



woontrots

BETAALBAAR WONEN, OOK IN JOUW BUURT



JAARVERSLAG

2023

INHOUD.

WOORD VAN DE VOORZITTER.	5
--------------------------	---

VERSLAG VAN HET BESTUURSORGaan AAN DE ALGEMENE VERGADERING.	7
---	---

Werking.	7
----------	---

Jaarrekening.	10
---------------	----

Balans.	12
---------	----

Bijzonder verslag sociaal oogmerk.	13
------------------------------------	----

Bijkantoren, onderzoek en ontwikkeling, gebruik van bijzondere financiële instrumenten.	13
---	----

GRONDEN EN PANDEN.	15
--------------------	----

Gronden in eigendom op 31.12.2023.	15
------------------------------------	----

Verkopen in 2023.	16
-------------------	----

Aankopen in 2023.	16
-------------------	----

Voorkooprechten.	16
------------------	----

PATRIMONIUM.	19
--------------	----

Inventaris van de woongelegheden op 31.12.2023.	20
---	----

Ingehuurde woningen op 31.12.2023.	21
------------------------------------	----

Verhuringen aan derden.	22
-------------------------	----

Leegstand op 31.12.2023.	23
--------------------------	----

HUURBELEID.	25
Aantal verhuurde woongelegenheden op 31.12.2023.	25
Overzicht van de sociale huurders volgens inkomen.	28
Overzicht van de in 2023 reëel betaalde huurprijzen.	29
Te ontvangen huur.	30
Klachtenrapportering.	31
Bereikbaarheid diensten.	32
KANDIDAAT-HUURDERS.	33
Aantal kandidaat-huurders op 31.12.2023.	33
Verhuringen.	38
KANDIDAAT-KOPERS.	41
Vlabinvest – kandidaat-kopers op 31.12.2023.	41
PATRIMONIUMBEHEER.	43
Werking technische dienst.	43
PROJECTEN.	45
Definitief opgeleverd.	45
Definitieve oplevering nog lopend.	45
Projecten in uitvoering.	47
Projecten in aanbesteding.	49
Projecten in studiefase.	51
Projecten voorlopig on hold.	55

BESTUUR.	57
15 juni 2023 : fusie Elk zijn Huis en Volkswoningbouw.	57
Samenstelling Raad van Bestuur en Bestuurscomité.	58
Renumeratieverslag.	61
Revisor.	62
 PERSONEEL	 63
Organigram.	63
 VARIA.	 65
Inhuldigiingen.	65
Sociaal verhuurkantoor Webra.	66
Vereniging Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen.	66
Provincie Vlaams-Brabant.	66
 JAARREKENING.	
 VERSLAG VAN DE REVISOR.	



woontrots
BETAALBAAR WONEN, OOK IN JOUW BUURT

JAARVERSLAG 2023

WOORD VAN DE VOORZITTER.

In 2023 ontstond Woon trots door een fusie van de sociale huisvestingsmaatschappijen Elk zijn Huis – een frisse eeuweling want 100 jaar in 2023 – en Volkswoningbouw. Delen van de werking van de sociale verhuurkantoren SPIT en WEBRA werden geïntegreerd. Woon trots is dus vanaf juli 2023 de enige woonactor in de 13 gemeentes van ons werkingsgebied, de regio tussen Leuven en Brussel.

We presenteren u graag de neerslag van het eerste werkingsjaar, met alvast de bedenking dat de effectieve fusie pas op 15 juni 2023 plaatsvond. De cijfers van de jaarrekening die we voorleggen gaan wel over een heel boekjaar, maar door de fusie en integratie van de werking van de inhuuractiviteiten van de vroegere sociale verhuurkantoren is vergelijken met voorgaande jaren niet evident.

Wel kunnen we na een eerste half jaar activiteiten van Woon trots een positieve balans voorleggen. Met net geen 40 medewerkers beheren we momenteel ongeveer 3.200 woningen.

We waren het afgelopen jaar ook niet enkel met onszelf bezig... Naast het fusietraject en de afstemming van de werking op twee locaties, met collega's vanuit drie entiteiten én een aanzienlijke wissel van de macht, bleven we investeren in meer en betaalbaar sociaal wonen.

Momenteel zijn er projecten in aanbouw die een bijkomend aanbod van iets meer dan 80 sociale huurwoningen zullen voorzien. Voor nog eens 160 woningen of appartementen liggen de vergunningen klaar.

In de meeste van die projecten voorzien we een mix van sociale en betaalbare huurwoningen en ook een twintigtal koopwoningen.

In onze regio, de duurste van het land met 6 gemeentes in de top 10 van duurste locaties, is inzetten op verschillende betaalbare woonoplossingen noodzakelijk.

Naast de lopende of vergunde projecten zijn nog tal van projecten in voorbereiding. Met een sociaal objectief van bijkomend bijna 1.000 woningen in onze regio is dat ook broodnodig. We blijven ook inzetten op het in huur nemen van woningen op de private huurmarkt, daarin ondersteund door de collega's die overkwamen van SVK SPIT.

Woon trots staat er, dankzij de medewerkers, onze bestuurders, de ondersteuning van de lokale besturen en de samenwerking met tal van actoren. Maar de oefening is nog niet klaar!

Tegen 2028 zullen we nog bijna 900 woningen overnemen van andere woonmaatschappijen, een 400-tal woningen dragen we zelf over.

Dat zal – evident – zijn impact hebben op onze werking, op onze huurders en kandidaat-huurders, op de samenwerking met lokale besturen en op de financiële situatie van Woon trots. De betrachting van onze maatschappij is om op 1 januari 2025 alle woningen in ons werkingsgebied minstens beheerd zullen worden door Woon trots.

De informatie in dit jaarverslag toont aan dat we klaar zijn voor die uitdaging.

We zijn een robuuste organisatie met voldoende financiële slagkracht om ook die volgende stap te zetten. Zo zorgen we er samen voor om betaalbaar wonen, ook in jouw buurt mogelijk te maken!

Mark Van Roy
Voorzitter Raad van Bestuur Woon trots



woontrots
BETAALBAAR WONEN, OOK IN JOUW BUURT

JAARVERSLAG 2023

VERSLAG VAN HET BESTUURSORGaan Aan de Algemene Vergadering

WERKING.

2023 was het eerste werkjaar van Woontrots, de woonmaatschappij actief in 13 gemeentes in de regio tussen Leuven en Brussel, die ontstond uit een fusie van de sociale huisvestingsmaatschappijen Elk zijn Huis en Volkswoningbouw en die delen van de activiteiten van de sociale verhuurkantoren SPIT en WEBRA integreerde. Hoewel de fusie pas op 15 juni plaatsvond, gebeurde dit voor het financiële werkjaar retroactief vanaf 1 januari 2023. Vandaar dat we in dit jaarverslag de cijfers van een volledig werkjaar kunnen presenteren.

De vergelijking met vorige jaren is natuurlijk door dit fusietraject moeilijker. In de jaarrekening ziet u dan ook de vergelijking met de cijfers van Elk zijn Huis in 2022, aangezien Elk zijn Huis als wettelijke entiteit Volkswoningbouw overgenomen heeft.

Bovendien heeft het fusiejaar – maar eigenlijk ook de jaren ervoor door de nakende hervormingen – natuurlijk een atypische werking gekend. Hierdoor is vergelijken met het verleden moeilijk. Het zal pas in de komende jaren mogelijk zijn om de jaarrekening van Woontrots ten volle in het licht van de bedrijfsvoering op lange(re) termijn te kunnen kaderen. Hetzelfde geldt voor de financiële planning die we samen met Wonen in Vlaanderen opmaken.

Overigens is het hervormingstraject ook nog niet afgelopen. Aan de ene kant is er nog de verdere operationele uitrol van onze woonmaatschappij. De schaal is een stuk toegenomen (net geen verdubbeling van het aantal woningen), zo ook het aantal gemeentes waarin we actief zijn. Bovendien is door de inkanteling van de werking van de sociale verhuurkantoren een activiteit met veel potentieel geïntegreerd in onze werking. Dat vergt echter ook de nodige verdere verfijning van de interne processen en blijkt ook vaak – door de vele één-op-één contacten met eigenaars – een arbeidsintensief proces.

Ten slotte zullen in het kader van de verdere uitrol van de woonmaatschappijen, ten laatste tegen 2028, nog behoorlijk wat woningen en gronden overgedragen moeten worden. Al het patrimonium 'bruikbaar voor sociaal wonen' in een gemeente moet immers overgedragen worden naar de woonmaatschappij in wiens werkingsgebied die gemeente ligt.

Dit impliceert voor Woontrots dat er hoofdzakelijk nog overdrachten moeten gebeuren in Boortmeerbeek, Keerbergen, Hoeilaart, Overijse en Wezembeek-Oppem. Woontrots moet nog overdrachten doen in Begijnendijk, Boutersem, Leuven, Tremelo en Steenokkerzeel. In totaal gaat het over de overdracht van meer dan 1.300 woningen.

Het is logisch dat enerzijds de verdere operationele uitbouw van Woontrots, anderzijds de aanzienlijke overdracht van patrimonium, de komende jaren grote implicaties zal hebben, natuurlijk ook financieel. Vandaar dat het de komende jaren belangrijk zal zijn om de financiële implicaties van die oefeningen van nabij en nauwkeurig te monitoren.

Op hetzelfde moment kan het dus nog tot 2028 duren vooraleer ten volle alle effecten van de hervorming duidelijk zijn en vertaald worden in de financiële resultaten van Woontrots. Dit wil zeggen dat er ook de komende jaren – zoals in de jaarrekening die nu voorligt – nog regelmatig grote fluctuaties in de cijfers zullen opduiken die het resultaat zijn van evoluties buiten de reguliere bedrijfsvoering.

Hoewel veel aandacht gaat naar de uitrol van de hervorming en de overdrachten tussen de woonmaatschappijen, blijft onze reguliere werking natuurlijk de basis van Woontrots. En ook die reguliere werking kende een aantal belangrijke evoluties. Denk maar aan de integratie van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR), de verplichte inschrijving voor huurders bij de VDAB, de middelentoets...

Maar vooral blijven we geconfronteerd worden met een zeer grote wachtlijst. Meer dan 4.500 kandidaten bleken bij de implementatie van het CIR ingeschreven bij Woontrots als 'primaire' verhuurder. Dat zijn kandidaten die in onze dertien gemeentes wonen of enkel in die gemeentes ingeschreven waren. Dat is nog altijd aanzienlijk meer dan het aantal woningen dat Woontrots beheert in onze regio.

Vandaar dat het zoeken van projectopportuniteiten en de effectieve projectontwikkeling een belangrijke hoeksteen vormt van de werking van Woontrots.

We zoeken daarin ook actief naar alternatieve en innovatieve manieren om het patrimonium uit te breiden. Denk aan Design and Build-formules, CBO-projecten, modulair bouwen...

Ook onderzoeken we samen met de lokale besturen en intercommunales pistes om bijkomend aanbod te voorzien.

We doen dat ook samen met private actoren. Dat allemaal om de nood aan sociaal wonen in onze regio zo goed mogelijk te kunnen opvangen. Tenslotte werken we ook actief samen met Vlabinvest om betaalbaar wonen, ook in de Vlaamse rand mogelijk te maken voor een bredere doelgroep.



We zien dat goed als we naar de bindende sociale objectieven (BSO's) kijken, de inspanning die gevraagd werden door de Vlaamse Overheid om een 'minimaal' aantal sociale woningen te voorzien (tegen 2025). De uitdagingen zijn daar nog groot. Vandaar ook dat we volop bezig zijn met het realiseren en voorbereiden van projecten.

Momenteel is het volledige BSO voor onze regio nog net geen 1.000 woningen.

Twee gemeentes hebben hun BSO bereikt (wat niet wil zeggen dat er geen sociale woonbehoefte meer is).

81 bijkomende sociale woningen zijn momenteel in aanbouw (de projecten zelf zijn nog uitgebreider, maar er zit ook vervangingsbouw met hogere densiteit bij).

Voor 159 sociale huurwoningen hebben we omgevingsvergunningen, een aantal van die dossiers zijn al in aanbesteding. Op korte termijn (binnen vier jaar) zullen dus 240 nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd worden aan het patrimonium van Woontrots.

	BSO	Gerealiseerd	Saldo	In uitvoering	Vergunning	LWO
Bertem	64	32	32	11	0	0
Boortmeerbeek	116	43	73	0	0	35
Haacht	95	97	-2	24	4	0
Herent	133	188	-55	34	0	0
Hoeilaart	73	31	42	0	0	0
Huldenberg	75	40	35	0	0	0
Keerbergen	112	3	109	0	38	0
Kortenberg	155	55	100	0	80	0
Kraainem	99	6	93	0	37	0
Overijse	214	40	174	12	0	0
Tervuren	144	3	141	0	0	0
Wezembeek-Oppeem	11	0	11	0	0	26
Zaventem	218	92	126	0	0	0

Eind 2023 had Woontrots 3.189 woningen in beheer, waarvan 104 ingehuurd en 190 sociale woningen onder het Vlabinvest-stelsel.

Tegen ten laatste 2028 komen daar nog 900 woningen bij en zullen er 400 overgedragen worden. Dus een netto aangroei van 500 woningen. De bedoeling is om tegen 1 januari 2025 alvast alle sociale woningen in het werkingsgebied van Woontrots in beheer te hebben. Vanaf 1 april 2024 wordt gestart met het beheer van het patrimonium in Wezembeek-Oppeem.

Dit wil zeggen dat ten laatste tegen 2028 Woontrots 3.689 woningen zal beheren, rekening houdend met de projecten in uitvoering en projecten waarvoor reeds vergunningen werden afgeleverd, zijn dat er 3.929.

Bovendien lopen nog onderhandelingen over de aankoop van 24 woningen en nog eens 7 in Sint-Stevens-Woluwe en 7 in Keerbergen op korte termijn en zijn 35 woningen klaar om een vergunning aan te vragen.

Ook lopen nog onderhandelingen over het beheer van 39 sociale woningen van de gemeente Haacht en 3 van de gemeente Keerbergen. Dat brengt een realistische inschatting voor 2028 van meer dan 4.000 woningen in beheer van Woontrots.

JAARREKENING

RESULTATENREKENING

We sluiten het boekjaar 2023 af met een te bestemmen resultaat van 978.200,41 euro. Dat is een stuk meer dan het resultaat van Elk zijn Huis in 2022. Als we kijken naar het gezamenlijke resultaat van Elk zijn Huis en Volkswoningbouw in 2022 (wat zou uitkomen op een positief resultaat van ongeveer 800.000,00 euro) is dit ook nog een stuk hoger.

Dat is een positieve vaststelling, die Woontrots voldoende buffer biedt om de uitdagingen van de komende jaren het hoofd te bieden. Deze zullen – zoals gezegd in de inleiding – de nodige financiële impact hebben.

Een belangrijke reden voor dit positief resultaat is een stijging van de inkomsten (die hoger uitvallen door de grote inflatie de afgelopen jaren) en anderzijds een relatieve daling van de werkingskosten. Woontrots draait in vergelijking met andere woonmaatschappijen op een eerder beperkte staf. Ook waren in het jaar 2022 vier functies op directieniveau actief, terwijl dit in 2023 terugviel op 3, later 2.

Een belangrijke factor is ook een aanzienlijk bedrag dat de Vlaamse overheid onder de vorm van de zogenaamde GSC toekende aan Volkswoningbouw, terug te vinden onder “andere bedrijfsopbrengsten”. Die bestond uit een effectieve afrekening van ongeveer 350.000,00 euro én een voorschot van 350.000,00 euro. Na de fusie zal Woontrots geen gebruik kunnen maken van de GSC, ook niet in de komende jaren volgens de prognose. Vandaar dat het voorschot niet is geboekt als schuld en dus niet in het resultaat zit. De effectieve GSC voor 2023 van 350.000,00 euro heeft wel een aanzienlijk effect.

In 2023 werden een aantal niet-recurrente bedrijfsopbrengsten gerealiseerd. Dat is de GSC waar we het reeds over hadden. Maar ook de verkoop van een aantal eigendommen: afgeschreven sociale huurwoningen en het vroegere kantoor van Volkswoningenbouw. De verkochte sociale huurwoningen zijn panden waarvan de boekwaarde zeer laag is en waar het omwille van diverse contextfactoren niet wenselijk is om een renovatie door te voeren. Het kan zijn dat de woning geïsoleerd is, waardoor de schaalvoordelen van onze reguliere werking wegvallen en de renovatie dus zeer duur zou uitvallen. Het kan ook dat de woning zodanig verouderd is, niet enkel naar materialen, maar ook naar ontwerp, waardoor een renovatie tot op de standaardnormen die we momenteel hanteren niet mogelijk is. Ook kunnen andere contextfactoren een renovatie (of vervangingsbouw) belemmeren, bijvoorbeeld erfgoed, ruimtelijke ordening,...

De waarde die gerealiseerd wordt op de markt – via openbare verkoop – maakt dat hierdoor de liquiditeit van de vennootschap versterkt wordt. De helft van de verkoopwaarde moet geherinvesteerd worden in sociale woonprojecten. Dat ziet men niet in het resultaat, maar zorgt natuurlijk wel voor een hoge directe uitgave in de toekomst, dus niet gefinancierd via een door Vlaanderen verstrekte FS3-lening. De andere helft kan gebruikt worden voor de reguliere werking.

De bedrijfsopbrengsten (70/76A) bedragen 19.257.497,35 euro, een stijging met 14,24% (in vergelijking met de samengevoegde jaarrekeningen van 2022. Een beduidend aandeel daarin zijn de niet-recurrente inkomsten en andere bedrijfsinkomsten waarvan sprake. De omzet uit de courante verhuuractiviteiten neemt ook sterk toe (12,67%), hier speelt heel sterk de hoge inflatie van de afgelopen jaren (die altijd met een zekere vertraging vertaald wordt in de cijfers).

Tegenover de toename van de bedrijfsopbrengsten met 14,24% stellen we een ongeveer even grote toename van de bedrijfskosten (60/66A) met 15,57%. De verhouding tussen opbrengsten en kosten in 2023 is ongeveer gelijklopend.

Dit is een groot verschil met de jaarrekening van Elk zijn Huis in 2022, waar een stijging van de opbrengsten met maar 4,76% tegenover een stijging van de kosten met 11,5% stond. Dit kwam – deels – door een vertraging via de inflatie.

Zoals reeds meermaals aangehaald zijn vergelijkingen moeilijk, maar deze betere ratio in kosten en opbrengsten verklaart zonder twijfel voor een groot deel het positieve resultaat. Als we de vergelijking met de samengevoegde jaarrekeningen maken, dan stijgen de kosten met 2.390.036,16 euro, terwijl de inkomsten met iets meer stijgen. Belangrijk is daarbij op te merken dat een deel van deze kosten niet-recurrent is. De werkingsmarge van Woontrots is dus voldoende robuust om de uitdagingen in de nabije toekomst op te vangen.

Recurrente kosten zoals onderhoud en herstel nemen zelfs licht af. Dit komt deels door een grotere efficiëntie, deels ook omdat meer kosten worden geactiveerd en dus afgeschreven. Aangezien de effectieve kost per interventie stijgt (gestegen loonkost, energiekost, personeelskost...), heeft deze stabiele uitgave zeker een aanzienlijk effect – we spreken over een bedrag van meer dan 2,2 miljoen euro.

Ook een belangrijke kost zijn de provisies die Woontrots heeft aangelegd, waarvan ook een aantal niet-recurrent.

De provisie voor onderhoud en herstel werd aangepast – en flink verhoogd – door de groei van het patrimonium.

Daarnaast werden een aantal voorzieningen aangelegd voor lopende juridische disputen en werden afgehandelde procedures uit de voorziening gelicht. De sterke stijging van de voorzieningen hebben daarmee te maken.

Ten slotte is er een sterke stijging van diverse kosten, grotendeels in het kader van de vorming woonmaatschappij. Hiervoor zal Woontrots nog een tegemoetkoming ontvangen van de Vlaamse overheid. Ook de beheersvergoeding stijgt – als negatieve kost, dus opbrengst – omdat veel meer projecten worden gerealiseerd (de basis van de vergoeding).

De loonkosten (62) stijgen met 11,35%. Dat is fors minder in vergelijking met de jaarrekening van Elk zijn Huis in 2022 (31,24%). De stijging in 2023 is ongeveer gelijk met de inflatie (ook de inflatie van 2022 vertaalt zich deels in de gestegen loonkost). Dit terwijl de staf uitgebreid werd, maar wel een aantal duurdere profielen afscheid namen.

Eigenlijk moet de meer dan 100.000,00 euro subsidie (geboekt onder andere bedrijfsopbrengsten) voor de inhuuractiviteit (de vroegere SVK-werking) ook nog in mindering gebracht worden. Dit dient immers om personeelsleden te betalen, die wel in de loonkost vervat zitten.

Concreet is de personeelskost in 2023 dus goed onder controle, wat een belangrijk effect heeft (als één van de grootste uitgavenposten) op de verhouding inkomsten/uitgaven en dus het resultaat. Bovendien werd in 2023 een nieuwe systeem van groepsverzekering geïntroduceerd, wat het financieel risico en de kost voor Woontrots mildert.

Bij afsluiting van het boekjaar waren er 36 medewerkers in dienst.
De vergelijking met vroeger is in deze weinig zinvol.

Bij afsluiting van het boekjaar zijn er 34,7 VTE in dienst.

BALANS

Het balanstotaal bedraagt einde boekjaar 301.697.448,69 euro. Een vergelijking met vroeger is in deze weinig zinvol.

PASSIEF

De voorzieningen werden hoger reeds toegelicht. In totaal is voor een periode van vijf jaar 2.625.000,00 euro voorzien voor onderhoud en herstel, een voorziening voor risico's en kosten is ingelast voor 765.755,71 euro. De substantiële verhoging is het gevolg van een nieuwe hangend dispuut met een aannemer.

De totale schuldenlast (rubrieken 17/49) daalt lichtjes met 0,71% naar 258.667.310,34 euro. Dit wil zeggen dat ook vanuit dit oogpunt er zeker nog ruimte is om bijkomende projecten te ontwikkelen (nieuwbouw of renovatie).

Onder rubriek 174 "overige leningen" boeken we de provinciale en Vlabinvest-leningen. De uitstaande schuld aan deze instellingen daalt met 6,05% en bedraagt nog 7.228.041,90 euro. Deze zijn wel vergelijkbaar met de jaarrekening van Elk zijn Huis aangezien Volkswoningbouw hier geen gebruik van maakte (onder meer omdat ze geen deel uitmaakten van het Vlabinvest-gebied). Deze leningen (en dat blijkt ook in de sterke afname) werden voor een groot deel aangegaan op 10 jaar. Dit zorgt voor een hoge annuïteit. Aan de andere kant zullen ze de komende jaren (na afbetaling) zorgen voor een aanzienlijke cashstroom, aangezien tegenover de huurinkomsten geen afbetaling meer zal staan.

ACTIEF

De vaste activa blijven nagenoeg gelijk in vergelijking met de samengevoegde jaarrekeningen. We hebben een liquiditeitsbuffer van iets meer dan 7 miljoen euro, waarvan 2 miljoen euro in een lange termijn belegging bij Wonen in Vlaanderen.

BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK.

Het bestuursorgaan bevestigt dat er regelmatig toezicht wordt uitgeoefend op de uitvoering van het maatschappelijk doel en het sociaal oogmerk in overeenstemming met artikel 4 van de statuten. Het realiseren van een kwalitatief woningaanbod voor gezinnen met een laag of bescheiden inkomen is daarbij de voornaamste betrachting.

VERGOEDING BESTUURDERS.

Elders in dit jaarverslag vindt u een overzicht van de vergoedingen voor bestuurders.

VERLONING DIRECTEUR.

Het bezoldigingspakket van de algemeen directeur (in dienst vanaf 1/9/2022) is als volgt samengesteld :

- de directeur wordt ingeschaald in salarisschaal A285 (Basis barema Vlaamse overheid) met een minimum van 38.030,00 euro en een maximum van 53.830,00 euro
- de directeur ontvangt geen management toelage.
- de directeur beschikt over een dienstwagen
- tenslotte beschikt de directeur over dezelfde extra legale voordelen als het personeel, met name een hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques en een groepsverzekering (werkgevers- en werknemersbijdrage, vaste lasten) .

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn ons geen gebeurtenissen bekend die zich na afsluiting van het boekjaar hebben voorgedaan, noch omstandigheden die de continuïteit van de vennootschap kunnen beïnvloeden, andere dan deze opgenomen in het verslag of vermeld hierna.

BIJKANTOREN, ONDERZOEK EN ONTWIKKELING, GEBRUIK VAN BIJZONDERE FINANCIËLE INSTRUMENTEN.

Woontrots bv verricht geen werkzaamheden op het vlak van onderzoek & ontwikkeling.

De vennootschap heeft een bijkantoor in Herent, Wijgmaalsesteenweg 169 .

Woontrots bv maakt geen gebruik van bijzondere financiële instrumenten.

Onze erkenning als woonmaatschappij verplicht ons ten opzichte van de Vlaamse overheid om onze beschikbare liquiditeiten te deponeren op rekening courant bij Wonen in Vlaanderen met uitzondering van maximaal 5% van de beschikbare middelen noodzakelijk voor de dagelijkse werking.



GRONDEN EN PANDEN.

GRONDEN IN EIGENDOM OP 31.12.2023.

LIGGING	BOEKWAARDE op 31/12/2023	OPPERVLAKTE ha a ca	PRIJS per m ²
BEGIJNENDIJK			
Betekomsestw 54-64	360.000,00		
Betekomsestw 52	690.000,00		
BERTEM			
Bertem Bosstraat	681.474,60	28 06	242,86
Leefdaal Opakker	92.604,15	01 10 15	8,41
BOUTERSEM			
Kerkomsestw	207.922,95		
Oude Baan	564.044,00		
KORTENBERG			
Weebroekweg	achterliggend perceel	85 88	niet geschikt voor bebouwing
KRAAINEM			
Brackestraat	166.895,28	01 90 91	8,74
OVERIJSE			
Solheide	633.321,41	26 86	235,79
STEENOKKERZEEL			
Steenokkerzeel Nieuwstraat	2.526,21	40 20	0,63
Melsbroek Den Achtergael	1.643.204,98	02 33 95	70,24
TERVUREN			
Maesdelle	985.204,52	05 23 77	18,81
Lindeboomstraat	6.141,82	05 24	11,72
TREMELO			
Baal Rozendal + Monnikstr	73.152,45		
ZAVENTEM			
Zaventem Konijnenstraat	55.707,97	76 05	7,33
	6.162.200,34	13 21 07	

VERKOPEN IN 2023.

DATUM AKTE	GEMEENTE	ADRES		OPP	PRIJS
27/02/2023	TERVUREN	Groenlaan 31	verkoop deel tuin	61 m ²	24.900,00
5/05/2023	STEENOKKERZEEL	Aelvoetstraat 22	verkoop woning	272 m ²	260.000,00
18/10/2023	HERENT	Wilselsesteenweg 23	verkoop kantoorruimte	600 m ²	432.500,00
25/10/2020	STEENOKKERZEEL	Verhoevenstraat 11	verkoop woning	185 m ²	246.000,00
16/11/2023	STEENOKKERZEEL	Wijckmansstraat	overdracht openbaar domein	83 m ²	gratis

AANKOPEN IN 2023.

DATUM AKTE	GEMEENTE	ADRES		OPP	PRIJS
11/09/2023	BERTEM	Bosstraat	aankoop bestaande woningen + grond	3.268 m ²	500.000,00
27/11/2023	OVERIJSE	Solheide	aankoop van een grond	2.685 m ²	630.000,00
20/03/2023	HERENT	Wijgmaalsesteenweg	aankoop kantoorruimte	860 m ²	415.000,00

VOORKOOPRECHTEN.

AANTAL AANGEBODEN VOORKOOPRECHTEN.

	TOTAAL	WON	APP	GRONDEN	ANDERE
BERTEM	29	21	0	5	3
HOEILAART	21	15	0	3	3
HULDENBERG	30	17	0	5	8
KORTENBERG	96	73	0	2	21
KRAAINEM	73	66	1	0	6
OVERIJSE	49	39	0	0	10
STEENOKKERZEEL	0	0	0	0	0
TERVUREN	103	85	0	10	8
WEZEMBEEK-OPPEM	39	35	0	2	2
ZAVENTEM	133	98	3	14	18
	573	449	4	41	79

GEMIDDELDE KOSTPRIJS WONING / GROND.

2023	GEMIDDELD KOST EEN WONING IN	GEMIDDELD KOST EEN GROND IN
BERTEM	499.222,00	520.750,00
HOEILAART	476.066,67	300.000,00
HULDENBERG	617.533,33	259.400,00
KORTENBERG	444.505,59	225.750,00
KRAAINEM	810.879,45	geen aanbod
OVERIJSE	607.894,74	geen aanbod
STEENOKKERZEEL	geen aanbod	geen aanbod
TERVUREN	655.609,38	550.300,00
WEZEMBEEK-OPPEM	960.375,00	365.000,00
ZAVENTEM	503.462,83	436.696,43





PATRIMONIUM

INVENTARIS VAN DE WOONGELEGENHEDEN OP 31.12.2023.

SOCIAAL	APP	WON	TOTAAL
BEGIJNENDIJK	20	4	24
BERTEM	73	99	172
BOUTERSEM	28	10	38
HAACHT	29	208	237
HERENT	324	231	555
HOEILAART	20	0	20
HULDENBERG	60	6	66
KORTENBERG	181	66	247
KRAAINEM	123	9	132
LEUVEN - WIJGMAAL	0	13	13
STEENOKKERZEEL	81	107	188
TERVUREN	280	110	390
TREMELO - BAAL	66	55	121
WEZEMBEEK	0	0	0
ZAVENTEM	348	186	534
	1.633	1.104	2.737

VLABINVEST	VLAB SOCIAAL		SUBTOTAAL
	APP	WON	
BERTEM	12	10	22
HOEILAART	0	0	0
HULDENBERG	8	13	21
KORTENBERG	4	0	4
KRAAINEM	0	0	0
STEENOKKERZEEL	12	0	12
TERVUREN	47	32	79
WEZEMBEEK	7	5	12
ZAVENTEM	8	0	8
	98	60	158

VLABVLAB		SUB-TOTAAL
APP	WON	
10	0	10
3	0	3
7	10	17
3	0	3
0	0	0
6	0	6
71	45	116
14	8	22
13	0	13
127	63	190

TOTAAL AANTAL WOONGELEGENHEDEN :

3.085

INGEHUURDE WONINGEN OP 31.12.2023

	APP	WON	TOTAAL
BERTEM	2	3	5
BOORTMEERBEEK	0	6	6
HAACHT	1	5	6
HERENT	4	7	11
HOEILAART	0	3	3
HULDENBERG	17	0	17
KEERBERGEN	0	7	7
KORTENBERG	18	2	20
KRAAINEM	1	0	1
OVERIJSE	2	3	5
TERVUREN	0	2	2
WEZEMBEEK-OPPEM	1	1	2
ZAVENTEM	10	9	19
	56	48	104

VERHURINGEN AAN DERDEN.

WINKELS EN KANTOREN.

GEMEENTE	STRAAT	HUISNR	BUSNR	HUURDER	VANAF
Herent	Romeinse Ring	23	GR1	vzw Oostrem	01/11/2021
Herent	Romeinse Ring	23	GR2	vzw Oostrem	01/11/2021
Herent	Romeinse Ring	23	GR3	vzw Oostrem	01/11/2021
Herent	Groenstraat	z/n		Fluvius	01/08/2018
Herent	Wijgmaalsesteenweg	169	A	Badmintonliga Vlaanderen	01/03/2022
Kortenberg	Craenenplein	1		MANAKAMANA	01/02/2007
Kortenberg	Craenenplein	3		GOODFELLAZ Barber en Pommadeshop	01/10/2022
Kortenberg	Craenenplein	4		Schoenmaker "den Toeveneir"	01/02/2009
Kortenberg	Craenenplein	6		Bloemisterij Gerrit	01/02/2007
Kortenberg	Craenenplein	8		't Koffiehuisje	01/05/2007
Tervuren	Brusselsesteenweg	9A		BABILO	01/04/2019
Tervuren	Jezus Eiklaan	29A		WIEGWIS vzw	01/07/2007
Tervuren	Lindeboomstraat	25	1	HUISARTSENPRAKTIJK "De Linde"	01/02/2009
Tervuren	Lindeboomstraat	25	11	CAW Halle-Vilvoorde vzw	01/11/2022
Tervuren	Melijndreef	2		Oxfam Wereldwinkel	01/09/2003
Tervuren	Paardenmarktstraat	48	1+2	VAB Rijschool	01/04/2008
Wezembeek-Opem	Passionistenoord	2	01	WIEGWIS vzw	01/05/2006

BUITEN SOCIAAL

GEMEENTE	STRAAT	HUISNR	BUSNR	HUURDER	VANAF
Begijnendijk	Betekomsesteenweg	60	A	Ferm Thuiszorg	01/11/2017
Haacht	Peestraatje	1		OCMW Boortmeerbeek	01/03/2023
Haacht	Peestraatje	11		OCMW Boortmeerbeek	01/03/2023
Herent	Wijgmaalsesteenweg	165		Huren voor Buren	01/07/2023
Kortenbergh	Broekhoven	131		OCMW Kortenbergh	01/12/2004
Steenokkerzeel	Vanheylenstraat	9 appartementen		Godelijke Voorzienigheid vzw	01/07/2009
Steenokkerzeel	Aelvoetstraat	26		OCMW Steenokkerzeel	01/12/2018
Tervuren	Boullengerlaan	58		OCMW Tervuren	01/12/2003
Tervuren	Hubertilaan	106	b1	OCMW Tervuren	01/03/2022
Tervuren	Waterhoenlaan	11		OCMW Tervuren	01/04/2018
Tervuren	Tortelduivenlaan	4	b1	OCMW Tervuren - buurthuis	01/11/2015
Zaventem	Sportstraat	31		OCMW Zaventem	01/05/2012
Zaventem	Sportstraat	41		OCMW Zaventem	01/03/2014
Zaventem	Olmenstraat	75		Riso Vlaams-Brabant - buurthuis	01/06/2020
Tervuren	Hubertilaan	4 eenheden		OCMW Tervuren – huurders uit Oekraïne	01/07/2022
Tervuren	Hubertilaan	11 eenheden		OCMW Tervuren – huurders uit Oekraïne	01/06/2022
Zaventem, S.S.W.	Acacialaan	2 eenheden		OCMW Zaventem – huurders uit Oekraïne	01/07/2022
Tervuren	Waterhoenlaan	24	garage	OCMW Tervuren	01/12/2017

OPGEZEGD IN 2023 :

Tervuren	Lindeboomstraat	25	1	Huisartsenpraktijk "De linde"	01/02/2009 tot 21/10/2023
Tervuren	Paardenmarktstraat	48	1+2	VAB Rijsschool	01/04/2008 tot 31/12/2023

LEEGSTAND OP 31.12.2023

	jan	feb	mrt	apr	mei	aug	sep	okt	dec
wordt verhuurd	37	32	20	19	26	33	25	44	40
klaarmaken verhuring / kleine werken	78	88	100	98	94	85	72	43	38

STRUCTURELE LEEGSTAND									
kleine renovatie in eigen beheer	1	1	1	1	1	0	0	0	0
geprogrammeerde werken	82	88	89	89	90	80	93	98	101
woning te koop	0	0	0	1	2	2	2	1	1

LEEGSTAANDE GARAGES									
garages	5	2	3	3	3	2	2	2	3
staanplaatsen	58	56	52	52	56	58	59	57	52
geprogrammeerde werken	0	0	0	0	0	0	0	17	17
staanplaatsen / garages niet verhuurbaar wegens waterinfiltratie	7	2	0	0	0	0	0	0	0
LEEGSTAANDE WONINGEN E.Z.H.	198	209	210	208	213	200	192	186	180
LEEGSTAANDE GARAGES E.Z.H.	70	60	55	55	59	60	61	76	72

LEEGSTAANDE WONINGEN VWBM	198	209	210	208	213	200	192	186	180
----------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------



HUURBELEID

AANTAL VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN OP 31.12.2023.

	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
sociaal	119	130	587	137	22	32	247	886	232	9	2.401
vlabsociaal	0	21	36	1	0	9	15	48	23	1	154
leeg sociaal	5	14	73	8	1	0	32	130	34	0	297
buiten sociaal	0	1	26	1	0	1	1	14	0	0	44
Vlabinvest	0	11	39	4	2	0	10	82	22	0	170
leeg Vlabinvest	0	1	6	0	0	0	0	9	3	0	19
totaal	124	178	767	151	25	42	305	1169	314	10	3.085

BERTEM	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
sociaal	7	0	66	22	0	0	2	62	5	0	164
vlab sociaal	0	0	10	0	0	0	0	7	5	0	22
leeg	1	0	1	2	0	0	0	3	1	0	8
Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	0	2	7	0	9
leeg Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
totaal	8	0	77	24	0	0	2	75	18	0	204

HOEILAART	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
sociaal	0	0	0	0	0	0	0	11	9	0	20
leeg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	3
leeg Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0	0	0	1	13	9	0	23



HULDENBERG	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
sociaal	0	4	1	2	0	0	16	14	19	2	58
vlab sociaal	0	3	8	0	0	0	1	4	3	1	20
leeg sociaal	0	1	0	0	0	0	4	2	2	0	9
Vlabinvest	0	0	7	0	0	0	1	5	0	0	13
leeg Vlabinvest	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	4
totaal	0	8	19	2	0	0	22	25	25	3	104

KORTENBERG	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
sociaal	14	0	26	22	0	0	21	136	11	0	230
vlab sociaal	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	4
leeg sociaal	2	0	0	1	0	0	1	9	3	0	16
buiten sociaal	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
leeg Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
totaal	16	0	27	23	0	0	25	148	15	0	254

KRAAINEM	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
sociaal	0	0	5	2	2	0	34	51	29	0	123
leeg	0	0	0	0	0	0	6	1	2	0	9
totaal	0	0	5	2	2	0	40	52	31	0	132

STEENOKKERZEEL	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
sociaal	18	25	37	15	2	0	2	43	16	0	158
vlab sociaal	0	0	0	0	0	0	4	8	0	0	12
leeg sociaal	2	2	4	1	0	0	1	8	2	0	20
buiten soc.	0	0	1	0	0	0	0	9	0	0	10
Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6
leeg Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal	20	27	42	16	2	0	7	74	18	0	206



TERVUREN	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
sociaal	0	11	44	3	12	0	46	154	16	0	286
vlab sociaal	0	18	14	0	0	9	7	24	7	0	79
leeg sociaal	0	0	20	0	1	0	8	44	9	0	82
buiten soc.	0	1	16	0	0	1	1	3	0	0	22
Vlabinvest	0	11	28	0	2	0	8	53	3	0	105
leeg Vlabinvest	0	1	3	0	0	0	0	7	0	0	11
totaal	0	42	125	3	15	10	70	285	35	0	585

WEZEMBEEK-OPPEM	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
vlabsociaal	0	0	4	1	0	0	0	0	4	0	9
leeg sociaal	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
buiten soc.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Vlabinvest	0	0	4	4	0	0	0	6	7	0	21
leeg Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
totaal	0	0	8	5	0	0	0	9	12	0	34

ZAVENTEM	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
sociaal	4	47	89	12	6	5	42	187	67	1	460
vlabsociaal	0	0	0	0	0	0	0	4	4	0	8
leeg sociaal	0	11	7	4	0	0	12	20	15	0	69
buiten soc.	0	0	5	1	0	0	0	0	0	0	6
Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	0	6	5	0	11
leeg Vlabinvest	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
totaal	4	58	101	17	6	5	54	218	91	1	555

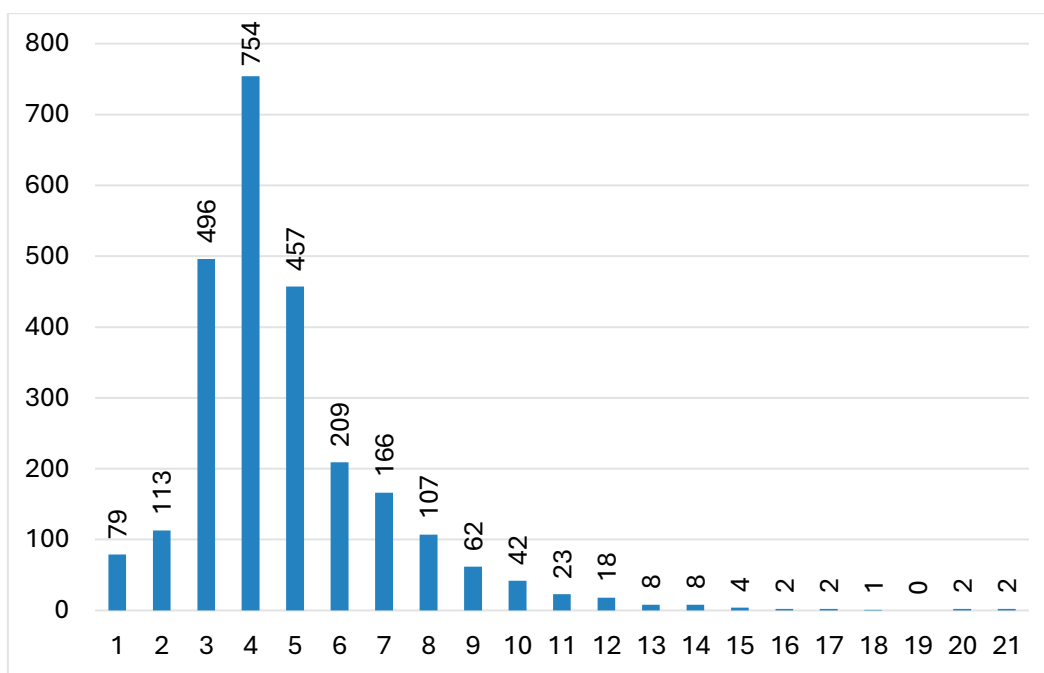
VOLKSWONINGBOUW	WONINGEN					APPARTEMENTEN					TOTAAL
	AANTAL SLAAPKAMERS					AANTAL SLAAPKAMERS					
	1	2	3	4	5+	studio	1	2	3	4	
sociaal	76	43	319	59	0	27	84	228	60	6	902
leeg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
buiten sociaal	0	0	3	0	0	0	0	1	0	0	4
totaal	76	43	363	59	0	27	84	270	60	6	988



OVERZICHT VAN DE SOCIALE HUURDERS VOLGENS HUN INKOMEN.

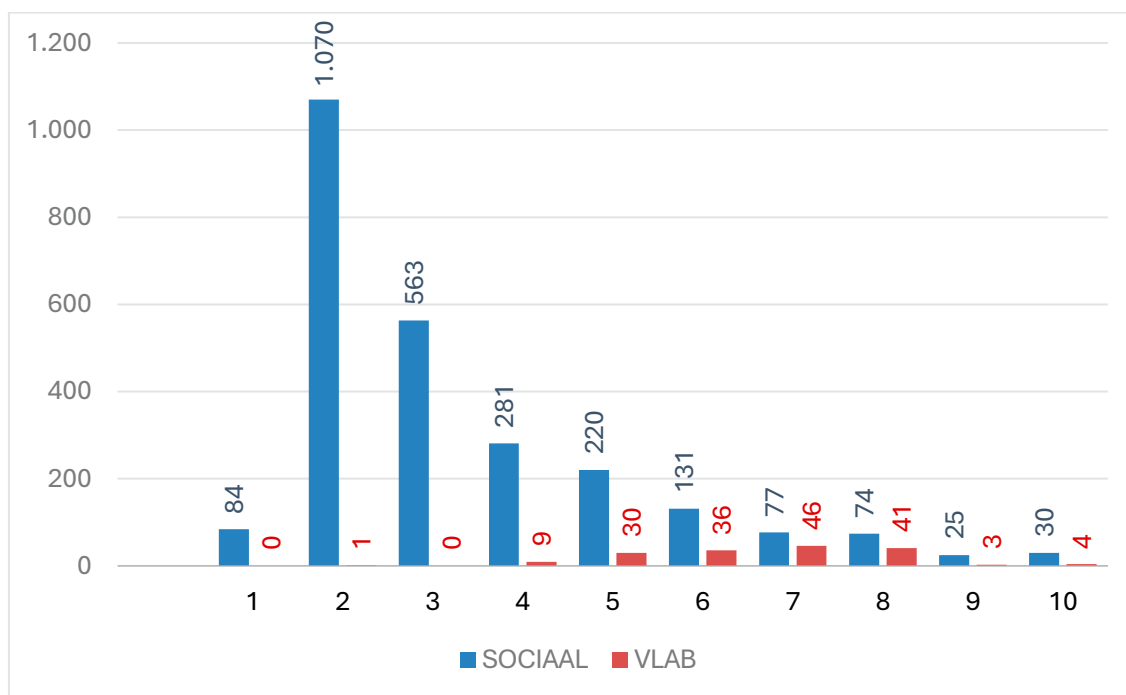
NR	VAN	TOT	AANTAL	NR	VAN	TOT	AANTAL
1	€ 0,00	€ 5.999,99	79	11	€ 51.000,00	€ 55.999,99	23
2	€ 6.000,00	€ 10.999,99	113	12	€ 56.000,00	€ 60.999,99	18
3	€ 11.000,00	€ 15.999,99	496	13	€ 61.000,00	€ 65.999,99	8
4	€ 16.000,00	€ 20.999,99	754	14	€ 66.000,00	€ 70.999,99	8
5	€ 21.000,00	€ 25.999,99	457	15	€ 71.000,00	€ 75.999,99	4
6	€ 26.000,00	€ 30.999,99	209	16	€ 76.000,00	€ 80.999,99	2
7	€ 31.000,00	€ 35.999,99	166	17	€ 81.000,00	€ 85.999,99	2
8	€ 36.000,00	€ 40.999,99	107	18	€ 86.000,00	€ 90.999,99	1
9	€ 41.000,00	€ 45.999,99	62	19	€ 91.000,00	€ 95.999,99	0
10	€ 46.000,00	€ 50.999,99	42	20	€ 96.000,00	€ 100.999,99	2
				21	€ 101.000,00	en meer	2
							2.555

(*) effectieve huurders sociaal + vlabsociaal



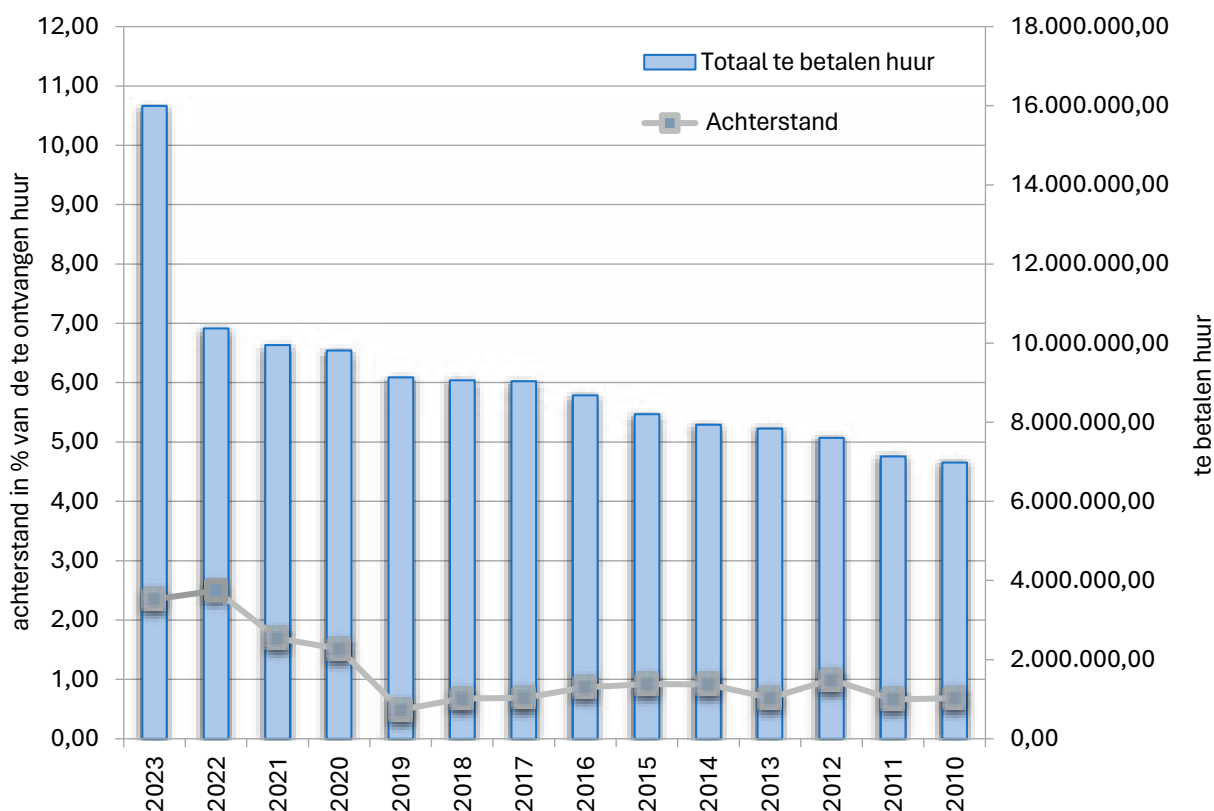
OVERZICHT VAN DE IN 2023 REËEL BETAALDE HUURPRIJZEN.

NR.	REËLE HUUR		AANTAL HUURDERS	
	VAN	TOT	SOCIAAL	VLAB
1	€ 0,00	€ 242,99	84	0
2	€ 243,00	€ 342,99	1.070	1
3	€ 343,00	€ 442,99	563	0
4	€ 443,00	€ 542,99	281	9
5	€ 543,00	€ 642,99	220	30
6	€ 643,00	€ 742,99	131	36
7	€ 743,00	€ 842,99	77	46
8	€ 843,00	€ 942,99	74	41
9	€ 943,00	€ 1.042,99	25	3
10	€ 1.043,00	€ 1.142,99	30	4
			2.555	170



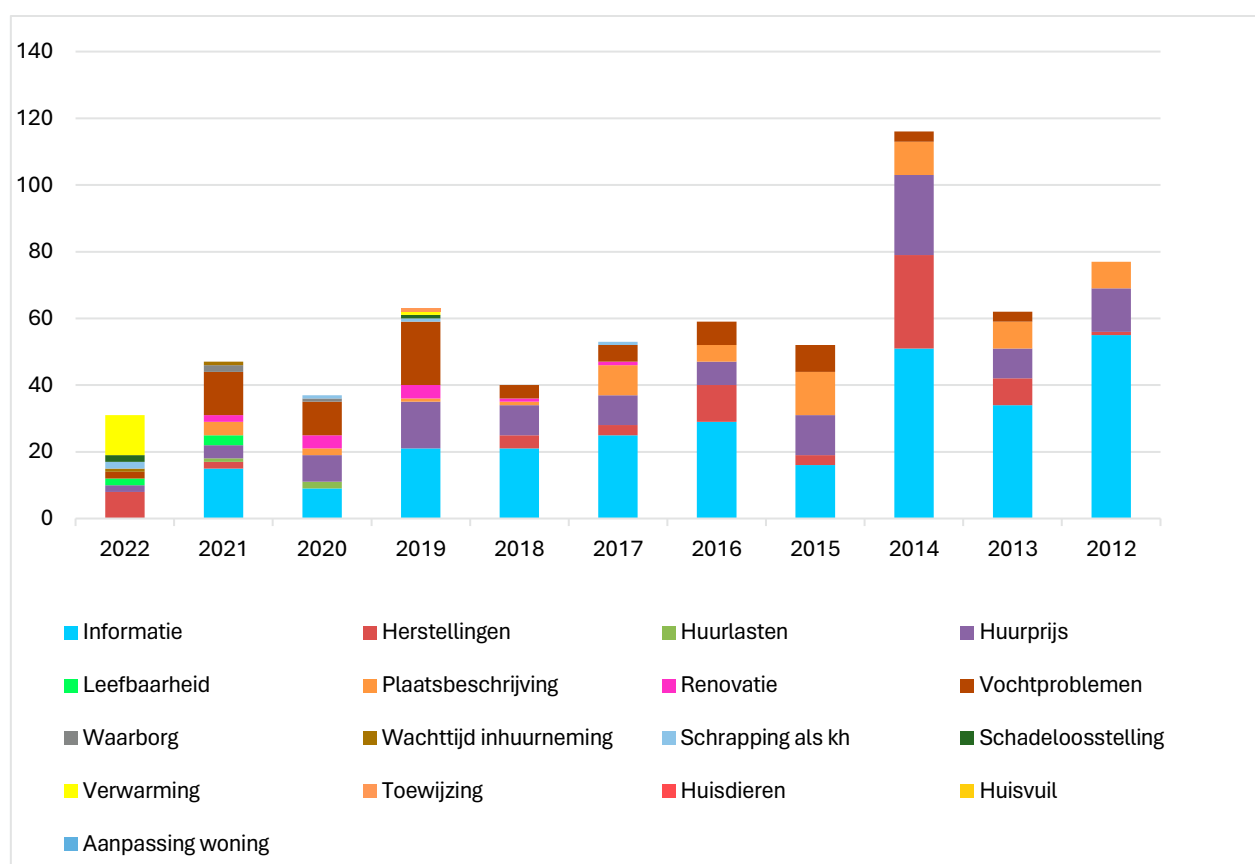
TE ONTVANGEN HUUR.

HUURGELDEN	2023	2022	2021	2020	2019
Basishuur woningen	€ 13.154.024,23	€ 8.145.263,33	€ 8.211.642,02	€ 8.108.558,14	€ 7.410.240,62
Vlabinvest	€ 1.690.821,82	€ 1.562.557,92	€ 1.217.604,27	€ 1.193.317,57	€ 1.191.361,63
Ingehuurde woningen	€ 369.640,71				
Verhuringen buiten sociaal huurstelsel	€ 351.161,92	€ 281.557,69	€ 219.309,26	€ 190.740,86	€ 214.260,87
Garages	€ 433.063,73	€ 379.295,63	€ 301.679,75	€ 320.546,69	€ 315.535,37
TOTAAL	€ 15.998.712,41	€ 10.368.674,57	€ 9.950.235,30	€ 9.813.163,26	€ 9.131.398,49



KLACHTENRAPPORTERING.

2023	Aantal
Totaal aantal klachten	24
Aantal (deels) opgeloste klachten:	20
Nog niet opgeloste dossiers :	4



BEREIKBAARHEID DIENSTEN.

WOONDIENST TERVUREN : Lindeboomstraat 116 - 3080 Tervuren

Aan het loket		maandag tot vrijdag	van 9u tot 11u30
Telefonisch	02/766 01 70	maandag tot vrijdag	van 9u tot 12u
via e-mail	woondienst@woontrots.be		

WOONDIENST HERENT Wijgmaalsesteenweg 169 - 3020 Herent

Aan het loket		maandag tot vrijdag	van 9u tot 11u30
Telefonisch	016/22 97 26	maandag tot vrijdag	van 9u tot 12u
via e-mail	kim@woontrots.be		

TECHNISCHE DIENST :

Telefonisch	02/766 01 74	maandag tot vrijdag	van 9u tot 12u
via e-mail	technische.dienst@woontrots.be		

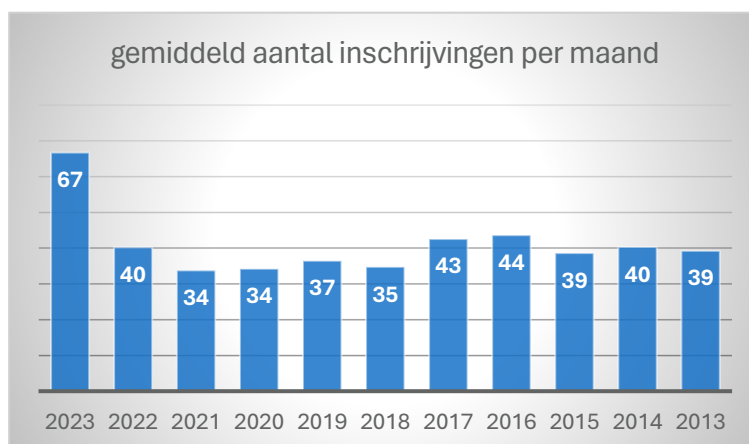


KANDIDAAT-HUURDERS.

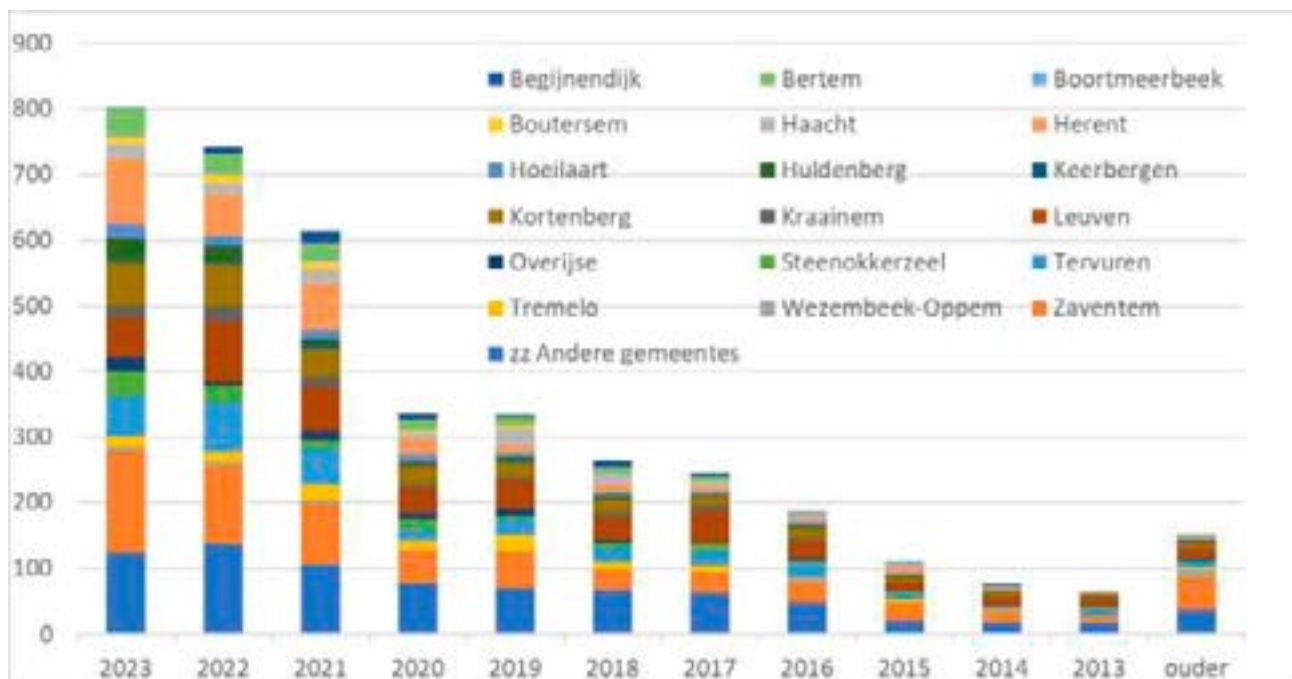
AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS OP 31.12.2023.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN.

JAAR	AANTAL INSCHRIJVINGEN
2023	801
2022	483
2021	405
2020	411
2019	438
2018	417
2017	511
2016	523
2015	463
2014	484
2013	471



AANTAL KANDIDATEN VOLGENS DATUM INSCHRIJVING.



KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS HUN GEZINSSAMENSTELLING.

GEMEENTE	AANTAL GEZINSLEDEN												Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	
Begijnendijk	42	14	7	1	3	0	0	1	0	0	0	0	68
Bertem	70	26	14	12	7	5	5	1	0	0	0	0	140
Boortmeerbeek	8	0	2	1	0	2	0	0	0	0	0	0	13
Boutersem	29	9	6	3	1	1	0	0	0	0	0	0	49
Haacht	88	22	11	6	3	2	2	0	0	0	0	0	134
Herent	145	48	37	43	23	6	2	1	1	0	0	0	306
Hoeilaart	49	15	10	14	6	2	0	1	0	0	0	0	97
Huldenberg	63	15	8	7	2	2	0	0	0	0	0	0	97
Keerbergen	8	2	3	2	4	0	0	1	0	0	0	0	20
Kortenberg	145	51	36	33	14	9	6	0	0	0	0	0	294
Kraainem	43	15	11	14	5	3	0	0	0	0	0	0	91
Leuven	274	73	43	35	23	10	7	3	0	0	0	1	469
Overijse	32	20	8	6	4	2	2	0	0	0	0	0	74
Steenokkerzeel	73	18	15	8	11	3	2	0	0	0	0	0	130
Tervuren	173	67	47	26	8	4	1	0	0	0	0	0	326
Tremelo	87	23	10	1	2	1	2	0	0	0	0	0	126
Wezembeek-Oppeem	21	1	7	4	1	0	0	0	0	0	0	0	34
Zaventem	288	108	80	88	55	32	15	4	0	0	0	0	670
KH buiten werkgebied	390	121	87	83	51	37	13	5	2	1	2	0	792
Totaal	2028	648	442	387	223	121	57	17	3	1	2	1	3.930

KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS HUN LEEFTIJD.

GEMEENTE	jonger dan 20	tussen 20 en 30	tussen 30 en 40	tussen 40 en 50	tussen 50 en 60	tussen 60 en 70	tussen 70 en 80	ouder dan 80	totaal
Begijnendijk	0	11	11	10	9	18	7	2	68
Bertem	2	16	36	28	26	20	11	1	140
Boortmeerbeek	0	0	5	2	2	3	0	1	13
Boutersem	1	7	16	8	11	3	3	0	49
Haacht	1	21	15	24	19	30	17	7	134
Herent	0	57	83	71	47	28	19	1	306
Hoeilaart	0	13	19	27	15	15	7	1	97
Huldenberg	0	16	19	14	14	23	8	3	97
Keerbergen	0	3	8	6	0	3	0	0	20
Kortenberg	3	39	69	73	52	32	19	7	294
Kraainem	0	8	15	26	23	13	5	1	91
Leuven	2	86	119	124	65	52	15	6	469
Overijse	0	16	17	18	10	10	1	2	74
Steenokkerzeel	1	19	15	30	25	30	7	3	130
Tervuren	0	38	70	57	68	48	30	15	326
Tremelo	0	5	19	21	26	27	24	4	126
Wezembeek-Oppeem	0	2	7	9	7	8	1	0	34
Zaventem	3	91	143	163	138	78	42	12	670
KH buiten werkgebied	4	115	198	191	132	103	41	8	792
Totaal	17	563	884	902	689	544	257	74	3.930

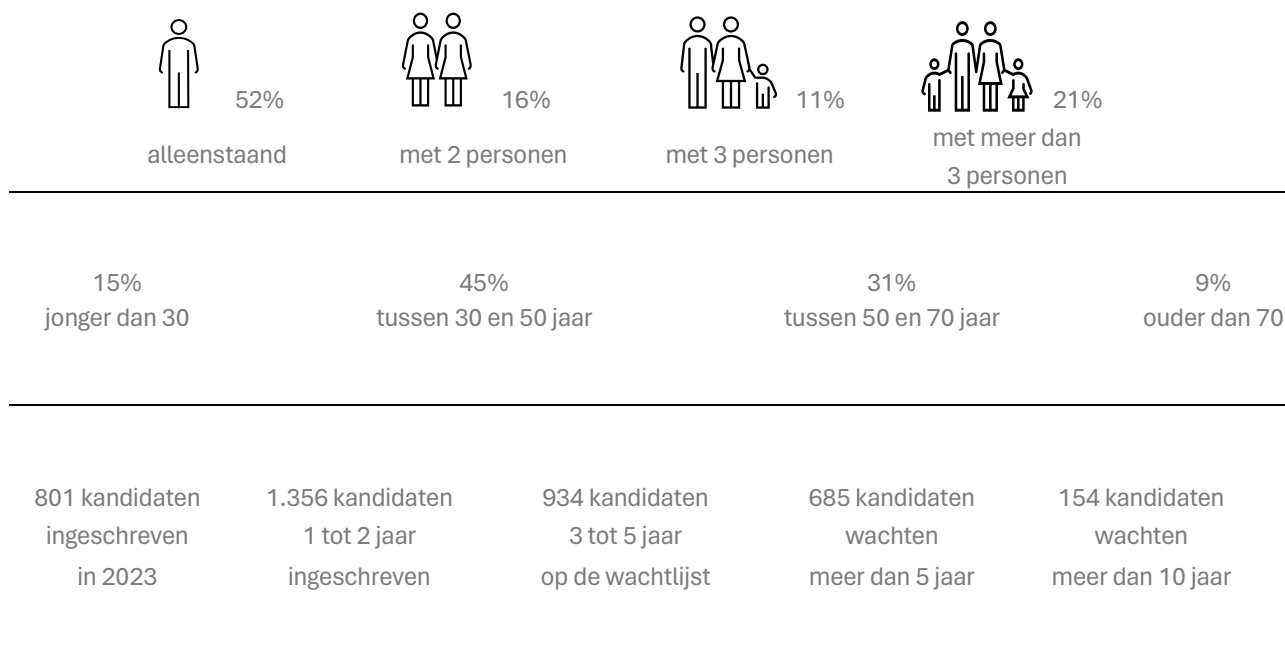
GEMIDDELDE WACHTTIJD.

WACHTEN	NOG GEEN JAAR	1 TOT 2 JAAR	3 TOT 5 JAAR	6 TOT 10 JAAR	MEER DAN 10 JAAR
Begijnendijk	2,94 %	41,18 %	33,82 %	19,12 %	2,94 %
Bertem	27,86 %	39,29 %	26,43 %	5,00 %	1,43 %
Boortmeerbeek	23,08 %	46,15 %	23,08 %	7,69 %	0,00 %
Boutersem	22,45 %	48,98 %	20,41 %	8,16 %	0,00 %
Haacht	17,16 %	27,61 %	36,57 %	17,91 %	0,75 %
Herent	31,70 %	44,12 %	15,69 %	7,19 %	1,31 %
Hoeilaart	23,71 %	30,93 %	22,68 %	21,65 %	1,03 %
Huldenberg	35,05 %	35,05 %	16,49 %	10,31 %	3,09 %
Keerbergen	20,00 %	45,00 %	20,00 %	5,00 %	10,00 %
Kortenberg	21,43 %	36,39 %	24,15 %	15,99 %	2,04 %
Kraainem	20,88 %	39,56 %	18,68 %	16,48 %	4,40 %
Leuven	12,79 %	34,54 %	24,73 %	24,95 %	2,99 %
Overijse	28,38 %	25,68 %	32,43 %	9,46 %	4,05 %
Steenokkerzeel	30,00 %	30,00 %	20,77 %	17,69 %	1,54 %
Tervuren	18,71 %	39,26 %	19,33 %	19,94 %	2,76 %
Tremelo	12,70 %	30,95 %	40,48 %	13,49 %	2,38 %
Wezembeek-Oppeem	17,65 %	38,24 %	2,94 %	11,76 %	29,41 %
Zaventem	23,28 %	31,49 %	20,30 %	17,46 %	7,46 %
KH buiten werkgebied	15,66 %	30,81 %	27,27 %	21,46 %	4,80 %



PROFIEL KANDIDAAT-HUURDERS.

AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS OP 31/12/2023 : 3.930



VERHURINGEN.

SOCIALE HUISVESTING	EENGEZINSWONINGEN				
	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5+ slpk
Baal	0	0	1	0	0
Begijnendijk	1	0	0	0	0
Bertem	1	0	2	0	0
Boortmeerbeek	0	0	1	1	0
Boutersem	0	0	0	0	0
Haacht	1	0	2	0	0
Herent	0	2	2	2	11
Hoeilaart	0	0	0	0	0
Huldenberg	0	1	0	0	0
Keerbergen	0	0	0	0	0
Kortenbergh	0	0	2	1	0
Kraainem	0	0	0	0	0
Steenokkerzeel	2	2	1	1	1
Tervuren	0	1	7	0	0
Tildonk	0	0	3	0	0
Zaventem	0	1	3	0	0
TOTAAL	5	7	24	5	12

APPARTEMENTEN						TOTAAL
studio	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	
0	0	0	0	0	0	1
0	0	0	0	0	0	1
0	0	3	0	0	0	6
0	0	0	0	0	0	2
0	0	0	1	0	0	1
0	0	0	1	0	0	4
1	1	5	1	0	0	25
0	0	1	0	0	0	1
0	4	2	6	0	0	13
0	1	0	0	0	0	1
0	3	5	3	0	0	14
0	2	2	1	0	0	5
0	0	5	2	0	0	14
0	5	10	1	0	0	24
0	0	0	0	0	0	3
0	4	17	4	0	0	29
1	20	50	20	0	0	144

VLABINVEST	EENGEZINSWONINGEN				
	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5+ slpk
Bertem	0	0	0	0	0
Hoeilaart	0	0	0	0	0
Huldenberg	0	0	3	0	0
Kortenbergh	0	0	0	0	0
Steenokkerzeel	0	0	0	0	0
Tervuren	0	1	0	0	1
Wezembeek-Oppeem	0	0	1	0	0
Zaventem	0	0	0	0	0
TOTAAL	0	1	4	0	1

APPARTEMENTEN						TOTAAL
studio	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	
0	0	0	1	0	0	1
0	0	0	0	0	0	0
0	1	1	0	1	0	6
0	0	0	0	0	0	0
0	0	1	1	0	0	2
0	1	2	0	0	0	5
0	0	0	1	0	0	2
0	0	0	1	0	0	1
0	2	4	4	1	0	17

161

VERSNELDE TOEWIJZINGEN.

OP VRAAG VAN	GOEDKEURING R.V.B.	WENSEN	HUURT	VANAF	GEMEENTE	ADRES
Zaventem	18/01/2023					
Zaventem	18/01/2023					
Tervuren	8/02/2023	A1/2 - A2/3	JA	1/08/2023	Tervuren	Kapellestraat 93 b 9
Huldenberg	7/06/2023	A3/5 - W3/5 - W4/6				
Kraainem	6/09/2023	A3/4 - W3/4 - W3/5				
Huldenberg	6/09/2023	A3/5 - W3/5 - W4/6				
Zaventem	6/09/2023	A2/3 - A2/4 - A3/4 - W2/3 - W2/4 - W3/4				

In 2023 werden 12 dossiers voor versnelde toewijzing behandeld door het adviescomité.
7 dossiers werden gunstig beoordeeld. Voor 5 dossiers was het advies ongunstig.
Aan 1 kandidaat kon een geschikte woongelegenheid toegewezen worden.

Indien er op het einde van het jaar geen woongelegenheid werd toegewezen aan de kandidaten die gunstig beoordeeld werden, vervalt de aanvraag. Dit was het geval voor 6 dossiers.
OCMW's kunnen deze dossiers het volgende jaar opnieuw voorleggen.



woontrots
BETAALBAAR WONEN, OOK IN JOUW BUURT

JAARVERSLAG 2023

KANDIDAAT-KOPERS.

VLABINVEST KANDIDAAT-KOPERS OP 31.12.2023.

VOLGENS HUN LEEFTIJD.

	tussen 20 en 30 jaar	tussen 30 en 40 jaar	tussen 40 en 50 jaar	tussen 50 en 60 jaar	ouder dan 60	TOTAAL
BERTEM	9	8	4	1	1	23
HOEILAART	1	0	0	0	0	1
HULDENBERG	1	0	1	2	0	4
KORTENBERG	1	2	3	0	0	6
KRAAINEM	0	0	1	0	0	1
STEENOKKERZEEL	1	3	0	1	0	5
TERVUREN	4	4	2	2	0	12
ZAVENTEM	1	1	1	2	0	5
ANDERE GEMEENTES	6	1	0	0	0	7
	24	19	12	8	1	64

VOLGENS HUN GEZINSSAMENSTELLING.

	1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5 personen	6 personen	TOTAAL
BERTEM	10	6	3	2	1	1	23
HOEILAART	1						1
HULDENBERG		1	1	1	1		4
KORTENBERG	1	2	1	0	1	1	6
KRAAINEM	0	1	0	0	0	0	1
STEENOKKERZEEL	2	2	0	1	0	0	5
TERVUREN	4	2	2	2	2	0	12
WEZEMBEEK-OPPEM	0	0	0	0	0	0	0
ZAVENTEM	1	2	1	0	1	0	5
ANDERE GEMEENTES	4	3	0	0	0	0	7
	23	19	8	6	6	2	64



woontrots
BETAALBAAR WONEN, OOK IN JOUW BUURT

JAARVERSLAG 2023

PATRIMONIUMBEHEER.

WERKING TECHNISCHE DIENST.

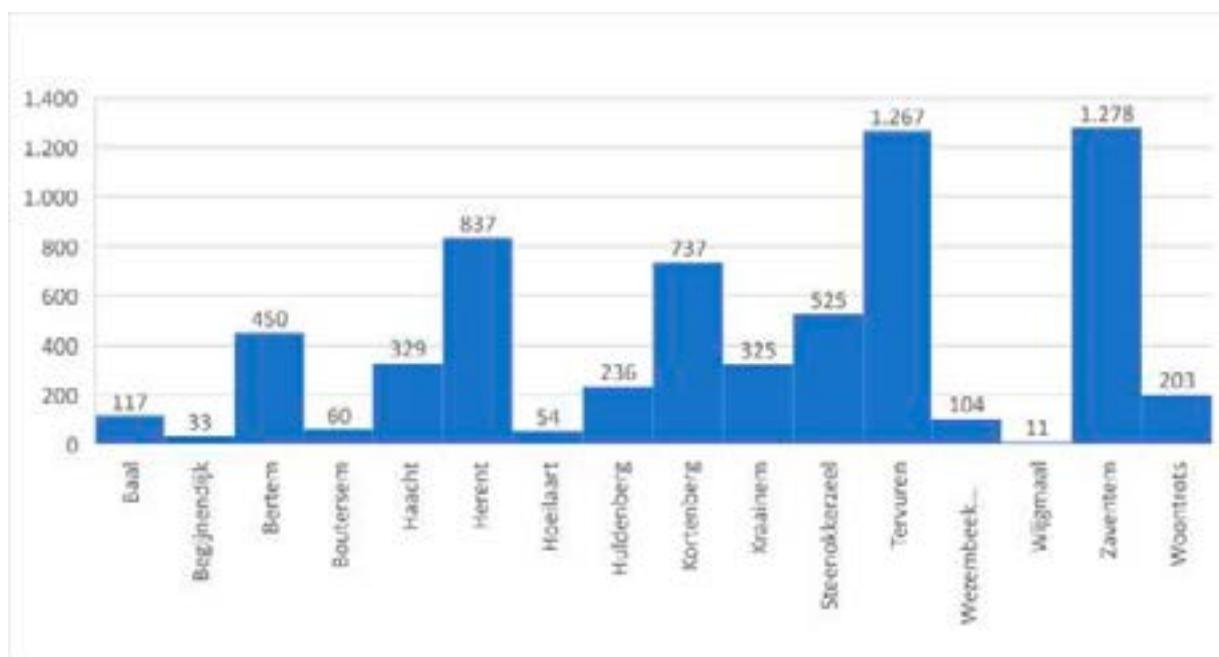
AANTAL MELDINGEN / WERKOPDRACHTEN.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Meldingen	4.217	4.139	3.649	3.260	3.649	2.706	2.062	2.377	2.074	2.229	2.530
Werkorders	6.566	4.944	4.323	3.891	4.167	3.819	3.682	3.236	3.749	3.945	3.750
Meldingen	↑ 2%	↑ 13%	↑ 12%	↓ -11%	↑ 35%	↑ 31%	↓ -13%	↑ 15%	↓ -7%	↓ -12%	
Werkorders	↑ 33%	↑ 14%	↑ 11%	↓ -7%	↑ 9%	↑ 4%	↑ 14%	↓ -14%	↓ -5%	↑ 5%	

Toelichting bij de tabel :

- de getallen in de lijn “Meldingen” zijn alleen van toepassing op het patrimonium van Elk zijn Huis;
- de getallen in de lijn “Werkorders” = het aantal werkorders van Elk zijn Huis en Volkswoningbouw samengeteld.
- De kolommen 2013 tot 2022 zijn enkel van toepassing op Elk zijn Huis.

AANTAL WERKOPDRACHTEN PER GEMEENTE.



AANTAL WERKOPDRACHTEN : VERHOUDING INTERN / EXTERN.

door eigen onderhoudsdienst	Intern	Tervuren	2.759
		Herent	928
plaatsbeschrijvingen	Intern	Herent	30
door aannemers	Extern	Tervuren	2.420
		Herent	429



PROJECTEN.

DEFINITIEF OPGELEVERD IN 2023.

STEENOKKERZEEL

Nieuwstraat en
Verhoevenstraat

Renovatie van :
12 sociale huurwoningen

Ontwerper : Dirk Hendrickx uit Kortenberg
Uitvoerder : Renovatiebedrijf PIC – Renodecor uit Laarne
Status : Definitief opgeleverd 11.07.2023



DEFINITIEVE OPLEVERING NOG LOPEND.

STEENOKKERZEEL

Wijckmansstraat

Bouwen van :
6 sociale huurappartementen, 4 Vlabinvest huurappartementen,
een kinderkribbe en een ondergrondse garage

Ontwerper : architectenbureau A2D uit Tervuren
Uitvoerder : aannemer Everaert-Cooreman uit Overmere
Voorlopige oplevering : 09.04.2020





Bouwen van :
5 sociale huurappartementen
2 Vlabinvest huurappartementen



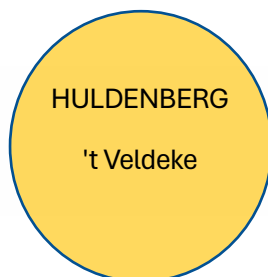
Ontwerper : architectenbureau Karro uit Zaventem
Uitvoerder : aannemer Meekers uit Tongeren
Voorlopige oplevering : 20.11.2018



Bouwen van :
7 Vlabinvest huurappartementen



Ontwerper : Desmedt Architecten uit Leuven
Uitvoerder : aannemer Everaert-Cooreman uit Overmere
Voorlopige oplevering : 27.08.2020

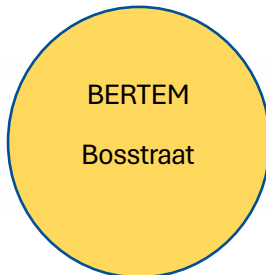


Bouwen van :
8 sociale huurappartementen
2 Vlabinvest
huurappartementen



Ontwerper : architectenbureau Hamblok – Pissens
uit Lebbeke
Uitvoerder : aannemer Vandersmissen uit Lummen
Voorlopige oplevering : 26.10.2022

PROJECTEN IN UITVOERING.

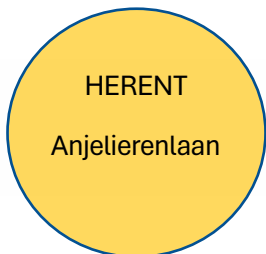


BERTEM

Bosstraat

Bouwen van :
8 sociale huurwoningen
3 Vlabinvest huurwoningen
5 Vlabinvest koopwoningen

Ontwerper : architectenbureau Czaar uit Leuven
Infrastructuur : studiebureau Quadrant uit Kortenberg
Bouwvergunning : 17.01.2022
Subsidies provincie Vlaams-Brabant : 144.000,00 euro



HERENT

Anjelierenlaan

41 sociale appartementen
voor senioren

Ontwerper : Atelier MA+P uit Schaarbeek
Aannemer : Vandersmissen-Haex uit Herk-de-Stad
Bouwvergunning : 14.12.2020

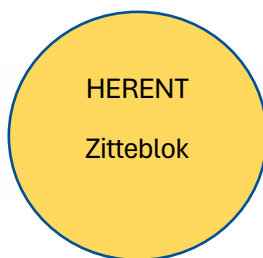




10 sociale huurappartementen



Ontwerper : Atelier MA+P uit Schaarbeek
Aannemer : PIC Renodecor uit Laarne
Bouwvergunning : 14.12.2017



Binnenrenovatie :
44 sociale huurappartementen/binnenrenovatie
3 sociale huurwoningen/dakrenovatie



Ontwerper : Atelier MA+P uit Schaarbeek.
Aannemer : Raamcontract Veldeman-Oost uit Genk.

PROJECTEN IN AANBESTEDING.

OVERIJSE Solheide

Bouwen van :
4 sociale huurwoningen
2 Vlabinvest huurwoningen
5 sociale huurappartementen

Ontwerper : architectenbureau CZAAR uit Leuven
Infrastructuur : studie bureau Quadrant uit Kortenberg
Aannemer : Vandersmissen-Haex uit Herk-de-Stad
Bouwvergunning : 07.01.2022
Subsidie provincie Vlaams-Brabant : 200.000,00 euro



HAACHT Spreeuwenstraat

Vervangingsbouw :
24 sociale appartementen

Ontwerper : Tijds Claeyss uit Herent
Bouwvergunning : 27.10.2022

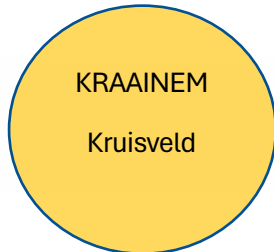


KORTENBERG Minneveldstraat 146

Renovatie van :
8 sociale appartementen

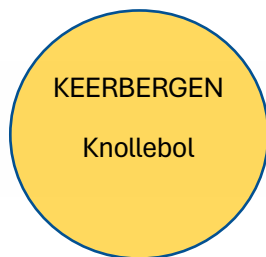
Ontwerper : architectenbureau A2D uit Tervuren
Bouwvergunning : 15.09.2021





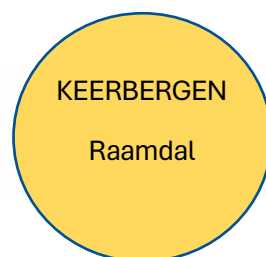
Bouwen van :
32 sociale huurappartementen
5 Vlabinvest-huurwoningen
5 Vlabinvest-koopwoningen

Ontwerper : architectenbureau Commodo uit Leuven.
Infrastructuur : Studiebureau Hosbur uit Scherpenheuvel.
Bouwvergunning : 20.04.2023



Vernieuwbouw :
3 sociale huurappartementen

Ontwerper : GOA Architecten uit Kessel-Lo.
Bouwvergunning : 06.01.2022



Bouwen van 35 sociale huurwoningen

Ontwerper : S3A Architecten uit Mechelen.
Bouwvergunning : 02.06.2022



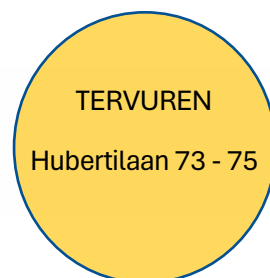
PROJECTEN IN STUDIEFASE.



Totaalrenovatie van :
50 sociale huurappartementen
1 gemeenschapsruimte
1 polyvalente ruimte



Ontwerper : Ono multiprofessionele architectenvennootschap bv uit Antwerpen
Status : Voorontwerp in opmaak



Vernieuwbouw :
18 sociale huurappartementen
zullen afgebroken worden



Ontwerper : architectenbureau A2D uit Tervuren
Vernieuwbouw zal deel uitmaken van totale wijkaanpak
Status : wachten op afbraak



Vernieuwbouw :
+/- 60 sociale huurappartementen



Design : Piet Sileghem en Bart Dehaene uit Zwevegem
Build : Durabrick uit Drogen
Status : voorontwerp

Samenwerking met een Design & Build team uit de D&B procedure voor meergezinswonen georganiseerd door Wonen in Vlaanderen.

Dit projectteam beheert alle stappen van een project : van ontwerp, omgevingsvergunning tot en met uitvoering.

ZAVENTEM

Acaciawijk

Vernieuwbouw :
48 grondgebonden huurwoningen
en 4 transitiewoningen.



Opdracht Design & Build is gegund / Inschuifwijk

Design : Woonwerk Architecten

Build : Dethier/Machiels

Status : Design & Build-team gekozen



HAACHT

Eikeblok - Tildonk

Renoveren van 49 woningen

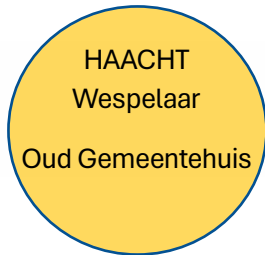
Bouwen van een meergezinswoningblok



Ontwerp : 'T Jonck – Nilis uit Heverlee

Status : Ontwerp

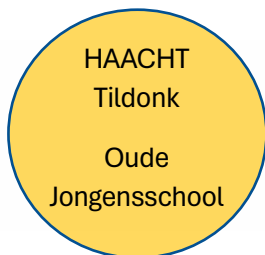




Reconversie site gemeentehuis :
12 huurappartementen



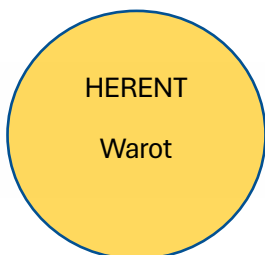
Ontwerper : MA+P uit Schaarbeek
Status : Nieuw aanbestedingsdossier in opmaak



Verbouwing (reconversie) :
8 sociale huurappartementen
voor senioren
4 sociale huurwoningen
Polyvalente ruimte



Ontwerper : Atelier MA+P
Status : Aanpassing dossier i.f.v. nieuwe vergunning



2 sociale huurappartementen
19 sociale huurwoningen



Ontwerper : Tijs Claey's uit Herent
Status : Voorontwerp

PROJECTEN VOORLOPIG ON HOLD.



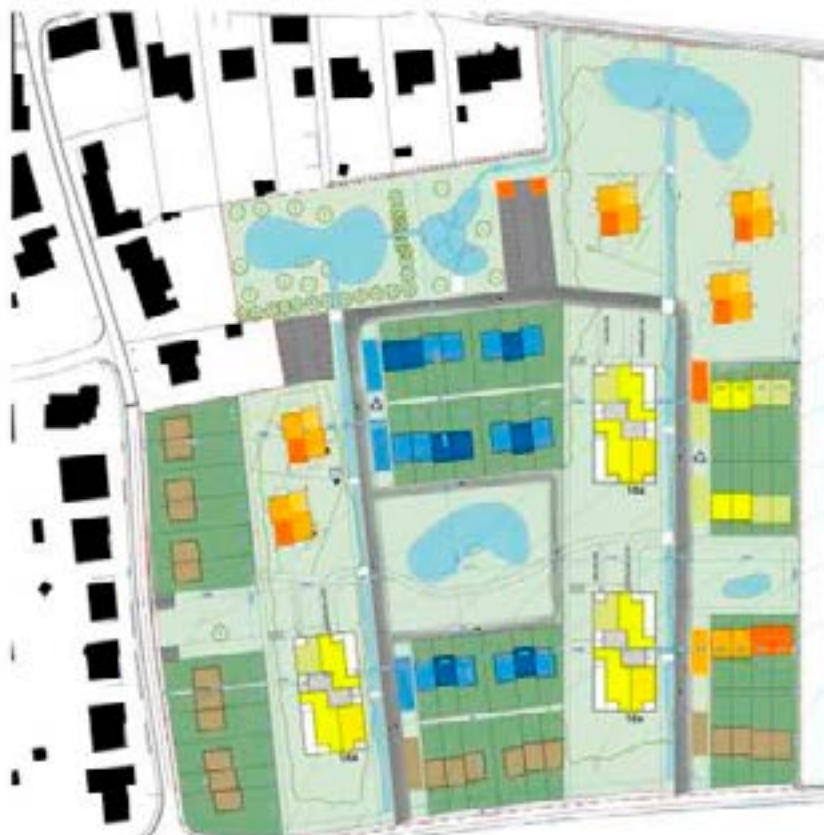
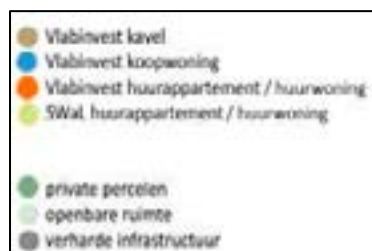
Bouwen van :

- 8 sociale huurwoningen
- 48 sociale huurappartementen
- 24 Vlabinvest huurwoningen
- 20 Vlabinvest koopwoningen

Mede-opdrachtgever : Vlabinvest

Projectteam : architectuur + coördinatie : AWG + ARCHILLES
infrastructuur : INFRABO

Status : Omgevingsvergunning 4.10.2023 / beroepen bij deputatie





woontrots
BETAALBAAR WONEN, OOK IN JOUW BUURT

JAARVERSLAG 2023

BESTUUR.

15 JUNI 2023 : FUSIE ELK ZIJN HUIS en VOLKSWONINGBOUW.

Op 15 juni 2023 fuseerden de sociale huisvestingsmaatschappijen Elk zijn Huis uit Tervuren en Volkswoningbouw uit Herent en werd een nieuwe woonmaatschappij opgericht met de naam :



Deze nieuwe woonmaatschappij is vanaf 1 juli 2023 de enige actor voor sociaal wonen in dertien gemeenten: Bertem, Boortmeerbeek, Keerbergen, Kortenberg, Kraainem, Haacht, Herent, Hoeilaart, Huldenberg, Overijse, Tervuren, Wezembeek-Oppem en Zaventem.

De twee sociale huisvestingsmaatschappijen, Elk zijn Huis uit Tervuren en Volkswoningbouw uit Herent, vormen de kern van de woonmaatschappij.

De activiteiten van de sociale verhuurkantoren, SVK WEBRA en SVK SPIT, in de gemeentes van het werkgebied worden geïntegreerd in de nieuwe woonmaatschappij.

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR EN BESTUURSCOMITÉ.

RAAD VAN BESTUUR ELK ZIJN HUIS – TOT 15.06.2023.

AFGEVAARDIGDE VAN	NAAM	VOORNAAM
gemeente Bertem	MORRIS	Marc
gemeente Huldenberg	ROBIJNS	Luc
gemeente Kortenberg	GOEMINNE	Kristien
gemeente Kraainem	CONSTANT	Marie-France
gemeente Steenokkerzeel	RYON	Kurt
gemeente Tervuren	VAN ROY	Mark
gemeente Zaventem	AKAYCHOUH	Hamid
provincie Vl. Brabant	WINDELS	Geertrui
privé-aandeelhouder	DEMAERTELAERE	Carla
privé-aandeelhouders	SOENS	Paul
privé-aandeelhouders	THEUNIS	Gilbert
privé-aandeelhouders	VANLEEUE	Tom
Algemeen Directeur	MALLANTS	Björn

In 2023 vergaderde de Raad van Bestuur van Elk zijn Huis 4 keer.

DIRECTIECOMITÉ ELK ZIJN HUIS – TOT 15.06.2023.

Voorzitter	VAN ROY	Mark
Ondervoorzitter	MORRIS	Marc
Ondervoorzitter	SOENS	Paul
Algemeen Directeur	MALLANTS	Björn
Adjunct Algemeen Directeur	STRAETEMANS	Martine

In 2023 kwam het Directiecomité van Elk zijn Huis 5 keer samen.

RAAD VAN BESTUUR VOLKSWONINGBOUW – TOT 15.06.2023.

AFGEVAARDIGDE VAN	NAAM	VOORNAAM
gemeente Begijnendijk	BREULS	Patrick
gemeente Haacht	BUEDTS	Annemie
gemeente Haacht	JACOBS	Paul
gemeente Haacht	MATEUSEN	André
gemeente Herent	HENDRICKX	Gustaaf
gemeente Herent	POLLERS	Astrid
gemeente Herent	VANDENBROECK	Christiane
gemeente Herent	VAN ROMPAEY	Marianne
gemeente Tremelo	VAN HERCK	Jan
provincie Vlaams-Brabant	DUNON	Diederik
privé-aandeelhouders	DE COSTER	Hans
Directeur ad interim	CLAEYS	Michel

In 2023 vergaderde de Raad van Bestuur van Volkswoningbouw 4 keer.

DIRECTIECOMITÉ VOLKSWONINGBOUW – TOT 15.06.2023.

Voorzitter	POLLERS	Astrid
Ondervoorzitter	HENDRICKX	Gustaaf
	VAN ROMPAEY	Marianne
	DE COSTER	Hans
	MATEUSEN	André
Directeur ad interim	CLAEYS	Michel

In 2023 kwam het Directiecomité van Volkswoningbouw 5 keer samen.

RAAD VAN BESTUUR WOONTROTS – VANAF 15.06.2023.

AFGEVAARDIGDE VAN	NAAM	VOORNAAM
gemeente Bertem	MORRIS	Marc
gemeente Huldenberg	ROBIJNS	Luc
gemeente Kortenberg	GOEMINNE	Kristien
gemeente Kraainem	CONSTANT	Marie-France
gemeente Tervuren	VAN ROY	Mark
gemeente Zaventem	AKAYCHOUH	Hamid
provincie Vl. Brabant	WINDELS	Geertrui
gemeente Keerbergen	CLAESEN	Liesbeth
gemeente Boortmeerbeek	DERUA	Karin
gemeente Herent	HENDRICKX	Gustaaf
gemeente Wezembeek-Oppem	HERMESSE	Jean
gemeente Haacht	MATEUSEN	André
gemeente Hoeilaart	PIJPEN	Joris
gemeente Overijse	WILLEKENS	Sven
privé-aandeelhouders	SOENS	Paul
Algemeen Directeur	MALLANTS	Björn

In 2023 kwam de Raad van Bestuur van Woontrots 4 keer samen.

BESTUURSCOMITÉ WOONTROTS – VANAF 15.06.2023.

Voorzitter	VAN ROY	Mark
Ondervoorzitter	MORRIS	Marc
Ondervoorzitter	SOENS	Paul
Ondervoorzitter	HENDRICKX	Gustaaf
Ondervoorzitter	MATEUSEN	André
Algemeen Directeur	MALLANTS	Björn
Adjunct Algemeen Directeur	STRAETEMANS	Martine

In 2023 vergaderde het Bestuurscomité van Woontrots 5 keer.

RENUMERATIEVERSLAG.

			zitpenning	verplaatsings- vergoeding		
AKAYCHOUCH	Hamid	Bestuurder	€ 707,70	€ 64,90	WOONTROTS	
CONSTANT	Marie-France	Bestuurder	€ 808,80	€ 57,86	WOONTROTS	
GOEMINNE	Kristien	Bestuurder	€ 303,30	€ 28,06	WOONTROTS	
HENDRICKX	Gustaaf	Ondervoorzitter	€ 1.314,00	€ 358,07	VWBM	tot 15.06.2023
HENDRICKX	Gustaaf	Ondervoorzitter	€ 404,40	€ 166,72	WOONTROTS	vanaf 15.06.2023
MATEUSEN	André	Bestuurder	€ 730,00	€ 198,93	VWBM	tot 15.06.2023
MATEUSEN	André	Bestuurder	€ 810,71	€ 153,02	WOONTROTS	vanaf 15.06.2023
MORRIS	Marc	Ondervoorzitter	€ 1.314,30	€ 152,16	WOONTROTS	
ROBIJNS	Luc	Bestuurder	€ 707,70	€ 71,46	WOONTROTS	
SOENS	Paul	Ondervoorzitter	€ 1.415,40	€ 282,84	WOONTROTS	
VAN ROY	Mark	Voorzitter	€ 3.845,78	€ 301,66	WOONTROTS	
WINDELS	Geertrui	Bestuurder	€ 505,50	€ 76,57	WOONTROTS	
CLAESSEN	Liesbeth	Bestuurder	€ 404,40	€ 121,78	WOONTROTS	vanaf 15.06.2023
DERUA	Karin	Bestuurder	€ 404,40	€ 94,58	WOONTROTS	vanaf 15.06.2023
HERMESSE	Jean	Bestuurder	€ 404,40	€ 16,66	WOONTROTS	vanaf 15.06.2023
PIJPEN	Joris	Bestuurder	€ 202,20	€ 22,11	WOONTROTS	vanaf 15.06.2023
WILLEKENS	Sven	Bestuurder	€ 404,40	€ 73,80	WOONTROTS	vanaf 15.06.2023
DEMAERTELAERE	Carla	Bestuurder	€ 404,40	€ 38,28	ELK ZIJN HUIS	tot 15.06.2023
RYON	Kurt	Bestuurder	€ 404,40	€ 54,45	ELK ZIJN HUIS	tot 15.06.2023
THEUNIS	Gilbert	Bestuurder	€ 404,40	€ 37,42	ELK ZIJN HUIS	tot 15.06.2023
VANLEEUEWE	Tom	Bestuurder	€ 404,40	€ 22,11	ELK ZIJN HUIS	tot 15.06.2023
BREULS	Patrick	Bestuurder	€ 438,00	€ 119,36	VWBM	tot 15.06.2023
BUEDTS	Annemie	Bestuurder	€ 292,00	€ 79,57	VWBM	tot 15.06.2023
DE COSTER	Hans	Bestuurder	€ 876,00	€ 238,71	VWBM	tot 15.06.2023
DUNON	Diederik	Bestuurder	geen zitpenning		VWBM	tot 15.06.2023
JACOBS	Paul	Bestuurder	geen zitpenning		VWBM	tot 15.06.2023
POLLERS	Astrid	Voorzitter	€ 2.044,00	€ 556,99	VWBM	tot 15.06.2023
VAN HERCK	Jan	Bestuurder	€ 292,00	€ 79,57	VWBM	tot 15.06.2023
VAN ROMPAEY	Marianne	Bestuurder	€ 1.168,00	€ 318,28	VWBM	tot 15.06.2023
VANDENBROECK	Christiane	Bestuurder	€ 438,00	€ 119,36	VWBM	tot 15.06.2023

REVISOR.

In 2021 werd het kantoor Callens, Vandelanotte aangesteld als commissaris voor de boekjaren 2021 – 2022 – 2023. De Heer Ken Snoeks is ook in 2023 de vaste vertegenwoordiger van dit kantoor.



PERSONEEL.

ORGANIGRAM.

RAAD VAN BESTUUR / BESTUURSCOMITÉ

DIRECTIE

Algemeen Directeur	Adjunct Algemeen Directeur	Operationeel manager
--------------------	----------------------------	----------------------

ONDERSTEUNENDE DIENSTEN

Secretariaat	Communicatie	ICT	HR	Financieel
--------------	--------------	-----	----	------------

WOONDIENST

REGIOTEAM KANTOOR TERVUREN + KANTOOR HERENT

Diensthofd

Onthaal	Sociale dienst	Huuradministratie	Kandidatenbeheer
---------	----------------	-------------------	------------------

PATRIMONIUMBEHEER

Diensthofd

Technisch coördinator	Planners	Ondersteuning	Techniekers	Prospectie
-----------------------	----------	---------------	-------------	------------

PROJECTEN

Projectleiders	Ondersteuning
----------------	---------------

VARIA.

INHULDIGINGEN.

INHULDIGING PROJECT FRANS MOMBAERSSTRAAT – KORTENBERG, ERPS-KWERPS.



Op dinsdag 25 april 2023 huldigde minister Matthias Diependaele in Erps-Kwerps een nieuwbouwproject in, dat werd ontwikkeld in het kader van SVK Pro, een procedure van de Vlaamse overheid om private initiatiefnemers te betrekken bij het aanbod van betaalbaar wonen.

Het project, gebouwd op een terrein van de kerkfabriek Sint-Amandus Erps biedt een betaalbare woonoplossing voor 15 gezinnen in de Vlaamse rand.

Het project aan de Frans Mombaersstraat 164-168 werd in opdracht van kerkfabriek Sint-Amandus Erps gebouwd door de firma UNICAS en opgeleverd in november 2022. Het bestaat uit 15 nieuwbouwappartementen (3 blokken van 5 appartementen met elk 2 slaapkamers) en biedt onderdak aan 15 gezinnen en alleenstaanden die zich voorheen in een precare woonsituatie bevonden.



SOCIAAL VERHUURKANTOOR WEBRA.

Voor de participatie in het sociaal verhuurkantoor WEBRA vzw uit Asse voor het jaar 2023 betaalde Woontrots een bijdrage van 5.264,52 euro.

Vanaf 1 juli 2023 werd de werking van het sociaal verhuurkantoor WEBRA in de gemeenten van ons werkingsgebied overgenomen door Woontrots.

VERENIGING VAN VLAAMSE HUISVESTINGSMATTSCHAPPIJEN (VVH).

De ledenbijdrage die we betaalden aan de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen voor het jaar 2023 bedroeg 9.850,73 euro.

Sinds het najaar van 2023 vormen VV.H. en Huurpunt vzw samen Initia.

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT.

Van de provincie Vlaams-Brabant ontvingen wij subsidies voor volgende projecten :

Bertem	Bosstraat	Bouwen van : 8 sociale huurwoningen 3 Vlabinvest huurwoningen en 5 Vlabinvest koopwoningen	144.000,00 euro
Overijse	Solheide	Bouwen van : 4 sociale huurwoningen 2 Vlabinvest huurwoningen 5 sociale huurappartementen	200.000,00 euro

JAARREKENING.

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: Wootrots

Rechtsvorm: Besloten vennootschap

Adres: Lindeboomstraat Nr.: 116 Bus:

Postnummer: 3080 Gemeente: Tervuren

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Leuven

Internetadres¹:

E-mailadres¹: petra@wootrots.be

Ondernemingsnummer 0400.629.794

DATUM 31 / 07 / 2023 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 15 / 05 / 2024

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2023 tot 31 / 12 / 2023

het vorig boekjaar van de jaarrekening van 01 / 01 / 2022 tot 31 / 12 / 2022

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn niet~~^{zijn} identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 45 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.15, 6.17, 6.20, 8, 9, 12, 13, 14, 15

**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

Mark Van Roy
Ed. Hanssenslaan 22, 3080 Tervuren, België

Voorzitter van de Raad van Bestuur

Marc Morris
Dorpsstraat 363, 3061 Leefdaal, België

Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur

Paul Soens
Kouterlaan 79, 1930 Zaventem, België

Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur

Hamid Akaychouh
Fabrieksstraat 80, 1930 Zaventem, België

Bestuurder

Marie-France Constant
Grensstraat 208, 1950 Kraainem, België

Bestuurder

Carla Demaertelaere
Stationstraat 76, 3070 Kortenberg, België

Bestuurder
- 14/06/2023

Kristien Goeminne
Kwikstraat 38, 3070 Kortenberg, België

Bestuurder

Luc Robijns
Kouterstraat 15, 3040 Huldenberg, België

Bestuurder

Kurt Ryon
Kortenbergsessteenweg 100, 1820 Steenokkerzeel, België

Bestuurder
- 14/06/2023

Gilbert Theunis
Steenweg op Zaventem 52, 1950 Kraainem, België

Bestuurder
- 14/06/2023

Thomas Vanleeuwe
O.L.Vrouwstraat 15, 3080 Tervuren, België

Bestuurder
- 14/06/2023

Geertrui Windels
Hoevestraat 41, 1640 Sint-Genesius-Rode, België

Bestuurder

Roel Moens
Olmestraat 19, 3080 Tervuren, België

Algemeen Directeur
- 31/01/2023

Björn Mallants
Kappellestraat 15, 8755 Ruiselede, België

Algemeen Directeur

Liesbeth Claesen
Vlieghavenlaan 40, 3140 Keerbergen, België

Bestuurder
15/06/2023 -

Karin Derua
Leuvensesteenweg 77, 3191 Hever, België

Bestuurder
15/06/2023 -

Gustaaf Hendrickx
Heideveldweg 2, 3020 Herent, België

Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur
15/06/2023 -

Jean Hermesse
Opberg 23 bus 11, 1970 Wezembeek-Oppeem, België

Bestuurder
15/06/2023 -

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

*André Mateusen
Woeringstraat 54, 3150 Haacht, België*

*Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur
15/06/2023 -*

*Joris Pijpen
Sintelweg 4, 1560 Hoeilaart, België*

*Bestuurder
15/06/2023 -*

*Sven Willekens
Begijnhof 17, 3090 Overijse, België*

*Bestuurder
15/06/2023 -*

*Callens, Vandelanotte & Theunissen
Nr.: 0427.897.088
Jan Van Rijswijcklaan 10, 2018 Antwerpen, België
Lidmaatschapsnr.: B00003*

*Commissaris
19/05/2021 - 15/05/2024*

Vertegenwoordigd door:

*Ken Snoeks
(Bedrijfsrevisor)
Papendonk 59, 2547 Lint, België
Lidmaatschapsnr.: A02189*

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	290.453.405,02	172.293.178,03
Immateriële vaste activa	6.2	21	19.996,63	15.975,63
Materiële vaste activa	6.3	22/27	290.426.209,29	172.270.003,30
Terreinen en gebouwen		22	260.791.374,27	171.157.237,20
Installaties, machines en uitrusting		23	28.090,35	9.355,32
Meubilair en rollend materieel		24	195.612,71	169.137,43
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	29.411.131,96	934.273,35
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	7.199,10	7.199,10
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	7.199,10	7.199,10
Aandelen		284	6.701,79	6.701,79
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	497,31	497,31

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	11.244.043,67	7.865.900,30
Vorderingen op meer dan één jaar		29	58.270,56	23.696,76
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	58.270,56	23.696,76
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	1.198.460,52	1.143.384,43
Vorraden		30/36	1.198.460,52	1.143.384,43
Grond- en hulpstoffen		30/31	388,33	.....
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	1.198.072,19	1.143.384,43
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	1.091.620,68	575.348,97
Handelsvorderingen		40	557.752,21	173.016,84
Overige vorderingen		41	533.868,47	402.332,13
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	5.353.519,65	2.899.333,09
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.542.172,26	1.224.137,05
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	301.697.448,69	180.159.078,33

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	38.261.437,01	30.254.677,67
Inbreng	6.7.1	10/11	78.703,65	36.293,10
Beschikbaar		110	.....	.....
Onbeschikbaar		111	78.703,65	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	13.061.164,68	8.405.771,62
Onbeschikbare reserves		130/1	9.148.427,48	5.881.935,87
Statutair onbeschikbare reserves		1311	9.148.427,48	.....
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	.....	5.865.113,97
Belastingvrije reserves		132	3.912.737,20	2.523.835,75
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	25.121.568,68	21.812.612,95
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁴		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	4.768.701,34	3.297.729,96
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	3.390.755,71	2.106.630,67
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	2.625.000,00	1.807.655,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	765.755,71	298.975,67
Uitgestelde belastingen		168	1.377.945,63	1.191.099,29

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

Nr.	0400.629.794	VOL-inb 3.2
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	258.667.310,34	146.606.670,70
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	243.305.013,15	135.781.468,88
Financiële schulden		170/4	240.927.106,88	134.083.726,78
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	233.699.064,98	126.390.216,57
Overige leningen		174	7.228.041,90	7.693.510,21
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	2.377.906,27	1.697.742,10
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	13.975.921,19	9.781.405,92
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	9.259.495,54	6.101.885,14
Financiële schulden		43	.....	260.635,61
Kredietinstellingen		430/8	.....	260.635,61
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	1.835.818,32	1.407.123,01
Leveranciers		440/4	1.835.818,32	1.407.123,01
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	654.098,07	654.098,07
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.609.016,99	1.012.417,34
Belastingen		450/3	1.261.730,52	775.750,99
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	347.286,47	236.666,35
Overige schulden		47/48	617.492,27	345.246,75
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	1.386.376,00	1.043.795,90
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	301.697.448,69	180.159.078,33

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	19.257.497,35	12.154.748,78
Omzet	6.10	70	17.213.392,00	11.148.270,23
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	892,95	19.819,34
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.189.889,48	400.633,62
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	853.322,92	586.025,59
Bedrijfskosten		60/66A	17.739.306,65	11.444.479,48
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	728,25	173,96
Aankopen		600/8	55.804,34	-18.514,59
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-55.076,09	18.688,55
Diensten en diverse goederen		61	4.427.077,78	3.335.021,47
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	2.506.098,20	1.763.566,84
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	7.759.279,45	5.349.369,86
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	27.195,17	75.393,59
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	1.284.125,04	70.383,12
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.734.658,11	842.995,41
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	144,65	7.575,23
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	1.518.190,70	710.269,30

Nr.	0400.629.794	VOL-inb 4
-----	--------------	-----------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	4.675.627,09	2.454.110,17
Recurrente financiële opbrengsten		75	4.675.627,09	2.454.110,17
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	64.823,09	6.826,97
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	4.610.804,00	2.447.283,20
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	5.258.940,33	3.029.459,50
Recurrente financiële kosten	6.11	65	5.258.940,33	3.029.459,50
Kosten van schulden		650	5.253.627,73	3.025.221,19
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	5.312,60	4.238,31
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting(+)/(-)		9903	934.877,46	134.919,97
Ottrekking aan de uitgestelde belastingen		780	39.778,04	34.482,03
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	6.13	67/77	11.972,04	20,28
Belastingen		670/3	32.972,04	20,28
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	21.000,00	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	962.683,46	169.381,72
Ottrekking aan de belastingvrije reserves		789	15.516,95	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	978.200,41	169.381,72

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	978.200,41	169.381,72
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	978.200,41	169.381,72
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	978.200,41	169.381,72
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	978.200,41	169.381,72
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	.....	.....
Vergoeding van de inbreng	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

**CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN
SOORTGELIJKE RECHTEN****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	60.844,55

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8022 7.832,21

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8032

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

8042

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8052 68.676,76

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122P xxxxxxxxxxxxxxxx 44.868,92

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8072 3.811,21

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 48.680,13

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

211 19.996,63

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	262.168.377,82
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	123.336.179,01	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	268.324,55	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	25.494,48	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	385.261.726,76	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....	
Verworven van derden	8221	.....	
Afgeboekt	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	91.011.140,62
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	7.685.972,28	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	25.918.487,06	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	145.247,47	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	124.470.352,49	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	260.791.374,27	

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	61.019,07
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	23.281,20	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	84.300,27	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	51.663,75
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	4.546,17	
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	56.209,92	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	28.090,35	

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	483.058,35
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	256.949,93	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8183	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	740.008,28	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	313.920,92
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	64.949,79	
Teruggenomen	8283	.....	
Verworven van derden	8293	165.524,86	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	544.395,57	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	195.612,71	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	6.701,79
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	6.701,79	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....	
Verworven van derden	8423	.....	
Afgeboekt	8433	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....	
Teruggenomen	8483	.....	
Verworven van derden	8493	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	6.701,79	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	497,31
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....	
Terugbetalingen	8593	.....	
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....	
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	497,31	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....	

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
<i>over te dragen kosten</i>	36.201,62
<i>stock materialen</i>	26.529,00
<i>verkregen opbrengsten</i>	1.479.441,64
.....	

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	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
(110)	.....	.....
111P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
(111)	78.703,65	.....
8790	.....	.....
87901	.....	.....
8791	.....	.....
87911	.....	.....

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld
 waarvan niet volgestort
 In natura
 waarvan niet volgestort

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Aandelen op naam
 Gedematerialiseerde aandelen

Eigen aandelen

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

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van de inbreng
 Maximum aantal uit te geven aandelen
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van de inbreng
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Codes	Boekjaar
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

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

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

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

Voorziening werf Oorbeekstraat
Voorziening werf Hoogveld
.....
.....

Boekjaar
246.323,07
519.432,64
.....
.....

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	9.259.495,54
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	8.490.640,82
Overige leningen	8851	768.854,72
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	.....
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	9.259.495,54
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	42.953.397,92
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	39.949.836,75
Overige leningen	8852	3.003.561,17
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	2.377.906,27
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	45.331.304,19
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	197.973.708,96
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	193.749.228,23
Overige leningen	8853	4.224.480,73
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	197.973.708,96

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	9.259.495,54
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	8.490.640,82
Overige leningen	8851	768.854,72
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	9.259.495,54
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	42.953.397,92
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	39.949.836,75
Overige leningen	8852	3.003.561,17
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	2.377.906,27
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	45.331.304,19
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	197.973.708,96
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	193.749.228,23
Overige leningen	8853	4.224.480,73
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	197.973.708,96

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

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

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	1.261.730,52
Geraamde belastingschulden	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	347.286,47

Nr.	0400.629.794	VOL-inb 6.9
-----	--------------	-------------

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen interesten op leningen	1.381.407,04
Andere	4.968,96
.....	
.....	

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	979.030,77	.....
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	36	23
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	34,7	21,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	46.265	34.123
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	1.747.179,61	1.247.035,65
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	412.766,39	305.844,32
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	217.560,86	124.392,76
Andere personeelskosten	623	128.591,34	86.294,11
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....

	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	49.808,66	85.501,75
Teruggenomen	9113	22.613,49	10.108,16
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	1.848.744,56	550.000,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	564.619,52	479.616,88
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	1.308.256,88	806.742,78
Andere	641/8	426.401,23	36.252,63
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de vennootschap	617	.....	.....

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	719.230,69	629.255,25
Interestsubsidies	9126	3.891.538,56	1.818.026,49
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754	33,67	.....
Andere			
andere .....		.....	1,46
.....			
.....			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6502	.....	.....
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654	.....	.....
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655	.....	.....
Andere			
.....			
.....			
.....			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	853.322,92	586.025,59
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	853.322,92	586.025,59
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	853.322,92	586.025,59
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	.....	.....
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	144,65	7.575,23
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	144,65	7.575,23
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ...	6630	.....	7.575,23
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	144,65	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	32.934,50
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	40.000,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	7.065,50
Geraamde belastingsupplementen	9137	.....
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	37,54
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	37,54
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
Aftrekbare fiscale verliezen		681.670,72
.....		
.....		
.....		

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

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

Bronnen van belastinglatenties

	Codes	Boekjaar
Actieve latencies	9141	.....
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	.....
Andere actieve latencies		
.....		
.....		
.....		
Passieve latencies	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latencies		
.....		
.....		
.....		

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de vennootschap (aftrekbaar)	9145	26.655,14	17.464,54
Door de vennootschap	9146	684.267,16	325.419,10
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van			
Bedrijfsvoorheffing	9147	431.759,95	317.349,73
Roerende voorheffing	9148	.....	.....

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	.....
Bedrag van de inschrijving	91621	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	.....
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	.....

**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

Aangezien verschillende personeelsleden tot dezelfde leeftijdscategorie behoren en teneinde te voorzien dat de betaling van de jaarlijkse bijdrage voor het legaal pensioen verzekerd blijft, werden er gelden op een daartoe bestemde rekening gestort.

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

.....

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)

.....

Boekjaar

.....

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

	Codes	Boekjaar
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
Voor naamste 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	.....
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	12.959,10
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	20.570,00
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

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 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

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	12.959,10
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95071	20.570,00
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

WAARDERINGSREGELS

REGELS INZAKE DE WAARDERINGEN EN DE INVENTARIS, DE VASTSTELLING EN DE AANPASSING VAN DE AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN.

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

De afschrijvingen worden berekend voor:

- Afschrijvingen op immateriële vaste activa.

Softwareprogramma's, die meerdere jaren meegaan, worden geactiveerd en afgeschreven over 5 jaar.

- Afschrijvingen van gebouwen opgeleverd voor 1.1.1997.

Op 66 jaar lineair voor de verhuurde woningen voor 5/6 van de waarde en voor garages over 20 jaar, op basis van de Vlaamse

Huisvestingsmaatschappij goedgekeurde afschrijvingsregels.

- Afschrijvingen van gebouwen in gebruik genomen vanaf 1.1.1997.

Op 50 jaar lineair voor de verhuurde woningen voor de volledige bouwwaarde en voor 5/6 van de waarde, indien de grondwaarde vervat is

in de kostprijs, en voor garages over 20 jaar, op basis van de door de Vlaamse

Huisvestingsmaatschappij goedgekeurde

afschrijvingsregels.

- Afschrijvingen van gebouwen in gebruik genomen vanaf 1.1.2011.

Tot 31 december 2020 op 33 jaar lineair voor de verhuurde woningen voor de volledige bouwwaarde en voor 5/6 van de waarde, indien de

grondwaarde vervat is in de kostprijs, en voor garages over 20 jaar, op basis van de door de

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

goedgekeurde afschrijvingsregels.

Vanaf 1 januari 2021 op 50 jaar lineair over het op dat ogenblik nog niet afgeschreven gedeelte voor de verhuurde woningen voor de

volledige bouwwaarde en voor 5/6 van de waarde, indien de grondwaarde vervat is in de kostprijs,

en voor garages over 20 jaar, op basis

van de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij goedgekeurde afschrijvingsregels.

- Afschrijvingen van administratieve en commerciële gebouwen:

Op 30 jaar lineair voor de verhuurde woningen voor de volledige bouwwaarde en voor 5/6 van de waarde, indien de grondwaarde vervat is

in de kostprijs op basis van de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij goedgekeurde

afschrijvingsregels.

- Andere afschrijvingen.

* de renovatiewerken op 6/6 van de waarde over een periode van 25 jaar;

* de ketels voor centrale verwarming over 15 jaar;

* de overige elementen van de installaties voor centrale verwarming over 25 jaar;

* de liften over 20 jaar, liften vanaf 2021 over 25 jaar;

* fotovoltaïsche zonne-energiesystemen, eccl. omvormers over 20 jaar

* omvormers fotovoltaïsche zonne-energiesystemen over 10 jaar

* sanitair, ventilatie, warmtepomp over 15 jaar;

* de snel veranderende installaties (rollend materiaal, wassalon, tuinmateriaal, stellingen en andere duurzame onderhoudsmaterialen)

over 5 jaar;

* het informaticamateriaal over 3 jaar;

* de keukeninstallaties, brandpreventiemaatregelen, veiligheidsmaatregelen over 10 jaar, vanaf 2023 over 15 jaar.

* meubilair en kantoormateriaal over 10 jaar.

* bouwplaatsmateriaal en rollend materiaal over 5 jaar.

* de aankoopkosten van klein elektrisch materiaal (< € 500) worden onmiddellijk in rekening gebracht, worden opgevolgd, maar niet

opgenomen in de vaste activa waarop afschrijvingen worden toegepast.

Overboeking van de gebouwen in opbouw.

Vanaf het boekjaar 1998 zal de overboeking van de gebouwen in opbouw naar de vaste activa doorgevoerd worden in de maand dat er voor de eerste keer huur wordt ontvangen. Het eerste jaar zal de afschrijving pro rata temporis berekend worden.

Waardering van de woningen.

In het kader van de herstructurering in het landschap van de sociale woningmaatschappijen in Vlaanderen zal de vennootschap in de toekomst een aantal van haar onroerende goederen dienen af te staan aan andere maatschappijen. Momenteel is het nog niet volledig duidelijk onder welke vorm en tegen welke waarde deze transferten georganiseerd zullen worden. Bij het opmaken van de jaarrekening over 2023 is het dan ook niet duidelijk welke boekhoudkundige gevolgen de operaties zullen hebben voor de vennootschap.

Achterstallen en dubieuze debiteuren

Alle vorderingen op zittende huurders moeten worden geboekt als dubieus en op volgende wijze: Alle huurders met een achterstal van meer dan 500 EUR, die werden doorgegeven aan een advocaat, worden op 31 december van het jaar waarop de huurachterstal betrekking heeft, geboekt als dubieus. Er wordt een waardevermindering van 30% toegepast. Wanneer later blijkt dat er nog sommen recupereerbaar waren, worden deze teruggenomen.

Inzake de 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, alsook vorderingen op uitgedreven huurders, beschouwd als dubieuze vorderingen waarop een waardevermindering wordt geboekt ten bedrage van 100%, tenzij er redenen zijn om dit niet te doen. Alle vertrokken huurders worden na 1 jaar effectief afgeboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen afbetalingen meer gebeurden.

Voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken:

De aan te leggen voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerkzaamheden wordt geraamd in functie van de te verwachten kosten voor dergelijke werkzaamheden. Deze te verwachten kosten worden bepaald als een gemiddelde kost per woning op basis van recente historische effectief gemaakte kosten die het karakter hebben van groot onderhoud of herstellingen. Op basis hiervan werd een gemiddelde jaarlijkse kost geventileerd (gemiddelde kost * aantal woningen) die als basis van het jaarlijks toe te voegen deel aan de voorziening wordt gebruikt. Voor het bepalen van de voorziening per einde 2023 werd uitgegaan van een onderhoudscyclus van 5 jaar. Periodiek wordt nagegaan of de gemiddelde jaarlijkse kost die als basis wordt gebruikt nog actueel is.

De jaarlijkse besteding van de voorziening wordt bepaald op basis van de effectief gemaakte onderhouds- en herstellingswerken van meer dan 1.250 EUR, die geen betrekking hebben op de recupereerbare kosten en die niet het karakter hebben van klein onderhoud of kleine herstellingen.

Kapitaalsubsidies:

De kapitaalsubsidies te ontvangen van de overheid worden geboekt op het ogenblik van vaste toezegging van de bedragen op basis van de ingediende vorderingsstaten. Deze subsidies worden geleidelijk afgeboekt naar de financiële opbrengsten volgens hetzelfde ritme als de afschrijvingen op de vaste activa waarvoor ze werden verkregen.

Leningen:

De leningen die werden toegestaan door de VMSW werden in de jaarrekening opgenomen, onder de rubriek "kredietinstellingen".

Renovatie - Onderhoud:

Voor het onderscheid tussen renovatie- en onderhoudswerken passen wij de V.H.M.-circulaire FI4/KVB/531 van 18 maart 1999 toe.

Fusie:

Op 15 juni 2023 is Elk Zijn Huis gefusioneerd met Volkswoningbouw Herent en gaan verder onder de naam Woon trots.

vermits de cijfers van het vorige boekjaar enkel de cijfers van Elk Zijn Huis bevatten, geeft een vergelijking met het vorige boekjaar een vertekend beeld.

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

JAARVERSLAG

Nr.	0400.629.794	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

Gemiddeld aantal werknemers

Voltijds	1001	24,6	13,9	10,7
Deeltijds	1002	7,3	1,4	5,9
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	30,5	15,0	15,5

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds	1011	36.917	20.433	16.484
Deeltijds	1012	9.348	1.806	7.542
Totaal	1013	46.265	22.239	24.026

Personeelskosten

Voltijds	1021	1.991.056,04	922.709,75	1.068.346,29
Deeltijds	1022	515.042,16	238.684,60	276.357,56
Totaal	1023	2.506.098,20	1.161.394,35	1.344.703,85

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	24,6	13,9	10,7
1002	7,3	1,4	5,9
1003	30,5	15,0	15,5
1011	36.917	20.433	16.484
1012	9.348	1.806	7.542
1013	46.265	22.239	24.026
1021	1.991.056,04	922.709,75	1.068.346,29
1022	515.042,16	238.684,60	276.357,56
1023	2.506.098,20	1.161.394,35	1.344.703,85
1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	21,3	12,5	8,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	34.123	20.020	14.103
Personeelskosten	1023	1.763.566,84	979.067,27	784.499,57
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	29	7	34,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	29	7	34,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	15	1	15,9
lager onderwijs	1200	2	.....	2,0
secundair onderwijs	1201	6	.....	6,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	6	1	6,9
universitair onderwijs	1203	1	.....	1,0
Vrouwen	121	14	6	18,8
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	5	3	7,4
hoger niet-universitair onderwijs	1212	8	3	10,4
universitair onderwijs	1213	1	.....	1,0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	1	.....	1,0
Bedienden	134	25	7	30,7
Arbeiders	132	3	.....	3,0
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	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de vennootschap	152	.....	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP 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	15	3	17,4
210	14	3	16,4
211	1	.....	1,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
 Werkloosheid met 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	5	.....	5,0
310	5	.....	5,0
311	.....	.....	.....
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	3	.....	3,0
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	2	.....	2,0
350	.....	.....	.....

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	7	5811	14
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	122	5812	145
Nettokosten voor de vennootschap	5803	296,50	5813	1.455,81
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	296,50	58131	1.455,81
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	14	5831	15
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	112	5832	120
Nettokosten voor de vennootschap	5823	960,80	5833	1.029,42
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.	0400.629.794	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.

RENUMERATIEVERSLAG :

			zitpenning	verplaatsings- vergoeding	
AKAYCHOUCH	Hamid	Bestuurder	€ 707,70	€ 64,90	WOONTROTS
CONSTANT	Marie-France	Bestuurder	€ 808,80	€ 57,86	WOONTROTS
GOEMINNE	Kristien	Bestuurder	€ 303,30	€ 28,06	WOONTROTS
HENDRICKX	Gustaaf	Ondervoorzitter	€ 1.314,00	€ 358,07	VWBM tot 15/6/2023
HENDRICKX	Gustaaf	Ondervoorzitter	€ 404,40	€ 166,72	WOONTROTS vanaf 15/6/2023
MATEUSEN	André	Bestuurder	€ 730,00	€ 198,93	VWBM tot 15/6/2023
MATEUSEN	André	Bestuurder	€ 810,71	€ 153,02	WOONTROTS vanaf 15/6/2023
MORRIS	Marc	Ondervoorzitter	€ 1.314,30	€ 152,16	WOONTROTS
ROBIJNS	Luc	Bestuurder	€ 707,70	€ 71,46	WOONTROTS
SOENS	Paul	Ondervoorzitter	€ 1.415,40	€ 282,84	WOONTROTS
VAN ROY	Mark	Voorzitter	€ 3.845,78	€ 301,66	WOONTROTS
WINDELS	Geertrui	Bestuurder	€ 505,50	€ 76,57	WOONTROTS
CLAESEN	Liesbeth	Bestuurder	€ 404,40	€ 121,78	WOONTROTS vanaf 15/6/2023
DERUA	Karin	Bestuurder	€ 404,40	€ 94,58	WOONTROTS vanaf 15/6/2023
HERMESSE	Jean	Bestuurder	€ 404,40	€ 16,66	WOONTROTS vanaf 15/6/2023
PIJPEN	Joris	Bestuurder	€ 202,20	€ 22,11	WOONTROTS vanaf 15/6/2023
WILLEKENS	Sven	Bestuurder	€ 404,40	€ 73,80	WOONTROTS vanaf 15/6/2023
DEMAERTELAERE	Carla	Bestuurder	€ 404,40	€ 38,28	ELK ZIJN HUIS tot 15/6/2023
RYON	Kurt	Bestuurder	€ 404,40	€ 54,45	ELK ZIJN HUIS tot 15/6/2023
THEUNIS	Gilbert	Bestuurder	€ 404,40	€ 37,42	ELK ZIJN HUIS tot 15/6/2023
VANLEEUE	Tom	Bestuurder	€ 404,40	€ 22,11	ELK ZIJN HUIS tot 15/6/2023
BREULS	Patrick	Bestuurder	€ 438,00	€ 119,36	VWBM tot 15/6/2023
BUEDTS	Annemie	Bestuurder	€ 292,00	€ 79,57	VWBM tot 15/6/2023
DE COSTER	Hans	Bestuurder	€ 876,00	€ 238,71	VWBM tot 15/6/2023
DUNON	Diederik	Bestuurder			VWBM tot 15/6/2023
JACOBS	Paul	Bestuurder			VWBM tot 15/6/2023
POLLERS	Astrid	Voorzitter	€ 2.044,00	€ 556,99	VWBM tot 15/6/2023
VAN HERCK	Jan	Bestuurder	€ 292,00	€ 79,57	VWBM tot 15/6/2023
VAN ROMPAEY	Marianne	Bestuurder	€ 1.168,00	€ 318,28	VWBM tot 15/6/2023
VANDENBROECK	Christiane	Bestuurder	€ 438,00	€ 119,36	VWBM tot 15/6/2023
			€ 17.910,99	€ 2.831,08	

VERSLAG VAN DE REVISOR.

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP
WOONTROTS BV
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP
31 DECEMBER 2023**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Elk zijn Huis CVBA met een sociaal oogmerk ("de vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 19 mei 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de coöperatieve vennootschap Elk zijn Huis uitgevoerd gedurende zes opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 301.697.488,69 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 978.200,41.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn gedaan of genomen.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Antwerpen,

Callens Vandelanotte
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Ken Snoeks
Bedrijfsrevisor

