



Jaarverslag 2023

Woonmaatschappij VIVUS

Marktstraat 80

8530 Harelbeke

056 600 800

www.vivus.be

info@vivus.be

[facebook.com/woonmaatschappijvivus](https://www.facebook.com/woonmaatschappijvivus)

<https://www.instagram.com/woonmaatschappijvivus>

Voorwoord	p 5
Algemeen	p 7
Patrimonium	p 15
Projecten	p 19
Inhuren panden	p 31
Onze klanten	p 33
Financieel beleid	p 45
Jaarrekening	p 50
Dit was 2023	p 130
Dank	p 134



Voorwoord

Geachte aandeelhouders,

2023 was een historisch jaar. Na een lange voorbereiding en erkenning door de Vlaamse Overheid werd VIVUS uiteindelijk op 1 juni 2023 boven de doopvont gehouden.

De naam VIVUS is er gekomen met medewerking van de voltallige personeelsgroep: mensen van Mijn Huis uit Harelbeke en Helpt Elkander en het RSVK, beiden uit Waregem.

Uiteindelijk werd gekozen voor een klassiek organogram met een dienst klanten (verhuring), een dienst patrimonium (technisch) en een ondersteunende dienst (IT, HR, communicatie, ...). Aan het hoofd staat de Algemeen Directeur, bijgestaan door een directeur per afdeling. Nog vóór de start van de woonmaatschappij werd gekozen voor een nieuw software-platform. We waren er ons bewust van dat dit extra inspanningen zou vragen en dat de zenuwen wat op de proef gesteld zouden worden. Ook het boekhoudpakket werd vernieuwd. Het goed opzetten van de parameters en het overzetten van de rekeningen vergde veel tijd, zodat uiteindelijk zelfs werd beslist om de Algemene Vergadering met één maand uit te stellen om onze boekhouders de kans te geven een sluitende jaarrekening voor te leggen. Het resultaat mag er zijn: niettegenstaande een overgangsjaar, werd een degelijk resultaat geboekt, waarvoor dank aan iedereen die eraan meewerkte. Boven op de omvorming naar een nieuwe woonmaatschappij werd de sector echter ook nog uitgedaagd door verschillende door de overheid opgelegde wijzigingen: het toeleiden van huurders naar de VDAB, de intussen deels on hold gezette middelentoets, en natuurlijk vooral de invoering van het CIR – het Centraal InschrijvingsRegister. De implementatie ervan werd meerdere keren uitgesteld en komt pas in voege begin 2024, maar ook hier leefde bij het personeel de onzekerheid over wat komen zou.

We zijn op 1 juni gestart met 21 bestuurders – 13 van Mijn Huis, 9 van Helpt Elkander en één dubbelmandaat. Vanaf de volgende verkiezingen valt dit aantal terug tot 15 en zullen de mandaten volgens de nieuwe statutaire verdeling ingevuld worden.

We namen dus een goede nieuwe start, maar uiteraard is er nog wel een lange weg te gaan. Vooral de overdracht van patrimonium in gemeenten buiten het werkingsgebied is een belangrijke opdracht, die we tijdig

willen opnemen zonder te wachten tot de uiterste deadline van 31 december 2027. In samenspraak met het bestuursorgaan en met gefundeerd advies van raadslieden en financiële experts zullen we de belangen van de vennootschap blijven verdedigen.

Gezien de drukte van de voorbije maanden werd het jaarverslag kort gehouden en is dit een samenvatting geworden van de activiteiten.

Ook dit voorwoord houden wij kort. We maken van de gelegenheid gebruik om alle personeelsleden en directie te bedanken voor de geleverde inspanningen. Uiteraard danken we ook ons bestuursorgaan en al onze stakeholders voor de fijne constructieve samenwerking. We kijken vol vertrouwen vooruit naar de toekomst van VIVUS!

Koen Verdru
Algemeen Directeur

Pietro Iacopucci
Voorzitter





5 dagelijks bestuur

21 bestuursorgaan

37 medewerkers

56 privaat mandaat

17 publiek mandaat

73 vennoten

Statutaire bepalingen	p 8
Aandeelhouders	p 8
Bestuursorgaan	p 9
Dagelijks bestuur	p 9
Medewerkers	p 10
De fusie	p 12

Statutaire bepalingen

Aandeelhouders

Lijst van de aandeelhouders op 31/12/2023:

Nr.	Naam	Aantal aandelen
1	Vlaams gewest	380
2	Provincie West-Vlaanderen	320
3	Gemeente Anzegem	160
4	Gemeente Deerlijk	160
5	Gemeente Dentergem	360
6	Stad Harelbeke	160
7	OCMW Harelbeke	184
8	Gemeente Lendeledede	160
9	Gemeente Oostrozebeke	160
10	Stad Waregem	560
11	OCMW Waregem	100
12	Gemeente Wielsbeke	360
13	Gemeente Avelgem	5
14	Gemeente Ardoorie	100
15	Gemeente Pittem	100
16	Stad Tielt	200
17	Gemeente Zwevegem	50
18	Algemeen Christen Coöperatieve	12
19	Benoit Eddy	25
20	Clairhout Jo	25
21	Cools Nadine	4
22	De Cabooter Raf	11
23	Decavele Piet	25
24	Declercq Wim	10
25	De Craemer Koen	25
26	De Coninck Filip	8
27	De Coninck Tom	24
28	De Coninck Willy	17
29	Deconinck Martine	20
30	Degroote Koenraad	25
31	Dehullu Philippe	25
32	De Keukeleire Bart	8

Nr.	Naam	Aantal aandelen
33	De Koker Kathy	2
34	Desmet Frans	25
35	Desmet Gabriël	4
36	Desmet Joke	25
37	Desmet Peter	6
38	Devos Freddy	22
39	Devrieze Geert	15
40	Dewaele Christian	21
41	Duynslaeger Denis	8
42	François Freddy	24
43	Iacopucci Pietro	11
44	Kerkhove Joost	6
45	Kets Filip	12
46	Lahousse Bruno	8
47	Libert Françoise	25
48	Libert Willem	25
49	Naert Willy	12
50	Ostijn Marijke	6
51	Peers Xavier	20
52	Persyn Noel	15
53	Pinoie Varin	13
54	Platteau Alfred	15
55	Poppe Jasminka	2
56	Ravelingien Kathleen	2
57	Rogge Pol	8
58	Sabbe Jacques	25
59	Soenens Krist	4
60	Soens Rik	36
61	Stevens Jan	45
62	Top Maurice	29
63	Vanassche Andre	15
64	Vancoillie Marianne	25

65	Vandamme Hendrik	25
66	Vanlerberghe Annie	11
67	Vanluchene Dirk	25
68	Vanmeerhaeghe Ivan	4
69	Verhaeghe Jacques	46

70	Verhelst Roger	50
71	Vermote Jeannine	25
72	Vervaeke Jeannine	25
73	Windels Dominique	25
Totaal:		4476

Bestuursorgaan

Op 31/12/2023 is het bestuursorgaan van VIVUS als volgt samengesteld:

1	Iacopucci Pietro	Stad Waregem	Voorzitter
2	Decavele Piet		Ondervoorzitter
3	Callewaert Guido		bestuurder
4	De Coninck Filip	Gemeente Wielsbeke	bestuurder
5	Degroote Koenraad		bestuurder
6	De Keukeleire Bart	Gemeente Dentergem	bestuurder
7	Depuydt Ludo		bestuurder
8	Desmet Joke		bestuurder
9	Desmet Tine		bestuurder
10	Devos Petra		bestuurder
11	Devroe Mario	Gemeente Ardooie	bestuurder
12	Kerkhove Joost	Stad Waregem	bestuurder
13	Dupont Ginny		bestuurder
14	Poppe Jasminka	Stad Tielt	bestuurder
15	Ravelingien Kathleen	Stad Waregem	bestuurder
16	Schelfout Bert		bestuurder
17	Soens Rik	Privaat	bestuurder
18	Van Damme Hendrik		bestuurder
19	Vanheusden An	Stad Waregem	bestuurder
20	Vanluchene Flore		bestuurder
21	Windels Dominique		bestuurder

Dagelijks bestuur

Op 31/12/2023 is het dagelijks bestuur van VIVUS als volgt samengesteld:

1	Iacopucci Pietro	Voorzitter
2	Decavele Piet	Ondervoorzitter
3	Koen Verdruc	Algemeen Directeur
4	Bjorn Thienpont	Directeur Klanten
5	Ann Goerlandt	Directeur Ondersteunende dienst



Medewerkers

Op 31/12/2023 is de personeelsequipe als volgt samengesteld:

Koen Verdru	100%	Algemeen Directeur
-------------	------	--------------------

Ondersteunende dienst:

Ann Goerlandt	100%	Directeur ondersteunende dienst
Jean-Claude Noreillie	100%	Boekhouding
Johan Cortier	50%	Boekhouding
Inge Bossuyt	60%	Boekhouding
Greet Decock	100%	Boekhouding
Eveline Mahieu	100%	Communicatie verantwoordelijke
Delphine Vanhalst	100%	Onthaal & telefonie

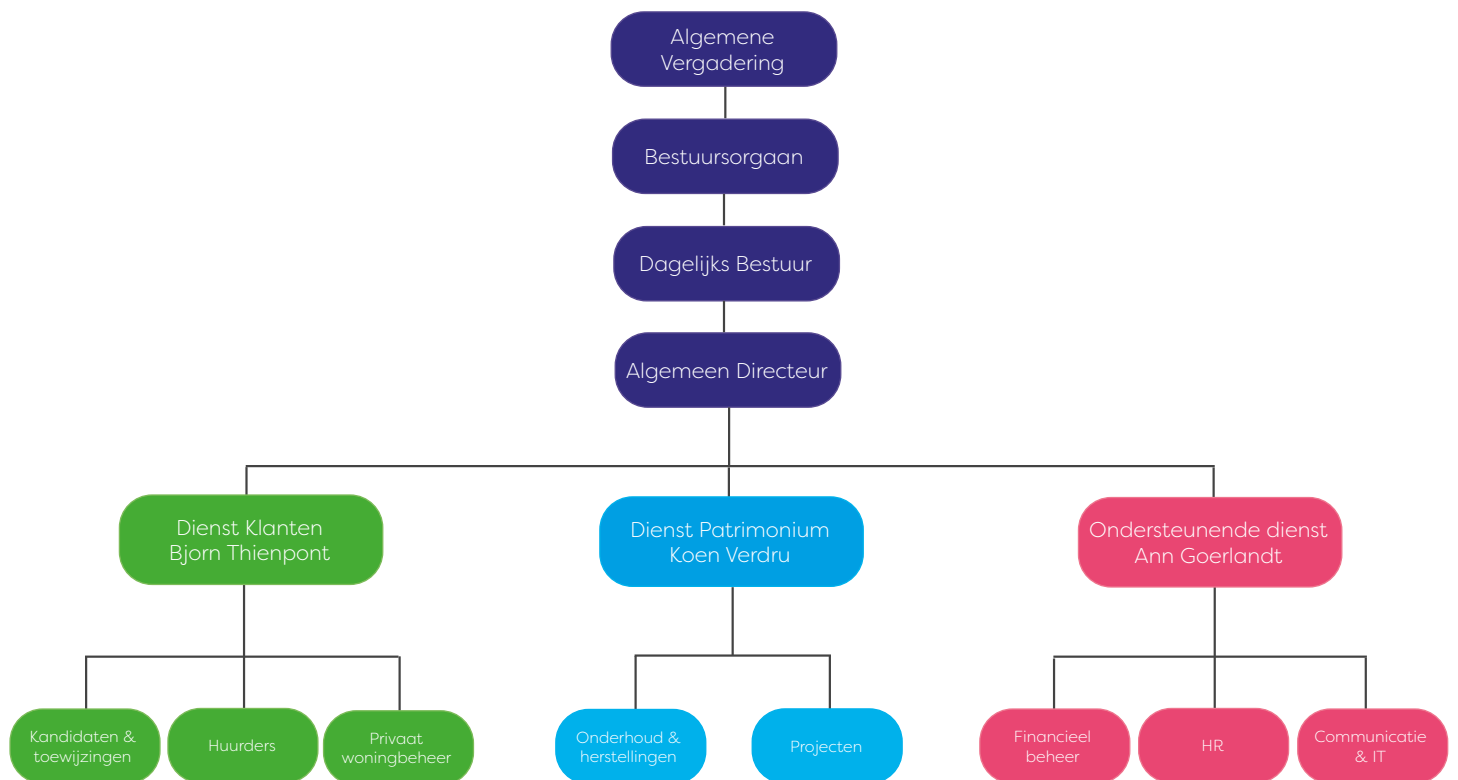
Dienst klanten:

Bjorn Thienpont	100%	Directeur klanten
Jana Deleersnijder	100%	Huurdersadministratie
Anton Delabie	100%	Huurdersadministratie
Mathias Decommere	80%	Huurdersconsulent
Anja Ducatteeuw	100%	Huurdersadministratie
Delphine Vercruysse	80%	Huurdersconsulent
Julie Anraet	80%	Huurdersconsulent
Peter De Fré	80%	Huurdersconsulent
Trui Meert	80%	Huurdersadministratie
Marlies Vandenberghe	80%	Huurdersconsulent- & participatieconsulent
Joke Debaenst	80%	Kandidaten & toewijzingen
Akko Deschuytter	80%	Kandidaten & versnelde toewijzingen
Ilse Terrie	100%	Kandidaten & toewijzingen
Lien Vandewalle	80%	Kandidaten & toewijzingen
Sofie Vanhoutte	80%	Klantenadministratie ingehuurde panden

Dienst patrimonium:

Frank Windels	100%	Patrimoniumbeheer
Wim Decraemer	100%	Patrimoniumbeheer ingehuurde panden
Souad Larch	80%	Patrimoniumbeheer
Nel Decock	100%	Patrimoniumbeheer ingehuurde panden
Gilles Poulain	100%	Patrimoniumbeheer
Sofie Vlieghe	100%	Patrimoniumbeheer
Sabine Snoeck	80%	Patrimoniumbeheer
Wim Louage	100%	Renovatieprojecten
Ludo Dewitte	100%	Projecten
Renaat Labbe	100%	Projecten
Koen Debacker	70%	Projecten
Nele Vandermeersch	80%	Projecten
Amer Dugum	100%	Klusjesdienst
Andy Stadsbader	50%	Klusjesdienst
Maryam Hlalouch	80%	Schoonmaak

Begin 2023 werd Inge Bossuyt aangeworven voor de boekhouding. In het voorjaar van 2023 ging Eddy Minne (huisbewaarder Ter Dompel & Ter Beke) op pensioen. Eind 2023 werd medewerker, Mevr. Vanhalst Delphine, aangeworven voor een tijdelijke opdracht tot 31/08/2024, ingevolge een zwangerschapsverlof. Greet Decock werd op 1/09/2023, na succesvol beëindigen van haar stageopdracht, aangeworven in de ondersteunende dienst-boekhouding. Sabine Snoeck werd in 2023 een contract van onbepaalde duur aangeboden, nadat zij eerder al een tijdelijke opdracht vervulde. Voor het overige waren er in 2023 geen bewegingen in het personeelsbestand.



Al in 2020 lanceerde minister van Wonen Diependaele het idee om de sociale huisvestingsector volledig te herschikken. Speerpunt was nog maar één actieve woonmaatschappij per gemeente.

De uitvoeringsbesluiten werden op 24 december 2021 goedgekeurd en traden na publicatie in werking.

Een heikel punt was echter de parallelle invoering van referentieregio's en dit op voorstel van Minister van Binnenlandse Aangelegenheden Bart Somers. Hier kwam één en ander bij kijken want een aantal van de gemeenten waarin het vroegere Mijn Huis en Helpt Elkander werkzaam waren, werden in een andere regio onderverdeeld. Op vrijdag 4 februari 2022 keurde de Vlaamse Regering, met anderhalve maand vertraging, de werkingsgebieden voor de nieuwe woonmaatschappijen goed met als resultaat dat de gemeenten Ardozie, Pittem, Tielt, Zwevegem en Avelgem in andere regio's kwamen te liggen, maar dat de gemeenten Dentergem, Oostrozebeke en Wielsbeke binnen het werkingsgebied van de huidige woonmaatschappijen zouden blijven. Het blauw-paarse gebied geeft ons werkingsgebied terug.

WEST-VLAANDEREN

11 woonmaatschappijen



Legende

 <u>Vivendo</u>	 Thuiswest	 WM Vivus
 <u>SW+</u>	 Woonsprong	 Impuls Meningen-Wervik
 <u>Zetus</u>	 WM Ilzer en Zee	 WM Elan
 Woonstart	 Ons Onderdak	

Ondertussen vatte een stuurgroep met vertegenwoordigers van Mijn Huis, Helpt Elkander, RSVK Waregem en de lokale besturen, onder begeleiding van Consultant Vandelanotte het fusietraject aan.

Het tijdsplan geraakte wat achterop en eind 2022 moest een aanvraag tot verlenging van de erkenning ingediend (was verplicht voor alle te fusioneren maatschappijen) worden met het engagement om tegen 1 juni 2023 een nieuwe gefuseerde woonmaatschappij te kunnen oprichten. Op 30/11/2022 verkregen zowel Mijn Huis en Helpt Elkander de bevestiging van de verlenging van de erkenning. Naar aanleiding van een teambuildingdag op 23 januari 2023 kon het personeel van de drie actoren zich uitspreken over een naam voor de nieuwe woonmaatschappij.

Er werd voor VIVUS gekozen en een traject voor de opmaak van een nieuwe huisstijl werd eveneens opgestart met volgend resultaat.



Op 31 januari 2023 diende VIVUS dan uiteindelijk de definitieve erkenningsaanvraag in die op 25/05/2023 door de overheid verleend werd. De weg lag nu open voor de oprichting van de nieuwe woonmaatschappij.

Op 1 juni was het zover en werd de oprichting van VIVUS een feit. Notarissen Van Eeckhout uit Waregem en Torrelle uit Harelbeke stonden in voor de notariële afhandeling in samenwerking met Vandelanotte uit Kortrijk.

Bij deze onze uitdrukkelijke dank aan iedereen die meewerkte aan de opstart van onze nieuwe woonmaatschappij VIVUS. Ongeacht de vele complicaties die deze fusie met zich meebrengt, mogen twee belangrijke aspecten niet uit het oog verloren worden.

In 2022 namen de bestaande maatschappijen de beslissing om aangaande software over te stappen van Sociopack naar GashNet Plus. Iedereen was er zich van bewust dat dit een zware belasting zou betekenen, maar het was de bedoeling om binnen VIVUS softwarematig met een nieuwe lei te beginnen, rekening houdend met de beperkingen van de bestaande pakketten. Ook werd er afscheid genomen van het boekhoudpakket FiadPro – gekoppeld aan Sociopack – en werd er overgeschakeld naar Exact Online, een performant online-systeem. We beseffen dat dit voor het personeel nog steeds voor bloed, zweet en tranen zorgt, maar weliswaar traag maar gestaag, komen de voordelen van de overschakeling naar nieuwe softwarepakketten naar de voorgrond. Er wordt bekeken om in de nabije toekomst de mogelijkheden verder uit te breiden en te benutten. Wij maken hier van de gelegenheid gebruik om iedereen die meewerkte aan de overstap te bedanken voor de vele inspanningen die geleverd werden en we zijn er van overtuigd dat dit voor de toekomst de beste perspectieven biedt. Een tweede issue is de overdracht van patrimonium. Gezien een aantal gemeenten buiten het werkingsgebied komen te vallen, dienen er woningen naar andere woonmaatschappijen overgedragen te worden, met name Thuiswest uit Roeselare, ELAN uit Zwevegem en Woonstart te Tielt.

Minister Diependaele besliste tot het opzetten van een cascadesysteem waarbij in eerste instantie de overdracht diende te gebeuren tegen aandelen – die voor de overlatende maatschappij feitelijk waardeloos zijn en geen stemrechten opleveren. Een onteigening dus. Het cascadesysteem voorziet echter ook de mogelijkheid tot onderhandelen over een prijszetting en mochten de woonmaatschappijen niet tot een akkoord komen, is het aan de minister om via Vlabel een waardering op te leggen. Indien één van de partijen zich hier niet kan vinden, kan dit uitmonden in een juridische procedure, die hopelijk te vermijden is.

De besprekingen dienaangaande zijn inmiddels opgestart en hierover werd juridisch en financieel advies ingewonnen. Recent nam het bestuursorgaan de juridisch onderbouwde beslissing om niet in aandelen te verhandelen en mag er vanwege de tegenpartijen reactie verwacht worden. VIVUS hoopt alvast dat deze onderhandelingen leiden tot een billijk akkoord.



Woningen en appartementen	p 16
Huurpatrimonium op 31/12/2023	p 16
Gronden	p 17
Reservegronden op 31/12/2023	p 17
Projecten	p 19
Gerealiseerd	p 20
In uitvoering	p 28
In voorbereiding	p 30
Inhuren panden	p 31

Woningen en appartementen

Huurpatrimonium op 31/12/2023



3306 woningen in eigendom

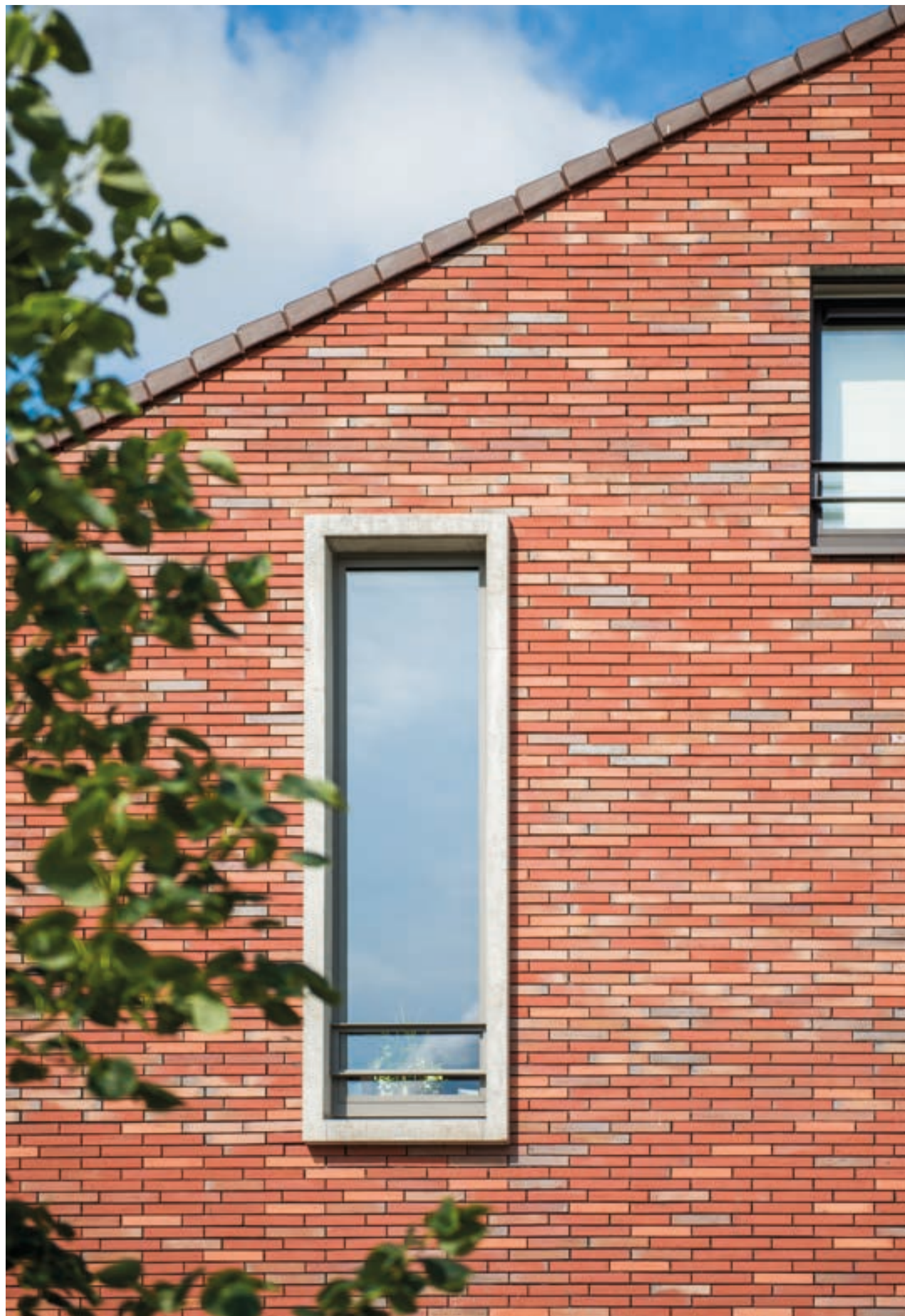
303 ingehuurde panden

Gronden

Reservegronden op 31/12/2023

Gezien de nood aan bijkomende sociale huurwoningen hoog is, is het belangrijk om ook de grondvoorraad op peil te houden. Op 31 december 2023 heeft VIVUS nog volgende te ontwikkelen gronden in haar bezit:

Aarsele, Hoogmolenweg	3.624 m ²
Aarsele, Vinktstraat 3	387 m ²
Bavikhove, Vierkeerstraat/ Vondelstraat	44.923m ²
Beveren-Leie, Ter Weerst	1.900 m ²
Dentergem, Mandelstraat 10 tot 18	1591m ²
Desselgem, Ooigemstraat, Tienbunder	38.927 m ²
Egem, Noord Molenstraat	1.717 m ²
Harelbeke, Goudberg/Goudwinde	2.628 m ²
Heestert, Eikenborg	13.039 m ²
Hulste, 't Stroomke	56.411 m ²
Ingooigem, Stijn Streuvelstraat 22	1.753 m ²
Lendelede, Kuurnestraat	1210m ²
Sint-Baafs-Vijve, Loverstraat	9.030 m ²
Waregem, Dompelpark	70.806 m ²
TOTAAL	247.946 m²



Gerealiseerde projecten	p 20
Nieuwbouw	p 20
Renovaties	p 25
Projecten in uitvoering	p 28
Nieuwbouw	p 28
Projecten in voorbereiding	p 30
Inhuren panden	p 31

Gerealiseerde projecten

Nieuwbouw

Waregem, Hof Ter Waaien, 65 appartementen, fase 1 (32 appartementen)



Architect	Paul Lecluyse, Waregem
Aannemer	BBC, Waregem
Bestelbedrag	12.275.802,10 euro
Eindbedrag	NVT (deeloplevering - staat van bevinding)
Voorlopige oplevering	20/12/2023 (staat van bevinding A & B)



**Medegefinancierd door
de Europese Unie**
NextGenerationEU



Oostrozebeke, Vlissingestraat, sloop van 6 bestaande seniorenwoningen en bouwen van 7 huurwoningen

Architect	Bildt. Architecten, Roeselare
Aannemer	Bouwonderneming Deruyck bv, Rumbeke
Bestelbedrag	1.405.035,19 euro
Eindbedrag	1.603.039,41 euro Herziening: ±12%
Voorlopige oplevering	12/07/2023



**Medegefinancierd door
de Europese Unie**
NextGenerationEU



Desselgem, Vlaslaan, slopen van 36 huurappartementen en bouwen van 48 appartementen (fase 1 - 24 appartementen)



Architect	Claeys architecten bv, Roeselare
Aannemer	BBC, Waregem
Bestelbedrag Fase 1 & 2	8.310.019,65 euro
Eindbedrag	NVT (deeloplevering - staat van bevinning)
Voorlopige oplevering	21/12/2023



**Medegefinancierd door
de Europese Unie**
NextGenerationEU



Stasegem, Vaartstraat (Marbra Lys), 29 appartementen

Architect	Groep III Architecten, Brugge
Aannemer	Algemeen Bouwbedrijf Everaert – Cooreman nv, Berlare
Bestelbedrag	4.544.236,82 euro
Eindbedrag	5 872 685,49 euro Herziening: ±26%
Voorlopige oplevering	14/11/2023



Lendelede, De Vierschaar, fase 2, het slopen van appartementsgebouwen en bouwen van 46 huurappartementen en 1 huurwoning en bouwen van 6 huurappartementen



Architect	Callewaert – Creupelant (Heule)
Aannemer	Vuylsteke, Eiffage, Meulebeke
Bestelbedrag	7.532.987,46 euro
Eindbedrag	9 154 811,10 euro
	Herziening: ±33%
Voorlopige oplevering	06/12/2023



Renovaties

Waregem, Muizelstraat-Olmstraat-Hoge Kave, renovatie van de gevels



Architect	Building Concepts, Waregem
Aannemer	Batsleer, Aalter
Bestelbedrag	132.537,12 euro
Eindbedrag	205.846,15 euro
Voorlopige oplevering	03/05/2023



Waregem, Sint-Baafs-Vijve en Wielsbeke: schrijnwerk, keukens, elektriciteitscontroles en eventueel voegwerken 77 woningen.

Architect	Ervé, Oudenaarde
Aannemer	Veisters, Waregem
Bestelbedrag	1.806.573,62 euro
Eindbedrag	2.016.193,09 euro
Voorlopige oplevering	17/11/2023



Harelbeke, Marktpllein, verbouwen van het gelijkvloers tot een ruimte voor het Huis van het Kind en een consultatiebureau voor Wiegwijs

Architect	Architectenbureau Bart Dehaene (Gent)
Aannemer	Furnibo (buitenschil/ruwbouw), Stefaan Platteau (binnenschrijnwerk), Beyaert (vloeren), Van Rentherghem (schilderwerken binnen), Naessens HVAC (technieken), Vandenberghe (elektriciteit), Aquastra (opkuis luifel), Naessens (dakbedekking luifel), Jodecor (schilderwerken luifel), Claerhout (afbraak- en ruwbouwwerken)
Eindbedrag	1.136.528,48 euro
Voorlopige oplevering	23/10/2023



Projecten in uitvoering

Nieuwbouw

Waregem, Hof Ter Waaien, 65 appartementen, fase 2 (33 appartementen)



Architect	Paul Lecluyse, Waregem
Aannemer	BBC, Waregem
Bestelbedrag	12.275.802,10 euro
Voorlopige oplevering	voorzien eind 2024



**Medegefinancierd door
de Europese Unie**
NextGenerationEU

Sint-Eloois-Vijve, site Transvaal, fase 2 (Design en Build 2014)



Architect	Archi-Tack, Ooigem (toezichhoudend)
Aannemer	Damman, Deerlijk
Bestelbedrag	2.604.059,00 euro
Voorlopige oplevering	26/04/2024

Beveren-Leie, Sint Janspark (CBO), bouwen van 12 huurwoningen

Architect	Parallel Architecten bv, Roeselare
Aannemer	Durabrik Bouwbedrijf nv, Drongen
Bestelbedrag	2.137.095,00 euro
Voorlopige oplevering	juli 2024



Desselgem, Vlaslaan, fase 2, slopen van 36 huurappartementen en bouwen van 48 appartementen in 2 fases

Architect	Claeys architecten bv, Roeselare
Aannemer	BBC, Waregem
Bestelbedrag	8.310.019,64 euro
Voorlopige oplevering	juli 2025



Medegefinancierd door
de Europese Unie
NextGenerationEU

Projecten in voorbereiding

Stand van zaken op 31/12/2023

Gemeente	Project	Aantal	Status
Waregem	Dompelpark	99 huurwoningen + 24 koopwoningen	Omgevingsvergunning indienen in 2024
Bavikhove	Vierkeerstraat/Vondelstraat	68	Voorontwerp
Beveren-Leie	Ter Weerst	8	Definitief ontwerp
Beveren-Leie	St. Janspark fase 2	4	In voorbereiding
Deerlijk	Leon De Fraeyeplein & Depot Ringlaan		In voorbereiding
Desselgem	Tienbunder	18	On hold
Egem	Rioleringen	53 woningen afkoppelen	Aanbesteden voorjaar 2024
Harelbeke	Huis Byttebier	8	Voorontwerp
Harelbeke	De Stip	25	Schetsontwerp
Hulste	't Stroomke		On hold
Ingooigem	Stijn Streuvelstraat	10	Definitief ontwerp
Lendelede	Bergkapel	7	Aanbestedingsfase
Oostrozebeke	Ettingen (renovatie en nieuwbouw)	30 + 5	Definitief ontwerp
Sint-Baafs-Vijve	Loverstraat	stedenbouwkundige studie	Stedenbouwkundige studie afronden tegen zomer 2024
Vichte	E. Tinelstraat - Overakker, herinrichting		In voorbereiding
Wakken	Mandelstraat 10-12-14-16-18	24	Definitief ontwerp
Wakken	Camiel Cluysestraat herinrichting	35	In voorbereiding
Waregem	Mussekouter	62 woningen	Herindelen volgens klimaatdoelstellingen - deels aanbesteden 2025
Waregem	Ter Dompel/Ter Beke, CV onderstations en leidingen vernieuwen	2x90 appartementen	aanbesteden voorjaar 2025
Waregem	Toekomststraat 42-44, vervangingsbouw	2 woningen	On hold

Om zoveel mogelijk daken van sociale woningen te voorzien van zonnepanelen, werd in 2020 Aster cv opgericht. Dit is een coöperatieve vennootschap die in de schoot van de toenmalige VVH (nu INITIA) werd opgericht. Mijn Huis was stichtend lid van deze organisatie en de Algemeen Directeur maakt deel uit van de raad van bestuur en was ook één van de drijvende krachten met betrekking tot de financiering van deze coöperatieve. Naar aanleiding van de fusie en door het feit dat Mijn Huis reeds aandeelhouder was, is nu ook VIVUS-aandeelhouder en kunnen er nu ook in het patrimonium van het gewezen Helpt Elkander zonnepanelen geplaatst worden. De bepaling van de locaties en de planning hiervoor moeten nog opgemaakt worden. Dit is voorzien in de 2^e helft van 2024 en zal uitgewerkt worden samen met de planning in het kader van de klimaatdoelstellingen. De eerste panelen werden eind 2022 geplaatst te Anzegem. Momenteel zijn er reeds 1730 PV-panelen in werking en de eerstvolgende installatie is voorzien te Beveren-Leie, St. janspark.



Inhuren panden

Sinds 1 juni is het ook één van de kerntaken van VIVUS om woningen op de private huurmarkt in te huren met het oog op het verhuren van deze kwaliteitsvolle woningen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid.

Door de inkanteling van het RSVK Waregem in woonmaatschappij VIVUS kwamen op 1 juni 2023 een 200-tal woningen in beheer. Deze woningen zijn gelegen in Anzegem, Deerlijk en Waregem.

Woonmaatschappij VIVUS is echter ook actief in andere gemeenten en moest ook contracten overnemen van andere sociale verhuurkantoren.

In de loop van de zomer van 2023 kwamen bijkomend nog een 100-tal panden in beheer gelegen in Dentergem, Harelbeke, Lendelede, Oostrozebeke en Wielsbeke.

Hiervoor werd samengewerkt met De Poort uit Kortrijk, WRI uit Izegem en SVK Tielt. De data- en dossieroverdracht vergde heel wat inspanning van onze medewerkers, maar kon toch vlot afgewerkt worden mede dankzij de goede samenwerking met de overdragende SVK's. Er werd zowel door de dienst patrimonium als door de dienst klanten heel wat tijd geïnvesteerd in de communicatie met de nieuwe huurders. Zo goed als elke huurder kreeg een bezoek.

Het RSVK Waregem had enkele panden in beheer in Zulte en Wortegem-Petegem. Gezien deze gemeenten geen deel meer uitmaken van het werkingsgebied, dienden deze afgestaan te worden aan enerzijds Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen, actief in Wortegem-Petegem en aan woonmaatschappij Dimensa voor Zulte.

Dit maakt dat op 31/12/2023 in totaal 303 panden ingehuurde panden in beheer zijn.

Op gemeenteniveau kunnen deze onderverdeeld worden als volgt:

Gemeente	Aantal panden	Gemeente	Aantal panden
Anzegem	14	Lendelede	5
Deerlijk	33	Oostrozebeke	9
Dentergem	7	Waregem	140
Harelbeke	64	Wielsbeke	31

De huurprijs die VIVUS aan de eigenaars betaalt, wordt bepaald als zijnde 75% van de marktwaarde ingebracht in de berekeningstool – private huurschat. In ruil voor dit lagere rendement kan de eigenaar rekenen op een garantie van doorbetaling van de huur bij leegstand en heel wat ontzorging van administratieve taken die bij het verhuren van een woning komen kijken, alsook advies bij uit te voeren renovatiewerken in zijn woning.

De contracten met de eigenaars hebben doorgaans een duurtijd van 9 jaar. Huurcontracten worden pas afgesloten van zodra de eigenaar een conformiteitsattest kan afleveren.

Kandidaat-eigenaars kunnen in eerste instantie terecht op de website van VIVUS voor inlichtingen. Wanneer zij interesse hebben in het verhuren van een woning worden zij voor een eerste gesprek uitgenodigd op kantoor en wordt een plaatsbezoek aan de woning ingepland. Wanneer er tot een akkoord wordt gekomen, wordt een huurcontract afgesloten tussen de eigenaar en VIVUS.

In 2023 was er geen actieve promotiecampagne. De intakes waren er vooral door mond-aan-mondreclame. Kandidaat-eigenaars nemen sporadisch contact met ons op. Als voornaamste redenen waarom kandidaat-verhuurders afhaken worden volgende zaken vermeld:

- De huurprijs is te laag
- Kwaliteit: dakisolatie, dubbel beglazing, centrale verwarming, veilige elektrische installatie, woon-klaar, EPC
- Huurperiode: opzegmogelijkheden eigenaar worden uitgesloten voor 9 jaar
- Keuze onderhuurder: eigenaar heeft geen keuzevrijheid wie de bewoner zal zijn



Kandidaten	p 34
Kandidaten/CIR	p 34
Toewijzingen	p 35
Communicatie	p 37
Reglementen & procedures	p 37
Klanten	p 38
Algemeen	p 38
Eigendommen en domiciliefraude	p 40
Klachtenbehandeling	p 41
Sociale Media	p 42
Huurderskrant	p 43

Kandidaten

Sinds 18 maart 2024 is het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) de toegangspoort tot een sociale woning in Vlaanderen. Via dit nieuwe digitale platform kunnen de kandidaat-huurders zich voortaan zelf inschrijven voor een sociale woning. Bovendien kan elke kandidaat nu ook op elk ogenblik zijn persoonlijk dossier bekijken en eventueel de nodige aanpassingen doen. Wonen in Vlaanderen is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van dit platform.

Op 16 januari 2023 werden alle huisvestings-/woonmaatschappijen door Wonen in Vlaanderen in kennis gesteld over de actualisatie via het CIR. Op dat ogenblik werd het al duidelijk dat het weinig zinvol zou zijn om bij de opstart van woonmaatschappij VIVUS ook de drie verschillende databases van Helpt Elkander, Mijn Huis en RSVK Waregem naar één geheel te migreren. Door de invoering van het CIR moest immers toch sowieso een actualisatie gebeuren. Gezien het overlappende werkingsgebied zou deze migratie immers ook heel wat voeten in de aarde gehad hebben. Veel kandidaten waren immers bij alle drie de actoren ingeschreven.

Er werd bijgevolg, in samenspraak met de lokale softwareleverancier, beslist om tijdelijk, tot aan de inwerkingtreding van het CIR, verder te werken met de drie bestaande databases, niet enkel voor de inschrijvingen, maar ook voor de toewijzingen. Een ééngemaakt inschrijvingsformulier, dat al enkele jaren bestond, werd hiervoor verder gebruikt.

De inwerkingtreding van het CIR was oorspronkelijk ingepland in oktober 2023. Echter in de loop van het jaar werd duidelijk dat deze timing niet gehaald zal worden. In juni 2023 werden de woonmaatschappijen in kennis gesteld van de beslissing van de Vlaamse Regering tot actualisatie van de inschrijvingsregisters werd uitgesteld tot 2024.

Pas op 17 november 2023 werden uiteindelijk alle inschrijvingsdossiers van alle woonmaatschappijen over gans Vlaanderen, dus ook deze van Mijn Huis, Helpt Elkander en RSVK Waregem gemigreerd naar het CIR. Op dat ogenblik trad een freeze-periode in werking en was het voor burgers tijdelijk niet meer mogelijk om in te schrijven voor een sociale huurwoning. De woonmaatschappijen konden nog woningen toewijzen, maar dan op basis van toewijzingslijsten die werden opgemaakt voor 17 november. Deze manier van toewijzen werd gehanteerd tot 1 maart 2024.

Sinds begin 2024 loopt een actualisatie van het inschrijvingsregister en VIVUS hoopt deze binnenkort af te ronden. Om deze actualisatie tot een goed einde te brengen werd heel wat energie gestoken in het begeleiden van de kandidaten, dit samen met verschillende welzijnsactoren.



Sinds 1 januari 2024 moeten sociale huurwoningen toegewezen worden ingevolge een toewijzingssysteem dat gebaseerd is op 4 pijlers. Dit toewijzingssysteem vervangt de oude toewijzingsregels die voor SHM's en SVK's verschillend waren. De 'meest' kwetsbare kandidaat-huurders, die voorheen in aanmerking kwamen voor een toewijzing in het puntensysteem van de SVK's worden voortaan onder pijler 2 – versnelde toewijzing ondergebracht.

Pijler 1: standaardtoewijzingen

Deze toewijzingen gebeuren op basis van chronologie, rekening houdend met de lokale binding.

Kandidaten die in de laatste 10 jaar 5 jaar aanéensluitend in een gemeente wonen, krijgen voorrang op die gemeente.

Vervolgens is er ook nog een voorrang voor het werkingsgebied. Een kandidaat die aanéensluitend in een gemeente binnen het werkingsgebied woont, krijgt voorrang in de andere gemeenten van het werkingsgebied.

Tenslotte kan een kandidaat-huurder voorrang lokale binding krijgen als hij of zij mantelzorg ontvangt of geeft in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

Pijler 2: versnelde toewijzingen

Binnen deze pijler zijn er 5 hoofddoelgroepen:

- Dak- en thuislozen of personen die dak- of thuisloos dreigen te worden.
- Jongeren die begeleid zelfstandig wonen of begeleid zelfstandig gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst.
- Kandidaat-huurders met een geestelijke gezondheidsproblematiek.
- Kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen
- Kandidaat-huurders die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden.

Het aantal toewijzingen onder deze pijler bedraagt 20% van alle toewijzingen per jaar in het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Onder deze pijler geldt de voorwaarde van de lokale binding niet.

Om in aanmerking te komen voor een toewijzing onder pijler 2 is een aanmelding door een welzijnsactor noodzakelijk. De welzijnsactor moet actief zijn in het werkingsgebied en moet het samenwerkingsprotocol met VIVUS ondertekend hebben.

Pijler 3: toewijzing aan specifieke doelgroepen

Slechts 1/3de van onze woningen kunnen toegewezen worden onder deze pijler. De gemeenten van ons werkingsgebied werken met een vastgelegde lijst van doelgroepen die ze voorrang geven. Binnen deze pijler geldt de lokale binding wel.

Volgende specifieke doelgroepen behoren tot deze pijler:

- Personen ouder dan 65 jaar.
- Personen met een fysieke of mentale beperking.
- Personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden.

Er werd in 2023 samen met de lokale besturen een toewijzingsraad opgericht die het toewijzingsreglement opstelde en waarin de regels voor toewijzingen binnen pijler 3 werden bepaald. De woonmaatschappij keurde het toewijzingsreglement goed op 24/10/2023.

Pijler 4 zijn interne mutaties om dwingende redenen en andere verplichte toewijzingen.

Het gaat om:

- Zittende huurders die moeten verhuizen door sloop, renovatie of verkoop van hun sociale woning.
- Huurders die onderbezet wonen.
- Huurders die overbezet wonen.
- Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting.
- Huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt.
- Het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning in het kader van een fysieke beperking of een assistentiewoning.
- Kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder en gegrond werd bevonden.
- Huurders die moeten herhuisvest worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning (de SVK-woningen).

Woonmaatschappij VIVUS engageerde zich om bij opmaak van het nieuwe toewijzingsreglement, op basis van zo objectief mogelijke criteria, een toewijzingsbeleid op te stellen dat resulteert in een maximale toewijzing van kandidaat-huurders met bijzondere welzijnsnoden. Er werd inspiratie gehaald uit het SVK-puntensysteem, maar VIVUS stond open voor nieuwe ideeën. Een regionale werkgroep en kerngroep met woon- en welzijnspartners werkten een visie uit die een doorstroming garandeert voor personen die in een tijdelijke opvang of instelling verblijven. Woonmaatschappij VIVUS heeft de regionale afspraken vastgelegd in een huishoudelijk reglement en de nieuwe toewijzingsregels worden toegepast sinds 1 maart 2024. Het bestuursorgaan en de toewijzingsraad van VIVUS zijn overtuigd dat het nieuwe reglement een werkbaar instrument is dat voor de meest kwetsbare doelgroep een duurzame woonoplossing zal bieden.

Door de invoering van het CIR en de omschakeling naar het nieuwe softwarepakket kunnen voor 2023 weinig statistieken gegeven worden mbt de kandidaten en de toewijzingen.

Vanaf 2024 zal VIVUS volgende kerncijfers bijhouden:

- Aantal nieuwe verhuringen volgens de pijlers (nieuw toewijzingssysteem)
- Aantal ongemotiveerde weigeringen
- Aantal niet-reacties
- Aantal vertrokken huurders
- Aantal opzegredenen
 - o Eigendom
 - o Einde huurcontract eigenaar
 - o Einde huurcontract inkomen/bezetting
 - o Huurachterstal
 - o Inwonen bij familie/vrienden
 - o Mutatie
 - o Onbekend
 - o Onderbezetting
 - o Onderhoud/leefbaarheid
 - o Opname rusthuis/instelling
 - o Overbezetting
 - o Overlijden
 - o Verhuis naar eigen woning
 - o Verhuis naar privé woning

Communicatie

In 2023 werd in het kader van de fusie ook ingezet op het herwerken van de brieven. Het gaat bijvoorbeeld om brieven over een aanbod, toewijzing, weigering of schrapping van een dossier.

Reglementen en procedures

Sinds de fusie heeft VIVUS al een aantal goedgekeurde reglementen en procedures voor de dienst kandidaten, klantenadministratie en huurdersondersteuning goedgekeurd.

- 1 Huishoudelijk reglement versnelde toewijzing
- 2 Toewijzingsreglement
- 3 Debiteurenreglement
- 4 Intern huurreglement
 - procedure overbezetting
 - procedure onderbezetting
 - procedure eigendom buitenland
 - procedure huurdersverplichting taalkennisvereiste
 - procedure huurdersverplichting inschrijving bij de VDAB
 - procedure domiciliefraude



Als een kandidaat huurder wordt, start de administratie van de opmaak van het huurcontract tot het registreren van de documenten. Tijdens een verhuring kan de huurprijs wijzigen door bijwoning, herziening door het inkomen. VIVUS volgt de huurbetalingen strikt op door het toepassen van een door het bestuur goedgekeurd debiteurenreglement.

In 2023 bleef het onder controle houden van de huurachterstallen een aandachtspunt. Er werd echter niet meer vergeleken met de voorbije jaren, omdat de cijfers door de fusie – en dus ook de samenvoeging van onze huurachterstallen – een vertekend beeld zouden kunnen geven.

De huurachterstallen op 31/12/2023 per gemeente:

Anzegem	6.469,12	euro
Deerlijk	7.958,85	euro
Dentergem	6.283,79	euro
Harelbeke	34.775,36	euro
Lendelede	3.429,53	euro
Oostrozebeke	1.960,16	euro
Waregem	40.177,54	euro
Wielsbeke	7.303,62	euro
Koolskamp	444,32	euro
Egem	655,80	euro
Aarsele	237,81	euro
Heestert	936,04	euro
Waarmaarde	197,06	euro
Totaal	110.829,00	euro



Vóór 1 juni 2023 werden meldingen geregistreerd in andere softwarepakketten. In de 2de helft van 2023 zijn alle data gemigreerd naar Gashnet. Vanaf 2024 zal VIVUS volgende kerncijfers bijhouden:

- Aantal lopende onderzoeken domiciliefraude
- Aantal huurders die niet voldoen aan de taalkennisverreiste
- Aantal huurders die niet voldoen aan de werkbereidheid
- Aantal huisbezoeken (sociale meldingen)
- Aantal huurcontracten verbroken door huurachterstal
- Aantal huurcontracten verbroken door leefbaarheid
- Aantal uithuiszettingen

Een huurder van een sociale huurwoning moet er gedomicilieerd zijn en zijn hoofdverblijfplaats hebben. Elke duurzame bijwoning moet gemeld worden en in overeenstemming zijn met de toelatingsvoorwaarden. Gebeurt dit niet, dan is er sprake van domiciliefraude. VIVUS heeft in 2023 bij 24 huurders onderzocht of er al dan niet sprake was van fraude.

De huurdersconsulenten behandelden 106 sociale meldingen.

VIVUS zet zich door het uitvoeren van huisbezoeken proactief in voor het aangenaam wonen van de sociale huurders.

Bij nieuwe huurders engageert VIVUS een huisbezoek in te plannen binnen de 3 maanden en een vervolgbezoek na 18 maanden. Bij ingehuurde panden neemt VIVUS het jaarlijks bezoekrecht over van de eigenaar. Bij een versnelde toewijzing engageert VIVUS zich om de eerste 2 jaar van het huurcontract de huurder jaarlijks gemiddeld 3 keer te bezoeken.

Huisbezoeken:

- Bij vaststelling tekorten door VIVUS
- Bij externe klachten

Externe klachten worden enkel behandeld als deze per e-mail of per brief worden bezorgd aan VIVUS. Binnen de 5 werkdagen na de klacht onderneemt VIVUS verschillende acties om de huurder te horen (telefonisch, mail, sms, ...) en indien nodig op huisbezoek te gaan. Indien nodig worden er afspraken en termijnen op papier gezet. Bij het verstrijken van de termijnen volgt een vervolgbezoek. Als de huurder gekend is bij welzijn en akkoord gaat, worden de afspraken doorgestuurd naar het OCMW. De derde persoon die de klacht indiende wordt op de hoogte gehouden van de genomen acties (rekening houdend met de privacyregels). Indien nodig wordt de wijkagent gecontacteerd om lokale problemen en niet-dringende tussenkomsten te behandelen door te bemiddelen. Bij burenruzie zal VIVUS de partijen doorverwijzen naar de griffie van de vrederechter om in verzoening tot een oplossing te komen. Indien nodig verwijst VIVUS de partijen door naar het meldpunt preventie uithuiszetting van W13. Bij herhaaldelijke klachten binnen een periode van 60 dagen zal VIVUS een brief versturen naar de huurder met de melding dat het dossier wordt doorgestuurd naar het CAW. Indien gekend bij welzijn wordt dit ook doorgestuurd naar het OCMW (6.19 BVCW). Als er nieuwe klachten blijven binnen de 60 dagen na aanmelding CAW wordt het dossier doorgestuurd naar een advocaat om een verzoening op te starten bij de vrederechter. De oproeping in verzoening wordt ook doorgestuurd naar het OCMW (6.19 BVCW). Als er geen proces-verbaal van verzoening kan opgemaakt worden dan wordt de zaak ten gronde gepleit.

In 2023 werden 6 huurovereenkomsten beëindigd wegens huurachterstal, 1 huurcontract wegens leefbaarheid. 8 huurders werden effectief uit huis gezet.

Een andere uitdaging die VIVUS opvolgt, zijn de afbetalingen van de huurwaarborgen. Die waarborg bedraagt twee keer de basishuur met een maximum van 1.111 euro (werkjaar 2023). Sinds de invoering van de mogelijkheid om de waarborg af te lossen over maximaal 18 maanden maken veel huurders hier gebruik van. Ook hier werden geen vergelijkingen meer gemaakt met de voorbije jaren, gezien de fusie.

Controle op eigendom buitenland

In 2021 keurde de Vlaamse Regering de wetgeving voor de controle op eigendom in het buitenland goed, waarbij er ook subsidies worden uitgekeerd om deze controle uit te voeren.

Daardoor heeft VIVUS zijn procedure inzake eigendomscontrole aangepast en uitgebreid met een controle in het buitenland. Gezien de financiële impact worden er geen standaardcontroles uitgevoerd. In eerste instantie werd het bestuur op de hoogte gebracht van de gewijzigde mogelijkheden. Van zodra wij meldingen ontvangen, worden bewoners ermee geconfronteerd. Als er voldoende signalen zijn die wijzen op een mogelijke eigendom in het buitenland, wordt er een eigendomscontrole uitgevoerd, conform de Vlaamse raamovereenkomst. In 2023 werd één controle uitgevoerd, het resultaat zal pas gekend zijn in 2024. Ook in de toekomst zullen we hier aandacht aan blijven besteden geven.



Klachtenbehandeling

VIVUS valt onder de decretale bepalingen van het klachtendecreet dat stelt dat iedereen het recht heeft een klacht in te dienen bij een bestuurlijke instelling over de handelingen en de werking van die bestuurlijke instelling.

Als woonmaatschappij dient VIVUS bijgevolg het klachtendecreet in de praktijk te brengen en klachten te registreren, te behandelen en er een passend gevolg aan te geven. Een klacht is een manifeste uiting (zowel mondeling, schriftelijk of elektronisch) waarbij een ontevreden burger bij de overheid, in casu VIVUS, klaagt over een door de overheid (al dan niet) verrichte handeling of prestatie. De vragenlijst m.b.t. de rapportering werd ingevolge de wettelijke bepalingen tijdig gerapporteerd aan RWO en aan de Vlaamse Ombudsdienst.



Vragenlijst klachtenmanagement 2023

Naam van uw maatschappij: BV woonmaatschappij VIVUS
Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres: ann.goerlandt@vivus.be

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	
Aantal ontvankelijke klachten:	
Aantal (deels) gegronde klachten:	

Aantal (deels) opgeloste klachten:	
------------------------------------	--

2. Klachtenbeeld 2023

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

In 2023 fuseerden Mijn Huis CVBA, Helpt Elkander CVBA en VZW RSVK Waregem tot één woonmaatschappij. Gelijktijdig werd overgeschakeld naar een volledig nieuw softwarepakket dat heel wat voeten in de aarde had en nog steeds heeft.

Dit leidde, weliswaar beperkt, ook tot een verlies aan data, waardoor o.a. de klachtenrapportering niet accuraat kan worden gemaakt in cijfers voor 2023.

3. Concrete realisaties en voorstellen

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

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

De nieuwe woonmaatschappij blijft inzetten op duidelijke communicatie, het betrekken van onze huurders en een efficiënte interne werking. Bij het afstemmen van de verschillende interne processen en procedures van de drie fusie-organisaties, wordt hier voortdurend rekening mee gehouden.

We besteedden in 2023 veel aandacht aan een goede en duidelijke communicatie naar onze huurders en kandidaten rond de vorming van de woonmaatschappij. We gebruikten hiervoor onze huurderskrant (die voortaan 4 keer per jaar zal verschijnen ipv 2 keer), social media, de klassieke briefwisseling en onze website.

Duidelijke communicatie en een goede dienstverlening vermijdt klachten en daar zetten we dan ook op in de komende jaren. Dankzij de schaalvergroting konden we in 2023 realiseren dat we voortaan 24/24 bereikbaar zijn. Hiervoor doen we na de kantooruren beroep op een noodcentrale. Deze noodcentrale registreert de binnenkomende oproepen buiten de kantooruren en bij een noodgeval stelt zij ons in verbinding met de huurder zodat er direct actie kan worden ondernomen. Dit wordt door onze huurders zeer geapprecieerd.

Sociale media

Op 1 juni 2023 ging onze nieuwe VIVUS Facebookpagina online.



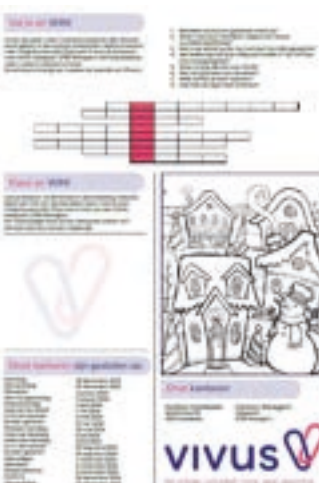
Huurderskrant

Het “mijn huis blad” & “Den Elkander” werden vervangen door de VIVUS-krant, Er werden 2 edities gepubliceerd.

Den Elkander



VIVUS-krant





Jaarrekening	p 46
Balans	p 46
Resultatenrekening	p 47
Jaarrekening	p 51

Balans

De actiefzijde van de balans geeft de bezittingen weer van de maatschappij, verdeeld onder vaste en vlottende activa.

De vaste activa

De **terreinen en gebouwen** zijn de belangrijkste post van de materiële vaste activa en zijn goed voor een totaal van € 244.928.271,74. De activa in aanbouw van de projecten bedragen € 23.699.682,89

De financiële vaste activa bedragen € 263.821,78 waarvan de belangrijkste de aandelen Aster omvatten (€ 251.000,00).

De vlottende activa

De **vorderingen op ten hoogste 1 jaar** bedragen € 181.018,05 en omvatten handelsvorderingen en overige vorderingen. Deze laatste omvatten de openstaande tegoeden van Wonen in Vlaanderen omtrent huursubsidies en de vorderingen op Wonen Regio Izegem en SW+. Er dient rekening gehouden te worden met het verslag van de bedrijfsrevisor.

De **geldbeleggingen** bedragen € 2.000.000. Het gaat hier om gelden die op de termijnrekening op 1 jaar zijn geplaatst bij Wonen in Vlaanderen.

De **liquide middelen** bedragen € 12.392.374,85.

Tenslotte zijn er nog de **overlopende rekeningen** t.b.v. € 1.767.668,05. De overlopende rekeningen bevatten hoofdzakelijk verkregen opbrengsten subsidies FS3 leningen Wonen in Vlaanderen huuractiviteit aflossingsfase, zijnde € 1.652.848,32, de éénmalige opstartkosten Aster a.d. € 108.717,95.

De **passiefzijde** van de balans zijn de schulden van de maatschappij, verdeeld onder het eigen vermogen, de voorzieningen en uitgestelde belastingen en de schulden van de vennootschap.

Het eigen vermogen

Naast het kapitaal en de reserves, bestaat deze rubriek ook uit kapitaalsubsidies. Deze kapitaalsubsidies bedragen € 15.545.295,05.

De kapitaalsubsidies zijn de premies die werden toegekend n.a.v. nieuwbouw en renovaties.

Voorzieningen en uitgestelde belastingen.

Deze bedragen in totaal € 743.517,20. Er worden geen bijkomende voorzieningen meer aangelegd voor schilderwerken. In de loop van 2024 zal werk gemaakt worden van een eenduidig systeem in de woonmaatschappij VIVUS.

De uitgestelde belastingen bestaan voornamelijk uit uitgestelde kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen op gerealiseerde meerwaarden op gebouwen.

De schulden

De **schulden op meer dan één jaar** bevatten de openstaande leningen bij de VMSW voor het verwerven, bouwen en renoveren van de gebouwen en bedragen € 206.846.784,07. Bij de overige schulden vinden we de schuld tov de huurders. Dit zijn de ontvangen huurwaarborgen. Deze bedragen in totaal € 2.613.844,27.

Bij de **schulden op ten hoogste één jaar** stellen we vast dat deze voornamelijk de kapitaalsaflossingen van leningen VMSW en KBC omvatten (€ 6.411.666,46), de openstaande leveranciers en de te ontvangen facturen (€ 4.499.255,81), de schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (€ 1.583.880,30) en de vooruitbetaalde huur (€ 62.038,78) mits inachtneming van het verslag van de bedrijfsrevisor. Op de overlopende rekening bemerken we vooral de toe te rekenen intresten op annuïteitenleningen WiV huuractiviteit (€ 1.328.404,74).



De balans (afgerond op eenheden)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa	€ 78.315
Materiële vaste activa	€ 268.971.555
Financiële vaste activa	€ 263.822

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden en bestellingen in uitvoering	€ 15.007
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	€ 181.018
Geldbeleggingen	€ 2.000.000
Liquide middelen	€ 12.392.375
Overlopende rekeningen	€ 1.767.668

TOTAAL ACTIEF € 285.669.760

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Kapitaal	€ 15.882
Herwaarderingsmeerwaarden	€ 5.415.853
Reserves	€ 39.119.080
Overgedragen winst	€ 306.474
Kapitaalsubsidies	€ 15.545.295

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

Grote herstellingen/onderhoud	€ 743.517
Uitgestelde belastingen	€ 1.435.716

SCHULDEN

Schulden op meer dan 1 jaar	€ 209.460.628
Schulden op ten hoogste 1 jaar	€ 12.560.530
Overlopende rekeningen	€ 1.373.257

TOTAAL PASSIEF € 285.669.760

Resultatenrekening

Bedrijfsopbrengsten

De **omzet** uit de verhuring van het patrimonium bedraagt € 15.615.317,24. We konden in 2023 rekenen op volgende afgewerkte projecten, dewelke resulteerden in een stijging van de huurgelden :

Lendelede – Vierschaar – vervangingsbouw 47 appartementen

Harelbeke – Vaartstraat – 29 appartementen

Oostrozebeke – Vlissingestraat – 7 woningen

Harelbeke – Marktpllein.

De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt voor dit jaar € 359,57.

We noteren tevens € 1.274.962,32 voor diverse recuperaties van kosten op huurders.

De **andere bedrijfsopbrengsten** bedragen € 1.047.717,80 en bestaan voornamelijk uit subsidies op de FS3-leningen, ontvangen personeels- en werkingssubsidies voor SVK personeel verleend door de Vlaamse Gemeenschap, recuperatie van huurschade op einde huurcontract, recuperatie van kosten ten laste van de eigenaar, recuperatie van advocaats- en gerechtskosten bij huurders sociale woonprojecten, recuperatie van andere kosten (voornamelijk recuperaties van vergoedingen onderzoek naar buitenlandse eigendommen) en recuperatie schadevergoedingen van de verzekering.

De **niet-recurrente bedrijfsopbrengsten** bedragen

€ 1.047.692,78 en bestaan voornamelijk uit de overgedragen winst van het RSVK per 31/12/2022 (€ 646.010,57), de impulssubsidie voor 2023 (€ 36.852,18) en de meerwaarden op verkoop van patrimonium. In 2023 werden 2 niet-verhuurbare woningen openbaar verkocht.

Bedrijfskosten

Tegenover de bedrijfsopbrengsten staan de bedrijfskosten.

Afschrijvingen	€ 6.992.094,40
Onderhoudskosten	€ 2.014.247,87
Besteding voorziening onderhoud en herstel	€ 476.126,82
Toevoeging voorziening onderhoud en herstel	€ 328.674,61
Personeelskosten	€ 2.953.501,27
Andere bedrijfskosten	€ 1.055.249,72
Kantoor- en administratiekosten	€ 533.060,68
Verzekeringskosten	€ 391.813,14
TOTAAL	€14.744.768,51

De **afschrijvingen** bedragen € 6.992.094,40. Dit bedrag wordt mede in stand gebracht door de oplevering van diverse belangrijke projecten

Lendelede – Vierschaar	€ 39.991,12
Oostrozebeke – Vlissingestraat	€ 13.795,01
Harelbeke – Vaartstraat	€ 24.507,55
Harelbeke – Marktpllein	€ 9.798,86

De **kosten voor onderhoud en herstelling** van de verhuurde gebouwen bedragen € 2.014.247,87, waarvan er € 339.055,17 gerecupereerd wordt via huurlasten en € 16.724,45 via de eigenaars. Indien we de netto kost (€ 1.658.468,25) delen door 3.609 panden (3.306 eigen panden en 303 ingehuurde panden) bekomen we een onderhoud en herstellingskost van € 459.54 per pand per jaar.

De dotatie voor de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken aan gebouwen wordt aangelegd op basis van een planning die jaarlijks aan een herziening onderworpen is. Deze beslissing werd genomen door de Raad van Bestuur op 28 februari 2006. (= ex-Mijn Huis). Er werd een bijkomende provisie aangelegd van € 328.674,61 en een terugname van € 336.094,62 geboekt.

Voor wat betreft de SCHILDERWERKEN & VOEGWERKEN (ex-Helpt Elkander)

In de planning voor GROTE onderhouds- en herstellingswerken kunnen volgende werken aan het patrimonium worden opgenomen: herstellingen – renovaties van platte daken, zinkwerken, voegwerken en siliconen van gevels en metselwerken, gevelbekleding en uitbekleding goten, voetpaden, opritten, elektriciteitswerken en schilderwerken.

Enige jaren geleden werd overgegaan tot een screening van het volledige patrimonium zowel wat betreft gevelschilderwerken, schilderwerken van buitenschrijnwerk en schilderwerken voor gemeenschappelijke delen.

Bij de meest recente nieuwbouwprojecten en grote renovatiewerken wordt er steeds naar gestreefd om zoveel mogelijke toekomstige onderhoudswerken te minimaliseren en dit zowel wat concept als keuze der materialen betreft.

Zo wordt er bij nieuwbouw bijvoorbeeld op toegezien dat er bij residenties zo weinig mogelijk gemeenschappelijke delen aanwezig zijn, en worden er bij renovaties zoveel mogelijk onderhoudsvriendelijk materialen voorzien.

Alle schilderwerken worden gepland om 10-jaarlijks uitgevoerd te worden. De dossiers zijn samengesteld op basis van de geografische ligging (wijk en gemeente).

Op 1 januari 2023 is een budget beschikbaar van € 471.504,40 voor alle schilderwerken. Het bedrag dat in 2023 werkelijk is uitgevoerd, bedraagt € 140.032,20. In de loop van 2024 zal werk gemaakt worden van een eenduidig systeem in de woonmaatschappij VIVUS.

De **personeelskosten** bedragen € 2.953.501,27. Er werden hier tegenover in totaal 54.516 uren gepresteerd.

Bij de **andere bedrijfskosten** bemerken we dat deze hoofdzakelijk onroerende voorheffing (€ 946.467,16), de verhuistoelage (€ 21.537,07) en de syndickosten (€ 53.701,93) omvatten.

Het grootste stuk van de **kantoor- en administratiekosten** wordt ingenomen door onderhoud en upgrade van software (€ 237.869,21), gevolgd door drukwerken (€ 42.126,30) en beheerskosten van het sociaal bureau (€ 24.921,13).

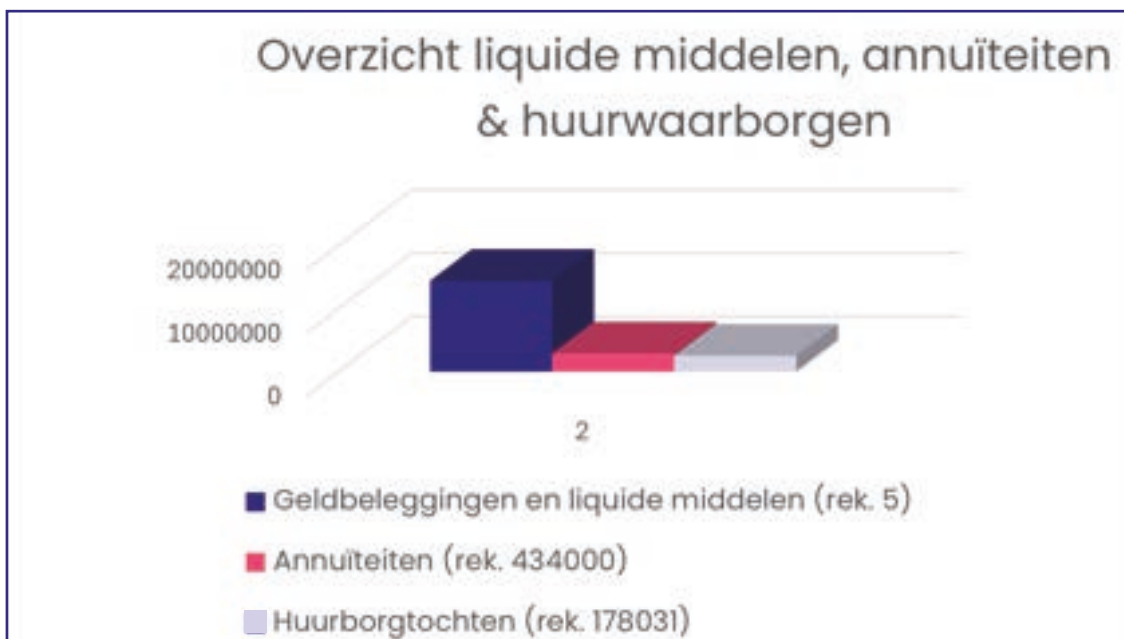
De **verzekeringskosten** € 391.813,14. Vanaf 1 januari 2024 zal een nieuw raamcontract via Initia worden opgestart. De woningen van Mijn Huis en RSVK Waregem worden onmiddellijk opgenomen. De polis van Helpt Elkander loopt pas af op 31/12/2025. Pas op dat ogenblik kan dit patrimonium aan de nieuwe polis worden toegevoegd.

Financiële opbrengsten

De financiële opbrengsten bestaan o.a. uit intresten op diverse R/C VMSW (€ 85.030,91), intrestsubsidies FS3-leningen (€ 3.451.566,34), en kapitaalsubsidies Vlaams Gewest (€ 239.737,84), kapitaalsubsidies kansarmen (€ 35.286,32) en kapitaalsubsidies SBR (€ 172.564,07).

Jaarlijks belegt de huisvestingsmaatschappij een gedeelte van haar liquide middelen bij de VMSW. In 2023 werd € 2.000.000 belegd aan een rentevoet van 0,75%.

De liquide middelen zijn ruim voldoende om indien nodig alle annuïteiten en huurborgtochten in éénmaal terug te betalen.



Resultatenrekening

afgerond op eenheden

Bedrijfskosten	€ 17.305.457	Bedrijfsopbrengsten	€ 18.985.690
Financiële kosten	€ 4.268.360	Financiële opbrengsten	€ 4.125.150
		Winst van het boekjaar voor belastingen	€ 1.537.024
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	€ 17.138	Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	€ 46.565
Belastingen op het resultaat	€ 54.357		
		Winst van het boekjaar na belastingen	€ 1.512.093
Overboeking naar de belastingvrije reserves	€ 325.626	Onttrekking aan de belastingvrije reserves	€ 311.552
		Resultaat	€ 1.498.019

Recuperaties

De onderhoudskosten worden gedeeltelijk van de huurders gerecupereerd door een bijdrage in hun huurprijs onder de vorm van huurlasten. In 2023 werd onder deze vorm € 1.274.962,32 gerecupereerd. Het gaat hierbij om o.a. het poetsen van gemeenschappelijke delen, het onderhoud van groenruimten, verwerken van huisvuil, het gemeenschappelijk verbruik van water en elektriciteit in gemeenschappelijke delen, de brandverzekeringspolis voor wat betreft het gedeelte afstand van verhaal,



Jaarrekening 2023

VOL-INB 1

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER
TE LEGGEN DOCUMENTEN****IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)**

NAAM: WOONMAATSCHAPPIJ VIVUS

Rechtsvorm: Besloten vennootschap

Adres: MARKTSTRAAT Nr.: 80 Bus:

Postnummer: 8530 Gemeente: Harelbeke

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Kortrijk

Internetadres¹: www.vivus.be

E-mailadres¹: info@vivus.be

Ondernemingsnummer 0405.430.603

DATUM 23 / 06 / 2023 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 25 / 06 / 2024

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2023 tot 31 / 12 / 2023het vorig boekjaar van de jaarrekening van 01 / 01 / 2022 tot 31 / 12 / 2022De bedragen van het vorige boekjaar zijn ~~identiek~~² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 78 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

¹ Facultatieve vermelding.² Schrappen wat niet van toepassing is.

Koen Verdru
Algemeen Directeur

Pietro Iacopucci
Voorzitter

OCR9002

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 2.1

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

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

PIET DECAVELE Stasegemsestraat 37, 8530 Harelbeke, België	Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur
KOENRAAD DEGROOTE Markegemstraat 88, 8720 Dentergem, België	Bestuurder
DOMINIQUE WINDELS Arendstraat 153, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
JO DESMET KORTRIJKSESTEENWEG 59, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
RIK SOENS BERMKOUTER 4, 8791 Beveren (Leie), België	Bestuurder
TINE DESMET KASTEELGOED 18, 8860 Lendelede, België	Bestuurder
HENDRIK VAN DAMME KLEINE HARELBEKESTRAAT 12, 8531 Hulste, België	Bestuurder
KOEN VERDRU (ALGEMEEN DIRECTEUR) VLIETESTRAAT 188, 8531 Hulste, België	
LUDO DEPUYDT NIJVERHEIDSSTRAAT 8, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder
BERT SCHELFHOUT OTEGEMSE STEENWEG 15, 8540 Deerlijk, België	Bestuurder
GUIDO CALLEWAERT (Bediende) Bavikhooftsestraat 71, 8710 Wielsbeke, België	Bestuurder 28/06/2022 -
FLORE VANLUCHENE (Bediende) Sneppestraat 7, 8780 Oostrozebeke, België	Bestuurder 28/06/2022 -
GINNY DUPONT (Bediende) Gentsesteenweg 3, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder 29/11/2022 -
PIETRO IACOPUCCI Kortrijkseweg 68, 8791 Beveren (Leie), België	Voorzitter van de Raad van Bestuur
FILIP DECONINCK Seringestraat 7, 8710 Wielsbeke, België	Bestuurder
KATLEEN RAVELINGIEN Hoogmolenstraat 86, 8790 Waregem, België	Bestuurder
JOOST KERCKHOVE Schoendalestraat 103, 8793 Sint-Eloois-Vijve, België	Bestuurder

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 2.1
-----	--------------	-------------

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN (VERVOLG)

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

BART DE KEUKELEIRE *Bestuurder*
Statiestraat 12, 8720 Dentergem, België

JASMINKA POPPE *Bestuurder*
Azalealaan 55, 8700 Tielt, België

AN VANHEUSDEN *Bestuurder*
Olmstraat 85, 8790 Waregem, België

MARIO DEVROE *Bestuurder*
Rodepooststraat 14, 8850 Ardooie, België

PETRA DEVOS *Bestuurder*
Sint-Antoniusstraat 98, 8570 Anzegem, België

MOORE AUDIT BV *Commissaris*
Nr.: 0453.925.059
ESPLANADE 1 bus 96, 1020 Laken, België
Lidmaatschapsnr.: B00212

Vertegenwoordigd door:

LIESBET VANDENABEELE
(Bedrijfsrevisor)
WIJNENDALESTATIONSSTRAAT 39, 8820 Torhout, België
Lidmaatschapsnr.: A02306

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 2.2
-----	--------------	-------------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	269.313.691,71	148.652.032,30
Immateriële vaste activa	6.2	21	78.315,28	1.189,40
Materiële vaste activa	6.3	22/27	268.971.554,65	148.390.342,90
Terreinen en gebouwen		22	244.928.271,74	136.674.875,39
Installaties, machines en uitrusting		23	131.737,73	4.685,80
Meubilair en rollend materieel		24	211.862,29	112.953,59
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	23.699.682,89	11.597.828,12
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	263.821,78	260.500,00
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	263.821,78	260.500,00
Aandelen		284	251.000,00	251.000,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	12.821,78	9.500,00

Nr.		0405.430.603		VOL-inb 3.1	
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	16.356.067,99	6.928.264,67	
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....	
Handelsvorderingen		290	.....	.....	
Overige vorderingen		291	.....	.....	
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	15.007,04	17.773,58	
Voorraden		30/36	15.007,04	17.773,58	
Grond- en hulpstoffen		30/31	.....	.....	
Goederen in bewerking		32	.....	.....	
Gereed product		33	.....	.....	
Handelsgoederen		34	15.007,04	17.773,58	
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	.....	.....	
Vooruitbetalingen		36	.....	.....	
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....	
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	181.018,05	133.500,18	
Handelsvorderingen		40	106.850,59	100.621,82	
Overige vorderingen		41	74.167,46	32.878,36	
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	2.000.000,00	.....	
Eigen aandelen		50	.....	.....	
Overige beleggingen		51/53	2.000.000,00	.....	
Liquide middelen		54/58	12.392.374,85	5.935.397,70	
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.767.668,05	841.593,21	
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	285.669.759,70	155.580.296,97	

Nr.		0405.430.603		VOL-inb 3.2	
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN		10/15	60.096.110,96	37.496.325,90	
Inbreng	6.7.1	10/11	15.882,26	9.537,50	
Beschikbaar		110	.....	.....	
Onbeschikbaar		111	15.882,26	9.537,50	
Herwaarderingsmeerwaarden		12	5.415.853,17	5.415.853,17	
Reserves		13	39.119.080,48	22.579.260,42	
Onbeschikbare reserves		130/1	19.851.848,80	10.297.465,02	
Statutair onbeschikbare reserves		1311	19.851.848,80	10.297.465,02	
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....	
Financiële steunverlening		1313	.....	.....	
Overige		1319	.....	.....	
Belastingvrije reserves		132	19.267.231,68	12.281.795,40	
Beschikbare reserves		133	.....	.....	
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	.....	.....	
Kapitaalsubsidies		15	15.545.295,05	9.491.674,81	
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁴		19	.....	.....	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	2.179.232,72	1.369.148,49	
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	743.517,20	419.465,01	
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....	
Belastingen		161	.....	.....	
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	743.517,20	419.465,01	
Milieuverplichtingen		163	.....	.....	
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....	
Uitgestelde belastingen		168	1.435.715,52	949.683,48	

⁴ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 3.2		
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	223.394.416,02	116.714.822,58
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	209.460.628,34	107.481.700,86
Financiële schulden		170/4	206.846.784,07	106.011.803,94
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	206.846.784,07	106.011.803,94
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	2.613.844,27	1.469.896,92
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	12.560.530,08	8.512.952,34
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	6.411.666,46	4.383.933,58
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	4.499.255,81	3.201.786,81
Leveranciers		440/4	4.499.255,81	3.201.786,81
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.583.880,30	857.148,26
Belastingen		450/3	1.216.172,50	735.102,90
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	367.707,80	122.045,36
Overige schulden		47/48	65.727,51	70.083,69
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	1.373.257,60	720.169,38
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	285.669.759,70	155.580.296,97

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 4

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	18.985.690,14	8.346.741,51
Omzet	6.10	70	16.890.279,56	7.794.098,16
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.047.717,80	194.838,34
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	1.047.692,78	357.805,01
Bedrijfskosten		60/66A	17.305.457,19	8.297.446,18
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	27.698,07	24.388,67
Aankopen		600/8	24.931,53	33.386,41
Voorraad: afname (toename)		609	2.766,54	-8.997,74
Diensten en diverse goederen		61	6.139.716,53	2.306.094,47
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.10	62	2.953.501,27	1.216.577,45
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	6.992.094,40	3.670.928,18
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	6.10	631/4	106.670,96	41.552,82
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10	635/8	-147.452,21	-4.767,65
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.055.249,72	569.287,35
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	177.978,45	473.384,89
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	1.680.232,95	49.295,33

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 4		
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	4.125.150,33	2.114.112,92
Recurrente financiële opbrengsten		75	4.125.150,33	2.114.112,92
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	122.236,55	12.838,90
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	4.002.913,78	2.101.274,02
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	4.268.359,70	2.266.106,31
Recurrente financiële kosten	6.11	65	4.268.359,70	2.266.106,31
Kosten van schulden		650	4.266.420,88	2.265.443,93
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	1.938,82	662,38
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	1.537.023,58	-102.698,06
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	46.564,69	29.148,63
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	17.138,20	.....
Belastingen op het resultaat		67/77	54.356,70	-2.166,69
Belastingen	6.13	670/3	54.356,70	10.250,96
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	12.417,65
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	1.512.093,37	-71.382,74
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	311.552,20	241.810,77
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	325.625,78	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	1.498.019,79	170.428,03

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 5

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	1.498.019,79	170.428,03
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	1.498.019,79	170.428,03
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	1.498.019,79	170.428,03
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	1.498.019,79	170.428,03
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)		
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.1

TOELICHTING

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

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

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.2.1

STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
KOSTEN VAN ONTWIKKELING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8051P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8021	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8031	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8041	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8051	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8121P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8071	.....	
Teruggenomen	8081	.....	
Verworven van derden	8091	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8101	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8111	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8121	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	81311	.....	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.2.2
-----	--------------	---------------

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8055P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8025	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8035	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8045	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8055	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8125P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8075	.....	
Teruggenomen	8085	.....	
Verworven van derden	8095	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8105	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8115	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8125	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	81312	.....	

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

	Codes	Boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8056	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8126	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	81313	.....

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.2.3		
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8052P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	29.645,00
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8022	88.935,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8032	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)		8042	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8052	118.580,00	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8122P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	28.455,60
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8072	11.809,12	
Teruggenomen		8082	.....	
Verworven van derden		8092	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8102	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)		8112	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8122	40.264,72	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		211	78.315,28	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.2.4		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
GOODWILL				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8053P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8023	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8033	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)		8043	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8053	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8123P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8073	.....	
Teruggenomen		8083	.....	
Verworven van derden		8093	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8103	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)		8113	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8123	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		212	.....	

First Software - VOL-inb2023 - 17 / 78

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.3.1

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	187.011.731,95
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	137.391.442,35	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	131.498,28	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	26.107.682,10	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	349.469.358,21	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	5.415.852,97
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....	
Verworven van derden	8221	.....	
Afgeboekt	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	5.415.852,97	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	55.752.709,53
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	6.892.325,58	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	47.509.618,70	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	197.714,37	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	109.956.939,44	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	244.928.271,74	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.3.2	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	43.209,73
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	607.556,87	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	650.766,60	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....	
Verworven van derden	8222	.....	
Afgeboekt	8232	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	38.523,93
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	17.650,63	
Teruggenomen	8282	.....	
Verworven van derden	8292	462.854,31	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	519.028,87	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	131.737,73	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.3.3		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8193P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	561.101,41
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8163	629.268,77	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8173	29.835,43	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)		8183	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8193	1.160.534,75	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8253P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8213	.....	
Verworven van derden		8223	.....	
Afgeboekt		8233	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)		8243	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8253	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8323P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	448.147,82
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8273	70.309,07	
Teruggenomen		8283	.....	
Verworven van derden		8293	460.051,00	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8303	29.835,43	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)		8313	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8323	948.672,46	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(24)	211.862,29	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.3.4		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8194P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8164	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8174	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)		8184	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8194	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8254P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8214	.....	
Verworven van derden		8224	.....	
Afgeboekt		8234	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)		8244	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8254	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8324P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8274	.....	
Teruggenomen		8284	.....	
Verworven van derden		8294	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8304	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)		8314	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8324	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(25)	.....	
WAARVAN				
Terreinen en gebouwen		250	.....	
Installaties, machines en uitrusting		251	.....	
Meubilair en rollend materieel		252	.....	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.3.5		
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	3.679,29		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	.....		
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8185	.....		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	3.679,29		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt	8215	.....		
Verworven van derden	8225	.....		
Afgeboekt	8235	.....		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8245	.....		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255	.....		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt	8275	.....		
Teruggenomen	8285	.....		
Verworven van derden	8295	3.679,29		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305	.....		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8315	.....		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	3.679,29		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	.....		

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.3.6	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	11.597.828,12
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	37.408.055,95	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	108.518,99	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-25.197.682,19	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	23.699.682,89	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	23.699.682,89	

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.4.1

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391P	XXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8361	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8371	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8381	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451P	XXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8411	.....	
Verworven van derden	8421	.....	
Afgeboekt	8431	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8441	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521P	XXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8471	.....	
Teruggenomen	8481	.....	
Verworven van derden	8491	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8501	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8511	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551P	XXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8541	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(280)	.....	
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	281P	XXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8581	.....	
Terugbetalingen	8591	.....	
Geboekte waardeverminderingen	8601	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8611	.....	
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8621	.....	
Overige mutaties(+)/(-)	8631	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(281)	.....	
GECEMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8651	.....	

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.4.2

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8392P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8362	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8372	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8382	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8392	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8452P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8412	.....	
Verworven van derden	8422	.....	
Afgeboekt	8432	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8442	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8452	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8522P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8472	.....	
Teruggenomen	8482	.....	
Verworven van derden	8492	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8502	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8512	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8522	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8552P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8542	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8552	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(282)	.....	
ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	283P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8582	.....	
Terugbetalingen	8592	.....	
Geboekte waardeverminderingen	8602	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8612	.....	
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8622	.....	
Overige mutaties(+)/(-)	8632	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(283)	.....	
GEACUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8652	.....	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.4.3	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXX	251.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	251.000,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....	
Verworven van derden	8423	.....	
Afgeboekt	8433	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....	
Teruggenomen	8483	.....	
Verworven van derden	8493	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	251.000,00	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXX	9.500,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....	
Terugbetalingen	8593	.....	
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....	
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties(+)/(-)	8633	3.321,78	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	12.821,78	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....	

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.5.1

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN**DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN**

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

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

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.5.2

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

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

De jaarrekening van de vermelde onderneming:

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

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

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.6

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd bedrag	8681		
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Edele metalen en kunstwerken	8683		
Vastrentende effecten	52		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	2.000.000,00	
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686		
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	2.000.000,00	
meer dan één jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN**Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**

	Boekjaar
490100 Eenmalige opstartkosten Aster	108.717,95
490902 Over te dragen kosten	1.507,88
491010 Verkregen opbrengsten - subsidies FS3-leningen	1.652.848,32
491900 Verkregen opbrengsten	3.863,33
491900 Verkregen opbrengsten wachtrekening	730,57

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.7.1

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXXXXXX	.....
(110)	.....	.....
111P	XXXXXXXXXXXXXX	9.537,50
(111)	15.882,26	.....
8790	56.625,00	.....
87901	40.742,74	.....
8791	.....	.....
87911	.....	.....

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld
 waarvan niet volgestort
 In natura
 waarvan niet volgestort

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	-218,75	.....
	6.563,51	.....
		
		
8702	XXXXXXXXXXXXXX	4.530
8703	XXXXXXXXXXXXXX	.....

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Correctie vernietiging
 Fusie

Aandelen op naam
 Gedematerialiseerde aandelen

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	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.7.1	
-----	--------------	---------------	--

	Codes	Boekjaar
Aandelen		
Verdeling		
Aantal aandelen	8761	.....
Daaraan verbonden stemrecht	8762	.....
Uitsplitsing volgens de aandeelhouders		
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf	8771	.....
Aantal aandelen gehouden door haar dochters	8781	.....

	Boekjaar
Bijkomende toelichting met betrekking tot de inbreng (waaronder de inbreng in nijverheid)	
.....	
.....	
.....	
.....	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.7.2
-----	--------------	---------------

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP OP DE DATUM VAN JAARAFSLUITING

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

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de vennootschap in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de zetel, zo het een rechtspersoon betreft), en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			
	Aard	Aantal stemrechten		%
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.8
-----	--------------	-------------

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

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

.....
.....
.....
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.9

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	6.365.524,68
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	6.365.524,68
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	46.141,78
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	6.411.666,46
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	28.255.134,44
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	28.255.134,44
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	28.255.134,44
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	178.591.649,63
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	178.591.649,63
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	2.613.844,27
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	181.205.493,90

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.9

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	0971	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers	8991	.....
Te betalen wissels	9001	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	.....
Overige schulden	9051	.....
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	.....

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

Financiële schulden	8922	512.499,61
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	512.499,61
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	.....
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	9062	512.499,61

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** (post 450/3 en 179 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	1.162.245,99
Geraamde belastingschulden	450	53.926,51

Bezoldigingen en sociale lasten (post 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	367.707,80

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.9
OVERLOPENDE REKENINGEN		Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt		
492000 Toe te rekenen interesten leningen - huur		1.328.404,74
492900 Andere toe te rekenen kosten		9.548,26
493900 Over te dragen opbrengsten app. I en II		15.278,42
493903 Andere over te dragen opbrengsten		3.223,20
492900 Andere toe te rekenen kosten - wachtrekening gashnet		16.802,98

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.10

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	709.971,86	60.556,17
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	43	21
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	33,7	15,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	54.517	25.175
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	2.077.803,27	850.466,84
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	561.966,19	214.231,56
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	226.650,32	116.160,70
Andere personeelskosten(+)/(-)	623	87.081,49	35.718,35
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.10		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen				
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)		635	.....	.....
Waardeverminderingen				
Op voorraden en bestellingen in uitvoering				
Geboekt		9110	.....	.....
Teruggenomen		9111	.....	.....
Op handelsvorderingen				
Geboekt		9112	145.098,31	41.552,82
Teruggenomen		9113	38.427,35	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten				
Toevoegingen		9115	328.674,61	133.176,00
Bestedingen en terugnemingen		9116	476.126,82	137.943,65
Andere bedrijfskosten				
Bedrijfsbelastingen en -taksen		640	957.646,05	567.230,39
Andere		641/8	97.603,67	2.056,96
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen				
Totaal aantal op de afsluitingsdatum		9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten		9097	.....	0,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren		9098	.....	368
Kosten voor de vennootschap		617	.....	22.657,70

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.11

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	547.885,39	295.033,08
Interestsubsidies	9126	3.452.160,69	1.803.989,28
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
Aanbrengpremies financiële instellingen			37,38
Andere			2.214,28
.....			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501		
Geactiveerde interesten	6502		
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510		
Teruggenomen	6511		
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560		
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654		
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655		
Andere			
Diverse financiële kosten			662,38
.....			
.....			

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.12

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	1.047.692,78	357.805,01
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	1.047.692,78	357.805,01
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	347.763,98	189.874,40
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	699.928,80	167.930,61
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	177.978,45	473.384,89
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	177.978,45	473.384,89
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa(+)/(-)	6630	37.637,48	473.384,89
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	140.340,97	
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke 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		

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.13

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 belastingssupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen

Geraamde belastingssupplementen 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

Verworpen uitgaven

Overdracht beginvermogen RSVK

Codes	Boekjaar
9134	53.926,51
9135	
9136	
9137	53.926,51
9138	130,10
9139	430,19
9140	
	91.574,08
	646.010,59

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 vennootschap (aftrekbaar)

Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

Bedrijfsvoorheffing

Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	12.347,67	592,56
9146	1.992.910,81	717.177,74
9147	477.083,47	192.976,63
9148		

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	
Waarvan		
Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	
Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd	9153	
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91611	1.638.470,32
Bedrag van de inschrijving	91621	
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	1.000.000,00
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91711	
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91721	
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91811	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91911	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91921	
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92011	
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92021	

VOL-inb 6.14

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

Codes	Boekjaar
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
9213	
9214	
9215	
9216	

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.14

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

.....

.....

.....

.....

Boekjaar

.....

.....

.....

.....

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

.....

.....

.....

.....

Boekjaar

.....

.....

.....

.....

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

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN**Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk**

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

.....

.....

.....

.....

Codes	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN EN DIE NIET IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS WORDEN WEERGEGEVEN

.....

.....

.....

.....

Boekjaar

.....

.....

.....

.....

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.14
------------	--------------	---------------------

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

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap 	Boekjaar
--	--

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd) <i>Werken in uitvoering (aanbestede werken) en aannemers voor werken in uitvoering (aanbestede werken), incl. BTW</i> <i>Waarborgen van derden ten voordele van de vennootschap</i> <i>Bankwaarborgen Belfius</i>	Boekjaar 4.009.110,14 985.055,00 3.450,00
--	--

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.15

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	(280/1)	.....	.....
Deelnemingen	(280)	.....	.....
Achtergestelde vorderingen	9271	.....	.....
Andere vorderingen	9281	.....	.....
Vorderingen	9291	.....	.....
Op meer dan één jaar	9301	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9311	.....	.....
Geldbeleggingen	9321	.....	.....
Aandelen	9331	.....	.....
Vorderingen	9341	.....	.....
Schulden	9351	.....	.....
Op meer dan één jaar	9361	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9371	.....	.....
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
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	.....	.....
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9401	.....	.....
Financiële resultaten			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa	9431	.....	.....
Andere financiële opbrengsten	9441	.....	.....
Kosten van schulden	9461	.....	.....
Andere financiële kosten	9471	.....	.....
Realisatie van vaste activa			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481	.....	.....
Verwezenlijkte minderwaarden	9491	.....	.....

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.15

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	9253	.....	.....
Deelnemingen	9263	.....	.....
Achtergestelde vorderingen	9273	.....	.....
Andere vorderingen	9283	.....	.....
Vorderingen	9293	.....	.....
Op meer dan één jaar	9303	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9313	.....	.....
Schulden	9353	.....	.....
Op meer dan één jaar	9363	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9373	.....	.....
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
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	.....	.....
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9403	.....	.....
ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT			
Financiële vaste activa	9252	.....	.....
Deelnemingen	9262	.....	.....
Achtergestelde vorderingen	9272	.....	.....
Andere vorderingen	9282	.....	.....
Vorderingen	9292	.....	.....
Op meer dan één jaar	9302	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9312	.....	.....
Schulden	9352	.....	.....
Op meer dan één jaar	9362	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9372	.....	.....

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

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

.....
.....
.....
.....

Boekjaar

.....
.....
.....
.....

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.16

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

	Codes	Boekjaar
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
Voorname voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
.....		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	.....
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	.....
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	9503	67.008,35
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	.....

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

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	9.691,27
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	.....
Belastingadviesopdrachten	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	.....
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....

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

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

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

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

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

Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan

Boekwaarde	Reële waarde

Redenen waarom de boekwaarde niet is verminderd

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

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.18.1

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

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

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

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

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

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

In voorkomend geval, motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 3:26, §2 en §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is voldaan

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een vennootschap naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moedervennootschap die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend

INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE VENNOOTSCHAP INDIEN ZIJ DOCHTERVENNOOTSCHAP OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERVENNOOTSCHAP IS

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

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

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.18.2

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

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

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

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.19

WAARDERINGSREGELS**WAARDERINGSREGELS**

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van de opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigd bedrag. In de waarde van opbouw zijn de intercalaire intresten op ontleende bedragen begrepen, die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

Ingevolge het ministerieel besluit. van 15 december 2020, dat wijzigingen aanbrengt aan het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 met betrekking tot de afschrijvingstermijnen, wordt in art. 11 volgende meegedeeld :

In artikel 9 van bijlage 1 bij hetzelfde ministerieel besluit, gewijzigd bij de ministeriële besluiten van 19 maart 2012 en 7 januari 2013 worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 2 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

"De aanschaffingswaarde, vermeld in artikel 2 paragraaf 1, van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties die als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving plaatsvindt in het boekjaar 2021 of in een later boekjaar, wordt lineair afgeschreven over een periode van vijftig jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklaarheid, met uitzondering van de volgende onderdelen, die lineair worden afgeschreven over de volgende termijnen :

1° sanitair : 15 jaar

2° lift : 25 jaar

3° centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel : 25 jaar

4° centrale verwarming, verwarmingsketel : 15 jaar

5° warmtepomp : 15 jaar

6° zonneboiler : 15 jaar

7° fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, exclusief omvormers : 20 jaar

8° omvormers fotovoltaïsch zonne-energiesysteem : 10 jaar

9° ventilatie : 15 jaar

2° ... Het niet-afgeschreven gedeelte van de aanschaffingswaarde, vermeld in artikel 2 paragraaf 1, van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties die als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving heeft plaatsgevonden in de periode van het boekjaar 2011 tot en met boekjaar 2020, wordt vanaf het boekjaar 2020 of 2021 afgeschreven conform het eerste lid, verminderd met het aantal jaren dat het gebouw of de renovatie is afgeschreven in de periode die aan dit boekjaar voorafgaat.

3° in paragraaf 3 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

"De onderstaande afschrijvingstermijnen gelden voor de volgende renovaties :

1° de volgende renovatie aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden :

keukenmeubilair en -toestellen vernieuwen ; binnenschrijnwerk vernieuwen ; vloerbekleding vernieuwen ; elektrische uitrusting van de woning vernieuwen ; sanitaire uitrusting vernieuwen ; nieuwe verwarmingsketel met hoog rendement plaatsen ;

2° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouwen kunnen over een periode van 25 jaar afgeschreven worden :

installaties voor centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel vernieuwen ;

liftinstallaties vernieuwen ;

3° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode 15 jaar afgeschreven worden :

dakbedekking vernieuwen, zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen ; een gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen, in het kader van een gestructureerde aanpak, bv. De vervanging van de garagepoorten van een reeks woningen of garages ;

4° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 33 jaar afgeschreven worden : het volledige buitenschrijnwerk vernieuwen ; de volledige dakbedekking vernieuwen, met gehele verwijdering van de bestaande dakbedekking ; het volledige parament van buitengevels vernieuwen."

De afschrijvingen worden berekend voor :

- Omgevingswerken kantoorgebouw Helpt Elkander Hazepad : 20 jaar

- Afvalcontainers appartementen Waregem Ter Dompel en Ter Beke : 10 jaar

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.19
-----	--------------	--------------

- Bureelmeubilair en kantoorinrichting : 10 jaar
- Kantoomaterieel : 5 jaar
- Rollend materieel : 5 jaar
- Informaticamaterieel : 3 jaar

Op 25/05/2016 werd de akte verleden tot aankoop van 10 app. en 1 handelsruimte in de J. Van Ooststraat te Aarsele :
Beslissing Raad van Bestuur 28 sept. 2016 : afschrijvingen te berekenen op een termijn van 20 jaar (dus jaarlijks 5 %)

Vanaf 1/01/2011 worden alle volledige renovaties eveneens over 33 jaar afgeschreven.
De verhuurde gebouwen van voor 1997 worden verder afgeschreven over 66 jaar of 1,50 % op 5/6 van de boekwaarde. De verhuurde gebouwen, opgericht in de periode 1997 tot en met 2010 worden verder afgeschreven over 50 jaar of 2 % op 5/6 van de boekwaarde wanneer de grondwaarde niet is gekend en op 6/6 van de boekwaarde, of de werkelijke kost van de werf, indien de grondwaarde wel exact bekend is.

Vanaf 1/01/2018 worden gronden die gebruikt worden voor vervangingsbouw geherwaardeerd aan marktwaarde door een externe deskundige.

Garages, autoboxen en bergplaatsen :

Deze volgen identiek de zelfde waarderingsregels van de verhuurde gebouwen.

Administratief gebouw :

De administratieve gebouwen worden op basis van de boekwaarde afgeschreven over 33 jaar of 3 %. Renovaties en verbeteringswerken worden eveneens over 33 jaar afgeschreven, Renovaties Hazepad worden afgeschreven over 10 jaar of 10 %.

Commercieel gebouw :

Het commercieel gebouw wordt afgeschreven over 50 jaar, op basis van 2 % op 5/6 van de boekwaarde, 3 % en 5 % op de boekwaarde van renovatie- en verbeteringswerken van vóór 1997, 3 % en 6,66 % (15 jaar) op die vanaf 1997.

Afzonderlijke installaties :

Centrale verwarming over 15 jaar (6,66 %)
Keukeninstallaties over 15 jaar (6,66 %)
Badkamermeubilair en sanitaire uitrusting over 15 jaar (6,66 %)

Immaterieel vast actief :

Licenties software over 4 jaar (25 %)
Website over 4 jaar (25 %)

Meubilair en rollend materieel :

Meubilair over 10 jaar (10 %)
Kantoor- en informaticamaterieel over 4 jaar (25 %)
Rollend materieel over max. 5 jaar (20 %)
Machines en uitrusting werkplaats over 4 jaar (25 %)

VLOTTEND AKTIEF

Voorraden :

De voorraden worden gewaardeerd volgens de FIFO-methode

Nr.	0405.430.603
-----	--------------

VOL-inb 6.19

Huurachterstallen :

Huurachterstallen (naar aanleiding van het MB van 29.10.2010) :

Vorderingen op huurders worden overgeboekt naar dubieuze vorderingen op huurders vanaf het moment dat er onzekerheid bestaat over de betalingen van deze vorderingen.

Inzake vorderingen die betrekking hebben op vertrokken huurders, worden alle openstaande vorderingen op huurders die op het einde van het boekjaar sedert minimaal 6 maanden geen huurder van de sociale huisvestingsmaatschappij meer zijn, beschouwd als dubieuze vorderingen waarop een waardevermindering wordt geboekt ten bedrage van 100 % van de nominale waarde van deze vorderingen.

KAPITAALSUBSIDIES

De ontvangen kapitaalsubsidies voor het bouwen of verbouwen van gebouwen worden volgens hetzelfde ritme afgebouwd als de jaarlijkse afschrijving van de vaste activa waarop ze betrekking hebben.

VOORZIENING GROTE ONDERHOUDSWERKEN

De dotatie voor de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken aan gebouwen wordt aangelegd op basis van een planning die jaarlijks aan een herziening onderworpen is. Deze beslissing werd genomen door de Raad van Bestuur op 28 februari 2006. (= ex-Mijn Huis)). Er werd een bijkomende provisie aangelegd van € 328.674,61 en een terugname van € 336.094,62 geboekt.

Voor wat betreft de SCHILDERWERKEN & VOEGWERKEN (ex-Helpt Elkander)

Enige jaren geleden werd overgegaan tot een screening van het volledige patrimonium zowel wat betreft gevelschilderwerken, schilderwerken van buitenschrijnwerk en schilderwerken voor gemeenschappelijke delen.

Bij de meest recente nieuwbouwprojecten en grote renovatiewerken wordt er steeds naar gestreefd om zoveel mogelijke toekomstige onderhoudswerken te minimaliseren en dit zowel wat concept als keuze der materialen betreft.

Zo wordt er bij nieuwbouw bijvoorbeeld op toegezien dat er bij residenties zo weinig mogelijk gemeenschappelijke delen aanwezig zijn, en worden er bij renovaties zoveel mogelijk onderhoudsvriendelijk materialen voorzien.

Er wordt uitgegaan van de volgende principes:

Alle schilderwerken worden gepland om 10-jaarlijks uitgevoerd te worden.

De dossiers zijn samengesteld op basis van de geografische ligging (wijk en gemeente) waarbij tot volgende 3 grote dossiers wordt gekomen.

- dossier voor (gevel) & beitsschilderwerken in Waregem, behalve Torenhof (uitvoering in 2023 voorzien, maar waarschijnlijk met 1 jaar uitstel)
- dossier voor (gevel) & beitsschilderwerken in Waregem, Torenhof (uitvoering in 2026)
- dossier voor (gevel) & beitsschilderwerken in alle andere gemeenten (uitvoering in 2029)

Voegwerken worden geïntegreerd in de dossiers van de schilderwerken

Op 1 januari 2023 is een budget beschikbaar van 471.504,40 euro voor alle schilderwerken. Het bedrag dat in 2023 werkelijk is uitgevoerd, bedraagt 140.032,20 euro.

In de loop van 2024 zal werk gemaakt worden van een eenduidig systeem in de woonmaatschappij VIVUS.

BEHEERSKOSTEN VMSW

De beheerskosten van de VMSW die betrekking hebben op nieuwbouwprojecten worden bij het project gevoegd en over dezelfde termijn afgeschreven.

Deze beslissing werd genomen door de raad van bestuur op 24 april 2018.

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.19
-----	--------------	--------------

In toepassing van artikel 3.12 WVV :

Er werden in 2023 voor € 3.452.160,69 euro intrestsubsidies ontvangen vanwege de VMSW (rek. 753020 + 753021 + 753022) .

PROJECTEN IN AANBOUW

De investeringsfacturen voor projecten in aanbouw worden geboekt op moment van de ontvangst.

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.20
-----	--------------	--------------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Nr.	0405.430.603
-----	--------------

VOL-inb 7

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN
--

Zie volgende pagina.

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 7



**JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN OPGESTELD MET HET OOG OP DE ALGEMENE
VERGADERING OP 25/06/2024**

Geachte aandeelhouder,

Sinds 1 juni 2023 zijn de Huisvestingsmaatschappijen Mijn Huis uit Harelbeke, Helpt Elkander uit Waregem en het RSVK eveneens uit Waregem gefusioneerd tot de nieuwe woonmaatschappij Vivus B.V. Alle personeelsleden zijn mee overgestapt naar de nieuwe organisatie. We werken vanuit twee locaties. De nieuwe raad van bestuur noemt voortaan het Bestuursorgaan en bestaat uit 21 leden met Pietro Iacopucci als voorzitter en Piet Decavele als ondervoorzitter. De algemene leiding is in handen van Koen Verdru, die bijgestaan wordt door Ann Goerlandt als directeur ondersteunende diensten en Bjorn Thienpont als directeur klanten.

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 Vennootschappen en Verenigingen.

De boekhouding wordt gevoerd en de jaarrekening opgesteld in euro.

Commentaar bij de jaarrekening

Het resultaat van het boekjaar voor belastingen bedraagt € 1.537.023,58, het te bestemmen resultaat van het boekjaar bedraagt € 1.498.019,79. Hieronder de kerncijfers per 31/12/2023 :

Resultatenrekening

Omzet	15.615.317,24
Diverse recuperaties van kosten op huurders	1.274.962,32
Andere bedrijfsopbrengsten	1.047.717,80
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	1.047.692,78

Handelsgoederen	27.698,07
Diensten en diverse goederen	6.139.716,53
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.953.501,27
Afschrijvingen	6.992.094,40
Waardeverminderingen	106.670,96

Woonmaatschappij Vivus
Kantoor Harelbeke
Marktstraat 80 - 8530 Harelbeke
Kantoor Waregem
Hoezepad 1 - 8790 Waregem

bellen 056 600 800
Maandag tot donderdag
9u-12u & 13u30-16u30
Vrijdag 9u-12u & 13u30-15u

mallen info@vivus.be
bezoeken op afspraak

www.vivus.be

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 7

Voorzieningen	-147.452,21
Andere bedrijfskosten	1.055.249,72
Niet-recurrente bedrijfskosten	177.978,45

Bedrijfswinst 1.680.232,95

Financiële opbrengsten	4.125.150,33
Financiële kosten	4.268.359,70

Winst van het boekjaar vóór belastingen 1.537.023,58

Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	46.564,69
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	17.138,20
Belastingen	54.356,70
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	311.552,20
Overboeking naar de belastingvrije reserves	325.625,78

Winst na belastingen 1.498.019,79

In toepassing van artikel 3:3 §1 van het Koninklijk Besluit van 29/04/2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat. Het voorstel tot winstverdeling wordt slechts definitief na goedkeuring door de Algemene Vergadering. Het netto-actief van de vennootschap bedraagt € 60.096.110,96.

Inkomsten :

1. Omzet : Het grootste gedeelte van de omzet wordt bepaald door de ontvangen huurgelden. De berekening van de huurprijs is wettelijk vastgelegd in de Vlaamse Wooncode. We konden in 2023 rekenen op volgende afgewerkte projecten, dewelke resulteerden in een stijging van de huurgelden : Lendelede – Vierschaar - vervangingsbouw 47 appartementen, Harelbeke – Vaartstraat - 29 appartementen, Oostrozebeke – Vlissingestraat – 7 woningen en Harelbeke – Marktplein.
2. De financiële opbrengsten : Het financieringsbesluit kent de sociale huisvestingsmaatschappijen een tussenkomst in de leninglasten toe van -1% bij het aangaan van leningen voor renovatie-en nieuwbouwprojecten. In 2023 bedroegen deze intrestsubsidies € 3.452.160,69.
3. Meerwaarde op verkoop van gebouwen bedraagt € 342 763,98.
St.Eloois-Vijve – Benoitsstraat 8 € 173.177,34 Waregem – Lijsterlaan 13 € 169.586,64

Belangrijkste kosten :

1. De **kosten voor onderhoud en herstelling** van de verhuurde gebouwen bedragen € 2.418.116,32, waarvan er € 643.640,18 gerecupereerd wordt via huurlasten en € 16.724,45 via de eigenaars. Indien we de netto kost (€ 1.757.751,69) delen door 3.609 panden (3.306 eigen panden en 303 ingehuurd panden) bekomen we een onderhoud en herstellingskost van € 487,05 per pand per jaar.

Woonmaatschappij VIVUS

BTW BE 0405.430.603

Rekeningnummer BE83 464 51900 0115

www.vivus.be

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 7

De dotatie voor de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken aan gebouwen wordt aangelegd op basis van een planning die jaarlijks aan een herziening onderworpen is. Deze beslissing werd genomen door de Raad van Bestuur op 28 februari 2006. (= ex-Mijn Huis). Er werd een bijkomende provisie aangelegd van € 328.674,61 en een terugname van € 336.094,62 geboekt.

Voor wat betreft de SCHILDERWERKEN & VOEGWERKEN (ex-Helpt Elkander)

In de planning voor GROTE onderhouds- en herstellingswerken kunnen volgende werken aan het patrimonium worden opgenomen: herstellingen – renovaties van platte daken, zinkwerken, voegwerken en siliconen van gevels en metselwerken, gevelbekleding en uitbekleding goten, voetpaden, opritten, elektriciteitswerken en schilderwerken.

Enige jaren geleden werd overgegaan tot een screening van het volledige patrimonium zowel wat betreft gevelschilderwerken, schilderwerken van buitenschrijnwerk en schilderwerken voor gemeenschappelijke delen.

Bij de meest recente nieuwbouwprojecten en grote renovatiewerken wordt er steeds naar gestreefd om zoveel mogelijke toekomstige onderhoudswerken te minimaliseren en dit zowel wat concept als keuze der materialen betreft.

Zo wordt er bij nieuwbouw bijvoorbeeld op toegezien dat er bij residenties zo weinig mogelijk gemeenschappelijke delen aanwezig zijn, en worden er bij renovaties zoveel mogelijk onderhoudsvriendelijk materialen voorzien.

Alle schilderwerken worden gepland om 10-jaarlijks uitgevoerd te worden. De dossiers zijn samengesteld op basis van de geografische ligging (wijk en gemeente).

Op 1 januari 2023 is een budget beschikbaar van 471.504,40 euro voor alle schilderwerken. Het bedrag dat in 2023 werkelijk is uitgevoerd, bedraagt 140.032,20 euro.

In de loop van 2024 zal werk gemaakt worden van een eenduidig systeem voor woonmaatschappij VIVUS.

2. De **huur panden** zijn de huren die betaald worden aan de eigenaars van woningen en bedragen per 31/12/2023 € 1.496.183,11. Hiervan werd € 1.560.688,15 gerecupereerd via de huurders. De regelgeving bepaalt dat je tot maximum 5 % mag recupereren van de huurders, wat hier het geval is.
3. De **personeelskosten** bedragen € 2.953.501,27. Er werden hier tegenover in totaal 54.516 uren gepresteerd.
4. De **afschrijvingen** bedragen € 6.992.094,40. Dit bedrag wordt mede in stand gebracht door de oplevering van diverse belangrijke projecten :

Lendelede – Vierschaar € 39.991,12 Oostrozebeke – Vlissingestraat € 13.795,01

Harelbeke – Vaartstraat € 24.507,55 Harelbeke – Marktplein € 9.798,86

5. De **onroerende voorheffing** bedraagt € 946.467,16, een stijging ten gevolge van de diverse opleveringen.
6. Ter financiering van de renovatie- en nieuwbouwdossiers worden kredietovereenkomsten afgesloten uitsluitend bij de Wiv (FS3).

Resultaatverwerking

Wij stellen u voor het resultaat de volgende bestemming te geven :

Winst van het boekjaar voor belastingen	1.537.023,58
A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen (+)	46.564,69
B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen (-)	17.138,20
Bestaande uit	

Woonmaatschappij VIVUS

BTW BE 0405.450.603

Rekeningnummer BE85 4643 1900 0115

www.vivus.be

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 7

Belastingen op het resultaat	- 54.356,70
A. Belastingen	54.356,70
Winst van het boekjaar	1.512.093,37
Onttrekking aan de belastingvrije reserves (+)	311.552,20
Overboeking naar de belastingvrije reserves (-)	<u>325.625,78</u>
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	1.498.019,79
B. Toevoeging aan het eigen vermogen	
Bestaande uit :	
o Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	0
o Aan de overige reserves	1.498.019,79

Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

De risico's of onzekerheden waarmee Woonmaatschappij Vivus, als woonmaatschappij geconfronteerd wordt, zijn in eerste instantie in het algemeen deze die voor alle woonmaatschappijen gelden. Gelet op de band met Wonen in Vlaanderen, is het vnl. de overheidsreglementering uitgesteld door de Vlaamse Regering en de eventuele wijzigingen van deze regelgeving die het resultaat van onze vennootschap kan beïnvloeden.

Er loopt een ingrijpende hervorming die diverse bijkomende risico's en onzekerheden met zich meebrengt voor Woonmaatschappij Vivus. Met name beoogde de Vlaamse overheid dat tegen 1 januari 2023 alle sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren één woonactor vormden met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. De woonmaatschappijen moeten daarbij in unieke, niet-overlappende werkingsgebieden opereren, die bij besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 werden goedgekeurd.

In het kader van deze hervorming werd een afwijking gevraagd op de werkingsgebieden waarbij de gemeenten Dentergem en Wielsbeke en Oostrozebeke als uitzondering toch nog verder mogen bediend worden terwijl de gemeenten Ardooie, Pittem, Tielt, Avelgem en Zwevegem zullen moeten afgestoten worden. Ingevolge voormelde hervorming moet Woonmaatschappij Vivus de onroerende goederen in het werkingsgebied Ardooie, Tielt, Pittem, Avelgem en Zwevegem overdragen aan andere woonmaatschappijen waarbij het in principe de bedoeling is van de decreetgever om alle overdrachten in aandelen te laten verlopen.

Een overdracht in aandelen van de panden in Ardooie, Tielt, Pittem, Avelgem en Zwevegem kan de financiële positie van Woonmaatschappij Vivus negatief beïnvloeden aangezien dit patrimonium aanzienlijke activa vertegenwoordigt met even aanzienlijke latente meerwaarden die zonder juiste vergoeding dreigen weg te vallen van de balans, zodat de maatschappij intrinsiek minder waard dreigt te worden. Teneinde de impact van deze overdracht zonder daadwerkelijke vergoeding correct in te schatten liet het Bestuursorgaan dit concreet becijferen door een externe studie, die minstens als basis moet dienen voor onderhandelingen met andere woonmaatschappijen. Het patrimonium dat woonmaatschappij Vivus van andere partijen verkregen moet worden, is dermate klein (Heestert) dat dit niet opweegt t.o.v. het patrimonium dat moet afgestaan worden.

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds de afsluiting per 31/12/2023 hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de maatschappij op belangrijke wijze beïnvloeden.

Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, in zoverre de bekendmaking ervan geen ernstig nadeel aan de vennootschap zou kunnen berokkenen.

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Woonmaatschappij VIVUS

BTW Be 0405.430.603

Rekeningnummer BE43 4643 1900 0115

www.vivus.be

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 7

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

Bijkantoren

Niet van toepassing.

Korte beschrijving van de activiteiten

De missie van Woonmaatschappij Vivus bestaat erin om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de sociale woonproblematiek door het bouwen van sociale woningen die voldoen aan de kwaliteitsnormen, duurzaamheid en energiezuinigheid en het inhuren van woningen die aan diezelfde kwaliteitseisen voldoen om deze vervolgens aan een betaalbare huurprijs ter beschikking te stellen aan de meest kwetsbaren in de maatschappij. In overleg en samenwerking met haar partners wil Woonmaatschappij Vivus 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.

Wijziging/bevestiging waarderingsregels

De waarderingsregels bij de afsluiting van de jaarrekening 2023 worden toegepast volgen het nieuw Ministerieel Besluit Vlaamse Regering van 15 december 2020.

Financiële instrumenten

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, resultaat en financiële positie.

Verkrijging/vervreemding van eigen aandelen of certificaten : nihil**Belangenconflict**

In de loop van het boekjaar per 31/12/2023 hebben zich geen verrichtingen voorgedaan die aanleiding kunnen geven tot belangenconflict overeenkomst artikel 5:76 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Op de Algemene Vergadering wordt u verzocht kwijting te willen verlenen aan de directeur, bestuurders en de commissaris betreffende de aansprakelijkheid voortvloeiend uit hun mandaat tijdens het afgelopen jaar.

We 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.

Opgemaakt te Harelbeke op 10 juni 2024

Koen Verdu
Algemeen Directeur

Pietro Iacopucci
Voorzitter

Woonmaatschappij VIVUS

BTW RF 0405.430.603

Rekeningnummer BE83 4543 1900 0115

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 8

**Moore Audit**Autobaan 22 bus 0202
B-8210 Brugge (Loppem)

T +32 50 67 18 32

www.moore.beAan de algemene vergadering
der aandeelhouders van
Woonmaatschappij VIVUS BV
Marktstraat 80
8530 Harelbeke**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE
VERGADERING VAN WOONMAATSCHAPPIJ VIVUS BV OVER
HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonmaatschappij VIVUS 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 15 juni 2021, 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 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Woonmaatschappij VIVUS BV uitgevoerd gedurende 12 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening**Oordeel 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 € 285.669.760 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.512.093.

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.

An independent member firm of Moore Global Network Limited –
members in principal cities throughout the world

Moore Audit BV: B&DC, Esplanade 1 bus 96, 1020 Brussel
ORB Brussel – BTW: BE0453.925.059



Nr. 0405.430.603

VOL-inb 8

Woonmaatschappij VIVUS BV – Verslag Commissaris 31/12/2023

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.

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.



Woonmaatschappij VIVUS BV

2/5

Woonmaatschappij VIVUS BV – Verslag Commissaris 31/12/2023

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.

**MOORE**

Woonmaatschappij VIVUS BV

3/5

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.

★

+

+

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.



Nr. 0405.430.603

VOL-inb 8

Woonmaatschappij VIVUS BV – Verslag Commissaris 31/12/2023

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.

Vermelding 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.

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, met uitzondering van het niet tijdig neerleggen van de jaarrekening met balansdatum 31 december 2022 binnen de maand na de algemene vergadering.
- ▶ Gezien wij pas op heden de definitieve jaarrekening per 31 december 2023 mochten ontvangen, waren wij niet in de mogelijkheid de wettelijke rapporteringstermijn na te leven.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Brugge, 18 juni 2024.

Moore Audit BV,

Commissaris,

vertegenwoordigd door:

Liesbet Vandenabeele,

Bedrijfsrevisor.

**MOORE**

Woonmaatschappij VIVUS BV

5/5

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 9
-----	--------------	-----------

VERSLAG VAN BETALINGEN AAN OVERHEDEN

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 10

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	21,0	11,2	9,8
Deeltijds	1002	20,7	7,1	13,6
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	33,7	15,1	18,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	33.603	17.678	15.925
Deeltijds	1012	20.914	6.554	14.360
Totaal	1013	54.517	24.232	30.285
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.935.434,69	1.086.949,52	848.485,17
Deeltijds	1022	1.018.066,58	315.023,69	703.042,89
Totaal	1023	2.953.501,27	1.401.973,21	1.551.528,06
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	50.025,00	24.735,00	25.290,00

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	15,1	6,5	8,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	25.175	11.339	13.836
Personeelskosten	1023	1.216.577,45	629.853,55	586.723,90
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	21.165,33	12.526,86	8.638,47

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 10

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	22	21	34,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	20	20	31,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	2	1	2,8
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	11	7	14,7
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	11	7	14,7
hoger niet-universitair onderwijs	1202	.....	.....	.....
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	11	14	19,9
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	11	14	19,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	.....	.....	.....
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	22	16	34,0
Arbeiders	132	.....	5	0,6
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

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

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 10

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP 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	11	14	17,9
210	4	3	6,6
211	7	11	11,3
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

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	1	2	2,1
310	1	.....	1,0
311	.....	2	1,1
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	1	.....	1,0
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	.....	2	1,1
350	.....	.....	.....

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 10

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	1	5811	2
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	4	5812	50
Nettokosten voor de vennootschap	5803	238,00	5813	1.986,00
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	119,00	58131	993,00
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	119,00	58132	993,00
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5843	.....	5853	.....

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 11
-----	--------------	------------

REMUNERATIEVERSLAG

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

Zie volgende pagina.

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 11

REMUNERATIEVERSLAG 2023

De wet van 3 september 2017 betreffende de bekendmaking van niet-financiële informatie en informatie inzake diversiteit door bepaalde grote vennootschappen en groepen heeft in artikel 3:12, § 1 van het Wetboek Vennootschappen & Verenigingen een bepaling ingevoegd onder 9°, luidend als volgt : "Binnen de 30 dagen nadat de jaarrekening is goedgekeurd en ten laatste zeven maanden na de datum van afsluiting van het boekjaar, worden door toedoen van het bestuursorgaan neergelegd bij de Nationale Bank van België :

(...) 9°. Voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiek-rechtelijke rechtspersonen een controle uitoefent zoals gedefinieerd in artikel 1:14

: een remuneratieverslag met een overzicht, op individuele basis, van het bedrag van remuneratie en ander betaalde voordelen, zowel in geld als in natura, die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van de vennootschap behoort, aan niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerende bestuurders wat betreft hun mandaat als lid van het bestuursorgaan tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar werden toegekend.

<u>Bestuurders</u>	<u>Adres</u>	<u>Totaal</u>
Iacopucci Pietro	Kortrijkseweg 68 Beveren-Leie	10.790,96
Decavele Piet	Stasegemstraat 37 Harelbeke	7.039,47
Degroote Koenraad	Markegemstraat 88 Wakken	1.667,83
Desmet Joke	Kortrijksesteenweg 59/301 Harelbeke	2.452,08
Soens Rik	Bermkouter 4 Beveren-Leie	4.534,68
Windels Dominique	Arendstraat 153 Harelbeke	2.930,30
Desmet Tine	Kasteelgoed 18 Lendeledede	2.645,81
Van Damme Hendrik	Kleine Harelbekestraat 12 Hulste	2.472,29
Depuydt Ludo	Nijverheidsstraat 8 Harelbeke	2.627,38
Devos Petra	Sint-Antoniusstraat 98 ingooigem	1.725,47
Schelfhout Bert	Otegemse Steenweg 15 Deerlijk	2.649,37
Callewaert Guido	Bavikhoofsestraat 71 Wielsbeke	2.091,55
Vanluchene Flore	Sneppestraat 7 Oostrozebeke	1.522,09
Dupont Ginny	Gentsesteenweg 3 Harelbeke	2.052,12
De Coninck Filip	Seringenstraat 7 Wielsbeke	3.653,29
Ravelingien Katleen	Hoogmolenstraat 86 Waregem	3.623,09
Kerckhove Joost	Schoendalestraat 103 Sint-Eloois-Vijve	2.428,27
De Keukeleire Bart	Statiestraat 12 Dentergem	2.260,78
Poppe Jasminka	Azalealaan 55 Tielt	2.109,44
Vanheusden An	Olmstraat 85 Waregem	3.410,95
Devroe Mario	Rodepoortstraat 14 Ardooie	2.784,05
		67.471,27

Nr.	0405.430.603
-----	--------------

VOL-inb 12

BELANGENCONFLICTEN EN OVEREENKOMSTEN

- *Notulen of bijzonder verslag over de beslissingen en/of verrichtingen die een vermogensrechtelijk belangenconflict inhouden tussen een bestuurder en de vennootschap en/of over de tussen de enige bestuurder die tevens de enige aandeelhouder is en de vennootschap gesloten overeenkomsten (artikel 5:77, §1, artikel 6:65, §1, artikel 7:96, §1 en artikel 7:103, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)*
- *Verslag over de tussen de enige aandeelhouder en de vennootschap gesloten overeenkomsten (artikel 7:231, lid 3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)*

Nr.	0405.430.603
-----	--------------

VOL-inb 13

VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

van een Europese vennootschap (artikel 15:29 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) of van een Europese coöperatieve vennootschap (artikel 16:27 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 14
-----	--------------	------------

JAARREKENING(EN)

van de vennootschap(pen) waarvoor de neerleggende onderneming onbeperkt aansprakelijk is in haar hoedanigheid van onbeperkt aansprakelijk vennoot of lid (enkel toe te voegen indien de codes A, B, C en D in sectie VOL-kap 6.5.2 niet van toepassing zijn) (artikel 3:12, §1, 7° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 15
-----	--------------	------------

ANDERE DOCUMENTEN

(door de vennootschap te specificëren)









Dank

De Voorzitter, de raad van bestuur, het directiecomité, de bedrijfsrevisor en de directeur danken de aandeelhouders uitdrukkelijk voor het vertrouwen gesteld tijdens het voorbije boekjaar 2023.

Een mooi jaarverslag realiseren is echter enkel maar mogelijk dankzij de inzet van vele mensen.

Graag danken we dan ook de medewerkers voor hun geleverde prestaties, hun dagelijkse inzet en enthousiasme.

Dank ook aan de gemeentebesturen uit ons werkingsgebied voor het overleg en de samenspraak.

Ook aan de mensen in de verschillende administratieve bestuurlijke diensten en sociale organisaties willen wij onze waardering overmaken voor hun gedrevenheid om het sociaal wonen verder vorm te geven.

vormgeving: VIVUS

druk: Label Products

