



Jaarverslag 2024

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 13
Projecten	p 17
Inhuren panden	p 26
Onze klanten	p 29
Financieel beleid	p 45
Jaarrekening	p 51
Dit was 2024	p 64
Dank	p 66



Geachte aandeelhouders,

2024 zou, na het fusiejaar 2023, een wat rustiger jaar worden. Dachten we allemaal.

Maar de invoeging van het Centraal Inschrijving Register (CIR) temperde het enthousiasme een beetje. VIVUS slaagde er wel in om snel het nieuwe systeem te implementeren en de actualisatie af te ronden. Eind april was deze klus reeds gefikst, maar de gevolgen van het CIR zijn niet mis.

In het werkjaar 2024 werden geen echte verwervingen gerealiseerd, maar er liepen wel drukke onderhandelingen en voorbereidingen voor de verwerving van 28 flats in Vichte, Residentie De Kasselrij. Er werden eveneens besprekingen opgestart voor de verwerving van gronden in de Kerkstraat/Kuurnestraat in Hulste en de Spoorweglaan in Sint-Eloois-Vijve. In Ooigem nam VIVUS drie koopwoningen over van Thuiswest uit Roeselare om als huurwoningen in te zetten, woningen die niet verkocht geraakten. Deze waren met een recht van opstal gebouwd op gronden van het toenmalige Mijn Huis waardoor ze feitelijk na 5 jaar eigendom van VIVUS werden. VIVUS verkocht in 2024 zeven woningen. In 2025 volgen zeker nog meerdere verkopen.

Op het vlak van projecten was het een doorsnee jaar. 2024 werd overschaduwd door een procedure na de oplevering van De Vierschaar (Lendelede). Hopelijk kan die in 2025 afgerond worden met een dading. Maar vooral de vergunningsproblematiek is een tegenvaller. Zo diende de omgevingsvergunning voor de Mandelstraat (Wakken) voor een tweede maal aangevraagd te worden. Toch werd er na duidelijke afspraken een negatief advies verleend door de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente zelf. Ook volgde er een bezwaar tegen de vergunning voor het project in de Vierkeerstraat in Bavikhove, waardoor dit dossier werd verwezen naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Een uitspraak wordt in 2025 verwacht.

Daarnaast werden 14 woningen op Transvaal fase 2 (St. Eloois Vijve) opgeleverd en werd in januari ook de eerste fase van de werken in de Vlaslaan opgeleverd. De tweede fase van de bouw van in totaal 65 appartementen op het Hof ter Waaien in Waregem ging eveneens door in de loop van 2024 alsook, op 5 juli, de oplevering van de eerste fase van het CBO-project St. Janspark in Beveren-Leie. Ondertussen werden voorbereidingen getroffen voor de projecten in de Loverstraat in Sint-Baafs-Vijve en het Dompelpark in Waregem en gingen er aanbestedingen door voor 10 appartementen in Ingooigem en 8 appartementen op Ter Weerst in Beveren-Leie.

Een heel belangrijke uitdaging was de opmaak van de renovatieplanning in het kader van de klimaatdoelstellingen 2050. Hier werd door meerdere personen aan gewerkt waardoor de planning van VIVUS, zoals gevraagd door de Vlaamse Overheid, tijdig kon ingediend worden. We mogen hier gerust van een huzarenstukje spreken.

De invoering van het CIR verliep dus niet zonder slag of stoot. Het ERP-programma Gashnet plus, waarmee VIVUS sedert 2023 werkt, slaagde er gelukkig in om dit redelijk snel te implementeren. Eind 2024 telde VIVUS 2.722 kandidaten, 780 ervan waren nieuw op de lijst. Er werden 306 nieuwe huurders verwelkomd, dito contracten en plaatsbeschrijvingen opgemaakt en vele huisbezoeken en begeleidingen opgestart.

De huurachterstal van zittende en vertrokken huurders bedroeg op 31/12/2024, 193.944,30 euro of 1,1% van de huromzet die (onder voorbehoud) 17.246.662,17 euro bedroeg.

Op financieel vlak scoort VIVUS goed tot zeer goed. De winst, die zeker niet ons enige bedrijfsdoel is, blijft op peil en bedraagt 834.961 euro, de niet-recurrente inkomsten uit verkopen niet meegerekend.

Op personeelsvlak is duidelijk gebleken dat 1+1 niet altijd 2 is, maar soms ook meer. De samenvoeging van 3 partners tot één maatschappij met 3.600 woningen vergt een meer dan uitgebreide personeelsploeg, om de ambities op bouwvlak en huurdersservice te bestendigen. VIVUS is er zich van bewust dat hier in de toekomst nog aan gewerkt moet worden en dat er vooral op vlak van projecten en renovaties gezocht zal moeten worden naar bijkomende medewerkers.

2024 was ontegensprekelijk ook het jaar van de verkiezingen op verschillende niveaus. Dit zal zich vertalen in een gewijzigd bestuursorgaan met een gepland dalend aantal bestuurders van 21 naar 15 maar ook in een aantal nieuwe gezichten, desgevallend een nieuwe voorzitter en/of ondervoorzitter en dito Dagelijks Bestuur.

Er is al een lange weg afgelegd. Er is een degelijke structuur, gemotiveerd personeel en een doelgericht management. Met de gegarandeerde inzet van de medewerkers en de directie gaan we een mooie toekomst tegemoet. Het bestuursorgaan wenst daarom iedereen te bedanken voor de inspanningen in het voorbije werkjaar en er wordt uitgekeken naar een verdere uitbouw van onze woonmaatschappij VIVUS.

Het bestuursorgaan



5 dagelijks bestuur

21 bestuursorgaan

38 medewerkers

52 privaat mandaat

17 publiek mandaat

69 vennoten

Statutaire bepalingen	p 8
Aandeelhouders	p 8
Bestuursorgaan	p 9
Dagelijks bestuur	p 9
Medewerkers	p 10

Statutaire bepalingen

Aandeelhouders

Lijst van de aandeelhouders op 31/12/2024:

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 Ardooie	100
15	Gemeente Pittem	100
16	Stad Tielt	200
17	Gemeente Zwevegem	50
18	Benoit Eddy	25
19	Claerhout Jo	25
20	Cools Nadine	4
21	De Cabooter Raf	11
22	Decavele Piet	25
23	Declercq Wim	10
24	De Craemer Koen	25
25	De Coninck Filip	8
26	De Coninck Tom	24
27	De Coninck Willy	17
28	Deconinck Martine	20
29	Degroote Koenraad	25
30	Dehullu Philippe	25
31	De Keukeleire Bart	8
32	De Koker Kathy	2

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

65	Vanmeerhaeghe Ivan	4
66	Verhaeghe Jacques	46
	Verhelst Roger	50
68	Vervaeke Jeannine	25
69	Windels Dominique	25

Totaal:	4407
---------	------

Bestuursorgaan

Op 31/12/2024 is het bestuursorgaan van VIVUS als volgt samengesteld:

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

Dagelijks bestuur

Op 31/12/2024 is het dagelijks bestuur van VIVUS als volgt samengesteld:

1	Iacopucci Pietro	voorzitter
2	Decavele Piet	ondervoorzitter
3	Koen Verdru	algemeen directeur
4	Bjorn Thienpont	directeur klanten
5	Ann Goerlandt	directeur ondersteunende dienst
6	Ann Ostyn	directeur patrimonium



Medewerkers

Op 31/12/2024 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 & onthaal
Delphine Vanhalst	100%	Onthaal & telefonie

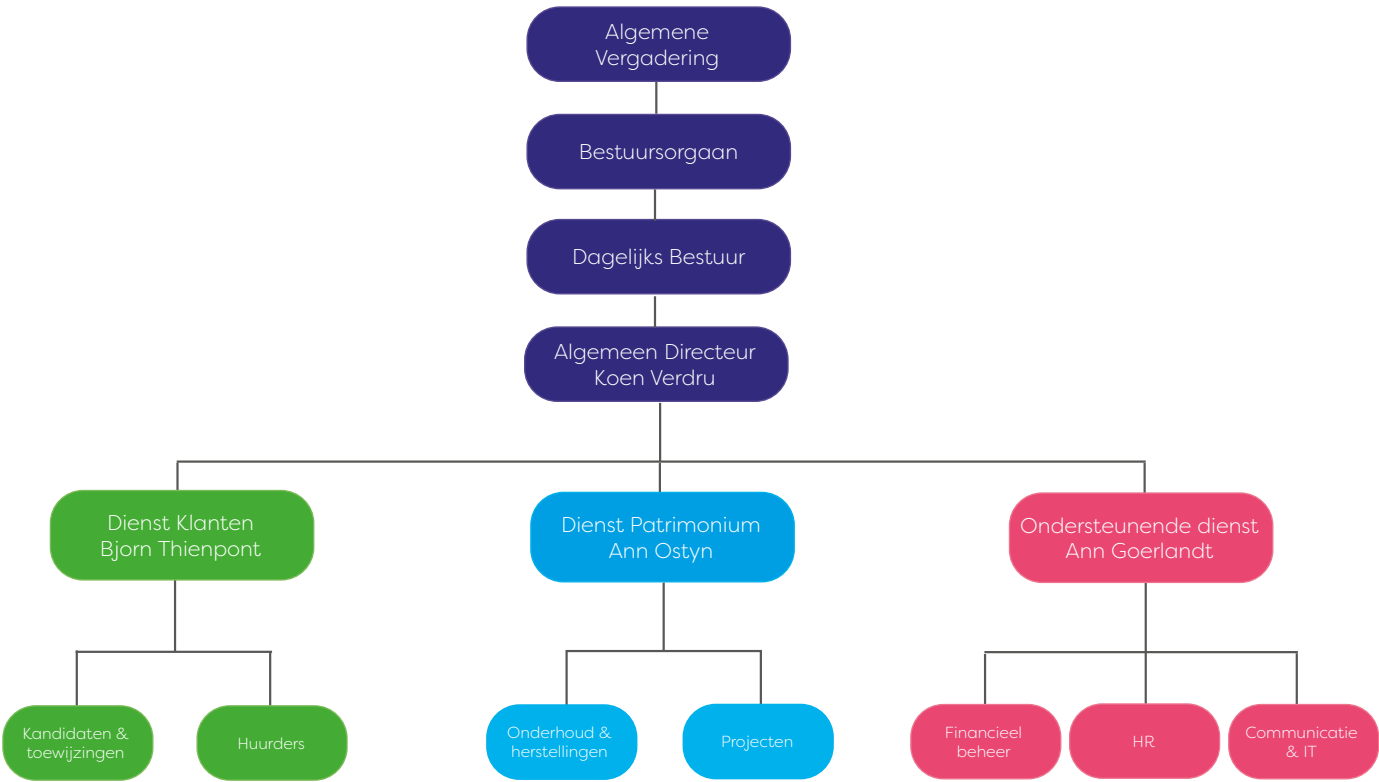
Dienst klanten:

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

Dienst patrimonium:

Ann Ostyn	100%	Directeur Patrimonium
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
Frank Windels	100%	Patrimoniumbeheer
Ludo Dewitte	100%	Projecten
Renaat Labbe	100%	Projecten
Koen Debacker	100%	Projecten
Nele Vandermeersch	80%	Projecten
Wim Louage	100%	Renovatieprojecten
Amer Dugum	100%	Klusjesdienst
Andy Stadsbader	50%	Klusjesdienst
Maryam Hlalouch	80%	Schoonmaak

In augustus 2024 werd Ann Ostyn aangesteld als directeur van de dienst Patrimonium. Delphine Vanhalst kreeg in 2024 een contract van onbepaalde duur aangeboden. In mei 2024 trad Georgiana Gozgar in dienst als huurdersconsulent. Op 31 december 2024 ging Johan Cortier, boekhouder, met pensioen. In mei 2024 namen Trui Meert en Delphine Vercruysse ontslag.





Woningen en appartementen	p 14
Huurpatrimonium op 31/12/2024	p 14
Reservegronden op 31/12/2024	p 15

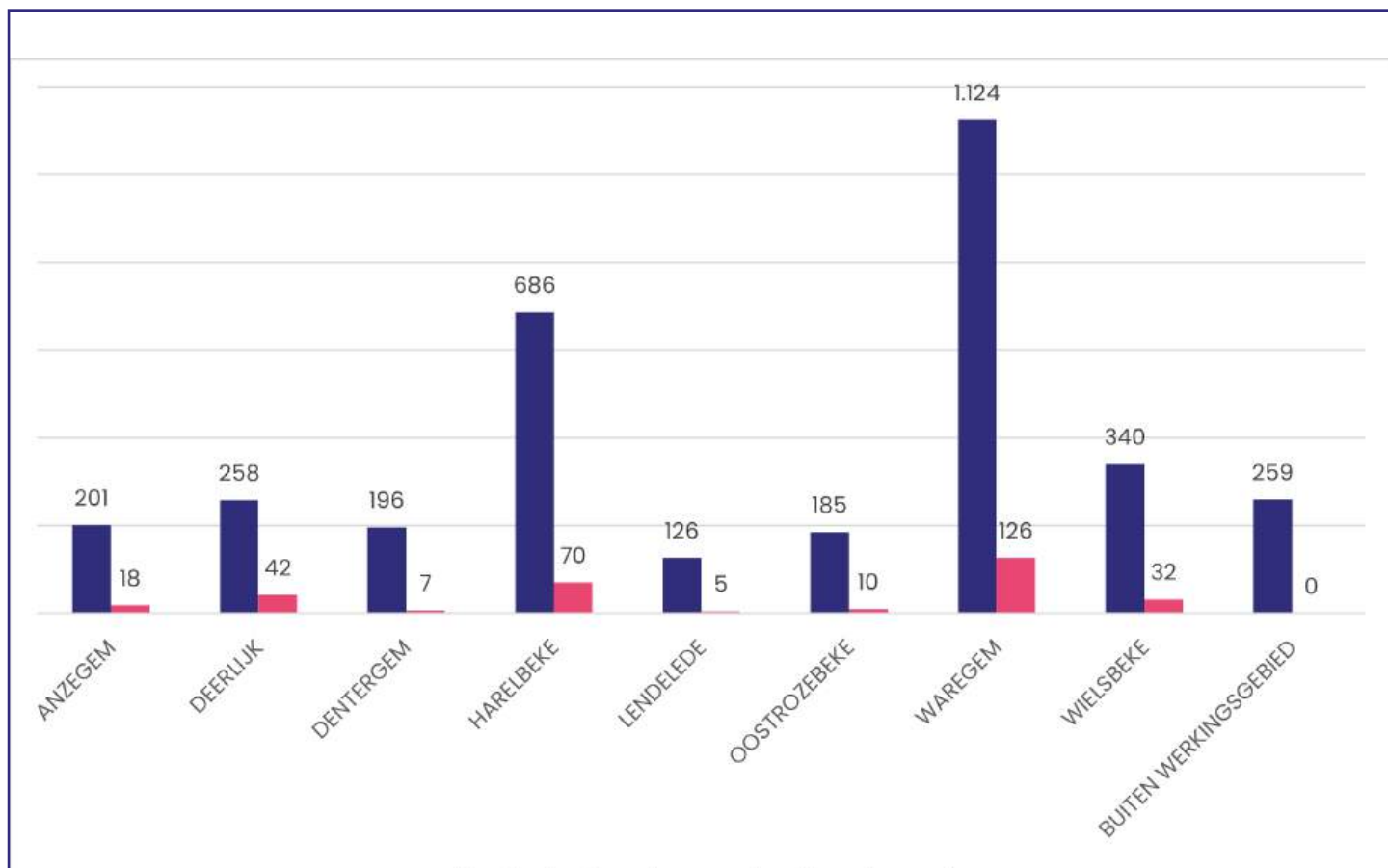
Woningen en appartementen

Huurpatrimonium op 31/12/2024



3.375 woningen in eigendom

310 ingehuurse panden

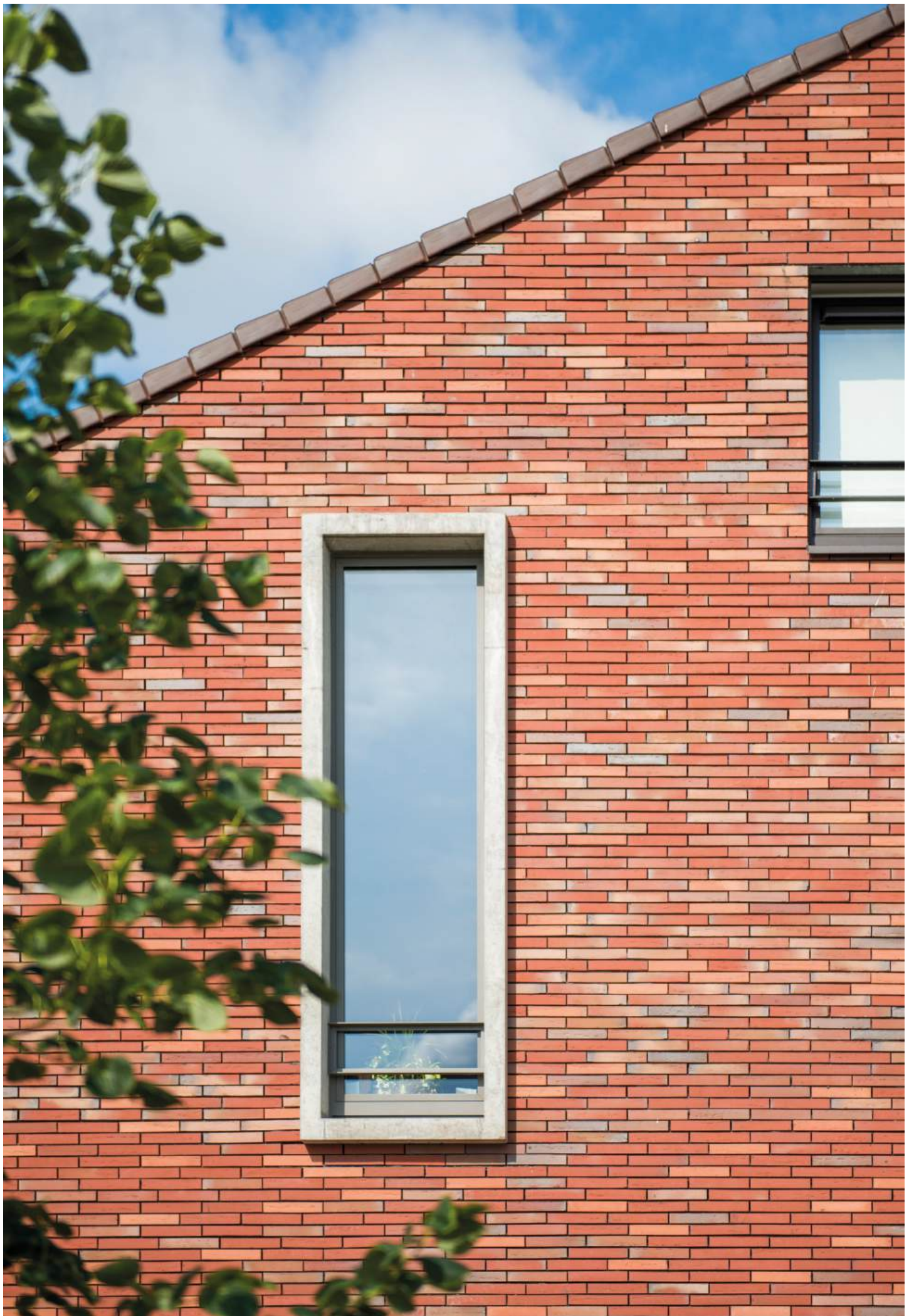


Gronden

Reservegronden op 31/12/2024

Gezien de nood aan bijkomende sociale huurwoningen hoog is, is het belangrijk om ook de grondvoorraad op peil te houden. Op 31 december 2024 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	44.923 m ²
Dentergem, Mandelstraat 10 tot 18	1.591m 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	1.210 m ²
Sint-Baafs-Vijve, Loverstraat	9.030 m ²
Waregem, Dompelpark	70.806 m ²
TOTAAL	246.046 m²



Projecten

Gerealiseerde projecten	p 18
Nieuwbouw	p 18
Projecten in uitvoering	p 22
Infrastructuur	p 22
Nieuwbouw	p 23
Projecten in voorbereiding	p 24

Inhuren panden

Inhuren panden	p 26
Budgethuren	p 27
Patrimoniumbewegingen	p 27

Gerealiseerde projecten

Nieuwbouw

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



Architect	Paul Lecluyse, Waregem
Aannemer	BBC, Waregem
Bestelbedrag	12.275.802,10 euro (F1 + F2)
Eindbedrag	15.587.532,06 euro (F1 + F2)
	Herziening: 19,82%
Voorlopige oplevering	30/10/2024



**Medegefinancierd door
de Europese Unie**
NextGenerationEU



Waregem, Beveren-Leie, Sint Janspark, fase 1 (CBO), bouwen van 12 huurwoningen

Architect	Parallel Architecten bv, Roeselare
Aannemer	Durabrik Bouwbedrijf nv, Drongen
Bestelbedrag	2.137.095,00 euro
Eindbedrag	2.469.483,15 euro
	Herziening: 12.17%
Voorlopige oplevering	05/07/2024



Sint-Eloois-Vijve, site Transvaal, fase 2 (Design en Build 2014): Loskoerstraat (15 woningen)



Architect	Arch-Tack, Ooigem (toezichhoudend)
Aannemer	Damman, Deerlijk
Bestelbedrag	2.708.576,00 euro
Eindbedrag	3.896.602,35 euro incl studiekosten en ereloon Herziening: 31,45%
Voorlopige oplevering	26/04/2024



Projecten in uitvoering

Infrastructuur

Egem, ontkoppelen riolering



Ontwerper	Sweco, Kortrijk
Aannemer	Casteleyn, Meulebeke
Bestelbedrag	283.158,25 euro
Voorlopige oplevering	voorzien zomer 2025

Lendelede, De Vierschaar, aanleg openbaar domein



Ontwerper	Plantec, Oostende
Aannemer	Casteleyn, Meulebeke
Bestelbedrag	880.113,37 euro
Voorlopige oplevering	januari 2025

Nieuwbouw

Lendelede, Bergkapel, 7 huurwoningen

Architect	Atelier Tom Van Hee, Brussel
Aannemer	Six, Izegem
Bestelbedrag	1.670.642,98 euro
Voorlopige oplevering	augustus 2025



Desselgem, Vlaslaan, slopen van 36 huurappartementen en bouwen van 48 appartementen in 2 fases fase 2: 24 huurwoningen

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



**Medegefinancierd door
de Europese Unie**
NextGenerationEU

Projecten in voorbereiding

Stand van zaken op 31/12/2024

Gemeente	Project	Aantal	Status
Bavikhove	Vierkeerstraat/Vondelstraat	68	Omgevingsvergunning ingediend op 29/04/2023
Beveren-Leie	Ter Weerst	8	Aanbesteding op 30/08/2024, gegund aan Damman. Opstart uitvoering maart 2025
Beveren-Leie	St. Janspark fase 2	4	In voorbereiding
Deerlijk	Leon De Fraeyeplein		In voorbereiding
Desselgem	Tienbunder	18	On hold
Harelbeke	Huis Byttebier	8	Omgevingsvergunning ingediend op 12/07/2024
Harelbeke	De Stip	25	Voorontwerp
Hulste	't Stroomke		On hold
Ingooigem	Stijn Streuvelstraat	10	Definitief ontwerp
Oostrozebeke	Ettingen (renovatie en nieuwbouw)	30 + 5	Definitief ontwerp
Sint-Baafs-Vijve	Loverstraat	stedenbouwkundige studie	Stedenbouwkundige studie afgerond
Stasegem	Visserstraat 56A – B	Infra	In voorbereiding
Vichte	E. Tinelstraat - Overakker, herinrichting		In voorbereiding
Wakken	Mandelstraat 10-12-14-16-18	24	Omgevingsvergunning ingediend op 30/07/2024 (3de poging)
Wakken	Camiel Cluysestraat herinrichting	35	In voorbereiding
Waregem	Mussekouter	54 woningen totaal renovatie 8 woningen vervangingsbouw 46 woningen badkamerrenovatie en balustrades	Volledig heringedeeld volgens klimaatdoelstellingen, waardoor het in zijn totaliteit niet meer kan toegekend worden aan huidige ontwerper: dossier stopgezet met huidige ontwerper. Er dient een nieuwe ontwerper aangesteld te worden in 2025
Waregem	Ter Dompel/Ter Beke, CV onderstations en technische leidingen vernieuwen. Aanpak betonrot en elastische voegen	2x90 appartementen	Deel elektriciteit aanbesteden voorjaar 2025 Andere delen (onderstations, leidingen, betonrot en elastische voegen): aanstellen ontwerper medio 2025
Waregem	Toekomststraat 42-44, vervangingsbouw	2 woningen	In verkoop in 2025
Waregem	Dompelpark	99 huurwoningen + 24 koopwoningen	Omgevingsvergunning ingediend op 20/08/2024

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 werd opgemaakt in 2024. De plaatsing is voorzien in maart-april van 2025.

Bij de woonentiteiten waar de PV-panelen niet door Aster werden geplaatst, zullen productiemeters geplaatst worden. De planning wordt begin 2025 opgemaakt en de productiemeters zullen in de loop van 2025 geplaatst worden.

Momenteel zijn er reeds 1.789 PV-panelen in werking. Dit heeft totaal 734,17 WP opgebracht.



Inhuren panden

Op 31/12/2024 zijn er in totaal 310 ingehuurde panden in beheer .

Op gemeenteniveau kunnen deze onderverdeeld worden als volgt:

Gemeente	Aantal panden	Gemeente	Aantal panden
Anzegem	18	Lendelede	5
Deerlijk	42	Oostrozebeke	10
Dentergem	7	Waregem	126
Harelbeke	70	Wielsbeke	32

De huurprijs die VIVUS aan de eigenaars betaalt, wordt bepaald als zijnde 75% van de marktwaarde ingebracht in de berekeningstool – private huurschatter. 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-verhuurders 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 2024 was er geen actieve promotiecampagne. De intakes waren er vooral door mond-aan-mondreclame.

Kandidaat-verhuurders nemen sporadisch contact met ons op.

In 2024 waren er 21 nieuwe inhuurnames. 8 contracten met eigenaars werden stopgezet.

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, woonklaar, EPC.
- Huurperiode: opzegmogelijkheden eigenaar worden uitgesloten voor 9 jaar.
- Keuze onderhuurder: eigenaar heeft geen keuzevrijheid wie de bewoner zal zijn.

Budgethuren

De Vlaamse Regering wil het aantal betaalbare huurwoningen omhoog en werkte hiervoor geconventioneerde verhuur uit. Huurders kennen dit onder de naam budgethuren.

Private initiatiefnemers kunnen gemengde projecten realiseren en hiervoor een subsidie krijgen. Dit kunnen zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten zijn.

Dit doen ze op eigen gronden of op publieke gronden, zoals gronden van woonmaatschappijen.

Een aantal voorwaarden worden wel opgelegd aan de investeerder nl.:

- Woonproject moet in Vlaanderen gelegen zijn.
- Het woonproject moet tot 5 woningen in dezelfde gemeente gelegen zijn. Vanaf 5 woningen mogen de woningen verspreid liggen over meerdere gemeenten.
Zo kan bijvoorbeeld een project uit 21 woningen in 3 gemeentes bestaan.
- Het woonproject bestaat uit minimum 3 woningen.
- Het woonproject bestaat uit minstens 1/3de sociale huurwoningen, en minstens 1/3de geconventioneerde huurwoningen. Het overige derde deel kan vrij ingevuld worden. (privaat verhuren/budgethuren of sociaal verhuren)

VIVUS heeft in 2024 een eerste aanbod ontvangen van een private initiatiefnemer.

Het project was niet gelegen nabij het centrum van de stad en omwille van deze reden werd niet ingegaan op het aanbod.

Patrimoniumbewegingen

Gemeente	Adres	Aantal panden
Pittem	Molenakker 100, 102, 104, 106 en 108	5
Wielsbeke	Peter Benoitlaan 39	1
Harelbeke	Herpelstraat 57	1



Kandidaten	p 30
De wachtlijst	p 30
Kandidatenprofiel	p 30
Klanten	p 34
Klantenprofiel	p 34
Huurachterstallen	p 35
Maatschappelijke opvolging	p 36
Nieuwe huurders	p 37
Huurdersondersteuning	p 38
Vertrokken huurders	p 40
Klachtenbehandeling	p 41
Sociale media	p 42
Huurderskrant	p 43

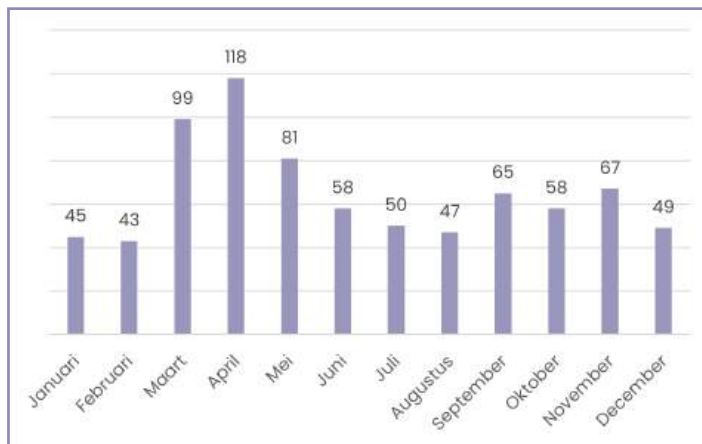
Kandidaten

Onze kandidaten vormen een essentiële graadmeter voor het inschatten van de nood aan sociale huurwoningen. De behoefte aan betaalbare en kwalitatieve huurwoningen is overduidelijk.

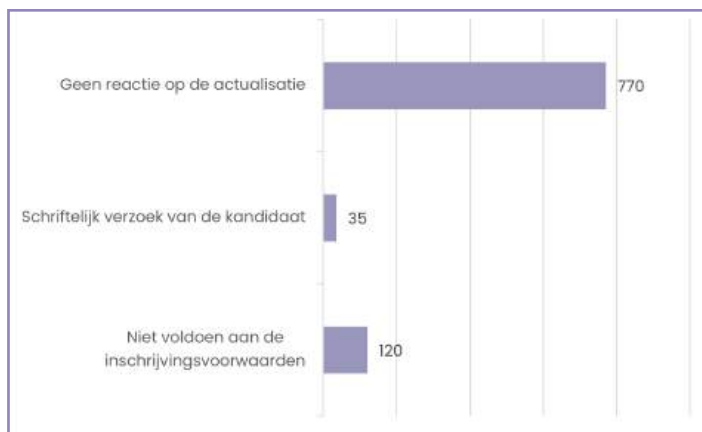
Toch blijkt soms dat het aantal kandidaten in bepaalde gemeenten, of voor specifieke woningtypes, eerder beperkt is. Het profiel van de kandidaten biedt de woonmaatschappij waardevolle inzichten in het type huurwoningen waarvoor de grootste vraag bestaat. Op basis daarvan kan VIVUS haar nieuwbouwprojecten beter afstemmen op de werkelijke noden.

De wachtlijst

Op 31 december 2024 telde VIVUS 2.722 geldige kandidaten als primaire verhuurder. In de loop van 2024 kwamen daar 780 nieuwe inschrijvingen bij.

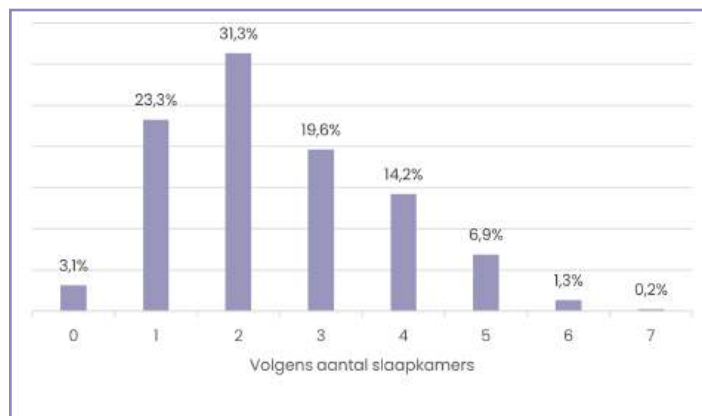


In mei werd de eenmalige verplichte actualisatie afgerond. In totaal werden 925 kandidaten geschrapt.

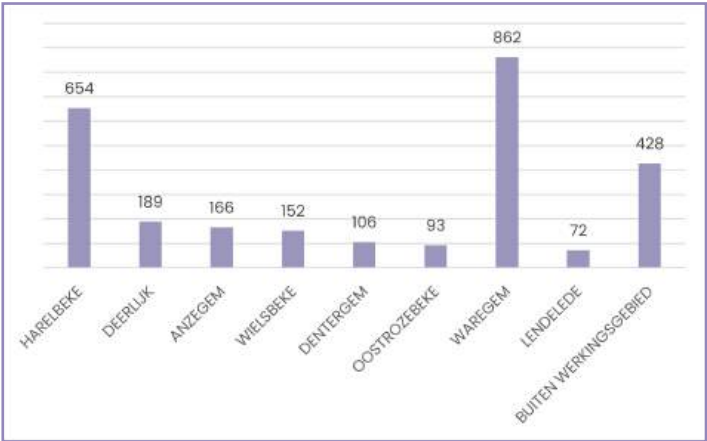


Kandidatenprofiel

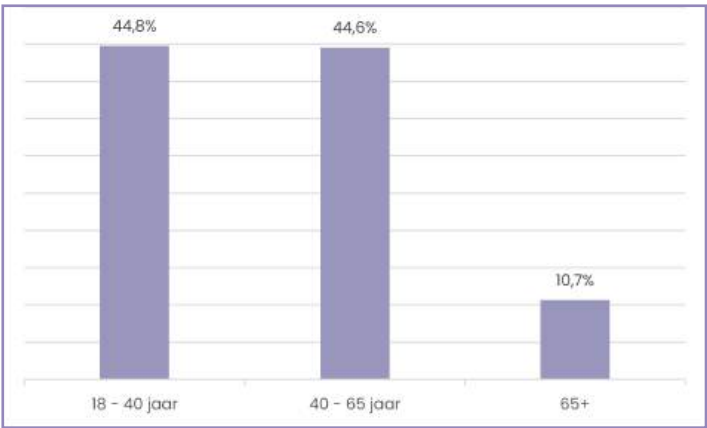
Kandidaat-huurders volgens typologie



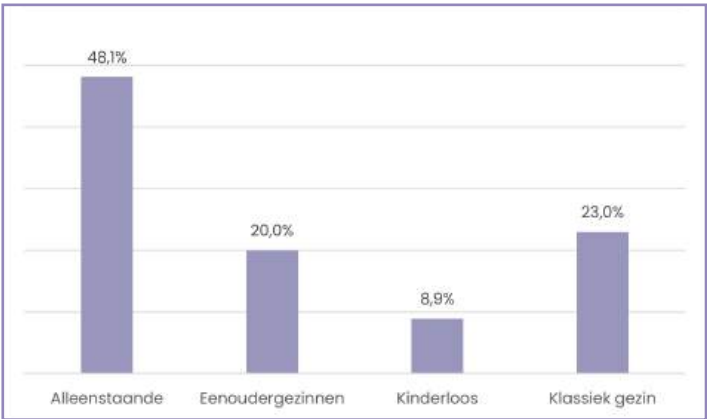
Kandidaat-huurders volgens woonplaats



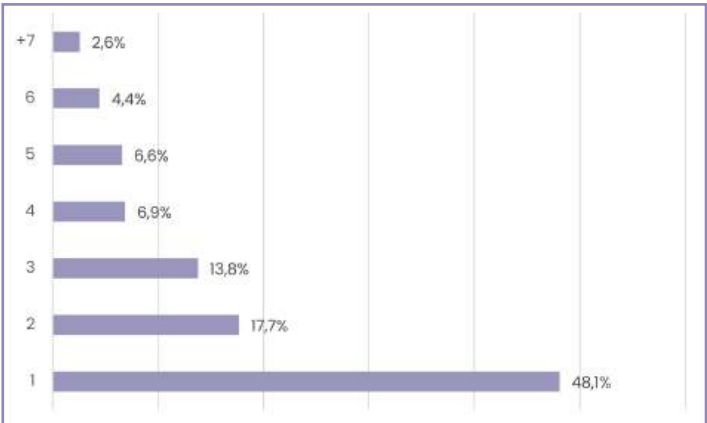
Kandidaat-huurders volgens leeftijd



Kandidaat-huurders volgens gezinstype

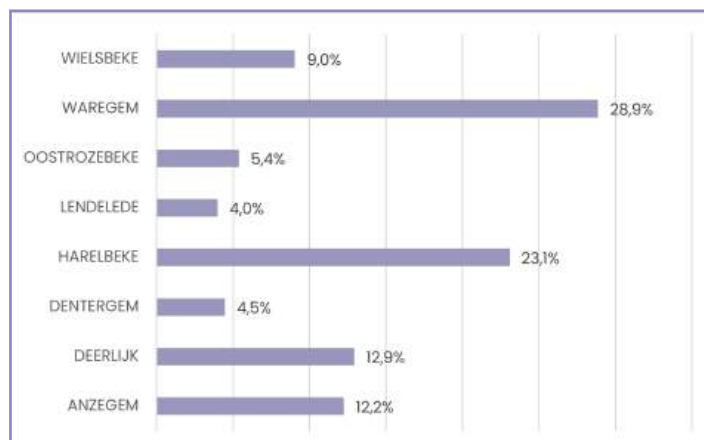


Kandidaat-huurders volgens aantal personen



Sinds begin 2024 is er een één centraal inschrijvingsregister. Dit betekent dat een kandidaat zich kan inschrijven voor héél Vlaanderen. 5.748 kandidaten hebben een keuzegebied gekozen in het werkingsgebied van VIVUS.

Kandidaat-huurders per keuzegebied



In 2024 bedroeg de gemiddelde wachttijd 49 maanden of ruim 4 jaar.

Sinds eind 2024 is het opnieuw mogelijk dat de kandidaat zijn plaats op de wachtlijst via de website van VIVUS zelf opzoekt. Voor het eerste kwartaal van 2025 waren er reeds 4.117 opzoekingen.

Als een kandidaat in aanmerking komt voor een woning, dan wordt er een aanbodbrief verstuurd.

De administratie probeert bij toewijzing de kandidaat ook telefonisch, via e-mail (364 mails in 2024) of via sms actief te benaderen. Als de kandidaat hulp heeft gekregen van een externe welzijnspartner bij zijn inschrijving, dan krijgt deze instantie een kopie van de briefwisseling. Deze manier van werken draagt er toe bij dat de toewijzingen sneller verlopen en nieuwe verhuringen sneller kunnen gebeuren, wat een positieve invloed heeft op de leegstandscijfers.

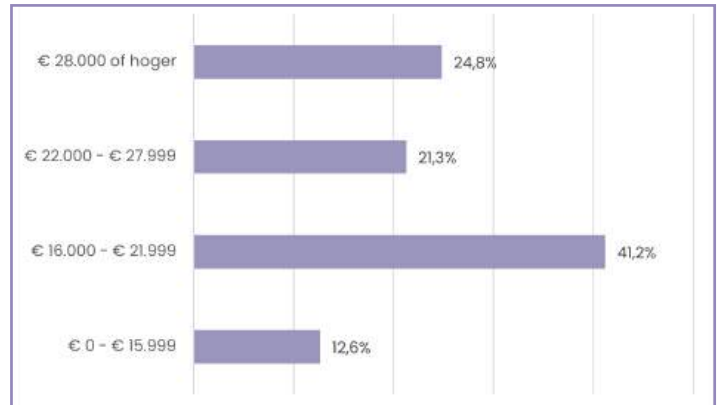
In 2024 hebben 32 kandidaten die een aanbod kregen, niet gereageerd op het aanbod, 145 kandidaten hebben de sociale woning na bezoek ongemotiveerd geweigerd. Dat betekent dat in 58% van de toewijzingen de kandidaat op plaats één het aanbod niet aanvaardde.

Klanten

Als woonmaatschappij is het essentieel om de huurders goed te kennen. Een doeltreffend sociaal beleid sluit immers aan op het profiel van de bewoners. Ook bij nieuwbouw- en vervangingsprojecten is het belangrijk hiermee rekening te houden.

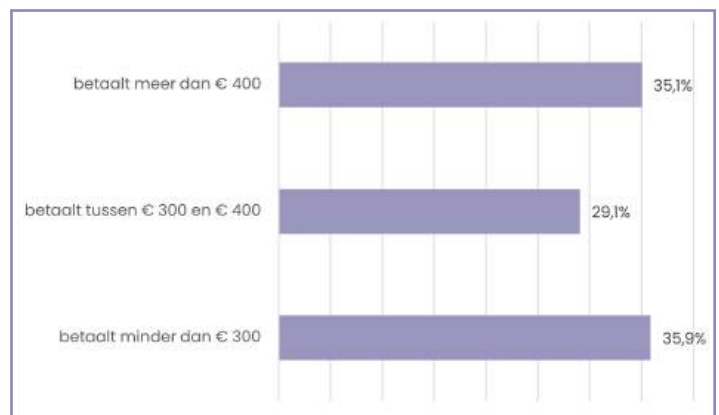
Klantenprofiel

Huurders volgens inkomen



Huurders volgens reëel betaalde huurprijs

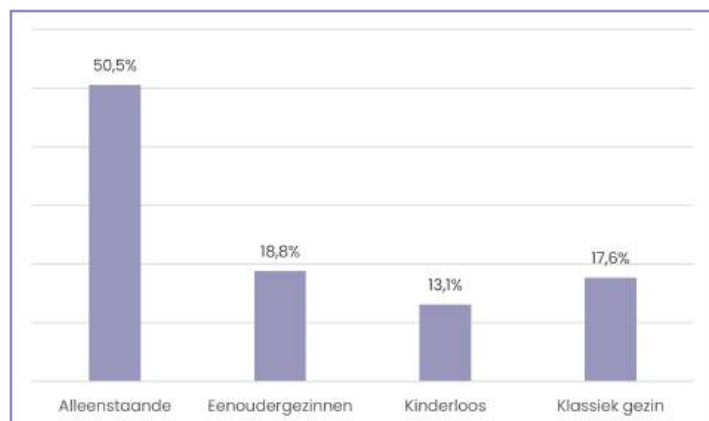
De gemiddelde huurprijs bedraagt € 391,83.



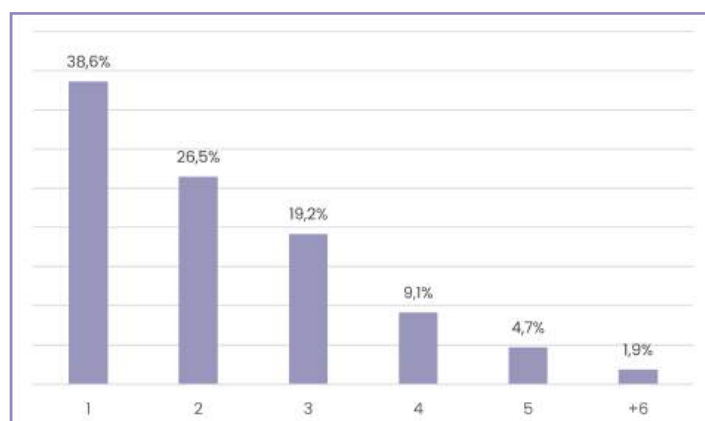
Huurders volgens leeftijd



Huurders volgens gezinstype

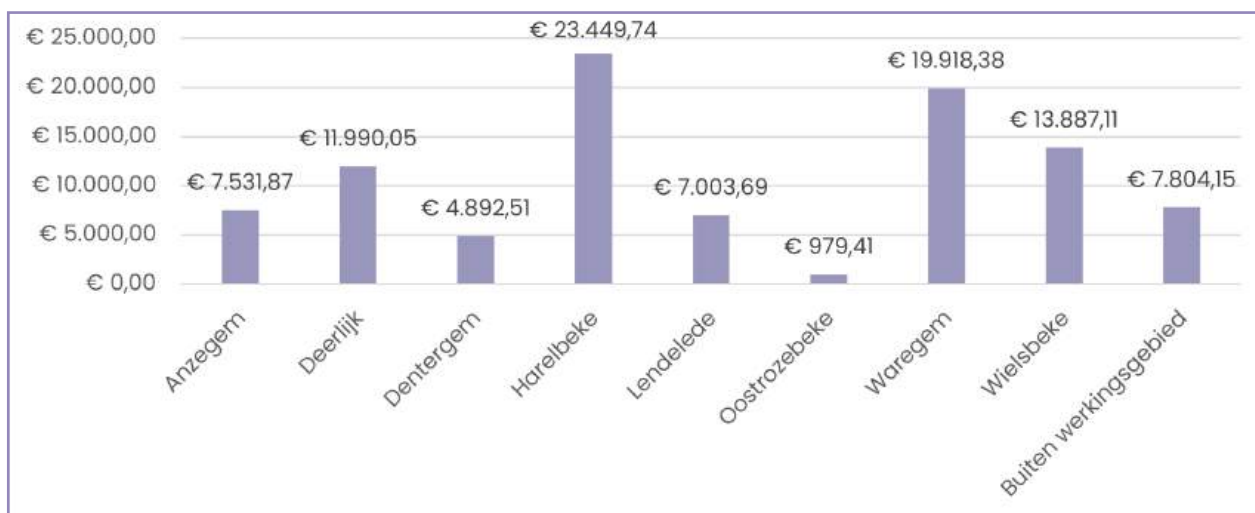


Huurders volgens gezinsgrootte

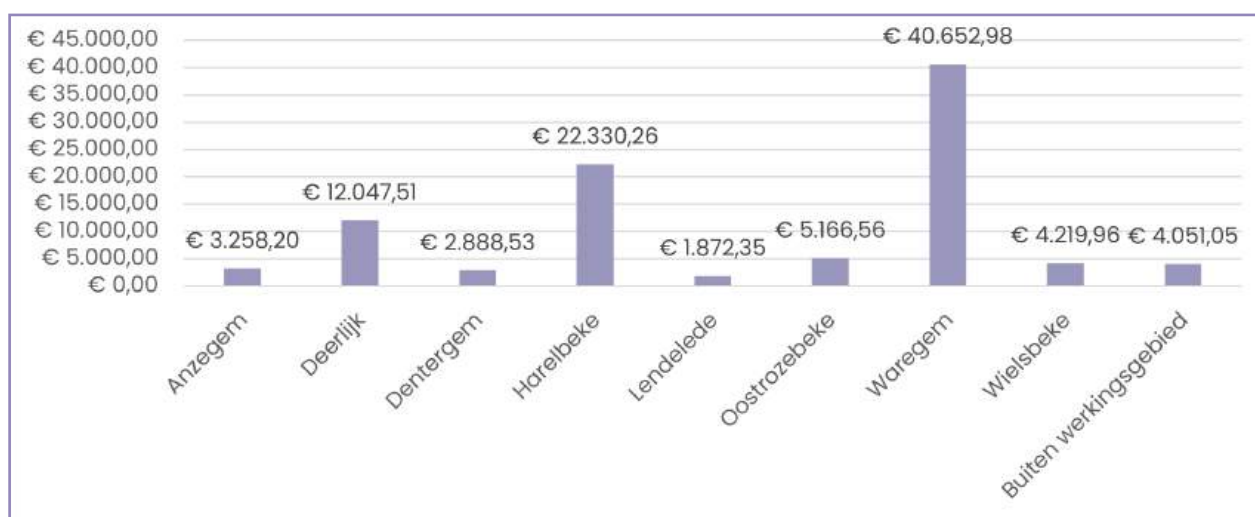


Huurachterstallen

Huurachterstal zittende huurder: € 97.456,90



Huurachterstal vertrokken huurder: € 96.487,40



De huurachterstallen worden door de administratie zeer strikt opgevolgd. Dit is voor de woonmaatschappij zeer belangrijk vanuit financieel oogpunt, maar misschien nog belangrijker is dat veelal ook andere onderliggende problematieken aan het licht komen. De woonmaatschappij combineert financiële opvolging met sociale ondersteuning. Bij meervoudige problemen wordt samen met onze partners en de huurder gezocht naar een haalbaar afbetalingsplan en manieren om ook de andere knelpunten aan te pakken. Naast brieven gebruiken we ook andere communicatiekanalen, zoals SMS. In 2024 werden 513 berichten verstuurd.

Maatschappelijke opvolging huurdersverplichtingen

Een kernopdracht van de dienst verhuring is de maatschappelijke opvolging van huurders. Elk jaar ontvangt VIVUS sociale meldingen over situaties waarin opvolging noodzakelijk is. Deze meldingen worden zowel door externe instanties als door de huurders zelf aangebracht. In 2024 registreerde VIVUS in totaal 493 sociale meldingen.

In 2024 werden er 3 huurovereenkomsten beëindigd wegens niet-bewoning en 4 huurovereenkomsten wegens vaststellingen eigendom.

VIVUS heeft een samenwerkingsprotocol Wonen – Welzijn afgesloten met de 2 CAW's en de 8 OCMW's werkzaam in het werkingsgebied van woonmaatschappij VIVUS.

Het protocol streeft volgende doelstellingen na:

- Huurders krijgen hulp en ondersteuning waar nodig, met nadruk op het welbevinden van elke individuele situatie. Interventies gebeuren met aandacht voor de mens achter de huurder.
- De partners van dit protocol hebben eenzelfde doelstelling voor ogen: de huurder zo lang mogelijk comfortabel, gezond en tevreden laten wonen in een sociale huurwoning.

Naast de basisbegeleidingstaken - die wettelijk zijn vastgelegd - is het belangrijk dat de woonmaatschappij met een brede kijk potentiële risico's op vlak van welzijn weet te detecteren, om zodoende en desgewenst gericht te kunnen doorverwijzen. Een goed op elkaar afgestemde invulling van de eigen opdrachten bevordert het constructief samenwerken tussen de partners van dit protocol, wat de huurder ten goede komt.

Het aanbieden van de mogelijkheid tot ondersteuning is ook een vorm van preventie. De hulpverlening door de welzijnspartners beperkt zich niet tot louter oplossingsgerichte begeleiding, maar kan ook preventief ingezet worden.

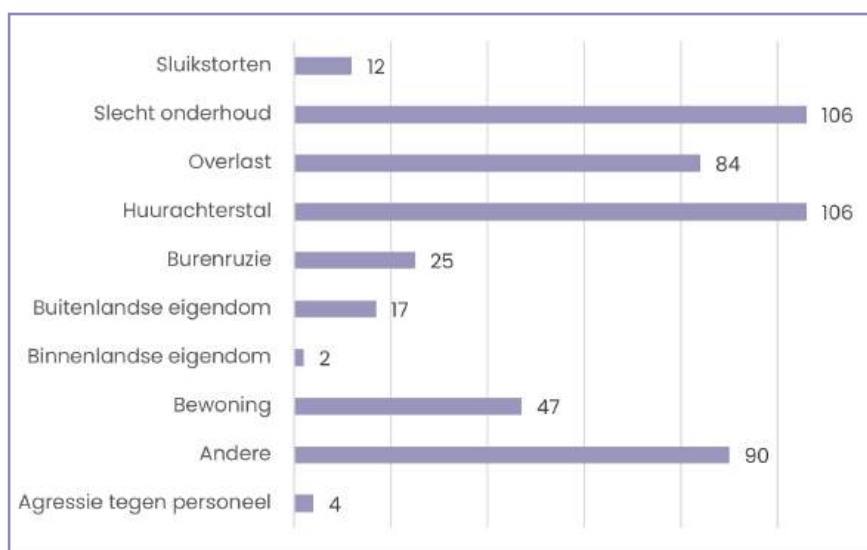
Indien VIVUS oordeelt dat de huurder nood heeft aan verdere begeleiding wordt de samenwerking met de welzijnspartner mondeling toegelicht door VIVUS aan de huurder, alsook in welke omstandigheden de welzijnspartner wordt aangesproken.

- Bij de start van de verhuring wordt door de dienst verhuring aan de nieuwe huurder gevraagd of er een begeleiding is. Indien dit het geval is, vraagt de dienst verhuring aan de nieuwe huurder om een verklaring te ondertekenen. VIVUS bezorgt een kopie van de verklaring aan de desbetreffende organisatie.
- Tijdens de verhuring is het aan de welzijnspartner zelf om door hun cliënten een verklaring te laten tekenen en deze verklaring over te maken aan VIVUS.

Als er nog geen sprake is van een tekortkoming moet de cliënt akkoord gaan vooraleer het dossier wordt doorverwezen naar de welzijnspartner met vermelding van de concrete verwachtingen van woonmaatschappij VIVUS. Indien nodig, kan het dossier mondeling toegelicht worden aan de welzijnspartner.

Ingeval er een ernstige of blijvende tekortkoming ten aanzien van de huurdersverplichtingen vastgesteld wordt en de verhuurder de huurovereenkomst wil opzeggen, verwittigt hij vooraf het OCMW, dat op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aanbiedt (art. 6.19, 3° VCW). De huurder heeft geen recht op bezwaar.

Woonmaatschappij VIVUS volgt deze verplichtingen van kortbij op via goedgekeurde procedures.



Nieuwe huurders

Eind 2024 had woonmaatschappij VIVUS 3.438 huurders. We bieden onderdak aan 10.969 personen. We verwelkomden 306 nieuwe huurders. De woningen worden op 4 manieren toegewezen. We noemen dit de vier pijlers.

Pijler 1

Staat voor de standaardtoewijzingen van een sociale woning. We houden rekening met de langdurige woonbinding en het verlenen of ontvangen van mantelzorg.

Een kandidaat die in de laatste 10 jaar 5 jaar aansluitend heeft gewoond in de gemeente krijgt voorrang.

Pijler 2

20% van het aantal toewijzingen wordt versneld toegewezen. De kwetsbare kandidaat-huurder moet vooral rekenen op de versnelde toewijzing. VIVUS engageerde zich om hiervoor een nieuw reglement op te maken met objectieve criteria dat resulteert in een maximale toewijzing aan kandidaat-huurders met bijzondere welzijnsnoden. Er werd inspiratie gehaald uit het SVK-puntensysteem maar VIVUS stond open voor een nieuwe ideeën. Een regionale werkgroep en kerngroep met woon- en welzijnspartners werkte een visie uit met het uitgangspunt dat 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 biedt.

Pijler 3

Een toewijzingsraad kan één of meerdere specifieke doelgroepen afbakenen waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen op een adressenlijst kan voorbehouden. Maximum 1/3 van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente kan op die manier worden toegewezen. De afbakening, de motivering, voorrangsregeling en het percentage worden opgenomen in het toewijzingsreglement.

Bij VIVUS werden volgende doelgroepen opgenomen:

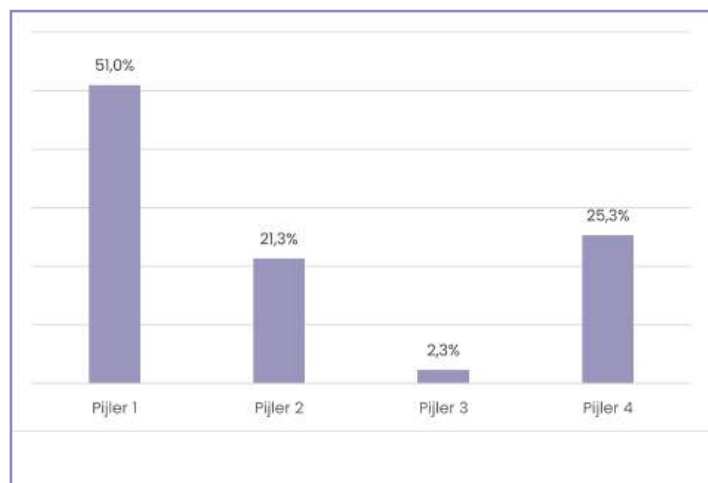
- Doelgroep 1: kandidaat-huurder vanaf 65 jaar
- Doelgroep 2: kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap
- Doelgroep 3: die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden
- Doelgroep 4: Proef Wonen

Pijler 4

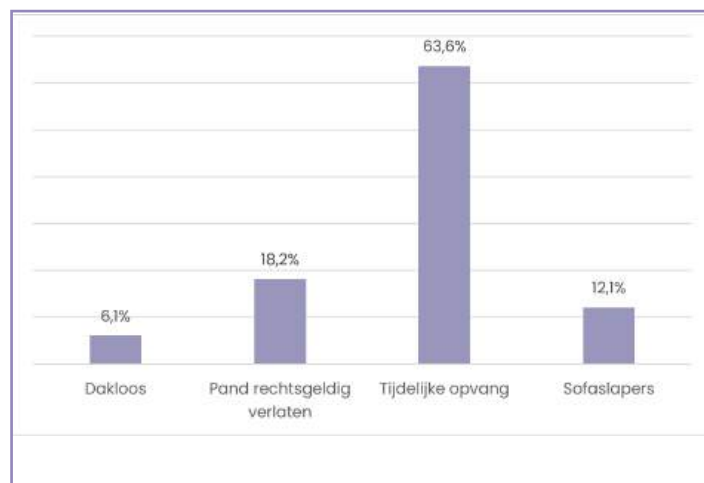
Er zijn tot slot voorrangsbepalingen en bijzondere toewijzingsregels voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen bijv. huurder die over- of onderbezet woont, huurder die moet herhuisvest worden wegens sloop, renovatie, verkoop of einde hoofdhuurovereenkomst met de eigenaar, ...

De vier manieren van toewijzen wordt toegepast op eigen en ingehuurde panden.

Toewijzen pijlers



Doelgroepen pijler 2



Woonmaatschappij VIVUS kan beslissen sociale woningen te verhuren buiten het sociaal huurstelsel. Dit kan alleen in onderstaande gevallen en alleen aan intermediaire instellingen.

- Verhuring voor de huisvesting van een bijzondere doelgroep
- Verhuring in kader van noodopvang
- Verhuring van woningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop
- ...

Eind 2024 verhuurde woonmaatschappij VIVUS 18 sociale woningen buiten het sociaal huurstelsel

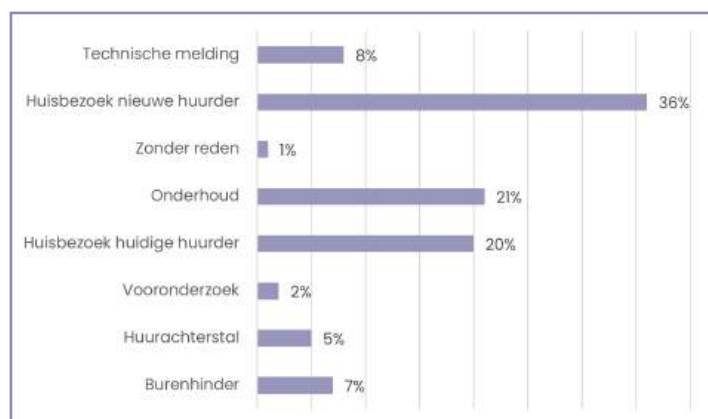


Huurdersondersteuning

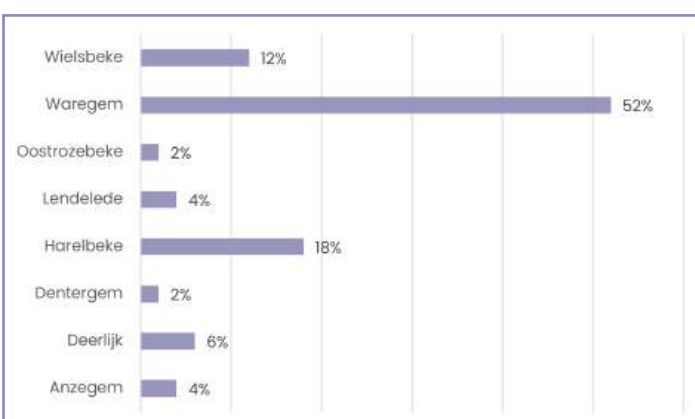
Aan de eerste twee jaar van de huurovereenkomst wordt er minstens 2 keer bij de nieuwe huurders langsgegaan. Het voornaamste doel van deze bezoeken is de huurder te woord te staan en te adviseren waar nodig, hem de kans te geven de werking van de woonmaatschappij nog beter te leren kennen, vertrouwen op te bouwen, maar ook om als de verhuurder de vinger aan de pols te houden en problemen vroegtijdig te detecteren.

In 2024 werden 619 huisbezoeken uitgevoerd.

Reden huisbezoek

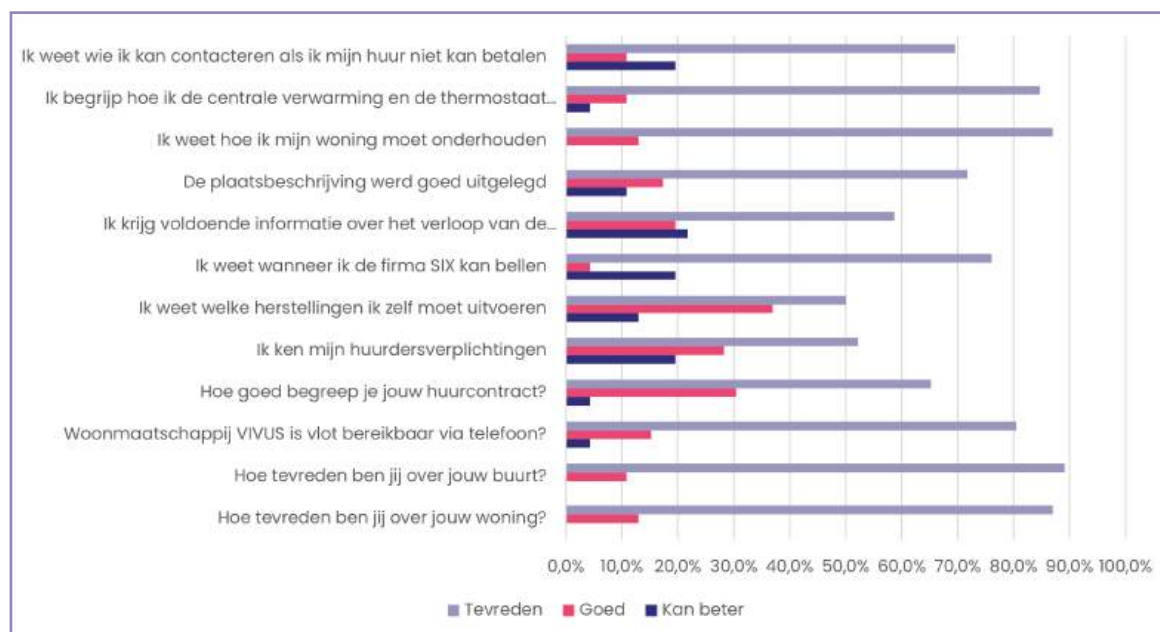


Huisbezoek per gemeente



Als een huurder kan verhuizen naar een andere woning van VIVUS krijgt de huurder een vooronderzoek. Deze vooronderzoeken worden uitgevoerd door de dienst onderhoud en herstel en de dienst verhuring. Met deze vooronderzoeken proberen we de huurders zo goed mogelijk voor te bereiden op de plaatsbeschrijving. In uitzonderlijke gevallen kan, als blijkt dat de huurder zijn woning niet goed onderhoudt, de toewijzing negatief geadviseerd worden voor 1 jaar. In 2024 werden 7 toewijzingen negatief geadviseerd.

VIVUS geeft ook om de mening van de huurders. Wij willen graag weten wat de huurder van onze werking vindt. Het helpt ons om ons werk goed te doen en te blijven verbeteren. De vragenlijst wordt samen ingevuld met de huurdersconsulent. In 2024 hadden 50 huurders de vragenlijst ingevuld.



Uit de resultaten vinden we volgende actiepunten:

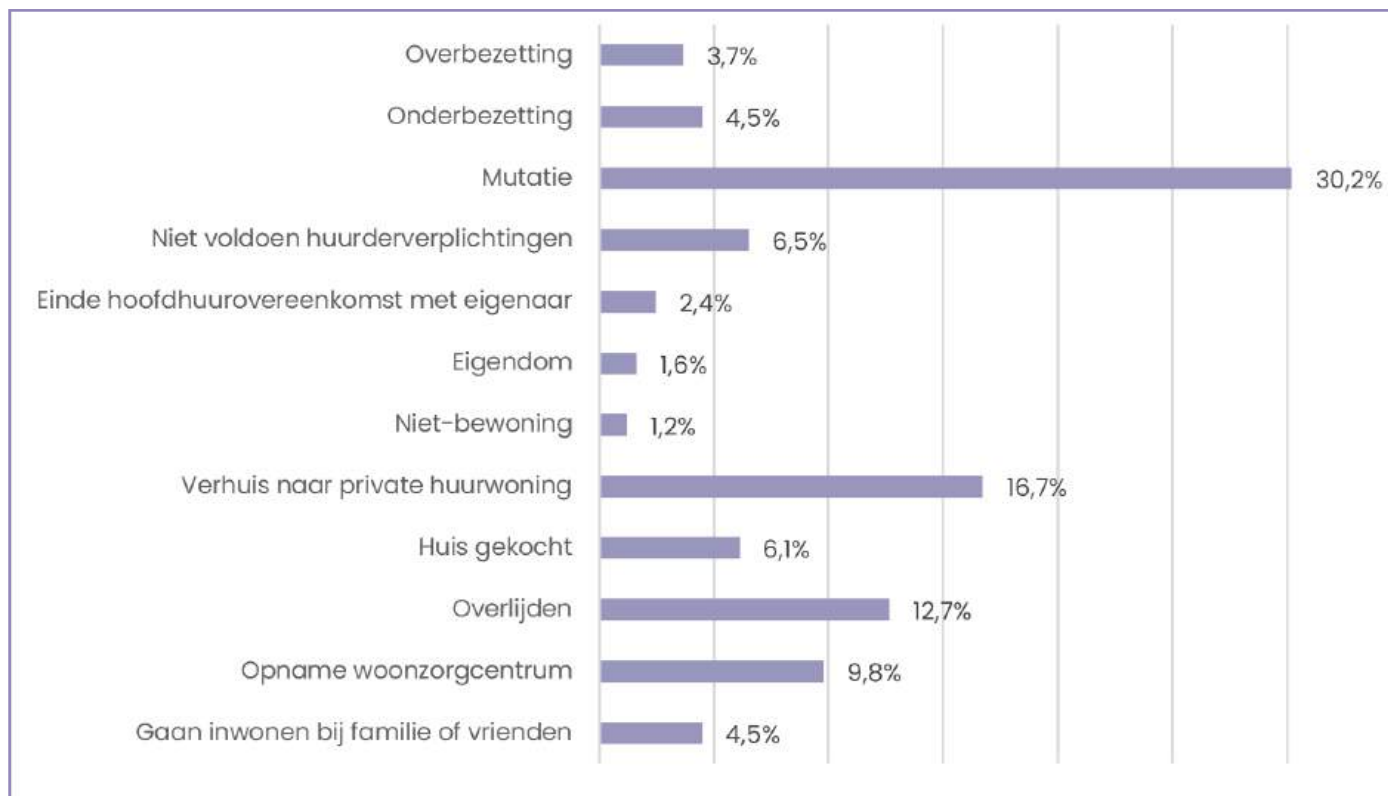
1. De huurder op een eenvoudige manier duidelijk maken wat zijn huurdersverplichtingen zijn.
2. De huurder de weg wijzen naar de firma voor technische bijstand en onderhoud.
3. De huurder op de hoogte houden van een lopende herstellingen.
4. De huurder de weg wijzen naar het OCMW, CAW als hij zijn huur niet meer kan betalen.

Deze actiepunten worden verder meegenomen binnen de verschillende diensten en opvolging door het managementteam.

Vertrokken huurders

In 2024 werden 276 huurovereenkomsten beëindigd. VIVUS houdt de reden van opzeg bij.

In 2024 noteerden we de volgende redenen:



Van 13,1% van de vertrokken huurders werd de huurovereenkomst beëindigd door VIVUS, bijvoorbeeld omwille van domiciliefraude, huurachterstal, ...

In 2024 werd 12,7% van de huurovereenkomsten van rechtswege beëindigd door overlijden.

6,1% kocht een woning.

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 2024

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	2
Aantal ontvankelijke klachten:	2

Aantal (deels) gegronde klachten:	1
-----------------------------------	---

Aantal (deels) opgeloste klachten:	1
------------------------------------	---

2. Klachtenbeeld 2024

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

In 2023 fusioneerden Mijn Huis CVBA, Helpt Elkander CVBA en VZW RSVK Waregem tot één woonmaatschappij. Gelijktijdig werd overgeschakeld naar een volledig nieuw softwarepakket. In 2024 werd de klachtenprocedure op punt gezet en opgenomen in het nieuwe intern huurreglement.

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.

We bereidden in 2024 een plan voor om onze huurders in residenties te betrekken bij de werking en op die manier ook te investeren in de leefbaarheid in onze residenties. Door proactief te zijn, proberen we met maandelijkse bijeenkomsten klachten te voorkomen en proactief met de bewoners aan de slag te gaan. Daarnaast blijven we verder inzetten op goede en duidelijke communicatie naar onze huurders en kandidaten. We gebruikten hiervoor onze huurderskrant, social media, de klassieke briefwisseling en onze website.

Sociale media

In 2024 waren wij ook actief op onze Facebookpagina om onze huurders op de hoogte te houden van het reilen en zeilen binnen de woonmaatschappij.



Ook dit jaar werd de VIVUS-krant weer verdeeld onder al onze huurders. Ze ontvingen vier edities boordevol nuttige informatie.

VIVUS-krant

Uitgeverij: De Vierschaar, 1 maart 2024 - 15 maart 2024, 15 maart 2024, 15 maart 2024, 15 maart 2024

Mailverkeer

Huurders contacteren ons meer en meer per mail. Dat is goed, maar we merken dat er veel mensen hun naam, adres en telefoonnummer niet vermelden. Het is dan ook vaak een zoektocht naar de afzender van de mail. Om jullie vloggen een antwoord te kunnen bezorgen, willen we vragen om in veel mogelijk gegevens mee te geven in de mail.

Belangrijke oproep

Heb je een nieuw gem-nummer, is je mailadres gewijzigd? Laat ons dit steeds weten via info@vivos.nl.

VIVUS is gesloten

Poortwachter	1 april 2024
Deur van de arde	1 mei 2024
GLA-heren	8 mei 2024
Ingang	10 mei 2024
Poortwachter	22 mei 2024
Vlaamse heren	11 juni 2024

Projecten in de kijker

Vierschaar in Landstede

In het najaar van 2023 werd de tweede fase van het project De Vierschaar afgerond. Op deze site zijn er nu in het totaal 40 appartementen en 1 woning.

Vlaamse in Deventer

De 24 appartementen, verdeeld over 2 appartementencomplexen zijn sinds januari 2024 verhuurd. Het huisvest startte de afloop van de 2 reeds bestaande gebouwen. Op dit moment kunnen er ook 2 gebouwen met 24 appartementen.

Vlaamse in Deventer

De 24 appartementen, verdeeld over 2 appartementencomplexen zijn sinds januari 2024 verhuurd. Het huisvest startte de afloop van de 2 reeds bestaande gebouwen. Op dit moment kunnen er ook 2 gebouwen met 24 appartementen.

Vlaamse in Deventer

De 24 appartementen, verdeeld over 2 appartementencomplexen zijn sinds januari 2024 verhuurd. Het huisvest startte de afloop van de 2 reeds bestaande gebouwen. Op dit moment kunnen er ook 2 gebouwen met 24 appartementen.

Lenteschoonmaak

De mooiste tijd van het jaar is weer aangebroken: de lente! Tijd voor de grote lenteschoonmaak dus. Wij zorgen ervoor voor enkele tips waarmee je woning zal stralen en klaar is voor de zomer! Doe niet alleen in huis, maar ook een beetje buiten op. Start op de zolder en werk je niksje per niksje naar beneden.

- Buik de kramen op en maak ze stofrij.
- Maak de kasten leeg en geef ze een poetsbeurt.
- Goed kijken die je niet meer nodig hebt weg. Geef ze mee met het huishoud, breng ze naar het recyclingpunt, bringe op een afvalstation of schenk ze aan iemand die ze nog kan gebruiken.
- Geef de elektrische apparaten ook eens een extra poetsbeurt (vrij koelkast, magnetron, droger, etc.).
- Kijk eens extra naar alle kranen en tussent. Check kranen en douchekop.
- Maak de vloeren van buiten en binnen schoon.
- Beleg de ramen binnen en buiten.
- Werk de douches.
- Vergeet niet ook de tuin niet!

Centraal inschrijvingsregister (CIR)

De Vlaamse overheid heeft het Centraal inschrijvingsregister ontwikkeld voor alle kandidaat-huurders in Vlaanderen. Alle inschrijvingen worden opgenomen in het CIR vanaf 15 maart 2024 kan je online inschrijven.

Hoe schrijf je je in?

- Maak je een van de Vlaamse overheid een Vlaamse ID-kaart.
- Je wilt je gegevens in. Wat de overheid al over je weet, is automatisch ingevuld. Als je deze ingevuld hebt, kun je op inschrijven.
- Als je dossier aanvullend is, informatie VIVUS je welke documenten nog overbrengen.
- Als alles in orde is en je voldoet aan de voorwaarden dan ben je ingeschreven als kandidaat-huurder.

Ben je al ingeschreven?

Wat je mogelijk ingeschreven bij verschillende organisaties dan heb je nu nog 1 kandidaat-dossier in het Centraal inschrijvingsregister. De online inschrijvingsdienst heeft en je krijgt een nieuw dossiernummer. Rond 15 maart zal je brieven van VIVUS ontvangen om jouw dossier te bevestigen.

Contactpersonen

Heb je vragen over je huurrij, huurrijbevestiging, heb je een klacht over je huur. Bel voor deze vragen enkel tijdens de kantooruren. Hieronder vind je bij wie je terecht kan.

Heb je een technisch probleem, wil je veranderingen doen aan je woning. Bel ons tijdens de kantooruren. Hieronder vind je jouw contactpersoon.

Regio 1 - Deventer, Oostvaarders & Wierboon

Jana De Weert
Marlies Vandenbergh

Regio 2 - Landstede & Landstede

Anton Dijkster
Kathleen Dijkster

Regio 3 - Wierboon, Oostvaarders, Sint-Blaas-Vijve

Anja Dijkster
Daphne Vermeulen
Julie Jansen

Regio 4 - Arnhem, Deventer, Wierboon, Deventer-Lake & Deventer

Patricia De Wit
Trui Meert

Regio 5 - Arnhem, Deventer, Wierboon, Deventer-Lake & Deventer

Patricia De Wit
Trui Meert

Regio 1 - Deventer, Oostvaarders & Wierboon

Jana De Weert
Marlies Vandenbergh

Regio 2 - Landstede & Landstede

Anton Dijkster
Kathleen Dijkster

Regio 3 - Wierboon, Oostvaarders, Sint-Blaas-Vijve

Anja Dijkster
Daphne Vermeulen
Julie Jansen

Regio 4 - Arnhem, Deventer, Wierboon, Deventer-Lake & Deventer

Patricia De Wit
Trui Meert

Regio 5 - Arnhem, Deventer, Wierboon, Deventer-Lake & Deventer

Patricia De Wit
Trui Meert

Herfsttips voor binnen

De herfst is een tijd van rust en ontspanning. Het is de perfecte tijd om je huis te versieren en je huis te versieren. Hier zijn enkele tips om je huis te versieren en je huis te versieren.

Decoratie

Gebruik de herfst als inspiratie voor je decoratie. Gebruik de herfst als inspiratie voor je decoratie. Gebruik de herfst als inspiratie voor je decoratie.

Verwarming

Gebruik de herfst als inspiratie voor je verwarming. Gebruik de herfst als inspiratie voor je verwarming. Gebruik de herfst als inspiratie voor je verwarming.

Verlichting

Gebruik de herfst als inspiratie voor je verlichting. Gebruik de herfst als inspiratie voor je verlichting. Gebruik de herfst als inspiratie voor je verlichting.

Herfsttips voor buiten

De herfst is een tijd van rust en ontspanning. Het is de perfecte tijd om je tuin te versieren en je tuin te versieren. Hier zijn enkele tips om je tuin te versieren en je tuin te versieren.

Decoratie

Gebruik de herfst als inspiratie voor je decoratie. Gebruik de herfst als inspiratie voor je decoratie. Gebruik de herfst als inspiratie voor je decoratie.

Verwarming

Gebruik de herfst als inspiratie voor je verwarming. Gebruik de herfst als inspiratie voor je verwarming. Gebruik de herfst als inspiratie voor je verwarming.

Verlichting

Gebruik de herfst als inspiratie voor je verlichting. Gebruik de herfst als inspiratie voor je verlichting. Gebruik de herfst als inspiratie voor je verlichting.

Broodpudding met appel

De herfst is een tijd van rust en ontspanning. Het is de perfecte tijd om je huis te versieren en je huis te versieren. Hier zijn enkele tips om je huis te versieren en je huis te versieren.

Ingrediënten

- 1 kg brood
- 1 kg appel
- 1 kg suiker
- 1 kg melk
- 1 kg eieren
- 1 kg boter
- 1 kg vanille
- 1 kg vanille
- 1 kg vanille

Recept

1. Verwarm de oven voor op 180°C.

2. Verwarm de melk en suiker op laag vuur tot de suiker is opgelost. Voeg de eieren toe en roer goed.

3. Voeg de appel toe en roer goed.

4. Voeg de boter toe en roer goed.

5. Voeg de vanille toe en roer goed.

6. Voeg de vanille toe en roer goed.

7. Voeg de vanille toe en roer goed.

8. Voeg de vanille toe en roer goed.

9. Voeg de vanille toe en roer goed.

10. Voeg de vanille toe en roer goed.

Vind het woord SWINI

De herfst is een tijd van rust en ontspanning. Het is de perfecte tijd om je huis te versieren en je huis te versieren. Hier zijn enkele tips om je huis te versieren en je huis te versieren.

Woord

SWINI

Recept

1. Verwarm de oven voor op 180°C.

2. Verwarm de melk en suiker op laag vuur tot de suiker is opgelost. Voeg de eieren toe en roer goed.

3. Voeg de appel toe en roer goed.

4. Voeg de boter toe en roer goed.

5. Voeg de vanille toe en roer goed.

6. Voeg de vanille toe en roer goed.

7. Voeg de vanille toe en roer goed.

8. Voeg de vanille toe en roer goed.

9. Voeg de vanille toe en roer goed.

10. Voeg de vanille toe en roer goed.



Jaarrekening	p 46
Balans	p 46
Resultatenrekening	p 47
Financiële opbrengsten	p 48
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 € 267.805.887,22. De activa in aanbouw van de projecten bedragen € 9.759.103,36.

De financiële vaste activa bedragen € 337.274,78 waarvan de belangrijkste de aandelen Aster omvatten (€ 324.453,00).

De vlottende activa

De **vorderingen op ten hoogste 1 jaar** bedragen € 489.550,04 en omvatten handelsvorderingen en overige vorderingen. Deze laatste omvatten de openstaande tegoeden van Wonen in Vlaanderen omtrent huursubsidies en de te ontvangen personeels- en werkingssubsidie verleend door het Vlaamse Gewest dewelke pas in 2025 zullen ontvangen worden.

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 € 11.076.674,91.

Tenslotte zijn er nog de **overlopende rekeningen** t.b.v. € 2.154.931,55. De overlopende rekeningen bevatten hoofdzakelijk verkregen opbrengsten subsidies FS3 leningen Wonen in Vlaanderen huuractiviteit aflossingsfase, zijnde € 1.925.806,46, de éénmalige opstartkosten Aster ad. € 150.992,02 en de verkregen opbrengsten voor een bedrag van € 78.133,07.

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 herwaarderingsmeerwaarden en kapitaalsubsidies. De herwaarderingsmeerwaarden werden naar aanleiding van een taxatieverslag met betrekking tot de oplevering van de bebouwde grond

Hof Ter Waaien in Waregem, gebracht naar € 7.610.452,96. De kapitaalsubsidies bedragen € 15.160.597,11. De kapitaalsubsidies zijn de premies die werden toegekend n.a.v. nieuwbouw en renovaties.

Voorzieningen en uitgestelde belastingen.

Deze bedragen in totaal € 937.322,20. In de loop van 2025 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 € 211.912.339,59. Bij de overige schulden vinden we de schuld tov de huurders. Dit zijn de ontvangen huurwaarborgen. Deze bedragen in totaal € 2.810.211,69.

Bij de **schulden op ten hoogste één jaar** stellen we vast dat deze voornamelijk de kapitaalsaflossingen van leningen VMSW, KBC en een lening op middellange termijn met vaste vervaldag omvatten (€ 7.273.851,15), de openstaande leveranciers en de te ontvangen facturen (€ 3.489.791,88), de schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (€ 1.626.391,79) en de vooruitbetaalde huur (€ 131.819,13) mits inachtneming van het verslag van de bedrijfsrevisor. Op de overlopende rekening bemerken we vooral de toe te rekenen intresten op annuïteitenleningen WiV huuractiviteit (€ 1.519.482,89) en andere toe te rekenen kosten (€ 77.435,36).

De balans (afgerond op eenheden)

ACTIVA

VASTE ACTIVA	
Immateriële vaste activa	€ 137.535
Materiële vaste activa	€ 277.937.213
Financiële vaste activa	€ 337.275

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden en bestellingen in uitvoering	€ 10.673
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	€ 489.550
Geldbeleggingen	€ 2.000.000
Liquide middelen	€ 11.076.675
Overlopende rekeningen	€ 2.154.932

TOTAAL ACTIEF	€ 294.143.852
---------------	---------------

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN	
Kapitaal	€ 15.666
Herwaarderingsmeerwaarden	€ 7.610.453
Reserves	€ 40.141.357
Kapitaalsubsidies	€ 15.160.597

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

Grote herstellingen/onderhoud	€ 937.322
Uitgestelde belastingen	€ 1.424.087

SCHULDEN

Schulden op meer dan 1 jaar	€ 214.722.551
Schulden op ten hoogste 1 jaar	€ 12.522.064
Overlopende rekeningen	€ 1.609.756

TOTAAL PASSIEF	€ 294.143.852
----------------	---------------

Resultatenrekening

Bedrijfsopbrengsten

De **omzet** uit de verhuring van het patrimonium bedraagt € 17.246.662,17. We konden in 2024 rekenen op volgende afgewerkte projecten, dewelke resulteerden in een stijging van de huurgelden :

Waregem – Hof Ter Waaien
Sint-Eloois-Vijve – Transvaalstraat 2de fase
Beveren-Leie – CBO Sint-Janspark

De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt voor dit jaar € 391,83.

We noteren tevens € 1.521.175,46 voor diverse recuperaties van kosten op huurders.

De **andere bedrijfsopbrengsten** bedragen € 1.406.206,61 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, recuperatie van andere kosten en recuperatie schadevergoedingen van de verzekering.

De **niet-recurrente bedrijfsopbrengsten** bedragen € 642.244,69 en bestaan voornamelijk uit de meerwaarden op verkoop van patrimonium. In 2024 werden 7 niet-verhuurbare woningen openbaar verkocht.

Bedrijfskosten

Tegenover de bedrijfsopbrengsten staan de bedrijfskosten.

Afschrijvingen	€ 7.723.062,51
Onderhoudskosten	€ 2.389.769,71
Besteding voorziening onderhoud en herstel	€ 303.490,21
Toevoeging voorziening onderhoud en herstel	€ 497.295,21
Personeelskosten	€ 3.134.752,43
Andere bedrijfskosten	€ 1.166.199,43
Kantoor- en administratiekosten	€ 437.565,83
Verzekeringskosten	€ 590.391,69
TOTAAL	€ 16.242.527,02

De **afschrijvingen** bedragen € 7.723.062,51. Dit bedrag wordt mede in stand gebracht door de oplevering van diverse belangrijke projecten in 2024 (zie omzet). Bovendien werden in 2024 projecten dewelke die in 2023 niet voor een gans jaar werden afgeschreven wegens oplevering gedurende 2023, dit jaar wel voor een volledige jaar afgeschreven (Oostrozebeke-Vlissingestraat, Stasegem-Vaartstraat, Lendeledede-Vierschaar, Harelbeke-Marktplein).

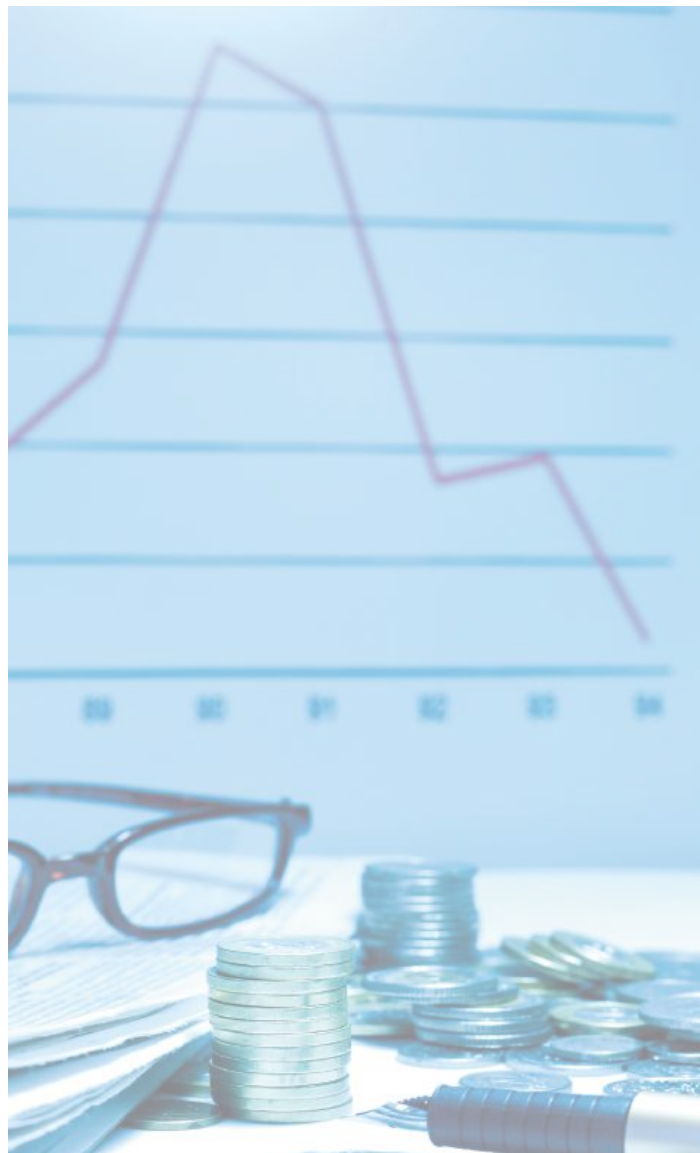
De **kosten voor onderhoud en herstelling** van de verhuurde gebouwen bedragen € 2.960.354,86, waarvan er € 856.337,34 gerecupereerd wordt via huurlasten en € 36.976,95 via de eigenaars. Indien we de netto kost (€2.067.040,57) delen door 3.685 panden (3.375 eigen panden en 310 ingehuurde panden) bekomen we een onderhoud en herstellingskost van € 560.93 per pand per jaar. Er wordt in 2024 een bijkomende provisie aangelegd van € 497.295,21 voor uit te voeren werken in 2025. In 2024 werd een terugname van € 303.490,21 geboekt voor uitgevoerde werken.

De **personeelskosten** bedragen € 3.134.752,43. Er werden hier tegenover in totaal 57.472,10 uren gepresteerd

Bij de **andere bedrijfskosten** bemerken we dat deze hoofdzakelijk onroerende voorheffing (€ 984.421,40) en de syndickosten (€ 34.696,71) omvatten.

Het grootste stuk van de **kantoor- en administratiekosten** wordt ingenomen door onderhoud en upgrade van software (€ 201.788,22), gevolgd door postzegels & frankeerkosten (€ 45.721,71) en drukwerken (€ 26.036,19).

De **verzekeringskosten** bedragen € 590.391,69. Vanaf 1 januari 2024 werd een nieuw raamcontract via Initia opgestart. De woningen van Mijn Huis en RSVK Waregem werden 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.

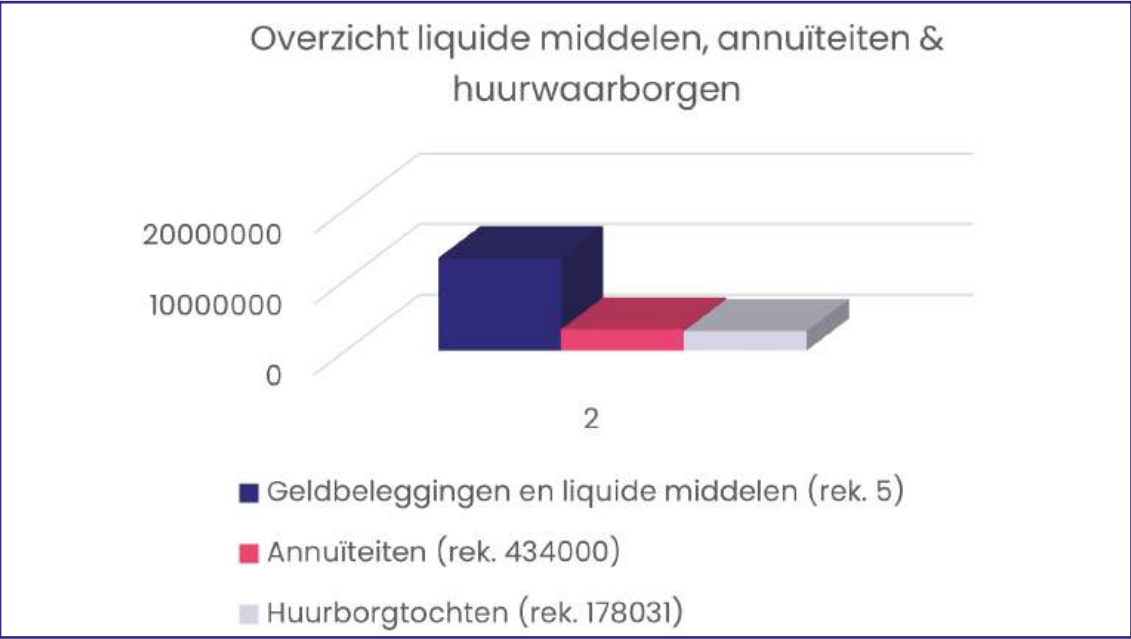


Financiële opbrengsten

De financiële opbrengsten bestaan o.a. uit intresten op diverse R/C VMSW (€ 109.700,53), intrestsubsidies FS3-leningen (€ 3.935.014,48), en kapitaalsubsidies Vlaams Gewest (€ 240.677,99), kapitaalsubsidies kansarmen (€ 95.096,00) en kapitaalsubsidies SBR (€ 173.250,01).

Jaarlijks belegt de huisvestingsmaatschappij een gedeelte van haar liquide middelen bij de VMSW. In 2024 werd € 2.000.000 belegd aan een rentevoet van 2 %.

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



Resultatenrekening

afgerond op eenheden

Bedrijfskosten	€ 19.774.460	Bedrijfsopbrengsten	€ 20.816.289
Financiële kosten	€ 4.727.677	Financiële opbrengsten	€ 4.707.961
		Winst van het boekjaar voor belastingen	€ 1.022.113
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	€ 26.792	Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	€ 47.117
Belastingen op het resultaat	€ 20.163		
		Winst van het boekjaar na belastingen	€ 1.022.275
Overboeking naar de belastingvrije reserves	€ 509.048	Onttrekking aan de belastingvrije reserves	€ 321.733
		Resultaat	€ 834.961

Recuperaties

De onderhoudskosten worden gedeeltelijk van de huurders gerecupereerd door een bijdrage in hun huurprijs onder de vorm van huurlasten. In 2024 werd onder deze vorm € 1.521.175,46 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 2024

Interne jaarrekening - Beknopt verslag (Vennootschap)

	Code	2024	2023
		01-01-2024 - 31-12-2024	01-01-2023 - 31-12-2023
BALANS NA WINSTVERDELING			
ACTIVA			
OPRICHTINGSKOSTEN	20		
VASTE ACTIVA	21/28	278.412.022,94	269.313.691,49
Immateriële vaste activa (toelichting 6.1.1)	21	137.534,88	78.315,28
Materiële vaste activa (toelichting 6.1.2)	22/27	277.937.213,28	268.971.554,43
Terreinen en gebouwen	22	267.805.887,22	244.928.271,52
Installaties, machines en uitrusting	23	115.689,90	131.737,73
Meubilair en rollend materieel	24	256.532,80	211.862,29
Leasing en soortgelijke rechten	25		
Overige materiële vaste activa	26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	9.759.103,36	23.699.682,89
Financiële vaste activa (toelichting 6.1.3)	28	337.274,78	263.821,78
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	15.731.829,45	16.355.337,42
Vorderingen op meer dan één jaar	29		
Handelsvorderingen	290		
Overige vorderingen	291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	10.672,95	15.007,04
Vorraden	30/36	10.672,95	15.007,04
Bestellingen in uitvoering	37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	489.550,04	181.018,05
Handelsvorderingen	40	368.992,93	106.850,59
Overige vorderingen	41	120.557,11	74.167,46
Geldbeleggingen	50/53	2.000.000,00	2.000.000,00
Liquide middelen	54/58	11.076.674,91	12.392.374,85
Overlopende rekeningen	490/1	2.154.931,55	1.766.937,48
Rekeningen niet in het Belgische standaard schema	AXX		41.311,95
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	294.143.852,39	285.710.340,86

Interne jaarrekening - Beknopt verslag (Vennootschap)

	Code	2024	2023
		01-01-2024 - 31-12-2024	01-01-2023 - 31-12-2023
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	10/15	62.928.072,27	60.096.110,74
Inbreng (toelichting 6.7.1)	10/11	15.665,63	15.882,26
Kapitaal	10	15.665,63	15.882,26
Geplaatst kapitaal	100	55.762,50	56.625,00
Niet-opgevraagd kapitaal	101	-40.096,87	-40.742,74
Buiten kapitaal	11		
Uitgiftepremies	1100/10		
Andere	1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden	12	7.610.452,96	5.415.853,17
Reserves	13	40.141.356,57	39.119.080,26
Onbeschikbare reserves	130/1	20.649.958,05	19.814.996,40
Wettelijke reserve	130	5.750,00	5.750,00
Statutair onbeschikbare reserves	1311	20.644.208,05	19.809.246,40
Inkoop eigen aandelen	1312		
Financiële steunverlening	1313		
Overige	1319		
Belastingvrije reserves	132	19.454.546,34	19.267.231,68
Beschikbare reserves	133	36.852,18	36.852,18
Overgedragen winst (verlies)	14 (+)/(-)		
Kapitaalsubsidies	15	15.160.597,11	15.545.295,05
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	2.361.409,26	2.179.232,72
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	937.322,20	743.517,20
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
Fiscale lasten	161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken	162	937.322,20	743.517,20
Milieuverplichtingen	163		
Overige risico's en kosten	164/5		
Uitgestelde belastingen	168	1.424.087,06	1.435.715,52
SCHULDEN	17/49	228.854.370,86	223.377.613,04
Schulden op meer dan één jaar (toelichting 6.3)	17	214.722.551,28	209.460.628,34
Financiële schulden	170/4	211.912.339,59	206.846.784,07
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	172/3	211.912.339,59	206.846.784,07
Overige leningen	174/0		
Handelsschulden	175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176		
Overige schulden	178/9	2.810.211,69	2.613.844,27
Schulden op ten hoogste één jaar (toelichting 6.3)	42/48	12.522.063,63	12.560.530,08
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	7.273.851,15	6.411.666,46
Financiële schulden	43		
Kredietinstellingen	430/8		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	3.489.791,88	4.499.255,81
Leveranciers	440/4	3.489.791,88	4.499.255,81
Te betalen wissels	441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.626.391,79	1.583.880,30
Belastingen	450/3	1.100.250,50	1.216.172,50
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	526.141,29	367.707,80
Overige schulden	47/48	132.028,81	65.727,51
Overlopende rekeningen	492/3	1.609.755,95	1.356.454,62
Rekeningen niet in het Belgische standaard schema	BXX		57.384,36
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	294.143.852,39	285.710.340,86

Interne jaarrekening - Beknopt verslag (Vennootschap)

		Code	2024	2023
			01-01-2024 - 31-12-2024	01-01-2023 - 31-12-2023
RESULTATENREKENING				
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	13.293.834,64	12.818.275,54
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	642.244,69	1.047.692,78
Omzet		70	20.174.044,24	17.937.997,36
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61	7.522.454,29	6.167.414,60
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toelichting 6.4)	(+)/(-)	62	3.134.752,43	2.953.501,27
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	7.723.062,51	6.992.094,62
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4	19.514,53	106.670,96
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8	193.805,00	-147.452,21
Andere bedrijfskosten		640/8	1.166.199,43	1.055.249,72
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A	14.672,25	177.978,45
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	1.041.828,49	1.680.232,73
Financiële opbrengsten (toelichting 6.4)				
Recurrente financiële opbrengsten		75/76B	4.707.961,10	4.125.150,33
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		75	4.707.961,10	4.125.150,33
Niet-recurrente financiële opbrengsten		753	4.493.325,58	4.000.046,08
Financiële kosten (toelichting 6.4)		76B		
Recurrente financiële kosten		65/66B	4.727.676,93	4.268.359,70
Niet-recurrente financiële kosten		65	4.727.676,93	4.268.359,70
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	1.022.112,66	1.537.023,36
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	47.117,21	46.564,69
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	26.791,99	17.138,20
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	67/77	-20.162,56	-54.356,70
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	1.022.275,32	1.512.093,15
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	321.733,16	311.552,20
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	509.047,82	325.625,78
Rekeningen niet in het Belgische standaard schema		WXX		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	834.960,66	1.498.019,57

Interne jaarrekening - Beknopt verslag (Vennootschap)

		Code	2024	2023
			01-01-2024 - 31-12-2024	01-01-2023 - 31-12-2023
RESULTAATVERWERKING				
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	834.960,66	1.498.019,57
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	834.960,66	1.498.019,57
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	834.960,66	1.498.019,57
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	834.960,66	1.498.019,57
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)		
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

**JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGaan OPGESTELD MET HET OOG OP DE ALGEMENE VERGADERING OP
27/05/2025**

Geachte aandeelhouder,

Het bestuursorgaan heeft de eer de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31/12/2024 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 € 1.022.112,66, het te bestemmen resultaat van het boekjaar bedraagt € 834.960,66. Hieronder de kerncijfers per 31/12/2024 :

Resultatenrekening

Omzet	€ 17.246.662,17
Diverse recuperaties van kosten op huurders	€ 1.521.175,46
Andere bedrijfsopbrengsten	€ 1.406.206,61
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	€ 642.244,69
Handelsgoederen	€ 34.005,44
Diensten en diverse goederen	€ 7.488.448,85
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	€ 3.134.752,43
Afschrijvingen	€ 7.723.062,51
Waardeverminderingen	€ 19.514,53
Voorzieningen	€ 193.805,00
Andere bedrijfskosten	€ 1.166.199,43
Niet-recurrente bedrijfskosten	€ 14.672,25
Bedrijfswinst	€ 1.041.828,49
Financiële opbrengsten	€ 4.707.961,10
Financiële kosten	€ 4.727.676,93
Winst van het boekjaar vóór belastingen	€ 1.022.112,66
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	€ 47.117,21
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	€ 26.791,99
Belastingen	€ 20.162,56
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	€ 321.733,16
Overboeking naar de belastingvrije reserves	€ 509.047,82
Winst na belastingen	€ 834.960,66

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 € 62.928.072,27.

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 2024 rekenen op volgende afgewerkte projecten, dewelke resulteerden in een stijging van de huurgelden : Waregem – Hof ter Waaien, Sint-Eloois-Vijve – Transvaal, Beveren-Leie – Sint-Janspark. Bovendien werden er in de loop van 2023 diverse projecten afgewerkt, dewelke in 2024 een volledig jaar inkomsten genereren (Oostrozebeke-Vlissingestraat, Stasegem-Vaartstraat, Lendelede-Vierschaar, Harelbeke-Marktpllein).
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 2024 bedroegen deze intrestsubsidies € 3.943.723,74.
3. Meerwaarde op verkoop van gebouwen bedraagt € 535.839,81.

Egem-Molenakker 100-102-104-106-108	€ 284.784,67
Harelbeke – Herpelsstraat 57	€ 116.893,50
Ooigem – P.Benoitstraat 39	€ 134.161,64

Belangrijkste kosten :

1. **De kosten voor onderhoud en herstelling** van de verhuurde gebouwen bedragen € 2.960.354,86, waarvan er € 856.337,34 gerecupereerd wordt via huurlasten en € 36.976,95 via de eigenaars. Indien we de netto kost (€ 2.067.040,57) delen door 3.685 panden (3.375 eigen panden en 310 ingehuurde panden) bekomen we een onderhoud en herstellingskost van € 560.93 per pand per jaar.
Er werd een bijkomende provisie aangelegd van € 497.295,21 en een terugname van € 303.490,21 geboekt.
2. De huur panden zijn de huren die betaald worden aan de eigenaars van woningen en bedragen per 31/12/2024 € 1.918.208,04. Hiervan werd € 1.932.220,37 gerecupereerd via de huurders. De regelgeving bepaalt dat je tot maximum 5 % extra mag recupereren van de huurders, wat hier het geval is (leegstand, huurachterstal,...).
3. De personeelskosten bedragen € 3.134.752,43. Er werden hier tegenover in totaal 57.472,10 uren gepresteerd.
4. De afschrijvingen bedragen € 7.723.062,51. Dit bedrag wordt mede in stand gebracht door de oplevering van diverse belangrijke projecten : Waregem – Hof ter Waaien, Sint-Eloois-Vijve – Transvaal, Beveren-Leie – Sint-Janspark. Bovendien werden er in de loop van 2023 diverse projecten afgewerkt, dewelke in 2024 een volledig jaar kost genereren (Oostrozebeke-Vlissingestraat, Stasegem-Vaartstraat, Lendelede-Vierschaar, Harelbeke-Marktpllein).

5. De onroerende voorheffing bedraagt € 984.421,40, 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	€ 1.022.113
A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen (+)	€ 47.117
B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen (-)	€ 26.792
Bestaande uit	
Belastingen op het resultaat	€ - 20.163
A. Belastingen	€ 20.163
Winst van het boekjaar	€ 1.022.275
Onttrekking aan de belastingvrije reserves (+)	€ 321.733,16
Overboeking naar de belastingvrije reserves (-)	€ 509.047,82
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	€ 834.960,65
B. Toevoeging aan het eigen vermogen	
Bestaande uit :	
o Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	€ 0
o Aan de overige reserves	€ 834.960,65

Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

De risico's of onzekerheden waarmee Woonmaatschappij VIVUS geconfronteerd wordt, gelden in eerste instantie voor alle woonmaatschappijen in de sector.

Gelet op de band met Wonen in Vlaanderen, is het vnl. de overheidsreglementering, uitgestippeld door de Vlaamse Regering en de eventuele wijzigingen van deze regelgeving die het resultaat van onze vennootschap beïnvloedt.

De ingrijpende hervorming, met als finaliteit de oprichting van VIVUS op 1 juni 2023, brengt vanzelfsprekend diverse bijkomende risico's en onzekerheden met zich mee. De beoogde doelstelling van de Vlaamse overheid was om tegen 1 januari 2023 slechts nog één woonactor – woonmaatschappij - per gemeente toe te laten. Dit impliceerde concreet de fusie tussen meerdere actieve woonpartners. In het geval van VIVUS waren dit Mijn Huis bvba, Helpt Elkander bvba en RSVK vzw. De woonmaatschappijen moeten daarbij in unieke, niet-overlappende werkingsgebieden opereren. Deze unieke werkingsgebieden werden bij besluit van de Vlaamse Regering op 4 februari 2022 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 zal 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 uit de balans, zodat de maatschappij intrinsiek minder waard dreigt te worden. Dit zal zich vertalen in een lager eigen vermogen en dito solvabiliteit. 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 31/12/2024 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

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 2024 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 31/12/2024 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.

Artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021**1) Wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden :**

Bij de erkenningsaanvraag toonde Woonmaatschappij VIVUS aan dat zij de doelstellingen beoogd door Vlaanderen bij de hervorming kan realiseren. Woonmaatschappij VIVUS realiseert de erkenningsvoorwaarden op alle domeinen, vermeld in Boek 4, Deel 1, titel 3, hoofdstukken 1 t.e.m. 7 VCW van 2021. Kernwoorden daarbij zijn vooreerst de klantgerichtheid : zowel naar de kandidaat-huurders als huurders en kopers, en ook naar partners en lokale besturen uit het werkingsgebied.

Tevens wordt samenwerking en synergie nagestreefd in de verschillende deelopdrachten om het beoogde aanbodverruiming te realiseren.

Het bestuursorgaan bevestigt dat in het dienstjaar 2024 hierop aanhoudend toezicht werd uitgeoefend.

Een voorbeeld hiervan betreft het werkingsgebied, waar art. 4.38 § 2 VCW 2021 voorziet dat een woonmaatschappij uitsluitend actief is binnen haar werkingsgebied. Woonmaatschappij VIVUS onderhandelt met 3 woonmaatschappijen over haar patrimonium buiten het werkingsgebied.

Het bestuursorgaan bevestigt dat verder alle overige elementen van de erkenningsvoorwaarden doorheen de werking in 2024 ten volle nagestreefd bleven en dat hierover continu gerapporteerd werd, zoals blijkt uit het jaarverslag over dienstjaar 2024.

2) Activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen :

Het bestuursorgaan heeft vastgesteld over het dienstjaar 2024 dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen effectief bestemd waren om de doelstellingen, cfr. de erkenningsvoorwaarden, van Woonmaatschappij VIVUS te realiseren.

3) Verzoeken tot uittreding aandeelhouders :

Hierbij het detail van de uittredingen in 2024 :

Uittreding door overlijden :

Vermote Jeannine : 25 aandelen ; € 78.13 terugbetaald op 15/04/2024

Vanluchene Dirk : 25 aandelen ; € 78.13 terugbetaald op 22/05/2024

Platteau Alfred : 15 aandelen ; € 46.88 terugbetaald op 01/07/2024

Vrijwillige uittreding :

Desmet Gabriël : 4 aandelen ; € 12.50 terugbetaald op 15/04/2024

4) Rechtstreekse/onrechtstreekse participatie van Woonmaatschappij Vivus B.V.

Woonmaatschappij VIVUS participeert in Aster C.V. en staat voor 'Acces to Sustainability for Tenants through Energy Effective Retrofit'. Het doel van de vennootschap is het verduurzamen van de energie- en isolatiebehoeftes van sociale woningen. Woonmaatschappij VIVUS heeft

A-aandeel : 1 ter waarde van € 1.000,00 = € 1.000,00

B-aandelen : 734.530 ter waarde van € 0.10 = € 73.453,00

D-aandelen : 250 ter waarde van € 1.000,00 = € 250.000,00

5) Winstuitkering

Er werd voor het boekjaar 2024 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders.

6) Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting	2024
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2023	€ 2.240.000,00
Opbouw herinvesteringsverplichting 2024	€ 729.000,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	€ 729.000,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	€ 0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	€ 0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	€ 0,00
Andere.....	€ 0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2024	
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	€ 0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	€ 0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	€ 0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen	€ 0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	€ 2.969.000,00

7) Bezoldigingspakket directeur

De salarisschaal van de directeur is A286/27 Verder beschikt de directeur over een bedrijfswagen waarvoor een car-policy werd afgesloten en een groepsverzekering onder het stelsel van opbouw. Er wordt geen managementtoelage toegekend.

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.

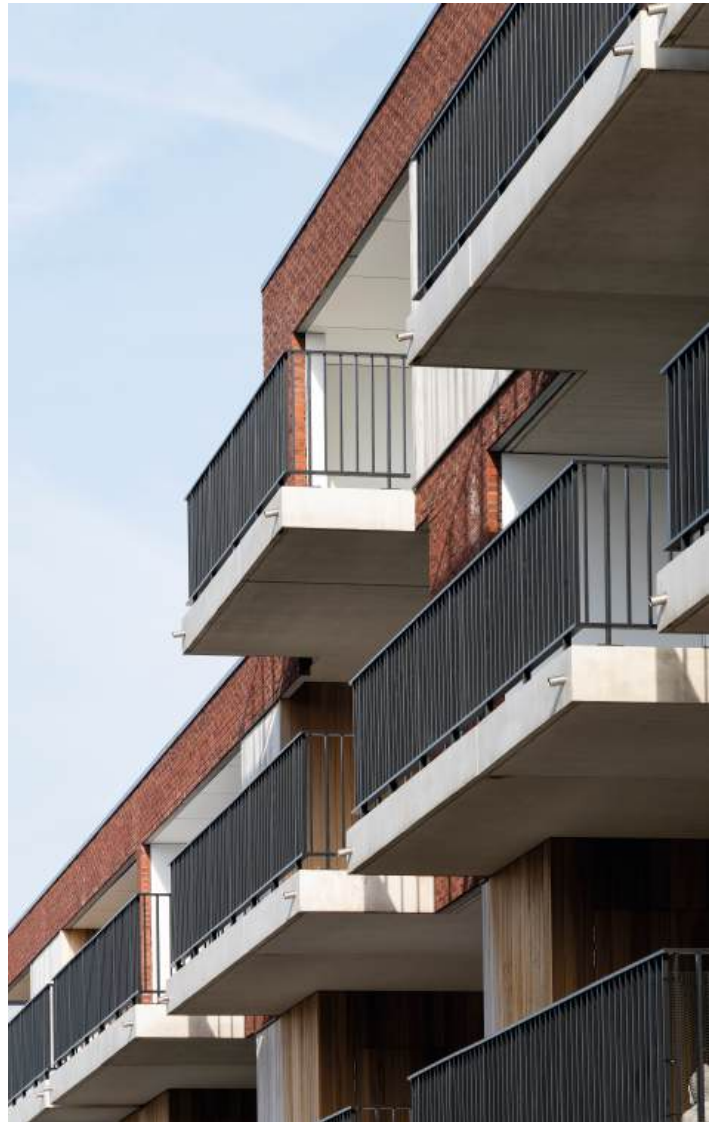
Opgemaakt te Harelbeke op 27 mei 2025

Koen Verdru
Algemeen Directeur

Rik Soens
Voorzitter







Dank

De Voorzitter, het dagelijks bestuur, het bestuursorgaan, de Bedrijfsrevisor willen hun oprechte dank uitspreken aan de aandeelhouders voor het vertrouwen dat zij ook tijdens het voorbije boekjaar 2024 in onze organisatie hebben gesteld. Hun blijvende steun vormt een essentiële basis voor de stabiliteit en de toekomstgerichte ontwikkeling van onze werking. Het realiseren van een jaarverslag dat niet alleen een weerspiegeling is van cijfers, maar ook van engagement, samenwerking en maatschappelijke meerwaarde, is alleen mogelijk dankzij de inzet van velen.

In het bijzonder gaat onze dank uit naar onze medewerkers. Met hun dagelijkse inzet, vakkennis en enthousiasme dragen zij elke dag bij aan de realisatie van onze missie. Hun betrokkenheid is voelbaar in elk dossier, op elk terrein en in elk contact met onze huurders en partners.

We willen ook onze waardering uitspreken voor de gemeentebesturen binnen ons werkingsgebied. De constructieve dialoog en de bereidheid tot samenwerking dragen in belangrijke mate bij aan een doeltreffend en lokaal gedragen woonbeleid. Eveneens verdienen de medewerkers van de verschillende administratieve en bestuurlijke diensten, alsook de partners uit het sociale middenveld, een bijzonder woord van dank. Hun gedrevenheid, expertise en inzet voor het sociaal woonbeleid helpen ons om op een duurzame en inclusieve manier verder te bouwen aan kwaliteitsvol wonen voor iedereen.



vormgeving: VIVUS

druk: Label Products

