



de vitale schakel naar een woning



Jaarverslag 2025

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 23
Onze klanten	p 33
Financieel beleid	p 55
Jaarrekening	p 56
Dit was 2025	p 138
Dank	p 142



Voorwoord

Geachte aandeelhouders,

Een jaarverslag is traditioneel een moment van reflectie. Het nodigt uit om even stil te staan bij de weg die we samen hebben afgelegd. Wat hebben we gerealiseerd, welke uitdagingen liggen er op ons pad en waar kunnen we met vertrouwen naar uitkijken?

Ook dit jaar biedt die terugblik heel wat stof tot tevredenheid én tot nieuwe ambities.

Het voorbije jaar werd opnieuw gekenmerkt door tal van concrete realisaties. Zo bleven we inzetten op het verbeteren van onze interne processen, met als doel efficiënter te werken en onze dienstverlening verder te versterken. We zetten ook flink wat stappen in het betrekken van onze huurders bij het beleid en het verbeteren van de leefbaarheid. Zo werden er verschillende bewonersvergadering georganiseerd en konden we in het Torenhof een samenwerking aangaan met Thus Waregem rond het initiatief 'Kwartiermaken'.

Niettegenstaande het ingehuurd patrimonium daalde met 22 woonegelegenheden, werd een totale netto-groei gerealiseerd van 36 woonegelegenheden. Er konden 4 nieuwe projectgronden worden aangekocht. Dit is een goede stap in het uitbreiden van ons patrimonium.

Tegelijk blijft leegstand een aandachtspunt. Deze groeit aan, deels door vervangingsbouwprojecten in voorbereiding. Het is een uitdaging om leegstaande panden voor renovatie zo snel mogelijk terug verhuurbaar te maken en de frictieleegstand tot een minimum te beperken.

Ook op bestuursniveau kende onze organisatie een belangrijk vernieuwingsmoment. Met een nieuwe en enthousiaste bestuursploeg, die een belangrijke verantwoordelijkheid draagt in de verdere overdracht van het patrimonium buiten ons werkingsgebied, werd een nieuwe dynamiek ingezet. Het aantal bestuursleden daalde van 21 naar 15, maar wat aan aantal werd ingeboet, werd ruimschoots gecompenseerd door een blijvend groot engagement en gedrevenheid.

Het bestuursorgaan koos in maart 2025 Rik Soens voor de functie van Voorzitter. Samen met ondervoorzitter Piet Decavele, beiden steunend op een jarenlange ervaring binnen de woonmaatschappij, vormen zij een sterke en evenwichtige duo als leiders van het bestuursorgaan, waarin ook nog steeds de stem van de private aandeelhouders vertegenwoordigd blijft.

Met het oog op het nakende pensioen van de huidige algemeen directeur werd in 2025 de procedure opgestart voor diens opvolging. Na een zorgvuldig en transparant selectieproces, begeleid door een extern selectiekantoor, kon het bestuursorgaan in februari 2026 een nieuwe algemeen directeur aanstellen. Deze belangrijke stap garandeert continuïteit in het beleid en schept vertrouwen voor de verdere uitbouw van onze organisatie.

Wanneer we vooruitblikken, zien we een toekomst met tal van projecten in het verschiet. Zowel op het vlak van nieuwbouw als renovatie staan belangrijke dossiers op de planning. Daarnaast lopen er verschillende onderhandelingen voor de aankoop van bijkomend patrimonium, zowel met private actoren als met onze aandeelhoudende gemeenten die een beroep wensen te doen op de woonmaatschappij om hun sociaal patrimonium verder te laten beheren. De goedkeuring door de Vlaamse overheid van het nieuwe BSO voor de periode 2026-2042 biedt hierbij een duidelijk kader en maakt voor VIVUS helder waar de prioriteiten moeten liggen in het komende decennium.

De rode draad doorheen al deze evoluties en realisaties zijn zonder twijfel onze medewerkers. Het is in grote mate dankzij hun enthousiasme, dagelijkse inzet en volgehouden verbetenheid dat we, ondanks administratieve complexiteit en maatschappelijke uitdagingen, stappen vooruit konden blijven zetten. Zij maken het verschil, in grote projecten én in de vele kleinere.

Met dit jaarverslag blikken we terug op een bewogen en productief jaar, maar tegelijk kijken we met vertrouwen vooruit. Gesterkt door een duidelijk beleidskader, een geëngageerd bestuur en een sterke ploeg medewerkers blijven we bouwen aan kwalitatief en betaalbaar wonen, vandaag en morgen.

Het bestuursorgaan



5 dagelijks bestuur

15 bestuursorgaan

40 medewerkers

47 privaat mandaat

17 publiek mandaat

64 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 31/12/2025:

	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	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	De Keukeleire Bart	8
31	De Koker Kathy	2
32	Desmet Frans	25

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

Totaal: 4.344

Op 17 december 2025 werd op het kantoor van notariaat Aktum de uittreding van volgende aandeelhouders voor een totaalpakket van 117 aandelen geregistreerd:

- Dewaele Christian, eigenaar van 21 aandelen
- Dehullu Philippe, eigenaar van 25 aandelen
- François Freddy, eigenaar van 24 aandelen
- Devos Freddy, eigenaar van 22 aandelen
- Vervaeke Jeanine, eigenaar van 25 aandelen

Bestuursorgaan

Op 31/12/2025 is het bestuursorgaan van VIVUS als volgt samengesteld:

1	Soens Rik	Stad Waregem	voorzitter
2	Decavele Piet	Stad Harelbeke	ondervoorzitter
3	Amez Veronique	Stad Waregem	bestuurder
4	Callewaert Lynn	Stad Harelbeke	bestuurder
5	Defoort Cindy	Stad Harelbeke	bestuurder
6	De Keukeleire Bart	Gemeente Dentergem	bestuurder
7	Desmet Jo	Stad Harelbeke	bestuurder
8	Desmet Tine	Gemeente Lendeledede	bestuurder
9	Gevaert Els	Gemeente Anzegem	bestuurder
10	Iacopucci Pietro	Stad Waregem	bestuurder
11	Ravelingien Kathleen	Stad Waregem	bestuurder
12	Van Damme Hendrik	Privaat mandaat	bestuurder
13	Vanlerberghe Annie	Gemeente Wielsbeke	bestuurder
14	Vanderbeken Louis	Gemeente Deerlijk	bestuurder
15	Verstraete Edward	Gemeente Oostrozebeke	bestuurder

Dagelijks bestuur

Op 31/12/2025 is het dagelijks bestuur van VIVUS als volgt samengesteld:

1	Soens Rik	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

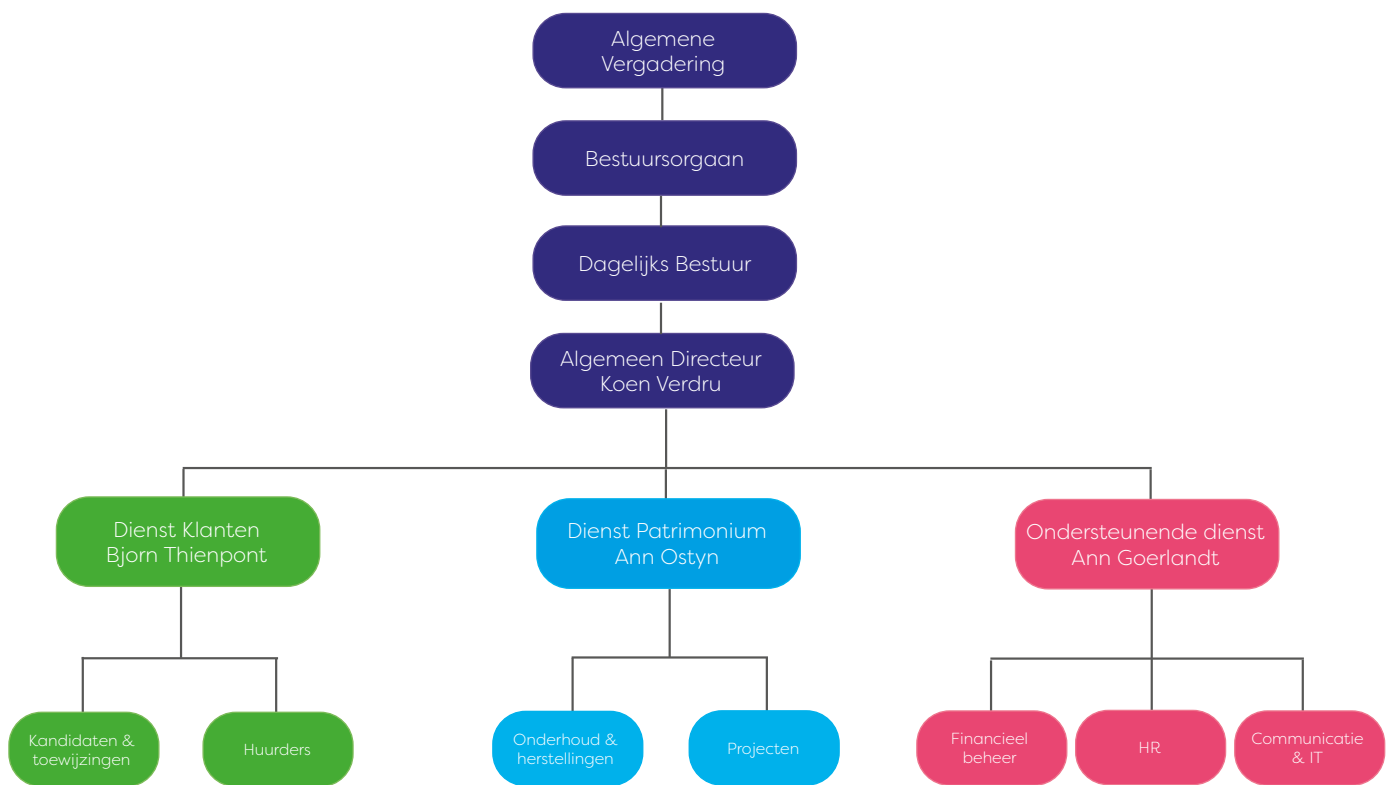
Op het bestuursorgaan van 25 maart 2025 werd een nieuwe voorzitter en ondervoorzitter aangesteld. Dhr. Rik Soens werd met unanimitieit van de aanwezige stemmen als nieuwe voorzitter van woonmaatschappij VIVUS verkozen, dit ter vervanging van Dhr. Pietro Iacopucci, die zich geen kandidaat meer stelde. Dhr. Piet Decavele, werd eveneens met unanimitieit van stemmen aangesteld als ondervoorzitter, waardoor hij zijn mandaat dus verderzet.

In een bijzondere algemene vergadering die doorging op 25 februari 2025 werd overgegaan tot samenstelling van een nieuw bestuursorgaan. Hiermee conformeerde VIVUS zich verder aan de regelgeving die het maximaal aantal bestuurders vastlegt op 15 leden. Het mandaat van vertegenwoordiger namens de private aandeelhouders is een gedeeld mandaat waarbij de heer Hendrik Van Damme als eerste het mandaat invult. Dhr. Joost Kerkhove zal dit mandaat opnemen vanaf april 2028 tot maart 2031.

Medewerkers

Op 31/12/2025 is de personeelsequipe als volgt samengesteld:

1	Koen Verdrū	100%	Algemeen Directeur
Ondersteunende dienst:			
2	Ann Goerlandt	100%	Directeur ondersteunende dienst
3	Jean-Claude Noreillie	100%	Boekhouding
4	Inge Bossuyt	60%	Boekhouding
5	Heidi Delaere	100%	Boekhouding - administratie
6	Greet Decock	50%	Boekhouding - administratiew
7	Eveline Mahieu	100%	Communicatieverantwoordelijke & onthaal
8	Tine Ver Eecke	80%	Onthaal & telefonie
Dienst klanten:			
9	Bjorn Thienpont	100%	Directeur klanten
10	Jana Deleersnijder	100%	Huurdersadministratie
11	Anton Delabie	100%	Huurdersadministratie
12	Mathias Decommere	80%	Huurdersconsulent
13	Anja Ducatteeuw	100%	Huurdersadministratie
14	Julie Anraet	80%	Huurdersconsulent
15	Peter De Fré	80%	Huurdersconsulent
16	Marlies Vandenberghe	80%	Huurdersconsulent
17	Joke De Baenst	80%	Kandidaten & toewijzingen
18	Akko Deschuytter	80%	Kandidaten & toewijzingen
19	Ilse Terrie	100%	Kandidaten & toewijzingen
20	Lien Vandewalle	80%	Kandidaten & toewijzingen
21	Sofie Vanhoutte	80%	Klantenadministratie ingehuurde panden
22	Georgiana Gozgar	100%	Huurdersconsulent
Dienst patrimonium:			
23	Ann Ostyn	100%	Directeur Patrimonium
24	Wim De Craemer	100%	Patrimoniumbeheer ingehuurde panden
25	Souad Larch	80%	Patrimoniumbeheer
26	Nel Decock	100%	Patrimoniumbeheer ingehuurde panden
27	Gilles Poulain	100%	Patrimoniumbeheer
28	Sofie Vlieghe	100%	Patrimoniumbeheer
29	Sabine Snoeck	80%	Patrimoniumbeheer
30	Frank Windels	100%	Patrimoniumbeheer
31	Wouter Vanwynsberghe	100%	Patrimoniumbeheer
32	Ludo Dewitte	100%	Projecten
33	Renaat Labbe	100%	Projecten
34	Koen Debacker	100%	Projecten
35	Nele Vandermeersch	80%	Projecten
36	Wim Louage	100%	Renovatieprojecten
37	Amer Dugum	100%	Klusjesdienst
38	Andy Stadsbader	50%	Klusjesdienst
39	Eivan Dorgham	100%	Klusjesdienst
40	Maryam Hlalouch	80%	Schoonmaak





3.432 woningen
in eigendom

2.453 werkbonden

5.289 technische
meldingen

288 ingehuude
panden

257.721 m²
reservegrond

575
plaatsbeschrijvingen

Woningen en appartementen	p 14
Patrimoniumbeweging	p 15
Leegstand	p 16
Aankoop woningen	p 17
Gronden	p 17
Doestelling BSO 2026-2042	p 18
Patrimoniumbeheer	p 19

Woningen en appartementen

Huurpatrimonium op 31/12/2025

3.432 woningen in eigendom

288 ingehuurse panden



Gemeente	Panden in eigendom	Ingehuurse panden	Totaal aantal panden
Anzegem	229	18	247
Deerlijk	257	41	298
Dentergem	196	7	203
Harelbeke	684	71	755
Lendeledede	133	5	138
Oostrozebeke	184	7	191
Waregem	1.147	112	1.259
Wielsbeke	343	27	370
Buiten werkingsgebied	259	0	259
TOTAAL	3.432	288	3.720

Patrimoniumbewegingen

In 2025 groeide het patrimonium in eigendom aan met netto 57 wooneenheden.

Er werden in totaal 4 woningen verkocht via de procedure van de Vlaamse Overheid voor de verkoop van onverhuurbare woningen. De renovatiekost voor deze woningen was te hoog. Er werden 31 woongelegenheden aangekocht.

Toestand 31/12/2024		3.374
Anzegem	Aankoop site Bekaertplein	+28
Deerlijk	Verkoop Waregemstraat 387	-1
Harelbeke	Verkoop Labrusstraat 13	-1
Harelbeke	Verkoop Broelstraat	-1
Lendelede	Oplevering Bergkapel	+7
Oostrozebeke	Verkoop Leegstraat	-1
Waregem	Oplevering Vlaslaan	+24
Wielsbeke	Aankoop Bavikhoofsestraat 10	+3
Toestand 31/12/2025		3.432

In 2025 noteren we een verdere daling van het aantal ingehuurde panden.

Toestand 31/12/2024	Uit beheer	Nieuwe ingehuurde	310
Deerlijk	-2	+1	-1
Harelbeke	-3	+4	+1
Oostrozebeke	-3		-3
Waregem	-15	+1	-14
Wielsbeke	-5		-5
Toestand 31/12/2025			288

Net als in 2024 werd er in 2025 geen actieve promotiecampagne rond inhuring gevoerd. Daar waar in 2024 nog een netto-toename van het ingehuurd patrimonium kon worden gerealiseerd, zien we in 2025 een daling met 22 woongelegenheden. Kandidaat-verhuurders nemen sporadisch contact met ons op en vinden de nodige informatie op onze website.

De krappe private huurmarkt gecombineerd met de hogere huurprijzen is, naast de strenge kwaliteitsnormen (een geldig conformiteitsattest), een reden voor deze dalende trend. Vivus betaalt een huurprijs aan de eigenaars cfr. de sociale huurschatter met een korting van 25%, terwijl Vlaanderen slechts een minimale korting aan de woonmaatschappijen oplegt van 10%. Ook wordt algemeen minder tolerantie getoond zowel van eigenaars als burens en gebeurt het ook vaker dat de huurders het pand niet voldoende onderhouden naar de normen van de eigenaars wat hen dan aanzet om hun pand ofwel te verkopen ofwel opnieuw op de private huurmarkt aan te bieden.

Leegstand op 31/12/2025

Eén van de kerntaken van de woonmaatschappij is het bestrijden van leegstand.

In 2025 bedraagt de gemiddelde leegstandsperiode tussen twee huurderswissels 3 maanden. De gemiddelde duur van de frictieleegstand steeg in 2025 met 1,2 maand t.o.v. 2024. In 2025 was er frictieleegstand bij 56 eigen panden en bij 17 ingehuurde panden. In 2024 hadden we frictieleegstand bij 44 eigen panden en bij 13 ingehuurde panden.

We spreken van structurele leegstand als panden een langere periode leegstaan. De redenen zijn divers. Panden staan langere tijd leeg omwille van ingrijpende renovaties, geplande vervangingsbouw, een lopende verkoopprocedure. Ook komt het voor dat na oplevering een pand voor een beperkte periode weliswaar, leeg staat.

De totale structurele leegstand loopt op, mede omwille van verschillende geplande renovatiewerken bij individueel leegstaande panden en enkele geplande vervangingsbouwprojecten zoals bijvoorbeeld in Vichte en Deerlijk. Eind 2024 stonden 255 structureel leeg. Eind 2025 noteren we 298 leegstaande panden bij de structurele leegstand.

Frictieleegstand	2024	2025
Anzegem	4	9
Deerlijk	4	3
Dentergem	2	2
Harelbeke	11	16
Lendelede	2	2
Oostrozebeke	4	2
Waregem	20	20
Wielsbeke	5	13
Buiten werkingsgebied	5	6

Structurele leegstand	2024	2025
Anzegem	7	40
Deerlijk	46	45
Dentergem	3	5
Harelbeke	21	17
Lendelede	1	1
Oostrozebeke	33	32
Waregem	72	59
Wielsbeke	11	20
Buiten werkingsgebied	4	6

Reservegronden op 31/12/2025

Gezien de nood aan bijkomende sociale huurwoningen hoog is, is het belangrijk om ook de grondvoorraad op peil te houden. Op 31 december 2025 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
Beveren-Leie, Sint-Janspark fase 2	740 m ²
Dentergem, Mandelstraat 10 tot 18	1.591 m ²
Desselgem, Ooigemstraat, Tienbunder	38.927 m ²
Egem, Noord Molenstraat	1.717 m ²
Harelbeke, Goudberg/Goudwinde	2.628 m ²
Harelbeke, Zwaluwnest - Gentsestraat 51	542 m ²
Harelbeke, Deerlijksesteenweg - De Stip	2.289 m ²
Heestert, Eikenborg	13.039 m ²
Hulste, 't Stroomke	56.411 m ²
Hulste, Kerkstraat-Kuurnestraat	3.137 m ²
Ingooigem, Stijn Streuvelstraat 22	1.753 m ²
Lendelede, Kuurnestraat	1.210 m ²
Sint-Baafs-Vijve, Loverstraat	9.030 m ²
Sint-Eloois-Vijve, Spoorweglaan	2.384 m ²
Waregem, Dompelpark	70.806 m ²
TOTAAL	257.427 m²

Ook in 2025 werkten we verder aan onze grondreserves. T.o.v. eind 2024 steeg de grondreserve met 6.803 m². In Waregem en Harelbeke konden bijkomende grondaankopen gerealiseerd worden.

- Beveren- Leie, St. Janspark, aankoop 4 loten bouwgrond op 8 december 2025 t.b.v. 244.200 euro. Deze aankoop kadert in de opstart van een CBO-project.
- Sint-Eloois-Vijve, site Spoorweglaan, aankoop van bouwgrond op 19 augustus 2025 t.b.v. 615.312,50 euro. Op deze gronden zal via een minicompentie een project modulair bouwen gerealiseerd worden.
- Harelbeke, Zwaluwnest - Gentsestraat, aankoop van een bouwgrond op 8 december 2025. Hier kan op termijn overgegaan worden tot de bouw van een 8-tal appartementen. De aankoopprijs bedroeg 400.000 euro.
- Hulste, Kerkstraat - Kuurnestraat, aankoop van een perceel bouwgrond op 3 juli 2025. Hier kan op termijn overgegaan worden tot de bouw van een 17-tal appartementen en 3 woningen. De aankoopprijs bedroeg 737.500 euro.

Doelstelling BSO 2026-2042

Op 31 december 2025 liep het vorige Bindend Sociaal Objectief (BSO) af. Vlaanderen werkte een nieuwe langetermijndoelstelling uit voor het sociaal woonaanbod. Deze nieuwe doelstelling heet het 'gewestelijk bindend sociaal objectief'. Het nieuwe bindend sociaal objectief werd pas in de loop van 2026 definitief goedgekeurd.

Het BSO zorgt voor een duidelijke nieuwe langetermijndoelstelling rond sociaal wonen. Uiterlijk tegen 2042 dienen in Vlaanderen 45.000 bijkomende woningen gerealiseerd te worden via een bindend sociaal objectief. Daarnaast hebben de gemeenten nog de mogelijkheid om boven het bindend sociaal objectief 5.000 bijkomende woningen te realiseren. Dit kan opgeschaald worden tot 11.000 woningen.

Voor het werkingsgebied van VIVUS geeft dit voorlopig aldus de volgende doelstelling:

Gemeente	Nulmetingen op 31/12/2025	BSO 2026-2042	Procentueel verwachte aangroei
Anzegem	246	+94	+38%
Deerlijk	298	+46	+15%
Dentergem	214	+57	+27%
Harelbeke	755	+201	+27%
Lendelede	138	+14	+10%
Oostrozebeke	191	+16	+8%
Waregem	1.246	+401	+32%
Wielsbeke	370	+18	+5%

Belangrijk hierbij is dat de cijfers van de nulmeting die opgenomen zijn in de tabel niet overeenkomen met het totaal aantal verhuurbare panden van VIVUS. Er zijn in het werkingsgebied ook nog andere actoren actief. Zo kunnen gemeenten ook zelf sociale woningen verhuren en kan een andere woonmaatschappij ook nog woningen in eigendom hebben.

In een tijdspanne van ongeveer 16 jaar zullen in het werkingsgebied van VIVUS bijkomend 847 woonegelegenheden gerealiseerd moeten worden. In totaliteit lijkt dit heel veel te zijn, doch dit betekent een gemiddelde aangroei van 53 woonegelegenheden per jaar, wat op zich, een haalbare kaart moet zijn.

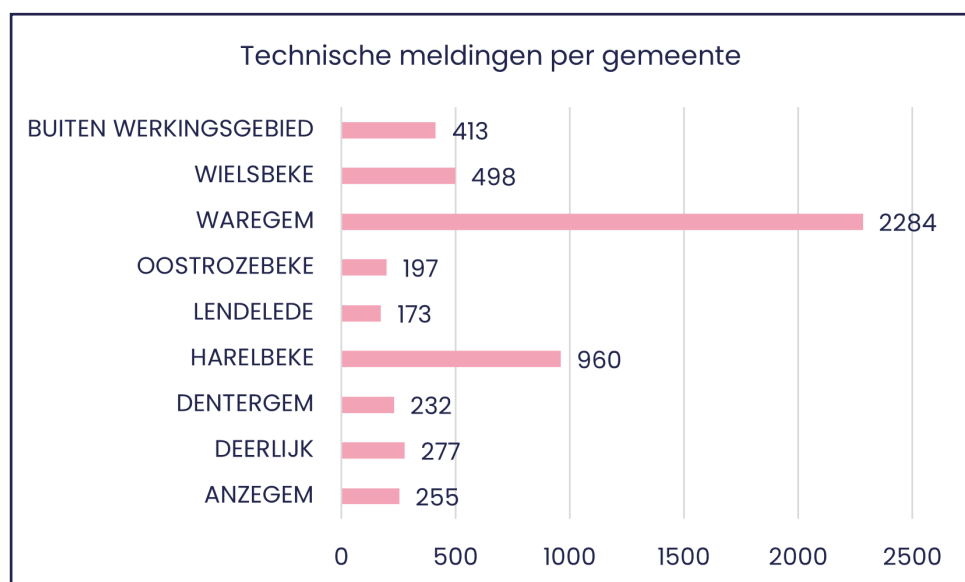
Patrimoniumbeheer

Naast huuradministratie en huurbegeleiding is ook het dagelijks beheer van ons bestaand patrimonium één van onze kerntaken. De medewerkers onderhoud en herstellingen staan hoofdzakelijk in voor het behandelen van alle technische meldingen van onze huurders en het opvolgen van de correcte uitvoering van onderhouds- en herstellingswerken aan onze gebouwen.

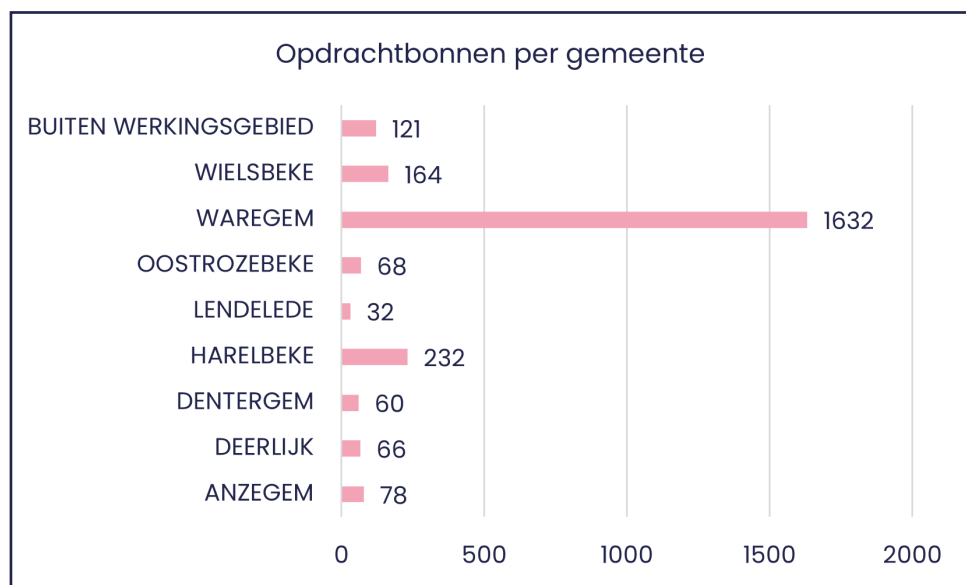
Momenteel zijn er vier onderhoudscontracten lopende:

- **Liften**
Alle liftinstallaties worden onderhouden door de firma Coopman liften. Dit contract ving aan op 1 juni 2021 en loopt tot 31 mei 2027.
- **Cv, sanitair en elektriciteit**
Dit contract loop via de firma Six. Huurders kunnen 7/7, 24/24 rechtstreeks contact opnemen met deze firma voor problemen/defecten aan hun verwarming, sanitair en elektriciteit.
Dit contract werd afgesloten op 1 december 2024 en loopt tot 30 november 2028.
- **Ventilatie**
Ook het onderhoudscontract voor ventilatie in 1.857 woningen loopt via de firma Six. Dit contract ving aan op 18 augustus 2025 en loopt tot 17 augustus 2029.
- **Reinigen NO-gevel Ter Dompel en Ter Beke**
1 keer per jaar worden de achtergevels (glasgevels) ter hoogte van de gaanderijen gereinigd. De gunning werd goedgekeurd op het dagelijks bestuur van 7 mei 2025 Het contract loopt voor de periode 2025-2029.

In 2025 ontvingen de medewerkers onderhoud en herstellingen 5.289 technische meldingen.



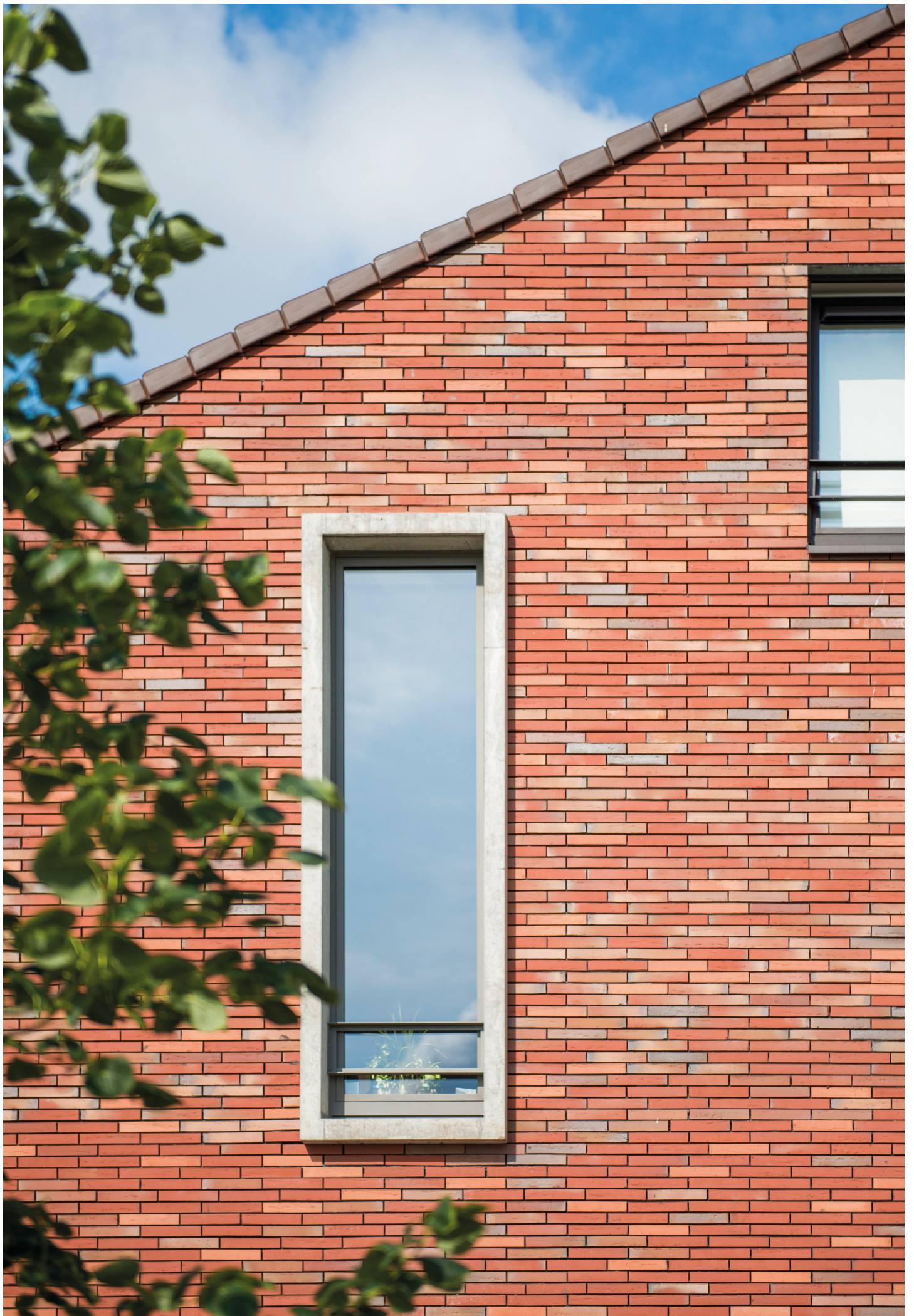
Er werden in totaal 2.453 werkbonnen uitgeschreven, waarvan 633 aan onze interne klusjesdienst en 1.820 aan externe firma's.



Daarnaast zijn zij ook verantwoordelijk voor de opmaak van de intredende (PB IN) en uittredende plaatsbeschrijving (PB UIT). Op die manier zorgen zij ervoor dat onze nieuwe huurders een goede start kunnen maken.

Gemeente	PB IN	PB UIT	Totaal
Anzegem	16	27	43
Deerlijk	14	16	30
Dentergem	7	8	15
Harelbeke	59	68	127
Lendeledede	15	6	21
Oostrozebeke	10	11	21
Waregem	118	100	218
Wielsbeke	21	41	62
Buiten werkingsgebied	16	22	38
Toestand 31/12/2025	276	299	575





Gerealiseerde projecten	p 24
Projecten in uitvoering	p 26
Projecten in voorbereiding	p 28
Zonnepanelen Aster	p 31

Gerealiseerde projecten

Nieuwbouw

Lendelede, Bergkapel, bouwen van 7 woningen



Architect	Atelier Tom Van Hee, Brussel
Aannemer	Six, Izegem
Bestelbedrag	1.670.642,98 euro excl. btw
Eindbedrag	1.618.694,50 euro
	Herziening: 34.769,18 euro
	Verrekeningen: - 85.267,65 euro
	Allerlei: -1.450,00 euro
Startdatum	19 april 2024
Voorlopige oplevering	5 september 2025



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

Architect	Claeys architecten, Roeselare
Aannemer	BBC, Waregem
Bestelbedrag	8.310.019,65 euro excl. btw
Eindbedrag	9.980.618,87 euro excl. btw
	Herziening: 1.136.274,14 euro
	Verrekeningen : 467.815,90 euro
	Allerlei: 66.509,18 euro
Startdatum	1 juni 2022
Voorlopige oplevering	6 november 2025



Infrastructuur

Pittem - Egem - rioleringswerken



Ontwerper	Plantec, Oostende
Aannemer	Casteleyn & zonen, Meulebeke
Bestelbedrag	283.158,25 euro excl. btw
Eindbedrag	120.772,91 euro excl. btw
Startdatum	16 september 2024
Voorlopige oplevering	14 augustus 2025

Projecten in uitvoering

Renovatieproject

Waregem, Ter Dompel & Ter Beke - renovatie elektriciteit



Architect	Callewaert Creupelant, Heule,
Studiebureau	AIKO ingenieurs, Maldegem
Aannemer	Verstraete Enterprises, Jabbeke
Bestelbedrag	300.939,70 euro excl. btw
Uitvoeringstermijn	120 kalenderdagen - verlengd tot 230 - afspraken met Fluvius
Startdatum	14 oktober 2025
Voorlopige oplevering	Februari 2026

In Ter Dompel en Ter Beke worden, met het oog op verhogen van de veiligheid en het comfort van de bewoners de elektrische installaties en bekabeling inclusief de tellers vernieuwd, ook in de gemeenschappelijke delen.

Nieuwbouw

Ingooigem, Stijn streuvelstraat, 10 appartementen

Architect	Architecten Callewaert – Creupelant, Heule
Aannemer	Six, Izegem
Bestelbedrag	1.874.700,56 euro excl. btw 1.686.610,73 euro - bouw 188.089,83 euro - infra
Uitvoeringstermijn	600 kalenderdagen
Startdatum	2 juni 2025
Voorlopige oplevering	Januari 2027



Beveren-Leie, Ter Weerst, 8 appartementen

Architect	Sileghem en partners, Zwevegem
Aannemer	Damman, Deerlijk
Bestelbedrag	1.399.099,01 euro excl. btw Bouw: 1.272.432,74 euro Infra: 126.666,27 euro
Uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen
Startdatum	10 maart 2025
Voorlopige oplevering	Juli 2026



Projecten in voorbereiding

Stand van zaken op 31/12/2025

Nieuwbouw

Gemeente	Project	Aantal	Status
DENTERGEM Wakken	Mandelstraat 10-12-14-16-18	22 appartementen	Omgevingsvergunning toegekend 04/12/2025 Raad voor vergunningsbetwistingen Sloopwerken worden uitgevoerd zomer 2026
HARELBEKE Bavikhove	Vierkeerstraat/Vondelstraat	68	Omgevingsvergunning ingediend op 29/04/2023 - Raad voor vergunningsbetwistingen
HARELBEKE	Huis Byttebier	8 appartementen	Omgevingsvergunning goedgekeurd op 29/10/2024 - Niet-gunning bestuursorgaan 16/12/2025, heraanbesteding in 2026, aanbesteding voor afbraakwerken en aanbesteding voor nieuwbouw
HARELBEKE	De Stip	25 appartementen	Omgevingsvergunning goedgekeurd op 17 juni 2025 - In 2026 opstart aanbestedingsprocedure aannemer
HARELBEKE	Zwaluwnest	8 appartementen	Grondaankoop in 2025 - Uitvoering nieuwbouw ingepland aanvang januari 2029
HARELBEKE - Hulste	't Stroomke		On hold
HARELBEKE - Hulste	Kerkstraat - Kuurnestraat	20 woongelegenheden	Grondaankoop in 2025 Procedure aanstellen ontwerper goedkeuring opstart bestuursorgaan 21/10/2025
WAREGEM Beveren-Leie	St. Janspark fase 2	4 woningen	Omgevingsvergunning goedgekeurd op 28 mei 2025 - CBO-project met firma Durabrik uit Drongen Gunning op bestuursorgaan 21/10/2025 ¹
WAREGEM Desselgem	Tienbunder	18	On hold - stulp
WAREGEM Sint-Eloois-Vijve	Spoorweglaan	2 x 11 appartementen	Grondaankoop in 2025 Procedure via WiV - minicompetitie modulair bouwen in 2025 - CIT Blaton
Waregem	Dompelpark fase 1	99 huurwoningen + 24 koopwoningen	Omgevingsvergunning bekomen 3/3/2025 Raad voor vergunningsbetwistingen - beroep ingediend op 10/10/2025
WIELSBEKE Sint-Baafs-Vijve	Loverstraat	25 woongelegenheden	Architectuurwedstrijd - fase 1 selectie kandidaten bestuursorgaan 23/09/2025

Op de site Marbra-Lys in Harelbeke (Stasegem) loopt nog een dossier voor omgevingswerken. Het nieuwbouwproject zelf is reeds opgeleverd. Het studiebureau werkte het dossier uit in 2025. De uitvoering van deze werken is gepland in 2026.

Vervangingsbouw

Gemeente	Project	Aantal	Status
ANZEGEM Vichte	E. Tinelstraat	11 naar 15 woningen	Opstart D&B woningen Damman en Felix&Partners
ANZEGEM Vichte	Overakker 49 A & B	5 woningen naar 14 appartementen	Opstart D&B appartementen Durabrik & Sileghem
ANZEGEM Vichte	Cardijnstraat 3-33	16 appartementen te slopen	Besprekingen met gemeente
DEERLIJK	Leon Defraeyeplein	38 appartementen naar maximum 28 appartementen	Bespreking met gemeente in 2025
DENTERGEM Wakken	Groenhove Camiel Cluysestraat	29 woningen naar een 40-tal woningen	Design & Build-procedure (Damman en Felix & Partners) -bespreking met eigenaars rond een mogelijke ruil overleg gemeente
WAREGEM	Mussekouter	8 woningen naar 15/20-tal appartementen	Nog op te starten
Wielsbeke	Albrecht Rodenbachlaan	28 naar 31 appartementen	Design & Build procedure (Durabrik en Sileghem&Partners)bespreking met gemeente Wielsbeke in 2025

Renovatieprojecten

Gemeente	Project	Aantal	Status
OOSTROZEBEKE	Ettingen (renovatie en nieuwbouw)	30 + 5 appartementen	Startdatum uitvoering 16/02/2025
WAREGEM	Dakwerken: Torenhof & Oostpoort	125 Torenhof, Ter Dompel & Ter Beke 4 Hoge Kouter 35 Oostpoort	Design en Insulate Gunning aan Zolderse Dakwerken uit Lummen op bestuursorgaan van 21/10/2025
WAREGEM	Torenhof: totale renovatie	8 woningen	Opstart procedure aanstelling ontwerper op bestuursorgaan van 25/11/2025
WAREGEM Sint-Eloois-Vijve	Oostpoort: totale renovatie	10 woningen	Gunning ontwerper Jeroen Tack op het bestuursorgaan van 22 april 2025
WAREGEM	Mussekouter	46 woningen badkamerrenovaties & balustrades	Op te starten
Waregem	Ter Dompel/Ter Beke, CV onderstations en technische leidingen vernieuwen. Aanpak betonrot en elastische voegen	2x90 appartementen	Opstart procedure aanstelling ontwerpbu- reau-studiebureau op bestuursorgaan 25 maart 2025

Daarnaast staan er op 31/12/2025 nog 25 te renoveren woningen verspreid over verschillende gemeenten te wachten op een individuele renovatie. Het betreft hier woningen waar na een plaatsbezoek bij einde huur blijkt dat een grondige renovatie nodig is, doch er geen mogelijkheid is om dit in groep aan te pakken. Het bestuursorgaan besliste om deze woningen middels onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking individueel te renoveren.

Concreet gaat het om volgende adressen:

- Deerlijk:
Leopold III pad 2, Albertpad 25, Fabiolalaan 3 en 5, Pikkellaan 50 en Boudewijnlaan 39
- Dentergem:
Vlassenhove 48
- Egem:
Molenakker 28 en 68
- Harelbeke:
Ter Perre 132, Nachtegalenlaan 21, Gerststraat 41 en Hazebeekstraat 55, Chrysantenlaan 30
- Lendeledede:
Burgemeester Dussartlaan 22
- Waregem:
Pelikaanstraat 10
- Wielsbeke:
Beukenlaan 56 en 59, Hugo Verriestwijk 71 en Kraaienhof 17, Alrecht Rodenbachlaan 19, 89, 111 en 113, Stijn Streuvelstraat 5

Op de site Bekaertplein in Vichte, Anzegem kocht VIVUS in 2025 een complex aan met 28 entiteiten. Hier dienen nog afwerkingen te gebeuren. De gunning van deze loten (schrijnwerk, schilderwerken en balustrades) gebeurde in 2025. De werken zijn voorzien om uit te voeren in het voorjaar van 2026.



Zonnepanelen Aster

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. Mijn Huis startte onmiddellijk met de voorziening van de zonnepanelen via Aster op hun daken. Na de fusie werd in het patrimonium van het vroegere Helpt Elkander bekeken welke projecten nog haalbaar waren om Aster-panelen te voorzien en werden ook deze projecten gerealiseerd.

Eind 2025 zijn er reeds 1.789 PV-panelen in werking. In 2025 bracht dit in totaal 734,17 WP opgebracht.

31 complexen zijn inmiddels via Aster voorzien van zonnepanelen op het dak voor het gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik. Daarnaast zijn er ook 185 individuele installaties geplaatst op daken, dit bij 68 appartementen en 117 woningen.

Anzegem, Henri Heffinckstraat	8
Deerlijk, Meerkoetstraat	12
Dentergem, Burgemeester Verstaenlaan	3
Harelbeke, Goudberg	16
Harelbeke, Goudwinde	3
Harelbeke, Vlasveld	8
Lendelede, Kuurnsestraat	7
Oostrozebeke, Dotterbloemstraat	9
Oostrozebeke, Ettingen	2
Oostrozebeke, Klaproosstraat	10
Oostrozebeke, Meersstraat	9
Oostrozebeke, Mottestraat	5
Waregem, Erasmuslaan	18
Waregem, Grasdreef	4
Waregem, Handboogstraat	4
Waregem, Kloosterstraat	8
Waregem, Mercatorlaan	6
Waregem, Mussekouter	32
Waregem, Roestraat	13
Waregem, Zuiderlaan	3
Wielsbeke, Loverstraat	5

Voor 2026 worden momenteel geen nieuwe projecten meer voorzien, behalve de plaatsing van de productiemeters daar waar nodig.



2.874
kandidaat-huurders

45 maanden
wachttijd

Domiciliefraude

277
nieuwe huurders

1.156
huisbezoeken

De Burenkalender

Kandidaten	p 34
De wachtlijst	p 34
Kandidatenprofiel	p 35
Klanten	p 38
Klantenprofiel	p 38
Huurachterstallen	p 40
Maatschappelijke opvolging	p 42
Huurdersparticipatie	p 43
Nieuwe huurders	p 46
Huurdersondersteuning	p 48
Vertrokken huurders	p 50
Klachtenbehandeling	p 51
Sociale media	p 52
Huurderskrant	p 53
Burenkalender	p 53

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

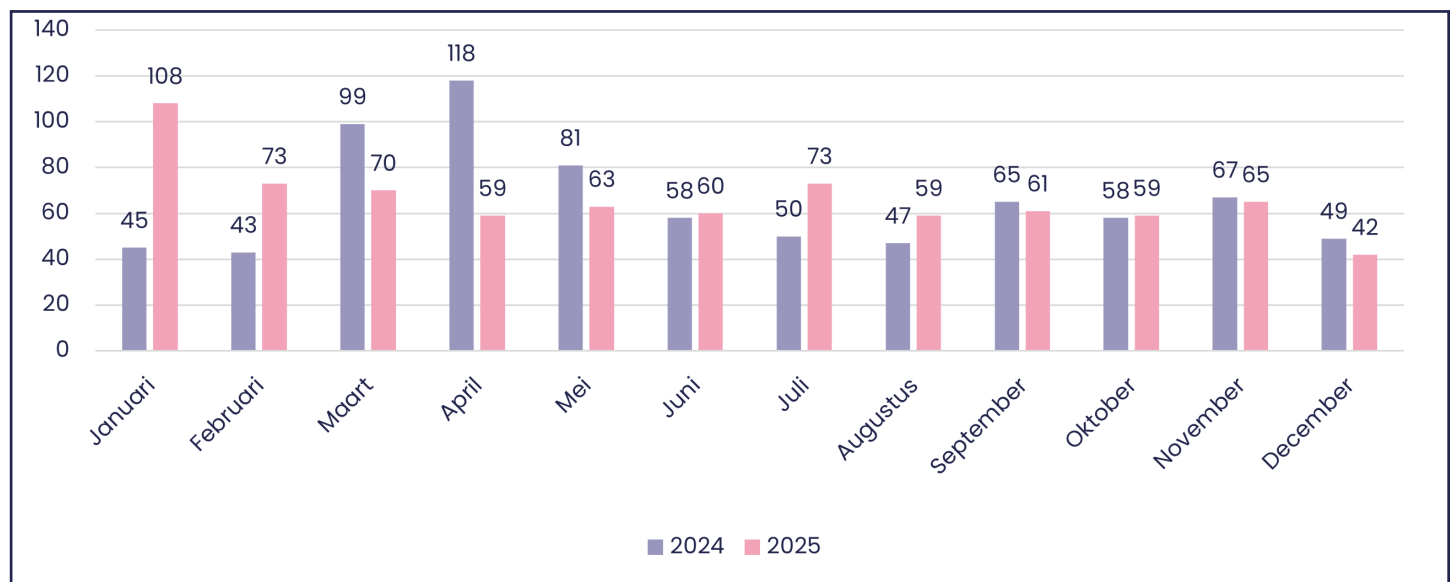
Evolutie kandidaat-huurders

Op 31 december 2025 telde het CIR (centraal-inschrijvingsregister) 2.874 kandidaat-huurders waarvoor VIVUS aangeduid werd als primaire verhuurder. Dit is een stijging t.o.v. 2024. Toen waren er 2.722 kandidaat-huurders.

In 2025 werden 792 nieuwe inschrijvingen genoteerd.

De instroom van kandidaat-huurders bleef vrij gelijkmatig gespreid over verschillende maanden.

De grafiek toont het aantal nieuwe inschrijvingen per maand en vergelijkt hierbij werkjaar 2024 met werkjaar 2025.



Schrapping kandidaat-huurders

In 2025 werden 533 kandidaat-huurders geschrapt. Een vergelijking met het voorgaande jaar kan hier niet gemaakt worden. In 2024 werden in totaal 1.484 dossiers afgesloten, doch dit was grotendeels te wijten aan de tweejaarlijkse actualisatie vanuit het CIR. Er waren toen 770 kandidaten die niet reageerden op de actualisatie en bijgevolg geschrapt werden. Er waren ook een groot aantal kandidaten die ingevolge de actualisatie zelf verzochten om geschrapt te worden.

De meest voorkomende van schrapping is het aanvaarden van een aanbod. Dit aandeel bedraagt bijna de helft van de schrappingen. 69 kandidaten reageerden niet op een aanbod en 114 kandidaten werden geschrapt na het weigeren van een aanbod.

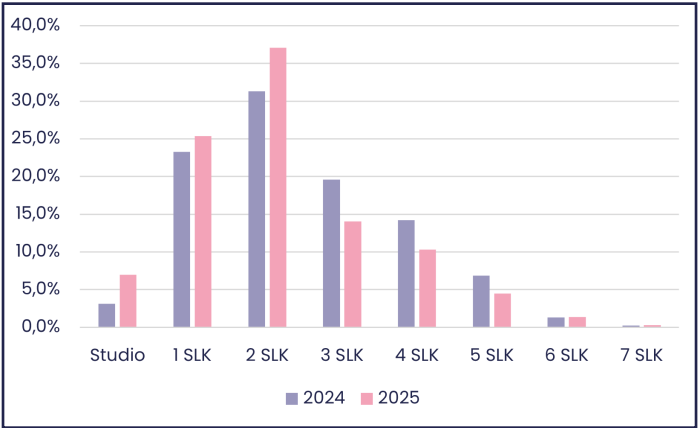
Reden	2024	2025	Reden	2024	2025
Aanbod geaccepteerd	269	247	Overleden	5	5
Geen reactie	7	69	Splitsing dossier	17	15
Geen reactie actualisatie	770	13	Schriftelijke verzoek van de kandidaat	225	64
Niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden	120	26	Weigering aanbod	71	114

Kandidatenprofiel

Kandidaat-huurders volgens typologie

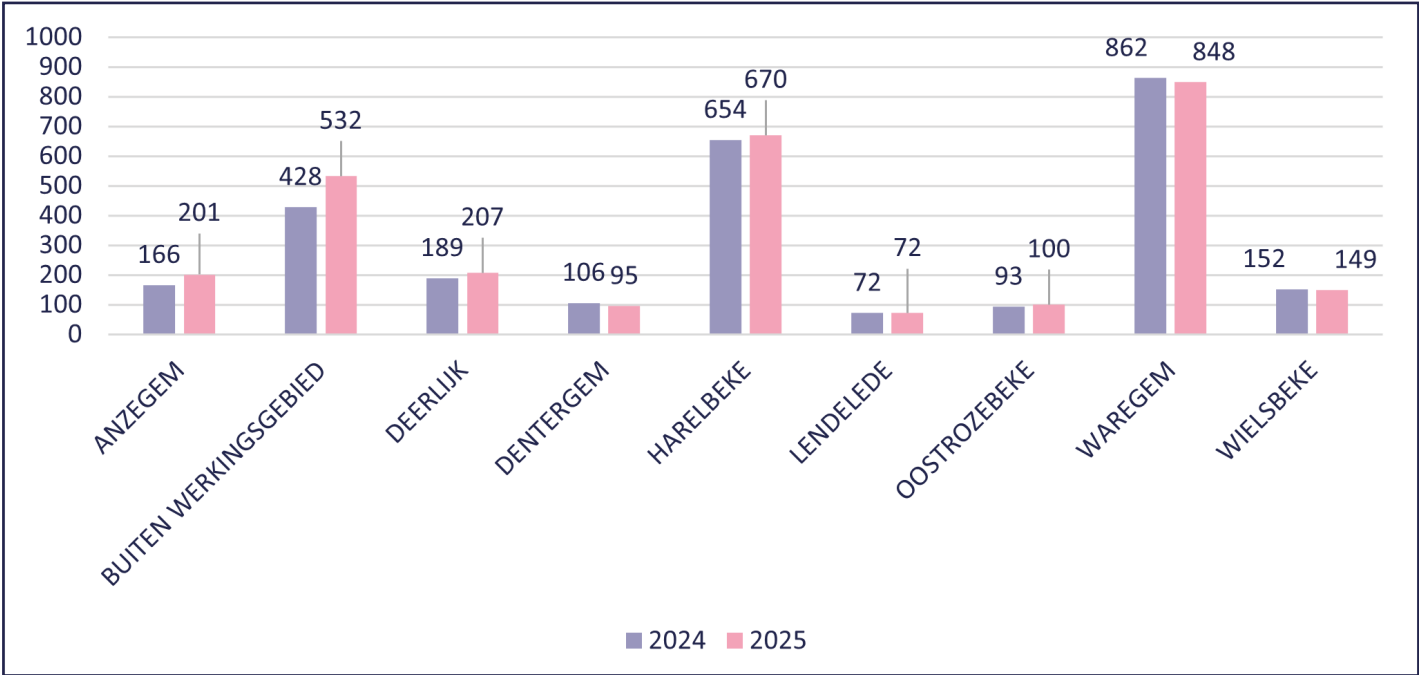
De grafiek en bijhorende cijfers tonen de verdeling van de kandidaten op de wachtlijst naar gewenst aantal slaapkamers, met een vergelijking tussen 2024 en 2025. In beide jaren situeert het zwaartepunt van de vraag zich bij woningen met één en twee slaapkamers.

In 2025 nam het aandeel kandidaten die ingeschreven waren voor een woning zonder, met 1 of 2 slaapkamers toe. De daling situeert zich in de woningen met 3, 4 en 5 slaapkamers.



Kandidaat-huurders volgens woonplaats

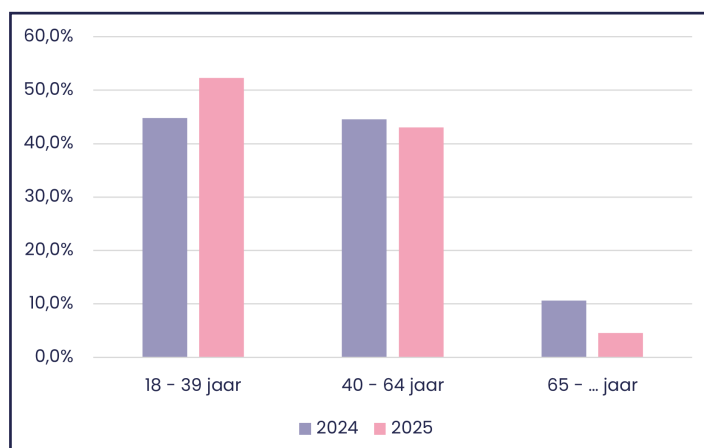
De cijfers geven een overzicht van de huidige woonplaats van de kandidaat-huurders, met een vergelijking tussen 2024 en 2025.



Kandidaat-huurders volgens leeftijd

De leeftijdsverdeling van de kandidaat-huurders vertoont tussen 2024 en 2025 een duidelijke verschuiving. In 2025 vormt de leeftijdsgroep 18 tot en met 39 jaar met 52,3% het grootste aandeel van de kandidaten. Dit wijst op een toenemende instroom van jongere huishoudens. Het aandeel kandidaten van 65 jaar en ouder halveert.

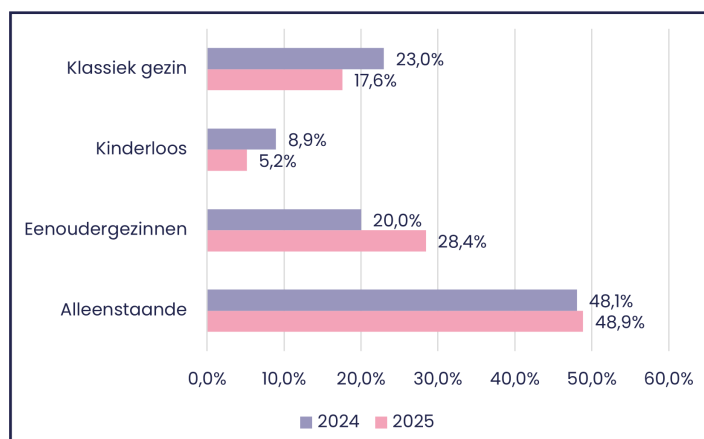
Deze evolutie bevestigt een algemene verjonging van het kandidatenbestand en onderstreept het belang van een woonbeleid dat ook voldoende inspeelt op de noden van jongere huishoudens.



Kandidaat-huurders volgens gezinstype

De verdeling van de kandidaat-huurders naar gezinstype bevestigt de cijfers van 2024. Eénoudergezinnen en alleenstaanden samen zijn bijna 80% van het kandidatenbestand.

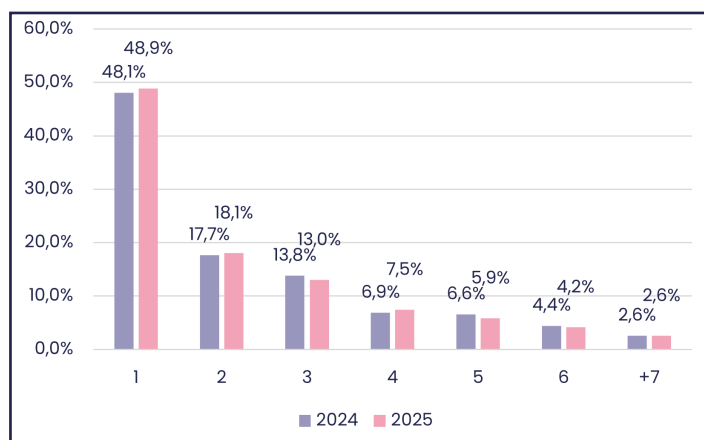
Dit wijst op een verdere verschuiving in het kandidatenbestand naar kleinere en meer kwetsbare gezinsvormen.



Kandidaat-huurders volgens gezinsgrootte

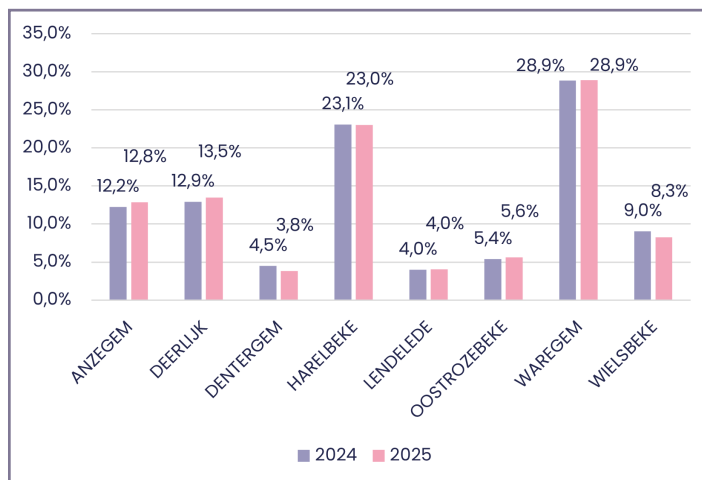
De verdeling van de kandidaat-huurders naar gezinsgrootte blijft tussen 2024 en 2025 grotendeels stabiel. In beide jaren vormt de groep alleenstaanden veruit de grootste categorie, gevolgd door de tweepersoonshuishoudens. Samen vertegenwoordigen zij meer dan 70% van het kandidatenbestand.

Deze cijfers bevestigen dat de vraag vooral wordt gedragen door kleinere huishoudens, met name alleenstaanden en kleine gezinnen.



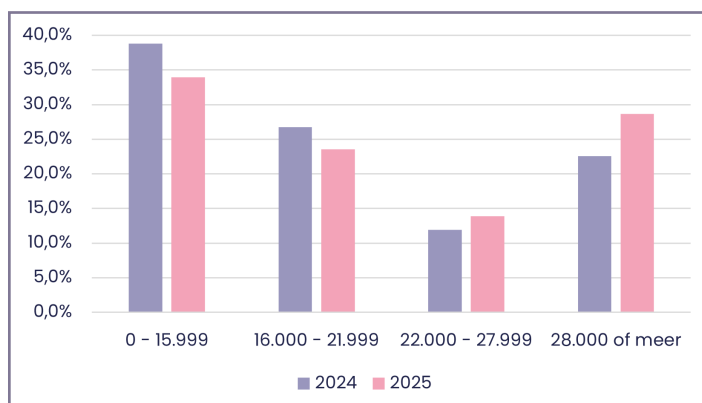
Kandidaat-huurders per keuzegebied

De verdeling van de kandidaat-huurders volgens hun keuzegebied bleef tussen 2024 en 2025 grotendeels stabiel. In Waregem en Harelbeke is de vraag het hoogst. Dat is ook logisch. Hoe meer inwoners er in een stad of gemeente zijn, hoe meer kandidaten er op de wachtlijst staan.



Kandidaat-huurders volgens gezinsinkomen

De verdeling van de kandidaat-huurders naar gezinsinkomen toont tussen 2024 en 2025 duidelijke verschuivingen. Er zijn minder kandidaten in de lagere inkomenscategorieën en er schrijven zich meer kandidaten in uit de hogere inkomenscategorieën. Mogelijke verklaring hiervoor is de aanhoudende krapte aan betaalbare en kwalitatieve woongelegenheden op de private huurmarkt.



Potentiële kandidaat-huurders schrijven zich online in via het Vlaams Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Dit digitale systeem laat kandidaten toe zich in te schrijven voor heel Vlaanderen en zorgt voor een efficiënte en transparante toewijzing van sociale woningen. Dubbele inschrijvingen worden vermeden en gegevens worden centraal beheerd. In totaal kozen 8.951 kandidaten een keuzegebied binnen het werkingsgebied van VIVUS. De gemiddelde wachttijd bedroeg in 2025 ongeveer 45 maanden, wat neerkomt op bijna vier jaar. Kandidaten kunnen hun plaats op de wachtlijst raadplegen via de website van VIVUS. In 2025 gebeurde dit 19.169 keer, wat wijst op een grote betrokkenheid en behoefte aan informatie. Wanneer een kandidaat in aanmerking komt voor een woning, ontvangt hij een aanbodbrief. Om het toewijzingsproces te versnellen, wordt daarnaast actief contact opgenomen via telefoon, e-mail en sms (662 berichten). Als een kandidaat bij zijn inschrijving werd ondersteund door een externe welzijnspartner, ontvangt deze eveneens een kopie van de communicatie. Deze werkwijze draagt bij tot een vlottere toewijzing en snellere verhuringen, wat een positieve impact heeft op de leegstand.

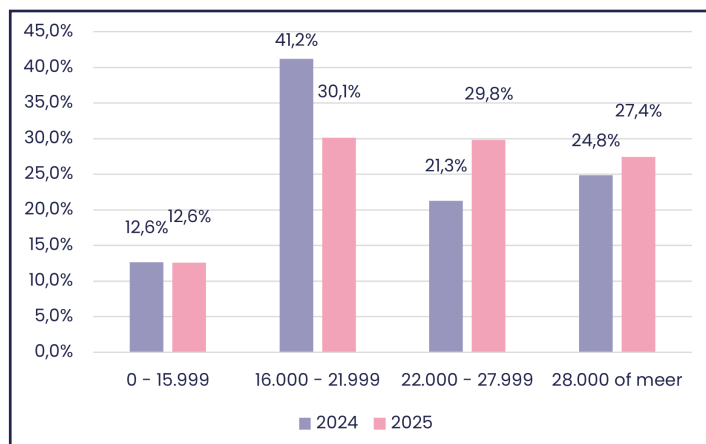
Als woonmaatschappij is het essentieel om de huurders goed te kennen. Een doeltreffend sociaal beleid sluit immers aan op het profiel van de bewoners. Ook bij nieuwbouw- en vervangingsprojecten is het belangrijk hiermee rekening te houden.

Klantenprofiel

Huurders volgens inkomen

Ten opzichte van 2024 zien we in 2025 een verschuiving binnen de inkomensverdeling. Het aandeel klanten met een inkomen tot €15.999 blijft stabiel. De groep met een inkomen tussen €16.000 en €21.999 daalt echter aanzienlijk met ongeveer 10%.

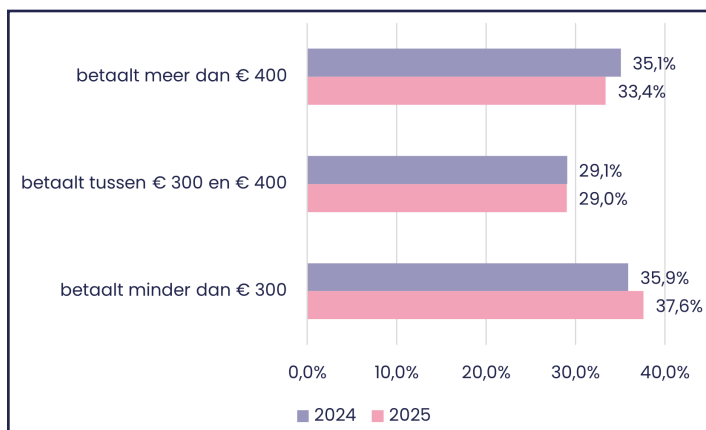
Tegelijkertijd zien we een toename in de hogere inkomenscategorieën. Het aandeel klanten met een inkomen tussen €22.000 en €27.999 stijgt bijna 10% en ook de hoogste inkomenscategorie stijgt licht.



Huurders volgens reëel betaalde huurprijs

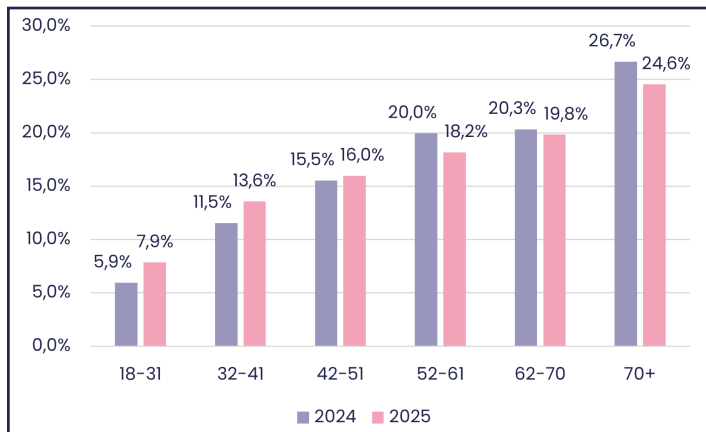
De verdeling van de reëel betaalde huurprijzen bij onze huurders bleef in 2025 grotendeels stabiel ten opzichte van 2024. Er zijn iets minder huurders die meer dan 400 euro betalen en iets meer huurders die minder dan 300 euro betalen.

De gemiddelde huurprijs steeg met 3,76% en bedraagt 406,58 euro in 2025.



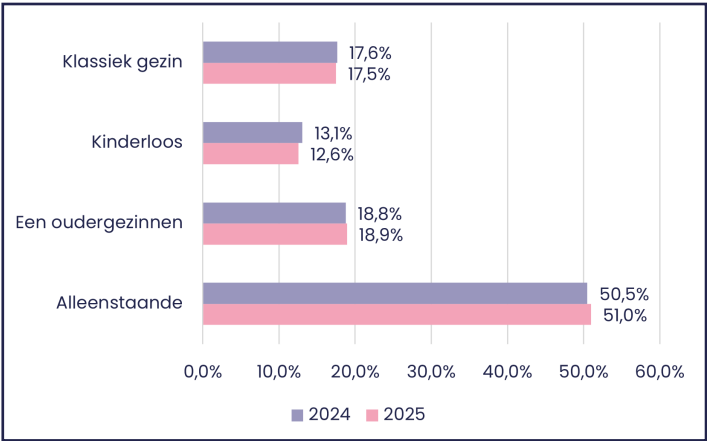
Huurders volgens leeftijd

Net zoals in 2024 is het in 2025 ook zo dat als we de leeftijdscategorieën bekijken, het aandeel huurders in een bepaalde leeftijdscategorie bijna recht evenredig met de leeftijd stijgt. Het kleinste aandeel zijn de huurders tussen 18 en 31 jaar. Hier spelen ook de wachtlijden mee.



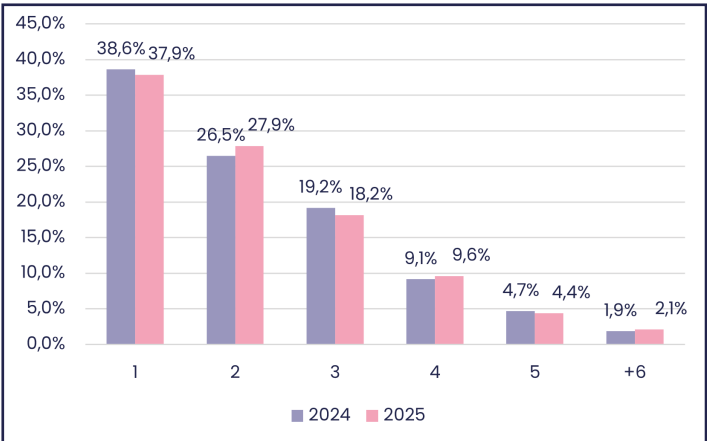
Huurders volgens gezinstype

Het klantenbestand bestaat in hoofdzaak uit alleenstaanden, die zowel in 2024 als 2025 ongeveer de helft van alle klanten vertegenwoordigen. Eénoudergezinnen vormen de op één na grootste groep en blijven over beide jaren heen stabiel. Het aandeel kinderloze huurders en klassieke gezinnen ligt aanmerkelijk lager en vertoont slechts beperkte schommelingen. Over het geheel genomen blijft de verdeling naar gezinstype vrijwel ongewijzigd tussen 2024 en 2025.



Huurders volgens gezinsgrootte

De grootste groep huurders leeft in een eenpersoonshuishouden, goed voor 37,9% in 2025. Huishoudens met twee personen vormen de tweede grootste groep en kennen een lichte stijging in 2025 tot 27,9%. Over het algemeen blijft de verdeling naar gezinsgrootte stabiel, met een duidelijke concentratie bij kleinere huishoudens.

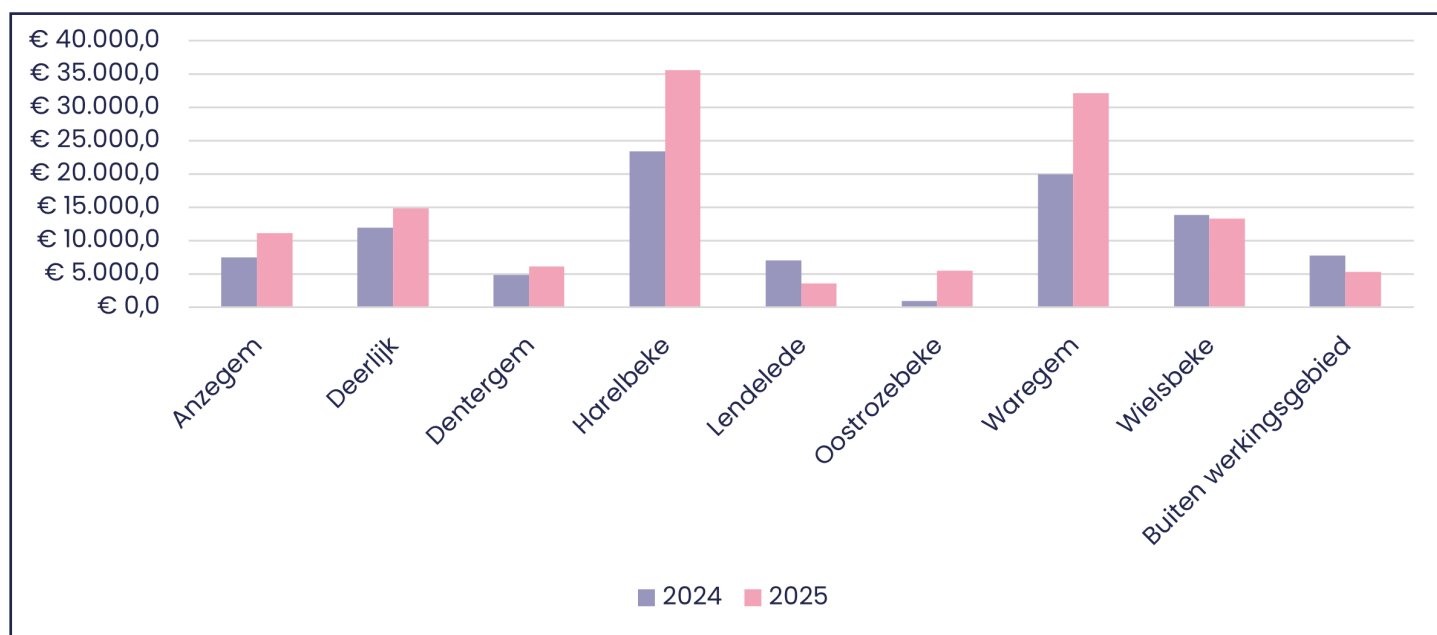


Huurachterstallen

Huurachterstal zittende huurder: € 127.626,50

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.

VIVUS 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 2025 werden 1.577 berichten verstuurd.



In 2025 is de totale huurachterstal bij zittende huurders verder toegenomen ten opzichte van 2024. Het openstaande saldo steeg van € 97.456,90 in 2024 naar € 127.626,50 in 2025, wat neerkomt op een stijging van € 30.169,60 (+31%).

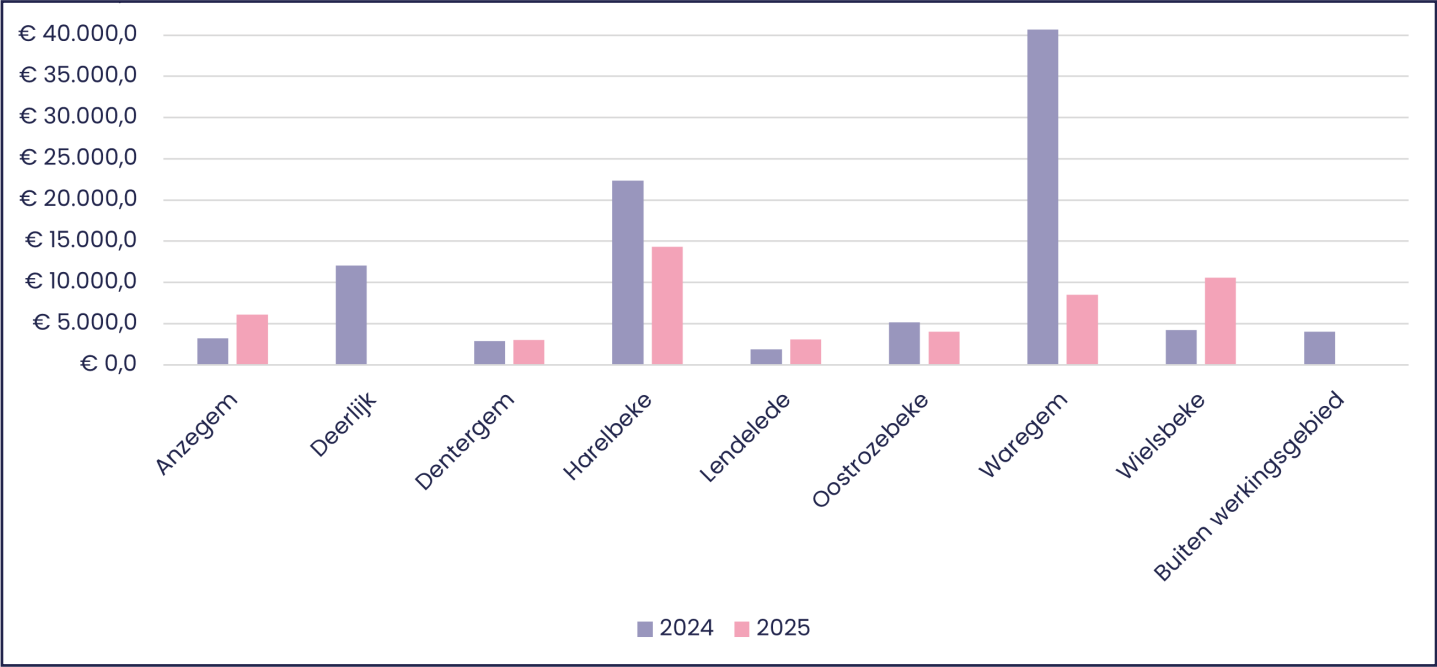
De huurachterstal is 0,66% t.o.v. de huuromzet.

Er zijn 271 huurders met een huurachterstal.

- Bij 139 huurders is de achterstal lager dan 250 euro
- Bij 97 huurders is er een achterstal tussen 250 euro en 1.000 euro
- Bij 35 huurders is de achterstal hoger dan 1.000 euro

De aanhoudende stijging van de huurachterstal wijst op toenemende betaalmoeilijkheden bij bepaalde huurders, mogelijk in combinatie met de gestegen kosten van levensonderhoud. VIVUS blijft inzetten op vroegtijdige detectie, begeleiding en bemiddeling, met als doel problematische schuldopbouw te beperken en uithuiszettingen maximaal te voorkomen.

Huurachterstal vertrokken huurder: € 49.836,60



De huurachterstal bij vertrokken huurders is in 2025 aanzienlijk gedaald in vergelijking met 2024. Het totale openstaande bedrag verminderde van € 96.487,40 in 2024 naar € 49.836,60 in 2025.

Maatschappelijke opvolging en sociale meldingen

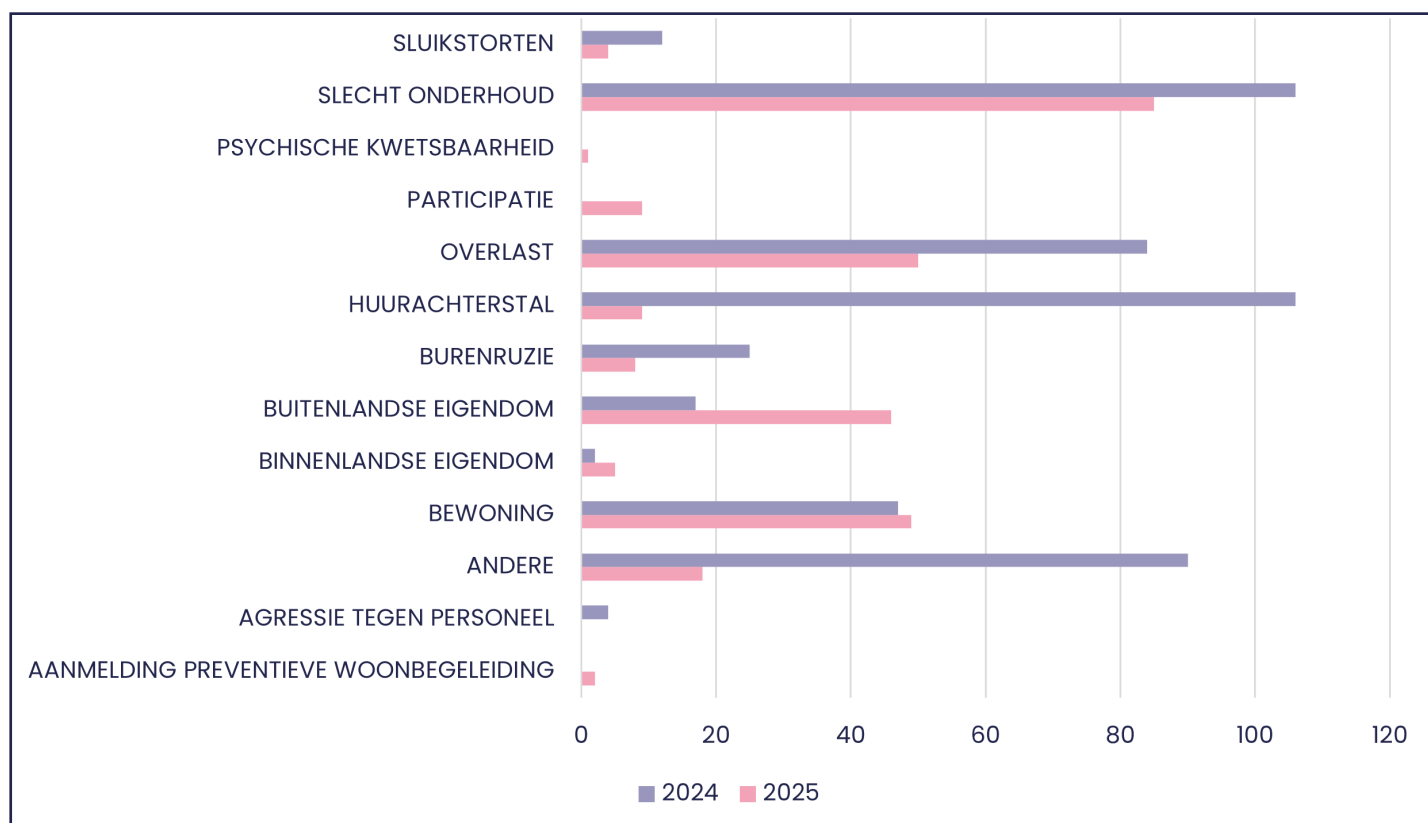
De kernopdracht van de dienst verhuring blijft in 2025 onverminderd de maatschappelijke opvolging van huurders. VIVUS ontvangt jaarlijks sociale meldingen over situaties waarin bijkomende opvolging of ondersteuning aangewezen is. Deze meldingen worden zowel door externe partners als door huurders zelf aangebracht en vormen een belangrijk instrument om welzijnsrisico's tijdig te detecteren.

Meldingen in verband met huurachterstal, overlast, bewoning en slecht onderhoud blijven prominent aanwezig, al is in meerdere categorieën een duidelijke daling merkbaar. Tegelijk valt een toename op van meldingen met betrekking tot buitenlandse eigendom. Meldingen rond psychische kwetsbaarheid, agressie tegenover personeel en preventieve woonbegeleiding blijven beperkt, maar vragen blijvend aandacht.

VIVUS blijft sterk inzetten op samenwerking met welzijnspartners. In dat kader is het samenwerkingsprotocol Wonen – Welzijn met de 2 CAW's en de 8 OCMW's in het werkingsgebied belangrijk. Dit protocol heeft als doel huurders tijdig hulp en ondersteuning te bieden, met aandacht voor het individuele welbevinden en de mens achter de huurder. Alle partners delen daarbij dezelfde doelstelling: huurders zo lang mogelijk comfortabel, gezond en tevreden laten wonen in een sociale huurwoning.

Naast de wettelijk vastgelegde basisbegeleidingstaken, blijft een brede en preventieve benadering essentieel. Door potentiële welzijnsrisico's vroeg te detecteren en, waar nodig, gericht door te verwijzen, wordt problematische escalatie voorkomen. Preventieve ondersteuning vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt, naast het oplossen van bestaande problemen. Wanneer VIVUS oordeelt dat bijkomende begeleiding noodzakelijk is, wordt de samenwerking met de welzijnspartner transparant toegelicht aan de huurder. Zowel bij de start van de verhuring als tijdens de looptijd van de huurovereenkomst wordt gewerkt met verklaringen en duidelijke afspraken, met respect voor de privacy en de autonomie van de huurder. In geval van ernstige of blijvende tekortkomingen inzake huurdersverplichtingen wordt conform artikel 6.19, §3 van de Vlaamse Codex Wonen vooraf het OCMW verwittigd.

Woonmaatschappij VIVUS volgt deze verplichtingen en samenwerkingsafspraken nauwgezet op via duidelijk vastgelegde en goedgekeurde procedures, met als doel een evenwicht te bewaren tussen maatschappelijk engagement en correct huurdersbeheer.



VIVUS zet in op strikte controles om sociale woningen beschikbaar te houden voor wie er daadwerkelijk recht op heeft. In dat kader wordt nagegaan of huurders effectief in de woning verblijven en of eventuele bijkomende bewoners correct werden gemeld. Hiervoor hanteert VIVUS een duidelijke en gefaseerde procedure, waarbij onder meer gegevens worden opgevraagd via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid, verbruiksgegevens worden gecontroleerd en – indien nodig – bijkomend onderzoek gebeurt via de wijkagent of door middel van een plaatsbezoek. Wanneer onregelmatigheden worden vastgesteld, kan dit leiden tot een ingebrekestelling, verdere opvolging door Toezicht, een verzoeningsprocedure en, in laatste instantie, de opzeg van de huurovereenkomst. In 2025 werden 38 dossiers geopend naar aanleiding van een vermoeden van domiciliefraude, waarvan er uiteindelijk 5 resulteerden in een effectieve opzegging van het huurcontract. Bij 2 dossiers werd de beslissing tot opzeg ingetrokken omdat de huurder zich tijdens de opzegperiode in regel had gesteld.

Daarnaast ziet VIVUS erop toe dat huurders geen volle eigendom bezitten, zowel in binnen- als buitenland. Voor eigendommen in België gebeurt dit via raadpleging van de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Bij vermoedens van eigendom in het buitenland wordt een onderzoek opgestart, vaak op basis van meldingen van derden of signalen die medewerkers opvangen, zoals langdurige onbereikbaarheid, opvallend laag verbruik of een overvolle brievenbus. In 2025 werden 46 meldingen van mogelijke buitenlands eigendom geregistreerd. Daaruit volgden 43 vooronderzoeken en 13 grondige onderzoeken, die in 4 gevallen leidden tot de opzeg van de huurovereenkomst.



Huurdersparticipatie

Huurdersparticipatie betekent dat huurders actief betrokken worden bij het beleid en de werking van de woonmaatschappij. Ze krijgen de kans om hun mening te delen, mee na te denken en, waar mogelijk, mee te beslissen over onderwerpen die hun woonomgeving en woonkwaliteit beïnvloeden.

Dit gebeurt op verschillende manieren, zoals het informeren van huurders over plannen, het organiseren van bevestigingen, bewonersvergaderingen of het ondersteunen van bewonersinitiatieven. Zo ontstaat er een waardevolle dialoog tussen huurders en de woonmaatschappij.

Door in te zetten op huurdersparticipatie kan de woonmaatschappij beter inspelen op de noden en ervaringen van haar huurders. Tegelijk versterkt dit de betrokkenheid en het vertrouwen. We beschouwen participatie dan ook als een groeiproces, waarbij we stap voor stap blijven werken aan meer en betere inspraakmogelijkheden.

In 2025 werkte VIVUS aan een sterkere betrokkenheid van huurders, onder meer via volgende initiatieven:

Anzegem

Aanwezigheid bij de Klapkeskarre en Ploetermobiel in de wijken Heinsberg, Cardijn-Cottareel en Henri Heffinck.

Dentergem, Molenstraat

Bewonersvergadering met als thema sluikstorten en de plaatsing van de afvalcontainer.

Harelbeke, Marktpluin

Financiële steun aan een wijkinitiatief.

Harelbeke, Visserstraat (Marbra Lys)

Openingsfeest voor nieuwe huurders na oplevering.

Harelbeke

WhatsApp-informatienetwerken in Marktpluin 5-7-9 en Goudwinde 1-4.

Lendelede, De Vierschaar

Bewonersvergadering na oplevering met als thema sluikstorten.

Waregem, Hof Ter Waaien - Pelikaanstraat en Hongerstraat - Ter Dompel en Ter Beke

Bewonersvergadering.

Waregem, Torenhof

Samenwerking met THUS Waregem rond het initiatief 'Kwartiermaken', gericht op het creëren van een gastvrije en veilige omgeving voor kwetsbare bewoners en het bevorderen van sociale inclusie; daarnaast tweewekelijkse soeppmomenten om bewoners samen te brengen en de sociale cohesie te versterken.

Wielsbeke, Bavikhooftstraat

Bewonersvergadering met als thema sluikstorten.

Wielsbeke, De Denker

Bewonersvergadering.

VIVUS-algemeen

Uitrol van het ideeënbusje.





Nieuwe huurders

Eind 2025 had woonmaatschappij VIVUS 3.424 huurders. We bieden onderdak aan 11.044 personen. We verwelkomden 277 nieuwe huurders. De woningen werden 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. Een kandidaat die in de laatste 10 jaar 5 jaar aansluitend heeft gewoond in de gemeente krijgt voorrang. Daarna wordt ook een voorrang gegeven voor het verlenen of ontvangen van mantelzorg.

Pijler 2

20% van het aantal toewijzingen wordt versneld toegewezen. De meest kwetsbare kandidaat-huurder moet vooral rekenen op de versnelde toewijzing. VIVUS engageerde zich om hiervoor een 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 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 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:

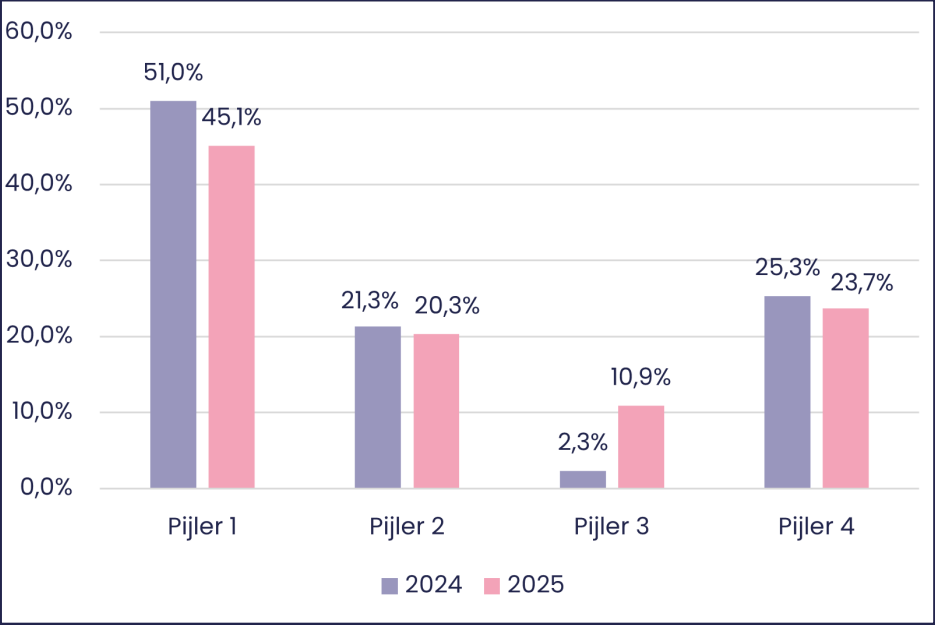
- Doelgroep 1: kandidaat-huurder vanaf 65 jaar
- Doelgroep 2: kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap
- Doelgroep 3: kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden
- Doelgroep 4: Proef Wonen

Pijler 4

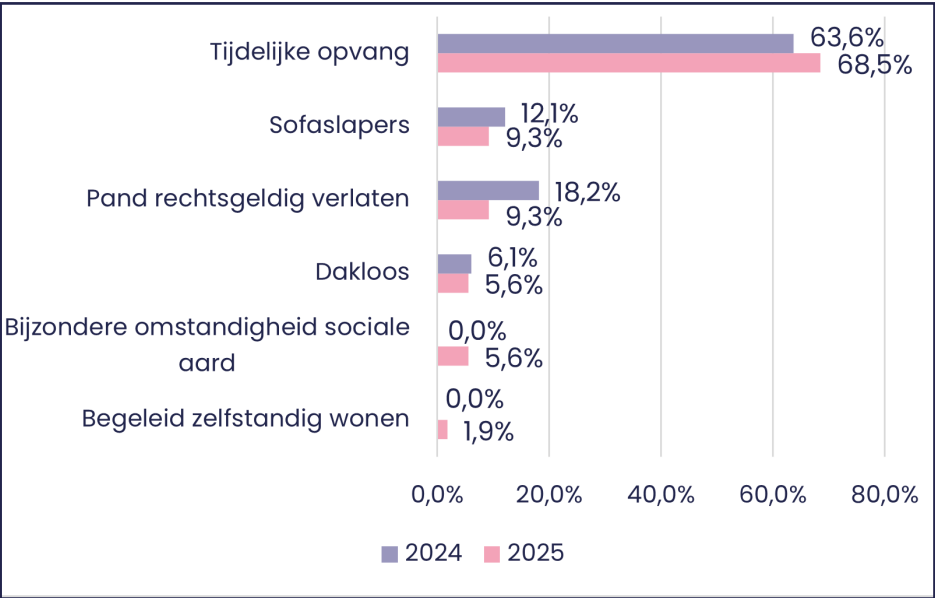
Er zijn tot slot voorrangsbepalingen en bijzondere toewijzingsregels voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen bijvoorbeeld huurders die over- of onderbezet woont, huurders die moeten herhuisvest worden wegens sloop, renovatie, verkoop of einde hoofdhuurovereenkomst met de eigenaar, ...

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

Toewijzen pijlers



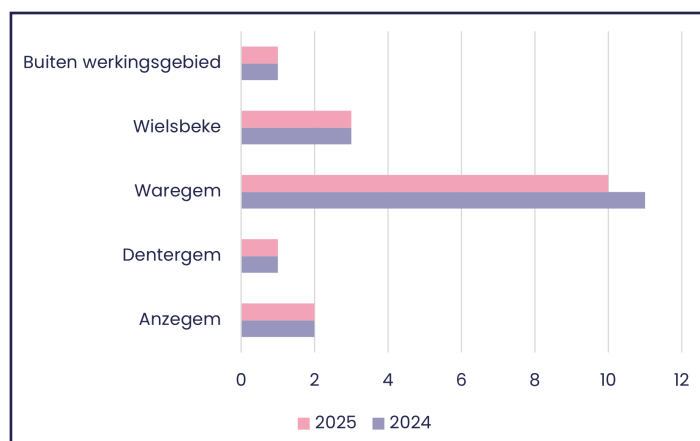
Doelgroepen pijler 2



Verhuren buiten het sociaal huurstelsel

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
- ...



In 2024 en 2025 werden 18 woningen buiten het sociaal huurstelsel verhuurd.

Huurdersondersteuning

In 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.

VIVUS heeft ook aandacht voor huurders zonder specifieke problemen. De doelstelling is om elke huurder minstens eenmaal om de vijf jaar te bezoeken. Op die manier krijgt VIVUS inzicht in hoe de huurder zijn woning onderhoudt.

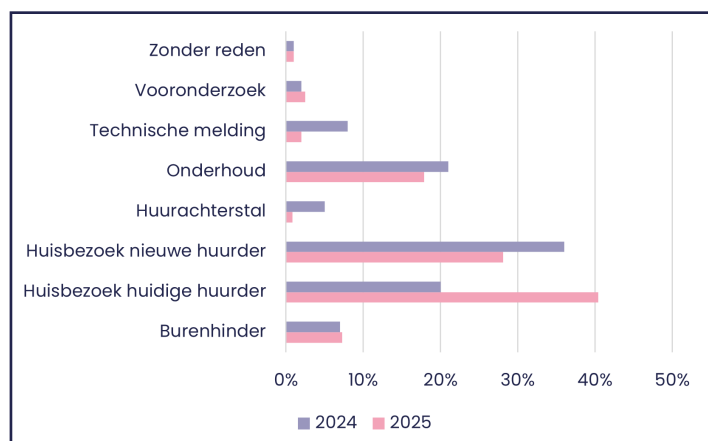
Bij ingehuurde panden neemt VIVUS de rol van eigenaar op en wordt er jaarlijks een huisbezoek ingepland.

Wanneer er sociale meldingen zijn, gaat de huurdersconsulent eerst op huisbezoek om de situatie met de huurder te bespreken en afspraken te maken. Vaak volgt een tweede huisbezoek om de gemaakte afspraken en de evolutie te evalueren.

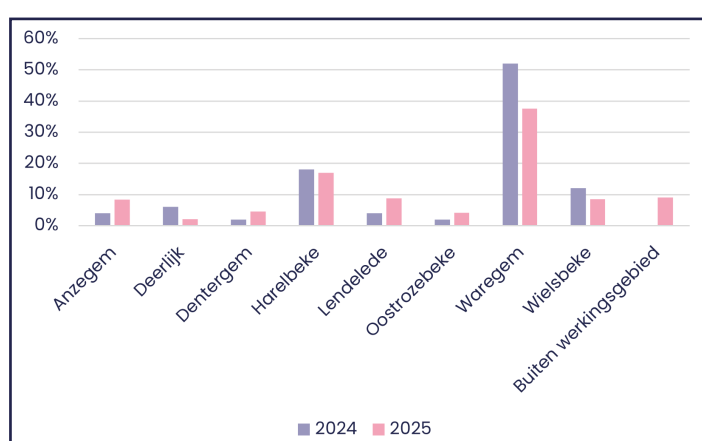
De planning van de huisbezoeken wordt maandelijks per huurdersconsulent opgevolgd.

In 2025 werden 1.156 huisbezoeken uitgevoerd.

Reden huisbezoek

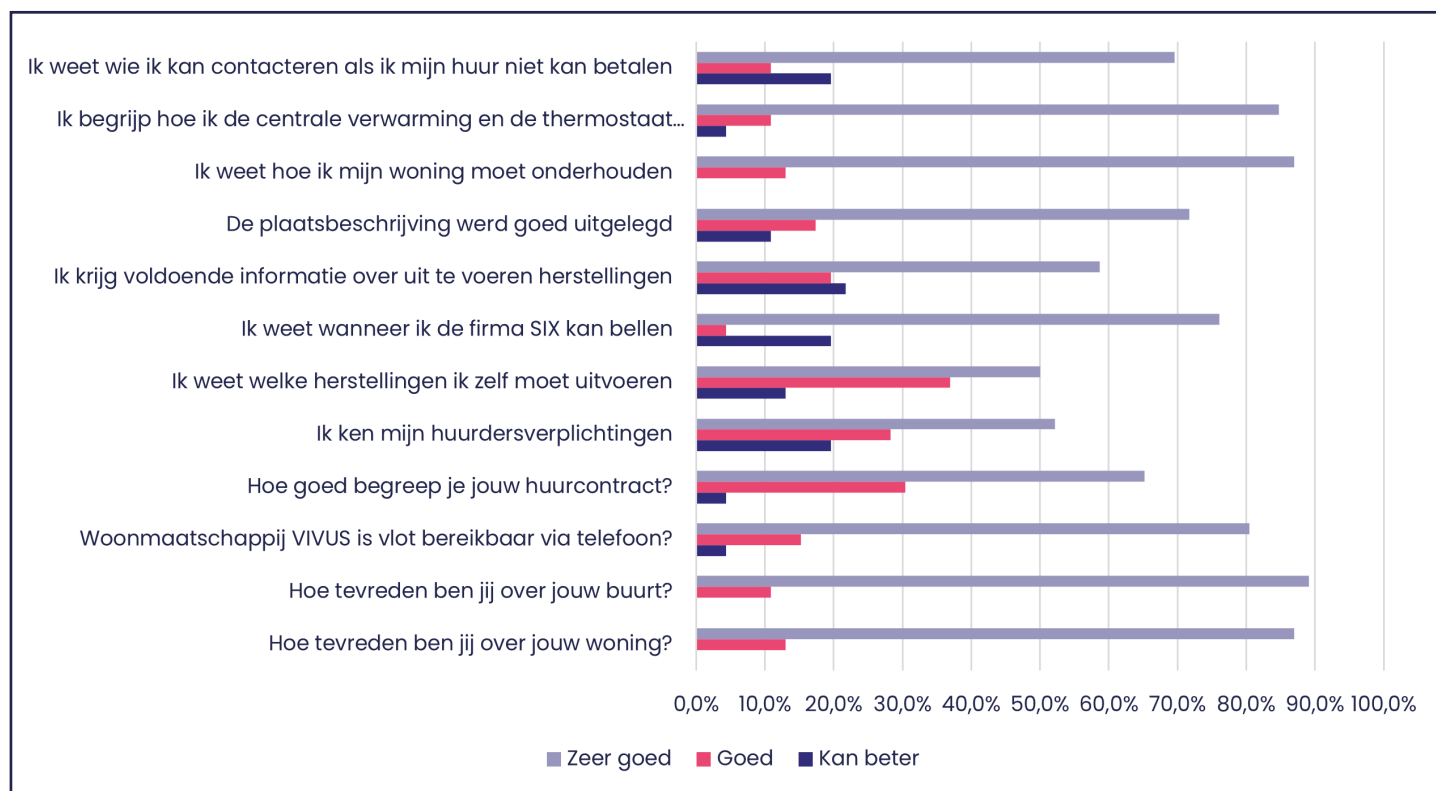


Huisbezoek per gemeente



Als een huurder kan verhuizen naar een andere woning van VIVUS is er een vooronderzoek. Deze vooronderzoeken worden uitgevoerd door de dienst onderhoud en herstellingen 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 2025 werden 8 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 2025 hadden 97 huurders de vragenlijst ingevuld. De eerste staaf geeft de resultaten van 2024, de tweede de resultaten van 2025.



Uit de resultaten vinden we volgende actiepunten:

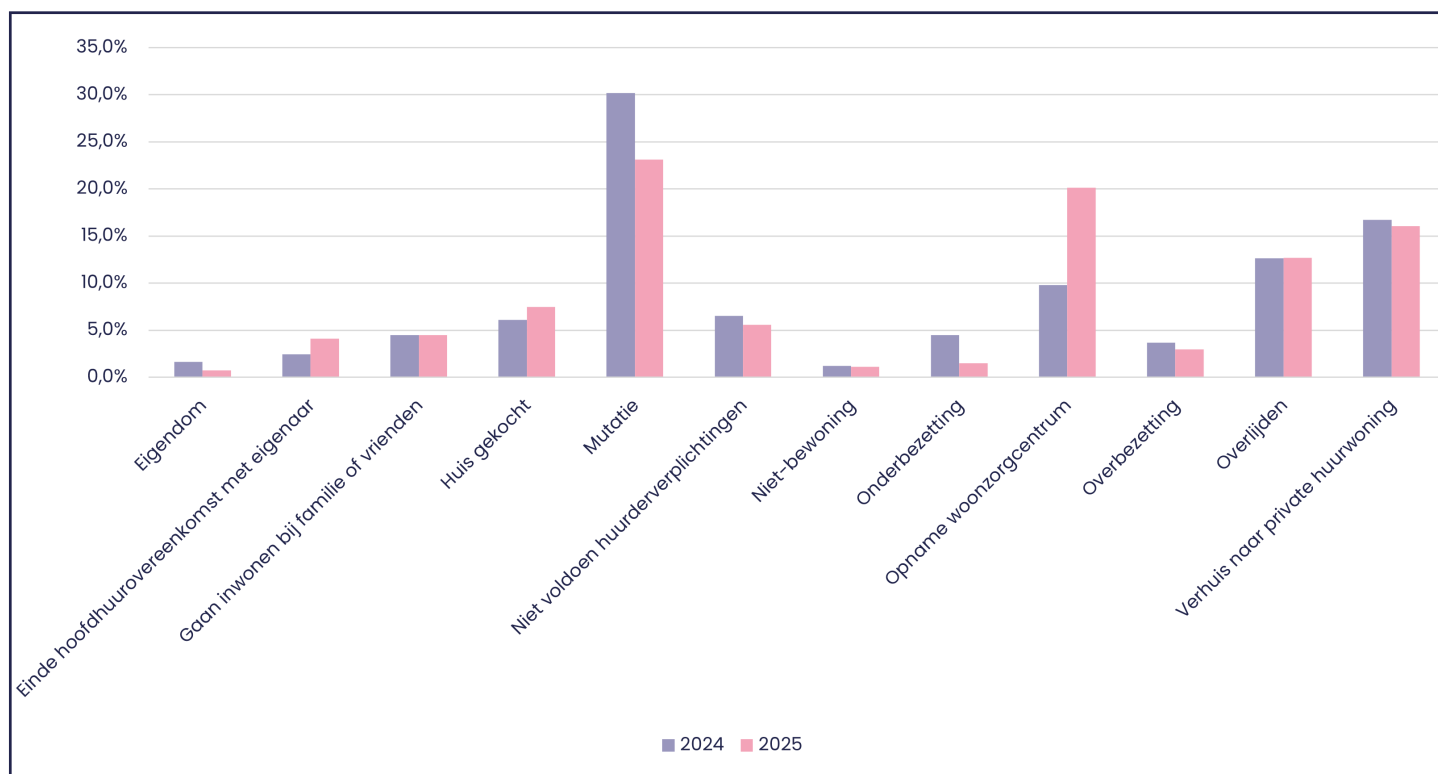
1. De huurder op een eenvoudige manier duidelijk maken wat zijn huurdersverplichtingen zijn.
2. De huurder de weg wijzen naar de firma voor technische bijstand en onderhoud.
3. De huurder beter informeren wanneer hij de firma SIX mag bellen.
4. De huurder beter informeren over de verwarming.

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

Vertrokken huurders

De analyse van de opzegredenen toont in 2025 enkele duidelijke verschuivingen ten opzichte van 2024.

- Mutatie blijft de belangrijkste reden voor het beëindigen van een huurovereenkomst, al daalt het aandeel van 30,2% in 2024 naar 23,1% in 2025. Dit wijst op een afname van interne verhuisbewegingen binnen het patrimonium.
- Een opvallende stijging doet zich voor bij opname in een woonzorgcentrum, dat in 2025 met 20,1% uitgroeit tot de tweede belangrijkste opzegreden (tegenover 9,8% in 2024). Dit weerspiegelt de toenemende vergrijzing binnen het huurdersbestand.
- Het aandeel einde huurovereenkomst door overlijden blijft stabiel op 12,7%.
- Ook het doorstromen naar de private huurmarkt blijft een belangrijke reden om de opzeg van de huurovereenkomst van een sociale huurwoning te betekenen.
- Het aandeel huurders dat een eigen woning aankocht stijgt licht van 6,1% naar 7,5%.
- Negatieve opzegredenen zoals niet voldoen aan huurderverplichtingen, niet-bewoning, overbezetting en onderbezetting blijven beperkt en vertonen over het algemeen een dalende of stabiele trend. Dit wijst op een overwegend stabiel huurdersbeheer en een correcte bewoning van de woningen.



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 2025

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	9
Aantal ontvankelijke klachten:	9
Aantal (deels) gegronde klachten:	9
Aantal (deels) opgeloste klachten:	9

2. Klachtenbeeld 2025

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2025.

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. De klachten die VIVUS ontvangt, kunnen herleid worden tot klachten die telkens gaan over het aanslepen van technische problemen. Een significant deel gaat over klachten over de verwarmingsinstallatie en langdurige wachttijd vooraleer het probleem is opgelost.

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.

VIVUS werkt samen met een firma voor het onderhoud van de verwarmingsinstallaties en toebehoren. Gezien we begin van het jaar redelijk wat klachten ontvingen over defecte verwarmingsinstallaties, werd beslist om maandelijks met betrokken firma samen te zitten. Op die manier kan veel korter op de bal gespeeld worden bij aanhoudende problemen. In de tweede jaarhelft daalde het aantal klachten dan ook.

Er werd op de technische dienst ook een proefproject opgestart waarbij huurders een melding kunnen maken via QR-code rechtstreeks in het softwarepakket. Dit zou ons moeten in staat stellen om sneller en efficiënter te reageren, waardoor klachten kunnen vermeden worden. Binnenkort wordt het proefproject geëvalueerd.

VIVUS zet daarnaast in op huurdersbetrokkenheid. In 2025 werden verschillende bewonersvergaderingen georganiseerd. Door bewoners te betrekken bij de werking, investeren we proactief in de leefbaarheid in onze residenties. Daarnaast blijven we inzetten op klare taal bij onze communicatie naar huurders en kandidaten. We gebruiken hiervoor onze huurderskrant, sociale media, de klassieke briefwisseling en onze website.

Communicatie & bewonersbetrokkenheid via onze Facebookpagina

In 2025 hebben we sterk ingezet op heldere, toegankelijke en transparante communicatie met onze huurders. Onze Facebookpagina speelde daarbij een centrale rol. Steeds meer bewoners kiezen voor digitale kanalen om snel en eenvoudig informatie te vinden. We hebben die evolutie aangegrepen om onze dienstverlening verder te versterken.

Gedurende het hele jaar deelden we via Facebook tal van berichten die onze huurders up-to-date hielden over het reilen en zeilen binnen onze woonmaatschappij. Van belangrijke onderhoudswerken en praktische mededelingen tot nieuws over renovatieprojecten, betaaldata en nieuwe initiatieven. We zorgden ervoor dat onze bewoners steeds tijdig en duidelijk geïnformeerd waren.

Daarnaast maakten we ruimte voor verhalen achter de schermen: een inkijk in onze dagelijkse werking, ontmoetingen met medewerkers, foto's van lopende projecten en sfeerbeelden van buurtgerichte acties. Zo brachten we de woonmaatschappij dichterbij de mensen die we ondersteunen. Onze huurders waarderen die open blik en transparantie, en dat merken we aan de stijgende betrokkenheid op onze berichten.

Ook bij onverwachte situaties, denk aan dringende herstellingen, mogelijke hinder of weersomstandigheden, bood Facebook ons de mogelijkheid om snel te communiceren. Die real-time aanpak werd door vele huurders als bijzonder waardevol ervaren.

De dialoog met onze huurders staat centraal in alles wat we doen. Onze digitale communicatie ondersteunt dat engagement en helpt ons om dichterbij onze bewoners te staan. In 2026 blijven we deze koers verderzetten, met aandacht voor toegankelijkheid, nabijheid en duidelijke informatie op maat van iedereen.



Communicatie & bewonersbetrokkenheid via onze VIVUS-krant

Ook in 2025 bleef de VIVUS-krant één van onze meest gewaardeerde communicatiekanalen. Elk seizoen brachten we opnieuw een frisse editie uit, gevuld met informatie die onze huurders écht helpt en betreft bij het leven binnen onze woonmaatschappij.

De VIVUS-krant groeide het afgelopen jaar verder uit tot een herkenbare en toegankelijke krant boordevol weetjes, praktische tips, nieuws en inspiratie. Van onderhoudsadvies en energiebesparende ideeën tot uitleg over procedures, renovatieprojecten en toekomstige plannen: we streven ernaar om onze bewoners op een heldere, vriendelijke manier wegwijs te maken in alles wat bij sociaal wonen komt kijken.

Daarnaast lassen we in elke editie ruimte in voor luchtigere en verbindende rubrieken. Zo blijven onze populaire lezerswedstrijden een vaste waarde, die niet alleen zorgen voor plezier maar ook bijdragen aan een gevoel van betrokkenheid onder onze huurders. De vele enthousiaste inzendingen tonen dat onze VIVUS-krant leeft en gelezen wordt.

We vinden het belangrijk dat onze communicatie toegankelijk is voor iedereen. Daarom besteden we veel aandacht aan duidelijke taal, herkenbare verhalen, praktische illustraties en een warme, inclusieve toon.

De krant blijft een van de middelen waarmee we bewoners bereiken die minder digitaal actief zijn, en is tegelijk een waardevolle aanvulling op onze online communicatiekanalen zoals Facebook. In 2026 zetten we deze traditie met evenveel zorg en enthousiasme verder. We blijven investeren in een krant die informeert en inspireert.



Burenkalender

Samen wonen, samen leven: onze burenkalender voor 2026.

In 2025 ontwierpen we met trots onze nieuwe burenkalender voor 2026, onder de toepasselijke titel "Samen wonen, samen leven". Deze kalender weerspiegelt perfect waar we als woonmaatschappij voor staan: warme buurten, respectvolle omgang en een leefomgeving waarin iedereen zich thuis kan voelen.

Bij de ontwikkeling van de kalender kozen we voor een toegankelijk en verbindend concept. We wilden een praktisch instrument creëren dat bewoners niet alleen informeert, maar hen ook inspireert om stap voor stap te bouwen aan een aangename woonsfeer. Iedere huurder kon en kan nog steeds gratis een exemplaar verkrijgen.

Elke maand van "Samen wonen, samen leven" bevat een eenvoudige en haalbare samenleef-tip, gericht op meer begrip, vriendelijkheid en verbondenheid in de buurt. Deze tips moedigen kleine gebaren aan die een groot verschil kunnen maken: elkaar begroeten, informeren, helpen of gewoon met meer aandacht voor elkaar samen leven.

Daarnaast koppelden we aan elke maand een speelse maandwedstrijd, telkens rond een ander thema. Bewoners kunnen hun foto, idee of inzending insturen en maken zo kans op een leuke attentie. Met "Samen wonen, samen leven" creëerden we meer dan een kalender: we schiepen een verbindend instrument dat het hele jaar door positief gedrag stimuleert, mensen dichter bij elkaar brengt en het gemeenschapsgevoel versterkt. Door het ontwerp al in 2025 af te ronden, konden we ervoor zorgen dat 2026 een jaar wordt waarin bewoners maandelijks herinnerd worden aan wat écht telt: samen zorgen voor een warme, aangename en respectvolle woonomgeving.





Jaarrekening	p 56
Balans	p 56
Resultatenrekening	p 57
Financiële opbrengsten	p 58
Jaarrekening	p 61

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 € 283.869.778,86. De activa in aanbouw van de projecten bedragen € 3.421.536,14.

De financiële vaste activa bedragen € 427.653,78 waarvan de belangrijkste de aandelen Aster omvatten (€ 410.982,00).

De vlottende activa

De **vorderingen op ten hoogste 1 jaar** bedragen € 543.960,44 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 2026 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 € 10.772.582,02.

Tenslotte zijn er nog de **overlopende rekeningen** t.b.v. € 2.535.306,71. De overlopende rekeningen bevatten hoofdzakelijk verkregen opbrengsten subsidies FS3 leningen Wonen in Vlaanderen huuractiviteit aflossingsfase, zijnde € 2.318.182,37, de éénmalige opstartkosten Aster ad. € 179.492,51 en de verkregen opbrengsten voor een bedrag van € 37.631,83.

De passiefzijde van de balans zijn de schulden van de maatschappij, verdeeld onder het eigen vermogen, de voorzieningen, 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 kapitaalsubsidies bedragen € 14.970.391,42. De kapitaalsubsidies zijn de premies die werden toegekend n.a.v. nieuwbouw en renovaties.

Voorzieningen en uitgestelde belastingen.

Deze bedragen in totaal € 1.076.472,20. In de loop van 2026 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 € 221.592.917,70. Bij de overige schulden vinden we de schuld t.o.v. de huurders. Dit zijn de ontvangen huurwaarborgen. Deze bedragen in totaal € 2.973.438,41.

De **schulden op ten hoogste één jaar** zijn voornamelijk kapitaalsaflossingen van leningen VMSW en KBC (€ 7.423.795,61), de openstaande leveranciers en de te ontvangen facturen (€ 2.123.830,37) de schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (€ 1.625.636,56) en de vooruitbetaalde huur (€ 93.630,15). Op de overlopende rekening bemerken we vooral de toe te rekenen intresten op annuïteitenleningen WiV huuractiviteit (€ 1.799.853,71) en andere toe te rekenen kosten (€ 71.791,02).

De balans (afgerond op eenheden)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa	€ 89.954
Materiële vaste activa	€ 287.607.993
Financiële vaste activa	€ 427.654

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden en bestellingen in uitvoering	€ 11.768
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	€ 543.960
Geldbeleggingen	€ 2.000.000
Liquide middelen	€ 10.772.582
Overlopende rekeningen	€ 2.535.307

TOTAAL ACTIEF € 303.989.219

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Kapitaal	€ 15.300
Herwaarderingsmeerwaarden	€ 7.610.453
Reserves	€ 41.164.617
Kapitaalsubsidies	€ 14.970.391

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

Grote herstellingen/onderhoud	€ 1.076.472
Uitgestelde belastingen	€ 1.423.406

SCHULDEN

Schulden op meer dan 1 jaar	€ 224.566.356
Schulden op ten hoogste 1 jaar	€ 11.278.017
Overlopende rekeningen	€ 1.884.206

TOTAAL PASSIEF € 303.989.219

Resultatenrekening

Bedrijfsopbrengsten

De **omzet** uit de verhuring van het patrimonium bedraagt € 17.932.681,85. Er werden in de loop van 2024 enkele projecten afgewerkt, dewelke in 2025 een volledig jaar inkomsten genereren :

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

De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt voor dit jaar € 406,58.

We noteren tevens € 1.614.493,10 voor diverse recuperaties van kosten op huurders.

De VMSW geeft de mogelijkheid om de eigen werkings-/ personeelskosten voor de studie en leiding van de werkzaamheden in de boekhouding als investering op het betreffende project te boeken (activeren), om te kunnen inbrengen in de resterende financiering voor studiekosten. Het bestuursorgaan heeft op 25 maart 2025 beslist om de werkingskosten eigen personeel mee te financieren via FS3. In 2025 werd voor € 1.162.884,79 personeelskosten geactiveerd. Het betreft hier een éénmalige inhaalbeweging. Vanaf 2026 is het zo dat de activering van de werkingskosten en het afsluiten van de lening zal gebeuren bij de oplevering van elk individueel project, dit a rato van 2 % van de bouwkost, incl. BTW.

De **andere bedrijfsopbrengsten** bedragen € 1.257.475,86 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, subsidies voor onderzoeken naar buitenlandse eigendommen.

De **niet-recurrente bedrijfsopbrengsten** bedragen € 745.038,51 en bestaan voornamelijk uit de meerwaarden op verkoop van patrimonium, subsidies op omgevingswerken over te dragen gronden en meerwaarden op de verkopen van gronden. In 2025 werden 4 niet-verhuurbare woningen openbaar verkocht en een restgrond in de Berkenlaan 22,24,26 in Waregem.

Bedrijfskosten

Tegenover de bedrijfsopbrengsten staan de bedrijfskosten.

Afschrijvingen	€ 8.615.671,88
Onderhoudskosten	€ 2.837.884,29
Besteding voorziening onderhoud en herstel	€ 412.321,94
Toevoeging voorziening onderhoud en herstel	€ 551.471,94
Personeelskosten	€ 3.214.482,62
Andere bedrijfskosten	€ 1.336.908,99
Kantoor- en administratiekosten	€ 548.338,65
Verzekeringskosten	€ 415.910,13
TOTAAL	€ 17.932.990,44

De afschrijvingen bedragen € 8.615.671,88. Dit bedrag wordt mede in stand gebracht door de oplevering van enkele belangrijke projecten in 2025 (zie omzet). Bovendien werden in 2025 projecten dewelke die in 2024 niet voor een gans jaar werden afgeschreven wegens oplevering gedurende 2024, dit jaar wel voor een volledige jaar afgeschreven (Waregem – Hof ter Waaien, Sint-Eloois-Vijve – Transvaal, Beveren-Leie – Sint-Janspark).

De **kosten voor klein onderhoud en herstelling** van de verhuurde gebouwen bedragen € 3.246.807,12, waarvan er € 1.426.860,91 gerecupereerd wordt via huurlasten en € 32.479,26 via de eigenaars. Indien we de nettokost (€1.787.466,95) delen door 3.721 panden (3.433 eigen panden en 288 ingehuurde panden) bekomen we een onderhoud en herstellingskost van € 480,37 per pand per jaar. Er werd tevens voor € 696.438,45 besteed aan kosten voor groot onderhoud en herstelling.

Er wordt in 2025 een bijkomende provisie aangelegd van € 551.471,94 voor uit te voeren werken in 2026. In 2025 werd een terugname van € 412.321,94 geboekt voor uitgevoerde werken.

Financiële opbrengsten

De financiële opbrengsten bestaan o.a. uit intresten op diverse R/C VMSW (€ 86.855,90), intrestsubsidies FS3-leningen (€ 4.530.542,95), kapitaalsubsidies Vlaams Gewest (€ 257.268,46), kapitaalsubsidies kansarmen (€ 95.096,95) en kapitaalsubsidies SBR (€ 173.250,09).

Jaarlijks belegt de huisvestingsmaatschappij een gedeelte van haar liquide middelen bij de VMSW. In 2025 werd € 2.000.000 belegd aan een rentevoet van 1,75 %.

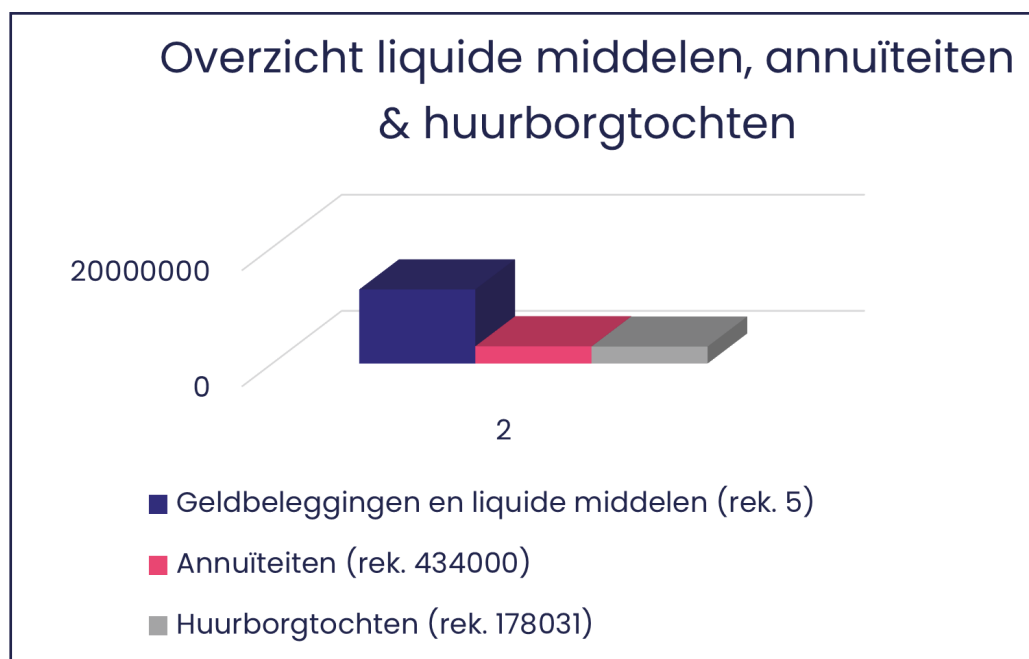
De **personeelskosten** bedragen € 3.214.482,62. Er werden hier tegenover in totaal 54.568,10 uren gepresteerd.

Bij de **andere bedrijfskosten** bemerken we dat deze hoofdzakelijk onroerende voorheffing (€ 997.043,28) en de syndickosten (€ 54.538,98) omvatten.

Het grootste stuk van de **kantoor- en administratiekosten** wordt ingenomen door onderhoud en upgrade van software (€ 282.339,54), gevolgd door postzegels & frankeerkosten (€ 43.702,95) en beheerskosten van het Sociaal Bureau (€ 26.137,35).

De **verzekeringskosten** bedragen € 415.910,13. De aparte polis van Helpt Elkander liep af op 31/12/2024 en werd in 2025 toegevoegd aan de polis bij Ethias (raamcontract Initia voor alle woonmaatschappijen).

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



Resultatenrekening

afgerond op eenheden

Bedrijfskosten	€ 21.889.850	Bedrijfsopbrengsten	€ 22.712.574
Financiële kosten	€ 5.049.365	Financiële opbrengsten	€ 5.275.612
		Winst van het boekjaar voor belastingen	€ 1.048.971
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	€ 28.084	Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	€ 48.567
Belastingen op het resultaat	€ 46.194		
		Winst van het boekjaar na belastingen	€ 1.023.260
Overboeking naar de belastingvrije reserves	€ 533.592	Onttrekking aan de belastingvrije reserves	€ 332.405
		Resultaat	€ 822.073

Recuperaties

De onderhoudskosten worden gedeeltelijk van de huurders gerecupereerd door een bijdrage in hun huurprijs onder de vorm van huurlasten. In 2025 werd onder deze vorm € 1.614.493,10 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 2025

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 / 12 / 2025 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 26 / 05 / 2026

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2025 tot 31 / 12 / 2025het vorig boekjaar van de jaarrekening van 01 / 01 / 2024 tot 31 / 12 / 2024De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ ^{zijn niet} identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 75 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.

Ann Goerlandt
Waarnemend Algemeen Directeur

Rik Soens
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 25/02/2025 - 28/02/2031
JO DESMET KORTRIJKSESTEENWEG 59, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
RIK SOENS BERMKOUTER 4, 8791 Beveren (Leie), België	Voorzitter van de Raad van Bestuur 25/02/2025 - 28/02/2031
TINE DESMET KASTEELGOED 18, 8860 Lendelede, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
HENDRIK VAN DAMME KLEINE HARELBEKESTRAAT 12, 8531 Hulste, België	Bestuurder 25/02/2025 - 31/03/2028
PIETRO IACOPUCCI Kortrijkseweg 68, 8791 Beveren (Leie), België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
KATLEEN RAVELINGIEN Hoogmolenstraat 86, 8790 Waregem, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
BART DE KEUKELEIRE Statiestraat 12, 8720 Dentergem, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
VERONIQUE AMEZ HOEVELAAN 56, 8793 Sint-Eloois-Vijve, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
LYNN CALLEWAERT BEGONIALAAN 3 B, 8531 Hulste, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
CINDY DEFOORT HERMITAGE 17, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
ELS GEVAERT RAZENHEEDSTRAAT 10, 8570 Anzegem, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
ANNIE VANLERBERGHE VIJVEDREEF 77, 8710 Wielsbeke, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
LOUIS VANDERBEKEN HARELBEKESTRAAT 27, 8540 Deerlijk, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
EDWARD VERSTRAETE BOOMGAARDSTRAAT 9, 8780 Oostrozebeke, België	Bestuurder 25/02/2025 - 28/02/2031
MOORE AUDIT BV Nr.: 0453.925.059 ESPLANADE 1 bus 96, 1020 Laken, België Lidmaatschapsnr.: B00212	Commissaris

Vertegenwoordigd door:

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

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

LIESBET VANDENABEELE
(Bedrijfsrevisor)
AUTOBAAN 22 bus 0202, 8210 Zedelgem, 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	Lidmaatschaps- nummer	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	288.125.601,19	278.412.022,94
Immateriële vaste activa	6.2	21	89.954,07	137.534,88
Materiële vaste activa	6.3	22/27	287.607.993,34	277.937.213,28
Terreinen en gebouwen		22	283.869.778,86	267.805.887,22
Installaties, machines en uitrusting		23	91.166,81	115.689,90
Meubilair en rollend materieel		24	225.484,53	256.532,80
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	3.421.563,14	9.759.103,36
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	427.653,78	337.274,78
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	427.653,78	337.274,78
Aandelen		284	410.982,00	324.453,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	16.671,78	12.821,78

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 3.1

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	15.863.617,41	15.731.829,45
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	11.768,24	10.672,95
Voorraden		30/36	11.768,24	10.672,95
Grond- en hulpstoffen		30/31	.....	.....
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	11.768,24	10.672,95
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	.....	.....
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	543.960,44	489.550,04
Handelsvorderingen		40	350.419,56	368.992,93
Overige vorderingen		41	193.540,88	120.557,11
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	2.000.000,00	2.000.000,00
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	2.000.000,00	2.000.000,00
Liquide middelen		54/58	10.772.582,02	11.076.674,91
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	2.535.306,71	2.154.931,55
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	303.989.218,60	294.143.852,39

Nr.		0405.430.603		VOL-inb 3.2	
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN		10/15	63.760.760,89	62.928.072,27	
Inbreng	6.7.1	10/11	15.300,01	15.665,63	
Beschikbaar		110	.....	.....	
Onbeschikbaar		111	15.300,01	15.665,63	
Herwaarderingsmeerwaarden		12	7.610.452,96	7.610.452,96	
Reserves		13	41.164.616,50	40.141.356,57	
Onbeschikbare reserves		130/1	21.508.883,51	20.686.810,23	
Statutair onbeschikbare reserves		1311	21.508.883,51	20.686.810,23	
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....	
Financiële steunverlening		1313	.....	.....	
Overige		1319	.....	.....	
Belastingvrije reserves		132	19.655.732,99	19.454.546,34	
Beschikbare reserves		133	.....	.....	
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	.....	.....	
Kapitaalsubsidies		15	14.970.391,42	15.160.597,11	
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁴		19	.....	.....	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	2.499.878,62	2.361.409,26	
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	1.076.472,20	937.322,20	
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....	
Belastingen		161	.....	.....	
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	1.076.472,20	937.322,20	
Milieuverplichtingen		163	.....	.....	
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....	
Uitgestelde belastingen		168	1.423.406,42	1.424.087,06	

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	237.728.579,09	228.854.370,86
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	224.566.356,11	214.722.551,28
Financiële schulden		170/4	221.592.917,70	211.912.339,59
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	221.592.917,70	211.912.339,59
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	2.973.438,41	2.810.211,69
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	11.278.016,65	12.522.063,63
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	7.423.795,61	7.273.851,15
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	2.123.830,37	3.489.791,88
Leveranciers		440/4	2.123.830,37	3.489.791,88
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.625.636,56	1.626.391,79
Belastingen		450/3	1.162.890,90	1.100.250,50
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	462.745,66	526.141,29
Overige schulden		47/48	104.754,11	132.028,81
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	1.884.206,33	1.609.755,95
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	303.989.218,60	294.143.852,39

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 4

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	22.712.574,11	20.816.288,93
Omzet	6.10	70	19.547.174,95	18.767.837,63
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	1.162.884,79	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.257.475,86	1.406.206,61
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	745.038,51	642.244,69
Bedrijfskosten		60/66A	21.889.849,84	19.774.460,44
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	30.827,90	34.005,44
Aankopen		600/8	31.923,19	29.671,35
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-1.095,29	4.334,09
Diensten en diverse goederen		61	8.278.093,64	7.488.448,85
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	3.214.482,62	3.134.752,43
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	8.615.671,88	7.723.062,51
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	34.471,63	19.514,53
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	139.150,00	193.805,00
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.336.908,99	1.166.199,43
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	240.243,18	14.672,25
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	822.724,27	1.041.828,49

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 4
-----	--------------	-----------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	5.275.611,68	4.707.961,10
Recurrente financiële opbrengsten		75	5.275.611,68	4.707.961,10
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	176.833,41	209.264,83
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	5.098.778,27	4.498.696,27
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	5.049.364,87	4.727.676,93
Recurrente financiële kosten	6.11	65	5.049.364,87	4.727.676,93
Kosten van schulden		660	5.047.186,06	4.725.418,35
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	2.178,81	2.258,58
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	1.048.971,08	1.022.112,66
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	48.566,88	47.117,21
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	28.083,77	26.791,99
Belastingen op het resultaat	6.13	67/77	46.194,26	20.162,56
Belastingen		670/3	47.846,56	49.982,26
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	1.652,30	29.819,70
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	1.023.259,93	1.022.275,32
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	332.404,99	321.733,16
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	533.591,64	509.047,82
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	822.073,28	834.960,66

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 5

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	822.073,28	834.960,66
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	822.073,28	834.960,66
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	822.073,28	834.960,66
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	822.073,28	834.960,66
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)		
Tussenkost 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	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
KOSTEN VAN ONDERZOEK DIE WERDEN GEMAAKT TIJDENS EEN BOEKJAAR DAT EEN AANVANG HEEFT GENOMEN VÓÓR 1 JANUARI 2016			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8055P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	.....	

	Codes	Boekjaar
KOSTEN VAN ONDERZOEK DIE WERDEN GEMAAKT TIJDENS EEN BOEKJAAR DAT EEN AANVANG HEEFT GENOMEN NA 31 DECEMBER 2015		
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		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	219.530,30
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8022	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8032	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)		8042	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8052	219.530,30	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	81.995,42
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8072	47.580,81	
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	129.576,23	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		211	89.954,07	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.2.4
-----	--------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
GOODWILL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8053P	XXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXX	.....
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	.....	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.2.5
-----	--------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8054P	XXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8024	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8034	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8044	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8054	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8124P	XXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8074	.....	
Teruggenomen	8084	.....	
Verworven van derden	8094	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8104	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8114	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8124	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	213	.....	

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	xxxxxxxxxxxxxx	377.462.368,67
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	8.531.922,80	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	1.354.438,85	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	16.305.956,15	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	400.945.808,77	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	7.610.452,76
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	7.610.452,76	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxx	117.266.934,21
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	8.462.889,76	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	1.043.341,30	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	124.686.482,67	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	283.869.778,86	

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	659.107,79
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	659.107,79	
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	543.417,89
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	24.523,09	
Teruggenomen	8282	.....	
Verworven van derden	8292	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	567.940,98	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	91.166,81	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.3.3
-----	--------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	1.277.625,92
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	50.100,17	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	176.688,81	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8183	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	1.151.037,28	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....	
Verworven van derden	8223	.....	
Afgeboekt	8233	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxx	1.021.093,12
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	80.678,22	
Teruggenomen	8283	.....	
Verworven van derden	8293	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	176.218,59	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	925.552,75	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	225.484,53	

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 6.3.4	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	XXXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214	.....	
Verworven van derden	8224	.....	
Afgeboekt	8234	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8244	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324P	XXXXXXXXXXXXXXX	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxx	3.679,29
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	.....	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxx	3.679,29
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	.....	
Teruggenomen	8285	.....	
Verworven van derden	8295	.....	
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	9.759.103,36
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	9.999.759,02	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	31.343,09	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-16.305.956,15	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	3.421.563,14	
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)	3.421.563,14	

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)	.....	
GECUMULEERDE 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)	.....	
GECUMULEERDE 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	324.453,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	86.529,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	410.982,00	
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)	410.982,00	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxx	12.821,78
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	3.850,00	
Terugbetalingen	8593	.....	
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....	
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	16.671,78	
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-opgevraagde 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	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	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	179.492,51
491010 Verkregen opbrengsten - subsidies FS3-leningen	2.318.182,37
491900 Verkregen opbrengsten	37.631,83
.....	

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	15.665,63
(111)	15.300,01	.....
Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders		
In geld	8790 54.300,00	.....
waarvan niet volgestort	87901 38.999,99	.....
In natura	8791 .....	.....
waarvan niet volgestort	87911 .....	.....

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Vernietiging van 117 aandelen

Aandelen op naam
 Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	-1.462,50	.....
		
		
8702	XXXXXXXXXXXXXX	4.344
8703	XXXXXXXXXXXXXX	.....

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Codes	Boekjaar
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.7.1

Aandelen

Verdeling

Aantal aandelen
Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

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

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

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

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	7.365.350,97
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	7.365.350,97
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	58.444,64
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	7.423.795,61
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	32.801.428,30
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	32.801.428,30
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	32.801.428,30
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	188.791.489,40
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	188.791.489,40
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	2.973.438,41
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	191.764.927,81

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	8971	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers	8991	.....
Te betalen wissels	9001	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	.....
Overige schulden	9051	.....
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	412.499,53
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	412.499,53
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	412.499,53

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

Vervallen belastingenschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingenschulden	9073	1.162.890,90
Geraamde belastingenschulden	450	.....

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	462.745,66

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 intresten leningen - huur		1.799.853,71
492300 Toe te rekenen intresten leningen VMSW - andere		12.561,60
492900 Andere toe te rekenen kosten		71.791,02
.....		

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	927.449,12	889.046,32
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	44	42
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	34,8	34,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	54.568	57.472
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	2.301.790,55	2.246.216,07
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	595.985,41	575.504,05
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	213.704,85	209.135,86
Andere personeelskosten(+)/(-)	623	103.001,81	103.896,45
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	247.642,51	95.160,43
Teruggenomen	9113	213.170,88	75.645,90
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	551.471,94	497.295,21
Bestedingen en terugnemingen	9116	412.321,94	303.490,21
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	1.006.879,33	1.000.993,03
Andere	641/8	330.029,66	165.206,40
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,3	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	598	.....
Kosten voor de vennootschap	617	58.376,99	.....

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	566.452,72	549.601,84
Interestsubsidies	9126	4.530.542,95	3.943.723,74
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754	.....	0,01
Andere			
Aanbrengpremies financiële instellingen .....		.....	.....
Andere .....		.....	.....
.....			
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	0,01	0,15
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655	.....	.....
Andere			
.....			
.....			
.....			

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	745.038,51	642.244,69
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	745.038,51	642.244,69
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	1.345,99
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	642.983,18	535.839,81
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	102.055,33	105.058,89
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	240.243,18	14.672,25
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	240.243,18	14.672,25
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	.....	.....
..... (+)/(-)	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ...	6630	240.243,18	.....
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	.....	14.672,25
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	.....	.....
..... (+)/(-)	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(+)/(-)

Codes	Boekjaar
9134	47.846,56
9135	50.578,66
9136	2.732,10
9137	
9138	
9139	
9140	
	73.081,21

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	18.799,21	37.099,42
9146	934.018,19	1.058.083,86
9147	563.238,88	533.064,67
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	1.475.434,84
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	.....

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 6.14

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

Boekwaarde van de bezwaarde activa
 Bedrag van de inschrijving
 Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt
 Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

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

Boekwaarde van de bezwaarde activa
 Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa
 Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed
 Bedrag van de niet-betaalde prijs

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

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

.....

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA

.....

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA

.....

TERMIJNVERRICHTINGEN

Gekochte (te ontvangen) goederen
 Verkochte (te leveren) goederen
 Gekochte (te ontvangen) deviezen
 Verkochte (te leveren) deviezen

Codes	Boekjaar
9213	
9214	
9215	
9216	

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
------------	--------------	---------------------

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

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

	Boekjaar
ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)	
<i>Bankwaarborgen Belfius</i>	3.450,00
<i>Werken in uitvoering (aanbestede werken) en aannemers voor werken in uitvoering (aanbestede werken), incl.BTW</i>	11.778.693,71
<i>Waarborgen van derden ten voordele van de vennootschap</i>	1.196.036,70
.....	

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	.....	.....

	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	.....	.....

		Boekjaar
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN		
Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap		
.....		
.....		
.....		
.....		

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	43.700,00
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	14.757,16
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	3.267,00
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 bedrijfsklearheid, 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° fotovoltaïsch 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 gebouw 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 paramant 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
- Bureelmeubilair en kantoorinrichting : 10 jaar
- Kantoormaterieel : 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 € 551.471,94 en een terugname van € 412.321,94 geboekt.

Voor wat betreft de SCHILDERWERKEN & VOGWERKEN (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 onderhoudsvriendelijke 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
- 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.

In 2025 werden geen grote schilderwerken uitgevoerd.

In de loop van 2026 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.

In toepassing van artikel 3.12 WVV :

Er werden in 2025 voor € 4.530.542,95 euro intrinstsubsidies ontvangen vanwege de VMSW (rek. 753020 + 753021 + 753022).

PROJECTEN IN AANBOUW

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

ACTIVERING PERSONEELSKOSTEN

De VMSW geeft de mogelijkheid om de eigen werkings-/personeelskosten voor de studie en leiding van de werkzaamheden in de boekhouding als investering op het betreffende project te boeken (activeren), om te kunnen inbrengen in de resterende FS3-financiering voor studiekosten.

Het bestuursorgaan heeft op 25 maart 2025 beslist om de werkingskosten eigen personeel mee te financieren via FS3. In 2025 werd voor 1.162.884,79 euro personeelskosten geactiveerd. Het betreft hier een éénmalige inhaalbeweging. Vanaf 2026 is het zo dat de activering van de werkingskosten en het afsluiten van de lening zal gebeuren bij de oplevering van elk individueel project, dit a rato van 2% van de bouwkost, incl. BTW

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

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

In 2025 ontvingen we 396.049,50 euro aan subsidies uit het Vlaamse Klimaatfonds.

Er werd een saldo van 276.049,50 euro ontvangen voor het project Wielsbeke-Nieuwenhove-Sint-Baafs-Vijve voor vervangen van glas en buitenschrijnwerk HRPlus (77 woningen).

Ook werd een voorschot van 120.000,00 euro ontvangen (80%) voor het project Stijn Streuvelsstraat - 10 appartementen in Anzegem.

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 26/05/2026**

Geachte aandeelhouder,

Het bestuursorgaan heeft de eer de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31/12/2025 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 € 1.048.971,08, het te bestemmen resultaat van het boekjaar bedraagt € 822.073,28. Hieronder de kerncijfers per 31/12/2025 :

Resultatenrekening

Omzet	€ 17.932.681,85
Diverse recuperaties van kosten op huurders	€ 1.614.493,10
Activeringskosten personeel projecten	€ 1.162.884,79
Andere bedrijfsopbrengsten	€ 1.257.475,86
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	€ 745.038,51
Handelsgoederen	€ 30.827,90
Diensten en diverse goederen	€ 8.278.093,64
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	€ 3.214.482,62
Afschrijvingen	€ 8.615.671,88
Waardeverminderingen	€ 34.471,63
Voorzieningen	€ 139.150,00
Andere bedrijfskosten	€ 1.336.908,99
Niet-recurrente bedrijfskosten	€ 240.243,18
Bedrijfswinst	€ 822.724,27
Financiële opbrengsten	€ 5.275.611,68
Financiële kosten	€ 5.049.364,87
Winst van het boekjaar vóór belastingen	€ 1.048.971,08

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 7
-----	--------------	-----------

Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	€ 48.566,88
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	€ 28.083,77
Belastingen	€ 46.194,26
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	€ 332.404,99
Overboeking naar de belastingvrije reserves	€ 533.591,64

Winst na belastingen € 822.073,28

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 € 63.760.760,89

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. Er werden in de loop van 2024 enkele projecten afgewerkt, dewelke in 2025 een volledig jaar inkomsten genereren (Waregem – Hof ter Waaien, Sint-Eloois-Vijve – Transvaal, Beveren-Leie – Sint-Janspark).
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 2025 bedroegen deze intrestsubsidies € 4.530.542,95.

3. Meerwaarde op verkoop van gebouwen bedraagt € 561.675,41.

Harelbeke – Broelstraat 138	€ 149.327,80
Harelbeke – Labrusstraat 13	€ 123.520,72
Deerlijk – Waregemstraat 387	€ 149.691,83
Oostrozebeke – Leegstraat 147	€ 139.135,06

Belangrijkste kosten :

1. **De kosten voor klein onderhoud en herstelling** van de verhuurde gebouwen bedragen € 3.246.807,12, waarvan er € 1.426.860,91 gerecupereerd wordt via huurlasten en € 32.479,26 via de eigenaars. Indien we de netto kost (€ 1.787.466,95) delen door 3.721 panden (3.433 eigen panden en 288 ingehuurde panden) bekomen we een onderhoud en herstellingskost van € 480,37 per pand per jaar. Er werd tevens voor € 696.438,45 besteed aan kosten voor groot onderhoud en herstelling.

Er werd een bijkomende provisie aangelegd van € 551.471,94 en een terugname van € 412.321,94 geboekt.

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 7
-----	--------------	-----------

2. De huur panden zijn de huren die betaald worden aan de eigenaars van woningen en bedragen per 31/12/2025 € 1.848.449,32. Hiervan werd € 1.843.015,25 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 € 3.214.482,62. Er werden hier tegenover in totaal 54.681,1 uren gepresteerd.
4. De afschrijvingen bedragen € 8.615.671,88. Dit bedrag wordt mede in stand gebracht door de oplevering van enkele belangrijke projecten : Lendeledé – Kuurnsestraat en Desselgem – Vlaslaan. Er werden eveneens in Vichte op het Bekaertplein 28 appartementen aangekocht. Bovendien werden er in de loop van 2024 reeds diverse projecten afgewerkt, dewelke in 2025 een volledig jaar kost genereren (Waregem – Hof ter Waaien, Sint-Eloois-Vijve – Transvaal, Beveren-Leie – Sint-Janspark)
5. De onroerende voorheffing bedraagt € 997.043,28, 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	€ 1.048.971
A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen (+)	€ 48.567
B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen (-)	€ 28.084
Bestaande uit	
Belastingen op het resultaat	€ - 46.194
A. Belastingen	€ 46.194
Winst van het boekjaar	€ 1.023.260
Onttrekking aan de belastingvrije reserves (+)	€ 332.405
Overboeking naar de belastingvrije reserves (-)	€ 533.592
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	€ 822.073
B. Toevoeging aan het eigen vermogen	
Bestaande uit :	
o Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	€ 0
o Aan de overige reserves	€ 822.073

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 7

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 uitgestippeld 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 Ardoioe, Pittem, Tielt, Avelgem en Zwevegem zullen moeten afgestoten worden. Ingevolge voormelde hervorming moet Woonmaatschappij Vivus de onroerende goederen in het werkingsgebied Ardoioe, 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. De Vlaamse Overheid wenst dat deze overdrachten gerealiseerd zijn tegen uiterlijk 31 december 2027.

Een overdracht in aandelen van de panden in Ardoioe, 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 moet verkrijgen, is dermate klein dat dit niet opweegt t.o.v. het patrimonium dat moet afgestaan worden.

Vivus verzocht de minister op 9 juli 2025 overeenkomstig artikel 4.38 §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over te gaan tot vaststelling van de overdrachtprijs van 264 onroerende goederen buiten werkingsgebied. Op 4 december 2025 werd de woonmaatschappij vanwege WiV in kennis gesteld dat werd vastgesteld dat niet is voldaan aan de decretale voorwaarden om de overdrachtprijs bij ministrieel besluit te laten vastleggen. Ingevolge beslissing van het bestuursorgaan van 16 december 2025 werd via onze raadsman een vordering ingesteld bij de raad van state met het oog op schorsing en vernietiging van deze beslissing van de minister.

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds de afsluiting per 31/12/2025 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.

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 7
-----	--------------	-----------

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 2025 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 31/12/2025 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.

Nr. 0405.430.603

VOL-inb 7

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 2025 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 2025 ten volle nagestreefd bleven en dat hierover continu gerapporteerd werd, zoals blijkt uit het jaarverslag over dienstjaar 2025.

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

Het bestuursorgaan heeft vastgesteld over het dienstjaar 2025 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 2025 :

Uittreding door overlijden :

- Devos Freddy : 22 aandelen ; € 68.75 terugbetaald op 03/04/2025
- Francois Freddy : 24 aandelen ; € 75.00 terugbetaald op 18/03/2025
- Vervaeke Jeannine : 25 aandelen ; € 78.13 terugbetaald op 10/02/2026

Vrijwillige uittreding :

- Dehullu Philippe : 25 aandelen ; € 78.13 terugbetaald op 14/03/2025
- Dewaele Christiaan : 21 aandelen ; € 65.63 terugbetaald op 14/03/2025

Door de vertegenwoordigers van de vennootschap werd besloten om over te gaan tot de vernietiging van 117 aandelen, toebehorende aan de uitgetreden aandeelhouders. Deze beslissing werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 23 december 2025.

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

Nr.	0405.430.603	VOL-inb 7
-----	--------------	-----------

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 isolatiebehoefes van sociale woningen. Woonmaatschappij VIVUS heeft

- A-aandeel : 1 ter waarde van € 1.000,00 = € 1.000,00
- B-aandelen : 1.024.240 ter waarde van € 0,10 = € 102.424,00
- D-aandelen : 307 ter waarde van € 1.000,00 = € 307.000,00

5) Winstuitkering

Er werd voor het boekjaar 2025 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders.

6) Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting	2025
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	2.969.000,00
Opbouw herinvesteringsverplichting 2025	633.000,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	633.000,00
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 2025	
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	- 31.640,39
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	-10.347,70
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2025	3.560.011,91

7) Bezoldigingspakket directeur

De salarisschaal van de directeur is A286/28. 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 28 april 2026

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

VOL-inb 7

Ann Goerlandt
Waarnemend Algemeen Directeur

Rik Soens
Voorzitter

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

VOL-inb 8

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

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	24,1	11,4	12,7
Deeltijds	1002	17,8	6,0	11,8
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	34,8	14,6	20,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	37.178	18.379	18.799
Deeltijds	1012	17.390	4.745	12.645
Totaal	1013	54.568	23.124	31.444
Personeelskosten				
Voltijds	1021	2.325.129,03	1.190.553,68	1.134.575,35
Deeltijds	1022	889.353,59	245.707,63	643.645,96
Totaal	1023	3.214.482,62	1.436.261,31	1.778.221,31
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	34,9	14,8	20,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	57.472	24.385	33.087
Personeelskosten	1023	3.134.752,43	1.424.584,38	1.710.168,05
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	53.153,00	22.056,00	31.097,00

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	25	19	36,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	24	19	35,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1	.....	1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	13	6	16,2
lager onderwijs	1200	.....	2	0,3
secundair onderwijs	1201	10	4	12,9
hoger niet-universitair onderwijs	1202	3	.....	3,0
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	12	13	20,6
lager onderwijs	1210	.....	1	0,1
secundair onderwijs	1211	7	11	14,7
hoger niet-universitair onderwijs	1212	5	1	5,8
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	25	15	36,3
Arbeiders	132	.....	4	0,5
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,3	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	598	.....
Kosten voor de vennootschap	152	58.376,99	.....

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	10	7	14,7
210	3	1	3,8
211	7	6	10,9
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 bedrijfstoelag

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	8	7	12,4
310	2	1	2,5
311	6	6	9,9
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	1	0,5
341	.....	.....	.....
342	1	.....	1,0
343	7	6	10,9
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	22	5811	27
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	38	5812	76
Nettokosten voor de vennootschap	5803	4.201,91	5813	4.061,93
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	4.201,91	58131	4.061,93
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
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 2025

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	3.147,25
Decavele Piet	Stasegemstraat 37 Harelbeke	4.834,53
Degroote Koenraad	Markegemstraat 88 Wakken	206,01
Desmet Joke	Kortrijksesteenweg 59/301 Harelbeke	2.184,18
Soens Rik	Bermkouter 4 Beveren-Leie	8.561,72
Windels Dominique	Arendsstraat 153 Harelbeke	201,07
Desmet Tine	Kasteelgoed 18 Lendeledede	1.989,58
Van Damme Hendrik	Kleine Harelbekestraat 12 Hulste	2.002,14
Depuydt Ludo	Nijverheidsstraat 8 Harelbeke	200,34
Devos Petra	Sint-Antoniusstraat 98 ingooigem	205,15
Schelfhout Bert	Otegemsesteenweg 15 Deerlijk	203,52
Callewaert Guido	Bavikhoofsestraat 71 Wielsbeke	202,79
Dupont Ginny	Gentsesteenweg 3 Harelbeke	200,43
De Coninck Filip	Seringenstraat 7 Wielsbeke	205,06
Ravelingien Katleen	Hoogmolenstraat 86 Waregem	2.218,61
Kerckhove Joost	Schoendalestraat 103 Sint-Eloois-Vijve	203,86
De Keukeleire Bart	Statiestraat 12 Dentergem	2.277,68
Vanheusden An	Olmstraat 85 Waregem	204,29
Vandenberghe Annie	Vijvedreef 77 Wielsbeke	2.294,94
Vanderbeken Louis	Biesbeke 1 bus 202 Deerlijk	1.993,98
Verstraete Edward	Boomgaardstraat 9 Oostrozebeke	2.026,61
Gevaert Els	Razenheerstraat 10 Anzegem	2.026,61
Callewaert Lynn	Begonialaan 3B Hulste	2.222,44
Amez Veronique	Hoevelaan 56 Waregem	2.239,27
Defoort Cindy	Hermitage 17 Harelbeke	2.213,38
		44.265,44

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
-----	--------------

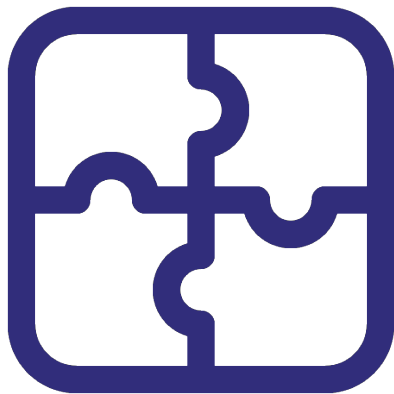
VOL-inb 15

ANDERE DOCUMENTEN

(door de vennootschap te specificëren)



Dit was



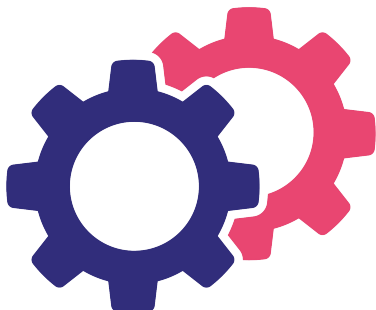
Aandeelhouders

64



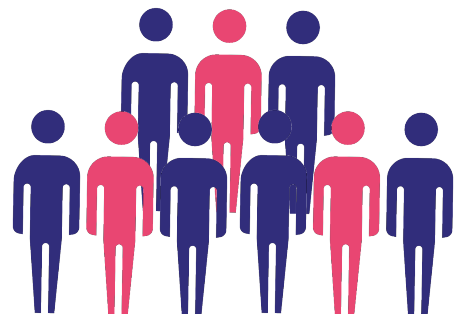
Bestuursorgaan

15



Dagelijks bestuur

6



Medewerkers

40

2025



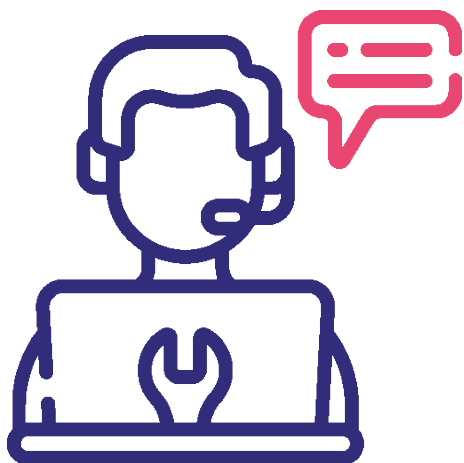
Woningen

3720



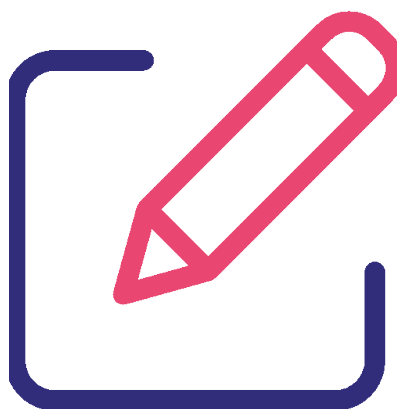
Reservegrond

257.721m²



Technische meldingen

5.289



Plaatsbeschrijvingen

575



Opgeleverde projecten

3



Projecten in uitvoering

3



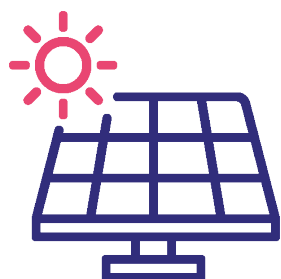
Nieuwbouw in planning

400



Renovatie in planning

6



Zonnepanelen

1.789



Kandidaat-huurders

2.874



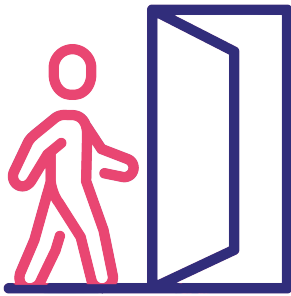
Nieuwe huurders

277



Gemiddelde huurprijs

€ 406,58



Huisbezoeken

1.156



Eigendom buitenland

4



VIVUS-krant

4



Burenkalender

400

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 2025 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: Perka

