04. Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

#### 6.Het project Steyaert

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (28/04/2003) voor de aankoop van het onroerend goed "Steyaert" ten bedrage van €194.813,16. Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

7.Het project O.C.M.W. Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (8/12/2003) voor de aankoop van het onroerend goed "O.C.M.W." ten bedrage van €94.801. Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft opNr. BE 0405.336.274 VOL 728/36de waarde van de gronden.

#### 8.Het project Verhaeghe

Er werd een kapitaalsubsidie in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 toegekend (8/12/2003) voor de aankoop van het onroerend goed "Verhaeghe" ten bedrage van €9.611. Ook deze kapitaalsubsidie wordt niet afgeschreven gezien dit een subsidie betreft op de waarde van de gronden.

#### Kapitaalsubsidies sloop- en infrastructuurwerken BVR 19/12/1996

Bij Ministeriële beslissing binnen het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 19.12.1996, houdende de vaststelling van de procedures inzake deprogrammering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd, werden volgende kapitaalsubsidies definitief toegezegd:

##### 1.Vanhauwaert

M.B. van 20.10.2003 - sloping gebouwen Vanhouwaert ten bedrage van €83.806,76.

Kapitaalsubsidie:€79.490,71

Uitgestelde belastingen:€4.316,05

##### 2.Gen. Eisenhowerstraat 12 en 14

M.B. van 08.03.2005 - sloping gebouwen Gen. Eisenhowerstraat 12 en 14 ten bedrage van €14.894,38.

Kapitaalsubsidie:€14.127,32

Uitgestelde belastingen:€767,06

Deze kapitaalsubsidies worden niet afgeschreven gezien dit subsidies zijn op de waarde van de gronden.



#### Kapitaalsubsidie bouw en renovatie BVR 19/12/1996

M.B. van 08.06.2004 - project bouw 24 sociale huurappartementen goed "De Repel" (oude benaming "Callens") ten bedrage van €1.397.396.

Hiervan hebben we in 2005 €1.257.656,40 ontvangen (rek.150082) en dienden we nog een saldo (10% van het totaal bedrag) ten bedrage van €139.739,60 te ontvangen (rek.415082). Op 24/04/2009 hebben we naar aanleiding van de eindafrekening het M.B. van 2/04/2009 ontvangen waarin het saldo van €83.898,97 in betaling werd gesteld. Een bedrag van €55.840,63 werd geannuleerd. De totale kapitaalsubsidie bedraagt hierdoor €1.341.555,37. Voor de kapitaalsubsidie project "De Repel" is er in 2006 een eerste afboeking gebeurd op het bedrag van €1.257.656,40 omdat het project op 19/12/2006 werd opgeleverd.

#### Kapitaalsubsidie "EFRO" project "saneren van stookinstallaties in Spijker en Schardauw"

In het kader van het programma Doelstelling 2 Vlaanderen "EFRO"(Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling) 2007-2013 werd op 23/03/2011 een kapitaalsubsidie toegezegd voor het saneren van de stookinstallaties in de 153 appartementen te Kuurne Waregewijk ten bedrage van €122.400,00. Hiervan hebben we in 2012 €118.582,60 ontvangen en dienden we nog een saldo van €3.817,40 te ontvangen. (rekening 416510) Op 05/08/2013 hebben we naar aanleiding van de eindafrekening een saldo van €4.536,55 ontvangen. De totale kapitaalsubsidie bedraagt hierdoor €123.119,15. Op 9/12/2011 werden de werken voorlopig opgeleverd waardoor er in 2011 een eerste afboeking is gebeurd. De afboeking gebeurt op 15 jaar.

Netto-kapitaalsubsidie: €116.778,51

De uitgestelde belasting: €6.340,64

#### Kapitaalsubsidie SBE (Subsidie voor Bouw in de Eigendomssector) 'Groenweghe'

Naar aanleiding van de aankoop van 1 appartement in het project 'Groenweghe' aan de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij te Kortrijk werd er een subsidie toegezegd voor een bedrag van € 27.764,08 (akte van 22/09/2015). De afboeking gebeurt op 33 jaar.

Kapitaalsubsidie: € 26.334,23

Uitgestelde belastingen: € 1.429,85

#### Kapitaalsubsidie VKF (Vlaams Klimaatfonds) Design & Build Nieuwenhuysse Fase 1.

Naar aanleiding van de vervangingsbouw tot 4 app. Nieuwenhuysse 38&40 Kuurne werd er een subsidie toegezegd voor een bedrag van 41.187,44 EUR. De afboeking gebeurt op 50 jaar.

Kapitaalsubsidie : 39.128,07 EUR en uitgestelde belasting : 2.059,37 EUR.

Kapitaalsubsidie VKF (Vlaams Klimaatfonds) Design & Build Nieuwenhuysse fase 2. Naar aanleiding van de vervangingsbouw tot 22 huizen Nieuwenhuysse Kuurne werd er een subsidie toegezegd voor een bedrag van 248.819,11 EUR. Hiervan hebben we in 2021 199.055,29 EUR ontvangen en dienen we nog een saldo van 49.763,82 EUR te ontvangen (rek 416511). Er werd van alle bovenvermelde kapitaalsubsidies een opsplitsing gemaakt tussen de kapitaalsubsidies (rek.1500) en uitgestelde belastingen (rek 1680).

## ERFPACHT

ZWEVEGEM, Vredelaan (8 woningen):

een bedrag van: 22.607,92 EURO grond

een bedrag van: 333.359,33 EURO gebouwen

erfpacht: 70 jaar ==> dus na 70 jaar wordt het OCMW terug eigenaar

ZWEVEGEM - MOEN, Hulweg (15 woningen):

een bedrag van: 28.368,95 EURO grond

een bedrag van: 494.229,60 EURO gebouw

en een bedrag van: 25.225,68 EURO garages

erfpacht: 70 jaar ==> dus na 70 jaar wordt het OCMW terug eigenaar

SPIERE, Vromanlaan (4 woningen):

een bedrag van: 12,39 EURO grond (jaarlijks cijns)

een bedrag van: 261.617,68 EURO gebouwen

erfpacht: 99 jaar ==> dus na 99 jaar wordt het OCMW terug eigenaar

SPIERE, Dries (1 woning):

een bedrag van: 0,02 EURO grond (jaarlijks cijns) (éénmalige vergoeding betaald = jaarlijks cijns x 99)

een bedrag van: 82.969,61 EURO gebouw

erfpacht: 99 jaar ==> dus na 99 jaar wordt de gemeente Spiere-Helkijn terug eigenaar

HELKIJN, Kerkstraat (7 appartementen + 8 garages (1e project)):

een bedrag van: 0,02 EURO grond (jaarlijks cijns) (éénmalige vergoeding betaald = jaarlijks cijns x 99)

een bedrag van: 824.240,30 EURO gebouw

erfpacht: 99 jaar ==> dus na 99 jaar wordt de gemeente Spiere-Helkijn terug eigenaar

ZWEVEGEM, Sint-Amandstraat (16 appartementen):

een bedrag van: 0,02 EURO grond (éénmalige vergoeding)

een bedrag van: 1.057.855,77 EURO gebouw

erfpacht: 99 jaar ==> dus na 99 jaar wordt het OCMW terug eigenaar

HELKIJN, Kerkstraat (7 appartementen + 6 garages (2e project)):

een bedrag van: 1,00 EURO grond (jaarlijks cijns)

een bedrag van: 42.141,90 EURO grond

een bedrag van: 860.097,07 EURO gebouw

erfpacht: 99 jaar ==> dus na 99 jaar wordt de gemeente Spiere-Helkijn terug eigenaar

## ORDEREKENINGEN

---

834 ONTVANGEN BORGTOCHTEN HUURDERS: 2.864,20 EURO

835 BORGTOCHTSTELLERS: 2.864,20 EURO

870 GEBRUIKSRECHTEN OP LANGE TERMIJN: 445,83 EURO

871 CREDITEUREN WEGENS HUURGELDEN EN VERGOEDINGEN: 445,83  
EURO

890 WAARBORGEN VAN DERDEN TEN VOORDELE VAN DE VENNOOTSCHAP:  
586.460,00 EURO

891 WAARBORGSTELLERS TEN VOORDELE VAN DE VENNOOTSCHAP:  
586.460,00 EURO

896 DEBITEUREN WEGENS TOEGEKENDE PROJECTSUBSIDIES VLAAMS  
GEWEST: 0,00 EURO

897 TOEGEKENDE PROJECTSUBSIDIES VLAAMS GEWEST: 0,00 EURO

899 ERELONEN BIJ INDIVIDUELE RENOVATIEPROJECTEN: 0,00 EURO

## BOEKHOUDKUNDIG DEBITEURENREGLEMENT

---

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 23/09/2021

Huurdersachterstallen = openstaande vorderingen m.b.t. huur, huurwaarborg, kosten voor onderhoud en herstel, gerechtskosten en huurschade.

Huurders/debiteuren = zowel zittende als vertrokken huurders/debiteuren.

Eerste fase: De vordering is niet vereffend op de dag volgend op de vervaldag en er ontstaat een risico, namelijk dat de vordering vermoedelijk niet zal kunnen geïnd worden. Is dit risico er nog steeds na verloop van 3 maanden, dan wordt de vordering dubieus (op voorwaarde dat er geen door de maatschappij aanvaard afbetalingsplan is), en aldus geboekt. Dit betekent dat het volledige bedrag van de vordering wordt overgeboekt naar de rekening dubieuze debiteuren en dat er op datzelfde moment een waardevermindering wordt geboekt.

Tweede fase: De afboeking van de dubieuze debiteuren tijdens boekjaar X, voor zover enerzijds de dubieuze vorderingen geheel of gedeeltelijk ontvangen worden en anderzijds de dubieuze vorderingen met zekerheid als definitief verloren kunnen beschouwd worden.

Derde fase: Op het einde van ieder boekjaar worden de dubieuze vorderingen geëvalueerd. Voor de zittende huurders wordt eventueel de aangelegde waardevermindering verhoogd teneinde het toekomstig inningsrisico in overeenstemming te brengen met het openstaand saldo van de dubieuze vorderingen. Een terugname van de aangelegde waardevermindering kan eveneens doorgevoerd worden voor zover blijkt uit onderliggende documenten dat het oorspronkelijk ingeschat inningsrisico kleiner is.

Vierde fase: Op het einde van boekjaar X+1 wordt het bedrag van de dubieuze vorderingen opnieuw geëvalueerd en zullen eventueel de resterende openstaande dubieuze vorderingen als definitief verloren beschouwd worden.

De volgorde inzake de toewijzing van ontvangen betalingen aan vorderingen op huurders:

Eerste mogelijkheid is dat de huurder zelf de specifieke vordering aanduidt bij betaling.

Tweede mogelijkheid is dat de huurder betaalt zonder aanduiding. Dan geldt deze volgorde: Bij de zittende huurder: huurwaarborg, kosten voor onderhoud en herstel, huurlasten, gerechtskosten, huur

Bij de vertrokken huurder: kosten plaatsbeschrijving, huur, kosten voor onderhoud en herstel, huurlasten, huurschade, gerechtskosten



## **ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN**

Op 2 mei 2023 werd de akte voor fusie door overneming van de CVBA Eigen gift - Eigen hulp verleden en werd de vennootschap omgezet in een Besloten Vennootschap.

Op 12 juni 2023 werd de akte partiële splitsing met IMPuls Menen-Wervik verleden

Op 19 december 2023 werd de akte partiële splitsing met SW+ verleden

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

**JAARVERSLAG**

PDF bestand nog toe te voegen!

**VERSLAG VAN BETALINGEN AAN OVERHEDEN**



**Zitpenningen + verplaatsingskosten - jaar 2023**

ROOBROUCK NELE Kwadestraat 22 8551 Heestert	Zitpenningen Verplaatsingskosten	10.400,00 103,88
DUJARDIN JEROEN Steenovenstraat 72 8520 Kurne	Zitpenningen Verplaatsingskosten	4.101,12 91,78
DEBRUYNE JENTS Lijstergalm 46 8520 Kurne	Zitpenningen Verplaatsingskosten	1.812,92 47,59
DELTOUR CORRY Gasthuisstraat 28 8520 Kurne	Zitpenningen Verplaatsingskosten	1.950,56 41,06
DEMEULENAERE BARBARA Kwadepoelstraat 50 8550 Zwevegem	Zitpenningen Verplaatsingskosten	4.000,00 17,01
DESEYN LUTGART Etienne Balcaenstraat 10 8580 Avelgem	Zitpenningen Verplaatsingskosten	1.400,00 73,17
MARGODT GUIDO Slype 1 8550 Zwevegem	Zitpenningen Verplaatsingskosten	3.200,00 40,82
MESSELIER ANN Pieter Vinckestraat 74 8520 Kurne	Zitpenningen Verplaatsingskosten	1.550,56 42,95
NYS YVAN Ommegangstraat 1B bus 2 8550 Zwevegem	Zitpenningen Verplaatsingskosten	4.000,00 25,52
PLATTEAU SANDRA Toekomststraat 16 8580 Avelgem	Zitpenningen Verplaatsingskosten	2.800,00 146,42
RAVELINGEEN VIC Blokellestraat 20 8550 Zwevegem	Zitpenningen Verplaatsingskosten	3.000,00 26,79
SPINCEMAILLE ELIANE Bellegemstraat 25 8550 Zwevegem	Zitpenningen Verplaatsingskosten	3.400,00 56,36
VANDEN BOSSCHE STEFANIE Vierkeerstraat 2 bus 8 8551 Heestert	Zitpenningen Verplaatsingskosten	3.200,00 115,66
VANWELDEN CLAUDE Bellegemstraat 124	Zitpenningen Verplaatsingskosten	2.800,00 53,59

8550 Zwevegem

VAN WONTERGHEM LUDWIG	Zitpenningen	1.550,56
Twaalfde Liniestraat 42	Verplaatsingskosten	30,58
8520 Kurne		



**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
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds	1001	16,4	8,9	7,5
Deeltijds	1002	8,3	1,3	7,0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	22,7	9,8	12,9
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	25.116	14.548	10.568
Deeltijds	1012	9.747	1.688	8.059
Totaal	1013	34.863	16.236	18.627
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021	1.243.675,45	664.938,70	578.736,75
Deeltijds	1022	572.959,98	56.692,29	516.267,69
Totaal	1023	1.816.635,43	721.630,99	1.095.004,44
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon</b>				
	1033	35.668,84	16.070,89	19.597,95

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	13,2	3,6	9,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	20.475	5.962	14.513
Personeelskosten	1023	1.053.582,92	306.770,60	746.812,32
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	22.080,00	6.216,00	15.864,00

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

**Op de afsluitingsdatum van het boekjaar**

**Aantal werknemers**

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

**Volgens het geslacht en het studieniveau**

- Mannen
  - lager onderwijs
  - secundair onderwijs
  - hoger niet-universitair onderwijs
  - universitair onderwijs
- Vrouwen
  - lager onderwijs
  - secundair onderwijs
  - hoger niet-universitair onderwijs
  - universitair onderwijs

**Volgens de beroepscategorie**

- Directiepersoneel
- Bedienden
- Arbeiders
- Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	16	9	22,7
110	15	9	21,7
111	1		1,0
112			
113			
120	8	2	9,4
1200	2	1	2,8
1201	3		3,0
1202	3	1	3,6
1203			
121	8	7	13,3
1210	1		1,0
1211	2	5	5,8
1212	4	2	5,5
1213	1		1,0
130			
134	15	7	20,6
132	1	2	2,1
133			

**UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN**

**Tijdens het boekjaar**

- Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
- Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
- Kosten voor de vennootschap

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

**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	16	2	17,5
210	8	2	9,5
211	8		8,0
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 bedrijfstoelage
- 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	8	1	8,6
310	1	1	1,6
311	7		7,0
312			
313			
340			
341			
342			
343	8	1	8,6
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	6	5811	14
5802	17	5812	310
5803	192,23	5813	15.123,10
58031	192,23	58131	15.123,10
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