woontrots

Jaarverslag



2025

Inhoud

1. Woord van de voorzitter 3
2. Verslag van het bestuursorgaan aan de algemene vergadering 4
3. Woontrots in een oogopslag 14
4. Het organogram 18
5. Het bestuur van Woontrots 20
6. De huurders van Woontrots 24
7. Het patrimonium van Woontrots 27
8. Patrimoniumbeheer 34
9. Projecten 40
10. Jaarrekening 58
11. Jaarrekeningrapportering 112

1. Woord van de voorzitter

Als nieuw aangestelde voorzitter stel ik mij graag kort aan u voor. Mijn naam is Marc Morris. Na de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2024 werd ik in juni 2025 benoemd tot voorzitter van woonmaatschappij Woontrots. Die stap voelde voor mij als een vanzelfsprekende keuze, voortvloeiend uit mijn jarenlange engagement binnen het domein Welzijn.

Al 25 jaar ben ik schepen in Bertem, waarvan 13 jaar schepen van wonen. Een rol waarin ik mijn passie ten volle heb kunnen ontwikkelen. Daarnaast kreeg ik de kans om als bestuurslid van Elk zijn Huis onze huidige Woonmaatschappij Woontrots mee op te richten. Ik ken de organisatie dus van heel dichtbij en zo groeide mijn overtuiging dat ik, samen met een sterk team, het voorzitterschap kon opnemen.

Ik schaar mij dan ook volledig achter de missie van Woontrots: "*Betaalbaar wonen, ook in jouw buurt.*" Deze krachtige slagzin weerspiegelt een belangrijke maatschappelijke opdracht. We richten ons op mensen die het moeilijker hebben en voor wie een stabiele woonplek het verschil kan maken. Een betaalbare woning is vaak het begin van nieuwe kansen: werk vinden, studeren, een taal leren of een vak onder de knie krijgen. Vanuit die overtuiging neem ik deze rol met volle inzet op. Mijn ervaring, maar vooral mijn sterk rechtvaardigheidsgevoel en mijn engagement voor het algemeen belang, wil ik inzetten om samen met alle betrokkenen verder te bouwen aan een sterke organisatie.

Niet alleen het voorzitterschap is vernieuwd. Van de 15 leden van het bestuursorgaan zijn er vandaag 12 nieuw. Zelf behoor ik tot de 'oude garde', wat ik als een troef beschouw dankzij mijn ervaring en mijn vertrouwdheid met Woontrots. Ik ben mijn collega-bestuurders dankbaar voor het vertrouwen dat ze me gaven.

In het najaar van 2025 onderging onze organisatie een grondige doorlichting. Het globaal onderzoek bracht een aantal belangrijke werkpunten naar voren, die ons helpen om de organisatie verder te versterken. Door de hervormingen in 2023 op Vlaams niveau en de algemene schaalvergroting binnen de woonmaatschappijen zijn bepaalde structuren complexer geworden. Het stroomlijnen van onze processen is dan ook een prioriteit. Heldere en efficiënte processen zorgen immers voor een correcte en zorgvuldige dienstverlening aan onze belangrijkste doelgroep: onze huurders. Tegelijk ondersteunen ze ook onze medewerkers, die in een uitdagende context de continuïteit van dossiers hebben gewaarborgd, vaak parallel met ingrijpende veranderingen en overdrachten van werkgebieden tussen de woonmaatschappijen.

Een tweede belangrijk aandachtspunt is het terugdringen van huurachterstallen. Als woonmaatschappij zijn onze huurinkomsten essentieel om te blijven investeren in renovaties en nieuwbouwprojecten. Het is daarom van groot belang om dit structureel en doordacht aan te pakken, samen met de verdere optimalisatie van onze werking.

Ook op het terrein stonden we niet stil. In 2025 werden de voorbereidende werken opgestart voor verschillende veelbelovende projecten. Zo werden gronden aangekocht in Keerbergen, Overijse en Bertem. In Kraainem ging het project 'Kruisveld' van start, met een gevarieerd aanbod aan woningen voor diverse gezinssamenstellingen en aandacht voor zachte mobiliteit — iets wat ik persoonlijk sterk toejuich. Daarnaast startte in de Spreeuwestraat in Haacht de bouw van 24 meergezinswoningen, waar wordt ingespeeld op verschillende noden, onder meer voor rolstoelgebruikers.

Dankzij het stroomlijnen van de processen en het opzetten van deze en toekomstige projecten zullen we onze missie kunnen blijven waarmaken: *'betaalbaar wonen, ook in jouw buurt'.*

Hoogachtend,
Voorzitter van Woontrots, Marc Morris

2. Verslag van het bestuursorgaan aan de algemene vergadering

WERKING

2025 was het tweede volledige werkjaar van Woontrots, de woonmaatschappij actief in 13 gemeentes in de regio tussen Leuven en Brussel. Woontrots werd in juni 2023 opgericht en erkend door de Vlaamse regering in het werkingsgebied 'Oost-Brabant-West'. Ze ontstond uit een fusie van de Sociale Huisvestingsmaatschappijen Elk zijn Huis en Volkswoningbouw en integreerde delen van de activiteiten van de sociale verhuurkantoren SPIT en WEBRA. Hoewel de fusie pas op 15 juni 2023 plaatsvond, gebeurde dit voor het financiële werkjaar retroactief vanaf 1 januari 2023. Boekhoudkundig hebben we dus reeds jaarrekeningen van Woontrots voor de boekjaren 2023, 2024 en nu 2025. Pas in werkjaar 2024 is Woontrots ook effectief een heel jaar operationeel geweest als woonmaatschappij.

Het fusietraject maakt vergelijken met voorgaande jaren moeilijk. We kunnen 2023 en 2024 naast elkaar leggen, maar met als kanttekening dat we in het fusiejaar 2023 maar een half jaar effectief als woonmaatschappij hebben geopereerd. De nieuwe jaarrekening voor 2025 kunnen we wel naast deze van 2024 leggen aangezien Woontrots in beide volledige jaren operationeel actief was.

Echter, als onderdeel van de vorming van de woonmaatschappijen dienen ook alle sociale woningen en ontwikkelbare gronden – 'onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting' (VCW art. 4.38) – overgedragen te worden aan de woonmaatschappij actief in het werkingsgebied. Na de fusie zijn deze overdrachten voor Woontrots nog vrij omvangrijk. In totaal dienden nog ongeveer 800 woningen overgedragen te worden aan Woontrots, en omgekeerd, 400 woningen overgedragen aan collega's.

In 2025 werd een eerste belangrijke stap gezet op dat vlak. Ongeveer 600 woningen in Wezembeek-Oppem en Hoeilaart werden via partiële splitsing en fusie overgedragen door Het Vlaamse Woonanker aan Woontrots. Ongeveer 200 woningen in Steenokkerzeel werden dan weer door Woontrots overgedragen aan Het Vlaamse Woonanker. Deze operaties werden vormgegeven op Bijzondere Algemene Vergaderingen in juni 2025, en werden retroactief toegepast vanaf 1 januari 2025. In 2026 staat de overdracht van iets meer dan 200 woningen in Overijse en Boortmeerbeek door Providentia aan Woontrots op de planning.

De overdrachten in 2025 hebben op de jaarrekening een aanzienlijk effect. Enerzijds omdat het over een behoorlijk aantal woningen gaat, anderzijds omdat de verschillende financiële stromen nog niet altijd op een logische wijze geïntegreerd zijn in het eigen boekhoudpakket. Na de fusie zagen we een gelijkaardig effect. Dit valt, zij het beperkter, eveneens te verwachten in 2026 bij de overdrachten van Providentia. Zo is bijvoorbeeld de huurachterstal sterk beïnvloed door de overdracht van Het Vlaamse Woonanker. Ongeveer een derde (!) van de totale huurachterstal van Woontrots op dit moment is afkomstig van huurders uit Wezembeek-Oppem en Hoeilaart terwijl maar een zesde van het patrimonium van Woontrots zich in die gemeentes bevindt. Ook de aangerekende onderhoudskosten die Het Vlaamse Woonanker nog heeft doorgerekend aan Woontrots (grotendeels uit de eerste helft van 2025 en dus voorafgaand aan de effectieve overdracht) vallen op. Mogelijk zal hiervan nog een groot deel gerecupereerd worden bij de afrekening van de huurlasten, aangezien onder meer nutsvoorzieningen voor gemeenschappelijke delen hierin vervat zitten.

De financiële afrekening van bovengenoemde stromen als kost leidt tot een belangrijk openstaand saldo in de jaarrekening. Hierin moet onder meer de vergoeding voor het beheer in 2024 worden verwerkt, die Het Vlaamse Woonanker verschuldigd is. Anderzijds heeft Het Vlaamse Woonanker dan weer afbetalingen gedaan in de eerste helft van 2025, die als kost worden aangerekend en niet in de globale afbetalingen vervat zitten.

Samengevat vertekenen de overdrachten in 2025 opnieuw de jaarrekening, waardoor een heel aantal kanttekeningen gemaakt moeten worden bij bepaalde cijfers. De effecten hiervan zullen nog merkbaar zijn in latere jaarrekeningen.

Nog los van deze effecten op de jaarrekening zorgen de overdrachten voor inconsistenties in leegstandcijfers, weigeringen, huurlasten en huurachterstallen, wat resulteert in bijkomende kosten én werkdruk.

Zoals in dit verslag vorig jaar aangegeven, was de lijst van leegstaande woningen die 'verhuurklaar' gemaakt werden grotendeels afkomstig van de gemeentes Wezembeek-Oppem en Hoeilaart (dus de overgedragen woningen van Het Vlaamse Woonanker). Maar liefst 101 van 159 woningen die 'verhuurklaar' gemaakt moesten worden, bevonden zich in die twee gemeentes. Op vraag van het bestuur werd prioritair gewerkt aan de leegstand, en de cijfers tonen dit ook aan. Dankzij sterke inspanningen van de betrokken diensten is het aantal woningen dat 'verhuurklaar' gemaakt wordt, sterk afgenomen. Vooral de daling in de twee overgedragen gemeentes heeft daarvoor gezorgd.

Naast de aanpak van de leegstand heeft Woontrots, op vraag van het bestuursorgaan nog twee andere prioriteiten aangepakt. Enerzijds werd gewerkt aan het afronden van de overdrachten van Wezembeek-Oppem en Hoeilaart. Dit leidde in 2024 tot het beheer van een groot deel van de over te dragen woningen, en in 2025 tot de effectieve overdracht van deze woningen. Anderzijds staan in 2026 nog overdrachten gepland: de woningen in Overijse gaan van Providentia naar Woontrots en de woningen van Keerbergen en Haacht worden overgedragen aan de collega's van KANVAZ.

Een derde en laatste prioriteit van het bestuursorgaan was het (her)activeren van de effectieve realisatie van sociale woningen in de dertien gemeentes van Woontrots. Zoals u



in dit jaarverslag - en de vorige edities - kan lezen, heeft Woontrots sterk ingezet op de realisatie van projecten. In verhouding maakt Woontrots deel uit van de meest actieve woonmaatschappijen in Vlaanderen, en dat in de duurste regio! Hierdoor is er weinig laaghangend fruit, en dient elk project zeer minutieus onderzocht en opgevolgd te worden. De verschillende mogelijkheden die daartoe bestaan, worden door Woontrots ten volle benut. Denk bijvoorbeeld aan de Design and Build-formules, de CBO en het instrument 'aankoop goede woning', waar Woontrots voortrekker van is. Daarnaast werd sterk ingezet op innovatieve projecten, met een mooie erkenning van Wonen in Vlaanderen voor projecten in Tervuren en Kraainem.

Samengevat heeft het bestuur van Woontrots in werkingsjaar 2025 de drie beleidsaccenten duidelijk en doeltreffend aangepakt, met over de hele lijn positieve resultaten. In mei 2025 kon het bestuursorgaan dan ook een sterke overdracht realiseren aan de nieuwe ploeg die na de gemeenteraadsverkiezingen in 2024 is aangesteld.

De fusie, de overdrachten, de grootschalige opstart van projecten, maar ook de introductie van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) in 2024 - met groeipijnen die tot op vandaag voelbaar zijn - vroegen zware inspanningen. Om de continuïteit te waarborgen moest Woontrots regelmatig voor een ad hoc aanpak kiezen. De gekozen accenten bleken, zoals de resultaten aantonen, echter zowel noodzakelijk als succesvol. Wel zorgde dit veelvuldig 'brandjes blussen' voor een rem op het verder verdiepen en verfijnen van de operationele werking. Een uitdaging die ook bij andere woonmaatschappijen merkbaar is. De volgende grote opdracht voor Woontrots is de verdere uitbouw van processen. Dat werd duidelijk uit het rapport van het Globaal Onderzoek in het najaar van 2025 door de afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen. Met het rapport werd ook een handleiding aangereikt om structureel de verbeterpunten aan te pakken. Hier werd meteen mee aan de slag gegaan en op het moment dat dit jaarverslag wordt gefinaliseerd zijn vele punten al afgevinkt.

Algemeen blijkt uit het Globaal Onderzoek dat nauwelijks twee jaar na de fusie de interne processen en het administratief en financieel beheer goed scoren. Dat was zeker niet evident na een toch wel zeer ingrijpende reorganisatie en met de uitrol van het CIR. Aangezien ook de beleidsaccenten van het bestuur succesvol werden ingevuld, legde Woontrots dus een mooi traject af. Enkel het operationeel niveau, waaronder de concrete administratieve processen en het technisch beheer, bleken nog niet op punt.

2025 is het jaar waarin de aanzet werd gegeven voor de verdere operationele uitbouw van Woontrots. In 2026 wordt het afronden van deze uitbouw als doelstelling vooropgesteld waarbij de integratie van een gestroomlijnde werking moet zorgen voor het aangaan van de grote uitdagingen in de komende twintig jaar. Het proces rond huurachterstal werd alvast als prioriteit naar voren geschoven door het nieuwe bestuur. Naast het effect van de overgedragen achterstal in de gemeentes Wezembeek-Oppem en Hoeilaart, bleken gegevens uit het verleden, van de huurwoningen van private eigenaars, van de commerciële verhuur en van garages, niet correct. De rechtzetting hiervan is een tijdsintensief proces. Wel werd intussen het proces al sterk verfijnd wat resulteerde in een stevige daling in huurachterstal. De overblijvende achterstal in de cijfers van 2025 zal verder worden afgebouwd in de komende jaren.

Vooral de twee grote operationele diensten binnen Woontrots zullen hun interne processen en procedures verder uitbouwen en een opvolgingssysteem op punt zetten om hierover te rapporteren. Dit gebeurde al, maar door de fusie, veranderingen in regelgeving, beheer, huurdersverplichtingen, het CIR, enzovoort, raakte de structuur zoek wat resulteerde in lacunes in de rapportering. Dit komt terug in de jaarlijkse rapportering aan de Vlaamse Ombudsdienst.

Binnen deze diensten werden sinds 2025 een aantal belangrijke stappen gezet. Een nieuw diensthoofd voor de woondienst werd aangeworven en het omvangrijke raamcontract CV en sanitair warm water werd gegund. Dit laatste zal een zeer grote impact hebben op het aantal meldingen bij de dienst Patrimonium.

Bovendien zal in het voorjaar van 2026 een transitiemanager in dienst treden, die de operationele diensten zal begeleiden en ondersteunen bij de verdere uitwerking en implementatie van processen.

We zijn er dan ook van overtuigd deze uitdagingen te kunnen aanpakken.

Het is zeer belangrijk om in de loop van 2026 de operationele processen uit te bouwen en af te stemmen tussen de diensten. In 2025 liep immers het groeipad af dat werd opgestart in 2009. Er werd een nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO) uitgewerkt voor de periode 2026-2042. Het niet gerealiseerde wordt toegevoegd aan de nieuwe doelstellingen. Dit geeft voor ons werkingsgebied een grote uitdaging. Hieronder de doelstelling zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 3 april 2026.

Gemeente	Definitieve cijfers 3 april 2026
Bertem	75
Boortmeerbeek	137
Haacht	80
Herent	43
Hoeilaart	93
Huldenberg	67
Keerbergen	170
Kortenberg	195
Kraainem	160
Overijse	288
Tervuren	157
Wezembeek-Oppem	31
Zaventem	391
	1.887



Dit nieuwe BSO impliceert een groei van het aanbod van Woontrots met ongeveer 50% op 16 jaar tijd. Dat zijn ongeveer 120 bijkomende sociale woningen per jaar. Op hetzelfde moment zal Woontrots in 2026 haar renovatieplanning finaliseren, om tegen 2050 enkel nog woningen met energielabel A te hebben. Dit betreft ongeveer 2.000 woningen die grondig moeten worden aangepakt en dit meestal met een verhuisbeweging. De volledige operatie bestaat dus uit 4.000 woningen, ofwel het volledige huidige patrimonium van Woontrots.

Om deze uitdagingen te kunnen invullen, is een sterke operationele verankering van de diensten nodig. Vandaar dat Woontrots hiervan in 2026 prioriteit maakt. Dit allemaal in een regelgevend kader dat alsmaar meer vraagt van de Woonmaatschappij. Denk aan de verdere opvolging en uitbreiding van de VDAB-verplichting, de invoering van de middelentoets, wijzigingen op vlak van taalbereidheid, enzovoort. Vanaf 1 januari 2027 komt daar nog een nieuwe werkbinding bij. Bovendien blijkt uit data van Wonen in Vlaanderen dat Woontrots en de collega's uit de Vlaamse rand en de rest van de provincie Vlaams-Brabant, in verhouding veel meer kandidaten hebben waarvoor ze geen primaire verhuurder zijn (kandidaten die niet in het werkingsgebied wonen, maar waarvoor Woontrots wel primaire verhuurder is). Dit zorg voor extra werk, net zoals het afronden van de overdrachten.

Zowel de grote uitdagingen, die in totaal een investeringsvolume van ongeveer één miljard euro uitmaken, als de hoge werklast om de projecten op poten te zetten, om het technisch beheer op te volgen, om de alsmaar complexere huuradministratie op te volgen, zetten druk op de organisatie. Reden te meer om ervoor te zorgen dat we een geoliede machine worden om de hoge verwachtingen en de nood aan betaalbaar wonen inlossen.

Dit alles binnen een zeer strikt budgettair kader. De Vlaamse Regering heeft dan wel de financiering verbeterd door leningen voor projecten aan -2% te geven in plaats van aan -1%, een nieuwe realisatie is op projectniveau nog altijd verlieslatend. Het zal dus een hele puzzel zijn om dit concreet vorm te geven. Maar we gaan graag de uitdaging aan.

Door de krappe financiële marges en de vele projecten is het uitermate belangrijk dat Woontrots op alle vlakken de financiële stromen maximaal in kaart brengt en de opbrengsten optimaliseert. Het kan met de grote uitdagingen namelijk niet de bedoeling zijn om te besparen op de werking zelf, zeker gezien het al beperkte personeelskader van Woontrots in vergelijking met andere woonmaatschappijen. Woontrots heeft een personeelsbezetting van iets meer dan 40 VTE, terwijl vergelijkbare woonmaatschappijen in onze provincie zoals Dijledal en KANVAZ ongeveer 70 VTE tellen. In jaarlijkse kost komt dat neer op ongeveer 3,8 miljoen euro voor Woontrots, en ongeveer 5,0 miljoen euro voor de twee andere nabijgelegen woonmaatschappijen. Hoewel contextfactoren dit beeld mee bepalen (aantal ingehuurde woningen, keuze voor eigen regie van onderhoud of extern ...), geeft het toch aan dat Woontrots haar personeel zeer efficiënt en effectief inzet.

Wel wordt sinds de fusie hard ingezet om andere financiële stromen goed op te volgen. In 2024 kwam de aanpak van leegstand uitgebreid aan bod, wat een positief effect heeft op de inkomstenzijde. We bespraken ook het beleidsaccent rond huurachterstal dat we vorig jaar legden en nu verder uitbouwden. Een optimale financiering van onze projecten, waarbij we zo goed als nooit het financieringsplafond overschrijden, hebben we reeds vele jaren geleden uitgewerkt. Trajecten die we verder zullen opvolgen en verfijnen zijn de doorrekening van huurdersherstellingen, doorrekening van huurlasten, optimaal gebruik van FS4-financiering voor kleinere herstellingen (onder meer vervanging van toestellen in het kader van het raamcontract CV en sanitair warm water), implementatievergoeding zonnepanelen... Dit maakt deel uit van de eerder genoemde verdere optimalisering van de operationele werking, en zeker op dit vlak is een goede afstemming tussen de diensten cruciaal.

Het financiële resultaat van 2025 geeft aan dat we nog steeds de nodige ademruimte hebben om deze verwachtingen in te vullen. Het vergt wel een optimale inzet van onze middelen, zowel financieel als van de medewerkers, en een goede monitoring van de processen.

JAARREKENING

RESULTATENREKENING

We sluiten het boekjaar 2025 af met een te bestemmen resultaat van **2.118.744,50 euro**. Dat is een stuk hoger dan het resultaat van vorig jaar, dat 768.179,98 euro bedroeg.

Een positieve vaststelling die Woontrots voldoende buffer biedt om de uitdagingen van de komende jaren het hoofd te bieden.

Dit resultaat impliceert dat Woontrots uit haar bedrijfsopbrengsten de kosten kan opvangen en dat de financiële kosten en opbrengsten op het niveau van de resultatenrekening voldoende buffer geven.

Wel is een belangrijke nuance dat een aanzienlijk deel van dit te bestemmen resultaat voortkomt uit niet-recurrente bedrijfsinkomsten, namelijk 2.063.430,80 euro. Dit is enerzijds de verkoop van een grondaandeel in Kraainem voor de bouw van een woonzorgcentrum, en de verkoop van een afgeschreven sociale huurwoning.

Toch is ook zonder die niet-recurrente bedrijfsinkomsten het resultaat positief. Zeker als we weten dat in 2025 diverse in rekening gebrachte kosten, hoofdzakelijk door de overdrachten, gerecupereerd kunnen worden. Bovendien werden in 2025 verschillende uitzonderlijke kosten gemaakt opnieuw als gevolg van de overdrachten. Concreet gaat het dan over bijvoorbeeld de kosten voor de notaris, attesten, revisor... Een deel van die kosten zal overigens later nog gerecupereerd worden via de fusiesteun van Wonen in Vlaanderen.

Globaal kunnen we dus zeggen dat Woontrots in de jaarrekening 2025 een positief financieel resultaat kent. En dat dit structureel blijkt. Hoewel een groot deel voortkomt uit niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, zijn ook veel kosten uitzonderlijk. Waardoor het globaal beeld zonder meer financieel positief is, en we hier ook de volgende jaren op kunnen voortbouwen – het gros van de overdrachten is namelijk gebeurd, en dus zijn ook de huurinkomsten en uitgaven (hoofdzakelijk annuïteiten) al verwerkt.

Ten slotte kunnen we nog aangeven dat Woontrots nog een aantal woningen heeft die niet overgedragen zijn in Steenokkerzeel aangezien ze niet verhuurbaar waren en de komende jaren verkocht zullen worden. Hoewel het niet de bedoeling is om op grote schaal patrimonium te verkopen, kan de financiële buffer uit deze verkopen natuurlijk wel een belangrijke troef zijn om de financiële leefbaarheid op punt te houden. En in het licht van een jaarlijkse aangroei van meer dan honderd woningen is een uitzonderlijke verkoop van een enkele niet verhuurbare woningen natuurlijk ook geen uitverkoop van het patrimonium.

De bedrijfsopbrengsten (70/76A) bedragen in 2025 24.555.533,84 euro. Dat is een stijging met meer dan 25%. Enerzijds zit daar de stijging van de niet-recurrente bedrijfsinkomsten in. Maar anderzijds is deze stijging het gevolg van de overname van het patrimonium in Wezembeek-Oppem en Hoeilaart en de huurinkomsten die daarmee gepaard gaan.

De omzet uit gewone bedrijfsvoering (70) is met 20.893.168,68 euro ongeveer 15% hoger dan vorig jaar. Dit zijn hoofdzakelijk de bijkomende huurinkomsten waarvan sprake. Wat opvalt, is dat de geproduceerde vaste activa een heel stuk hoger zijn bij de bedrijfsopbrengsten. Dit komt door het activeren van een groot deel van de eigen werkingskosten bij projecten en omdat er meer projecten zijn. Dit maakt het mogelijk om de kost van de projectmedewerkers via de resultatenrekening mee te nemen in de opbrengst voor de projecten die gerealiseerd worden. Dit is een meer realistische aanpak, aangezien in tegenstelling tot de operationele diensten voor verhuur en beheer, de projectmedewerkers niet direct binnen de financiële rapportering aan Wonen in Vlaanderen van een woonmaatschappij vallen. Dit wordt geboekt onder rekening 72, geproduceerde vaste activa.

Belangrijk is nog om aan te geven dat met de nieuwe financiering (FS4 – zie hoger), ook een nieuwe huurprijsberekening in voege gaat. Dit zal zorgen voor een verhoging van de sociale huurprijs (eigenlijk een verlaging van de sociale korting) voor nieuwe projecten en grondig gerenoveerde woningen. Aangezien de doelstellingen voor Woontrots op dat vlak zeer hoog liggen (in totaal zou de planning op korte termijn moeten resulteren in 200 verhuringen van 'nieuwe' woningen per jaar), zal dit een aanzienlijke invloed hebben op de financiële leefbaarheid.

De huurinkomsten zijn de voornaamste inkomstenbron van Woontrots. Vandaar dat het belangrijk is om deze inkomstenbron te optimaliseren. Er werd alvast actief aan de leegstand gewerkt, er werd een traject voor de aanpak van huurachterstal opgezet en we zullen de doorrekening van huurdersherstellingen en huurlasten verder optimaliseren.

Nog een belangrijk bedrag bij de bedrijfsopbrengsten is het bedrag onder 'andere' (74). Ook hier zien we een grote stijging. Dit zijn diverse vergoedingen die we ontvangen, onder meer voor de doorverhuuractiviteiten, beheersvergoeding van collega's, diverse subsidies ...

Net als de bedrijfsopbrengsten zien we een stijging van de kosten. De kosten (60/66A) stijgen echter minder dan de opbrengsten (met 21%, terwijl de opbrengsten met net geen 28% stijgen), vandaar het sterke positieve resultaat.



De belangrijkste kosten blijven de afschrijvingen (630). Dit is in de resultatenrekening de manier waarop ons patrimonium wordt afgeboekt. In de balans zien we dat onder de vorm van materiële en vaste activa in het actief, en schulden in het passief, hoewel ze niet één op één samenhangen. De afschrijvingen zijn aanzienlijk gestegen tot 9.482.462,07 euro. Dit als gevolg van de groei van het patrimonium met eigen projecten en door overdrachten.

De personeelskost (62) is ook gestegen met 23,24%. Deels is dat te verklaren door inflatie en stijgende anciënniteit van een vrij stabiele personeelsgroep. Ook werden in 2025 nog een aantal bijkomende aanwervingen gedaan om het in juni 2024 gevalideerde organogram volledig in te vullen. Het personeelskader is reeds voorzien op de overdrachten, zowel deze uit 2025 als deze die nog volgen. Ook liepen in 2025 een aantal functies een aantal maanden dubbel als gevolg van het pensioen van een aantal collega's. Zoals hoger gemeld, is het personeelskader eerder beperkt in vergelijking met gelijkaardige woonmaatschappijen uit de provincie.

In de rubriek diensten en diverse goederen (61) zien we dat de kantoor- en administratiekosten (610) bijna identiek zijn als in 2024. Dit wil zeggen dat Woontrots erin slaagt om ondanks een groeiend kader en groter patrimonium efficiënt en effectief de eigen werking vorm te geven.

De kost 'onderhoud en herstel' (611) is eveneens nagenoeg gelijk gebleven. Dit zijn de kosten voor het beheer van ons patrimonium. De stabiliteit van deze kost geeft aan dat we deze kostenpost alsmaar beter onder controle krijgen, wat een directe impact heeft op onze financiële situatie. Zeker als hier de huurdersherstellingen kunnen worden uitgefilterd, is dit een goede evolutie. Het raamcontract CV en sanitair warm water zal deze post nog verder doen milderen. Vooral omdat we via dit raamcontract veel eenvoudiger vervangingen via FS4 kunnen financieren waardoor het een investering met afschrijving wordt en geen onderhoud en herstel. En waardoor we natuurlijk ook de interessante lening aan -2% kunnen krijgen. Daar kan overigens nog bij opgemerkt worden dat in het kader van de overdracht nog ongeveer 116.830 euro werd doorgerekend vanuit Het Vlaamse Woonanker op deze post, wat uitzonderlijk is.

Beide posten (610 en 611) zijn minder gestegen dan de inflatie en de doorrekening van kosten van duurdere energie en dergelijke, wat een positieve evolutie is.

Een opvallende stijging zien we in de aankopen van elektriciteit, gas en water (612), met 65,22 %. Ook dit hangt samen met de overdrachten. Ongeveer 500.000 euro van het totaal (ongeveer de volledige stijging) is afkomstig van Het Vlaamse Woonanker. Een significant deel daarvan zal zeker nog gerecupereerd worden.

Ook in de diverse kosten zien we een stijging (615). Die heeft deels direct te maken met de indexatie van de betaalde huurprijzen van de ingehuurde woningen die hier geboekt worden, maar ook met de kosten voor de overdracht (notaris, revisor, attesten ...) waar we reeds over spraken. Daarenboven werden hier kosten opgenomen voor meer dan 188.000 euro voor het plaatsen van mobiele units, waarvoor bij de opbrengsten een subsidie werd geboekt.

Ten slotte nog een positieve vaststelling. De beheersvergoeding voor de VMSW, de financieringspoot van Wonen in Vlaanderen, is dit jaar 'negatief' (616). Dit komt omdat Woontrots zeer veel projecten heeft opgestart, en een percentage van het opgenomen leningsbedrag wordt afgetrokken tot een negatief saldo, van deze vergoeding. Dat dient om actieve woonmaatschappijen te ondersteunen. Op hetzelfde moment moeten we echter vaststellen dat Woontrots in 2025 maar liefst 1.624.869,26 euro aan bedrijfsbelastingen (640) heeft betaald aan de overheid. Dit hoofdzakelijk onder vorm van onroerende voorheffing. Het is op zich toch wel frappant dat van onze volledige omzet, die ons weinig financiële ruimte biedt, zeker met de grote uitdagingen in het verschiet, maar liefst 8% onmiddellijk terugvloeit naar de overheid. Door het positieve resultaat komt daar ook nog bij dat we 126.209,31 euro effectieve belasting op het resultaat moeten betalen.

BALANS

Het balanstotaal bedraagt einde boekjaar 342.787.286,95 euro, een stijging met net geen 10% in vergelijking met 2024. De aanzienlijke stijging hangt grotendeels samen met de overdrachten in 2025.

PASSIEF

De schuldenlast stijgt met 8,57% wat logisch is, aangezien er ook een heel aantal projecten opgeleverd en overdrachten voltrokken zijn in 2025. Merk op dat de boekwaarde van de terreinen en gebouwen aan actiefzijde meer stijgen in verhouding dan de schulden.

Onder rubriek 174 ‘overige leningen’ boeken we de provinciale en Vlabinvest-leningen. Belangrijk: in het kader van de overdrachten zal een considerabel deel van de Vlabinvest-woningen overkomen, maar er zullen er ook een aantal verdwijnen. Deze oefening zal gebeuren tegen een beperkte verkoopwaarde, maar niet via de normale figuur van overdracht tegen aandelen, omdat dit financieel interessant is voor alle partijen. Hierdoor zal deze rubriek er in 2026 weer helemaal anders uitzien.

ACTIEF

Een belangrijk stuk zit in de stijging van activa in rubriek 22 ‘terreinen en gebouwen’, opnieuw als gevolg van eigen projecten en de overdrachten in 2025.

We hebben een liquiditeitsbuffer van 6.402.765,67 euro. Op zich is de liquiditeit voldoende als buffer, maar ze nam wel met ongeveer 500.000 euro af. We gaven reeds aan dat er in 2025 wel een heel aantal uitzonderlijke kosten zijn geweest met een direct effect op de liquiditeit. Toch moeten we deze evolutie in het oog houden. Aan de andere kant zal bijvoorbeeld de nieuwe financiering en de stijging van de sociale huurprijs hier ook effect op hebben.

HERINVESTERINGSVERPLICHTING

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting 2025	
Saldo herinvesteringsverplichting 31.12.2024	**€ 192.153,34**
Opbouw herinvesteringsverplichting 2024	€ 342.500,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	€ 342.500,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	€ 0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	€ 0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	€ 0,00
Andere…	€ 0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2024	€ 49.482,60
Realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	€ 49.482,60
Aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	€ 0,00
Investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	€ 0,00
Versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	€ 0,00
De vervroegde terugbetaling van de leningen	€ 0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31.12.2025	**€ 485.170,74**

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 sinds 1.9.2022, is als volgt samengesteld:

- de directeur wordt ingeschaald in salarisschaal A286 (barema Vlaamse overheid) met een minimum van 45.780,00 euro en een maximum van 60.780,00 euro.
- de directeur ontvangt geen management toelage.
- de directeur beschikt over een dienstwagen.
- tenslotte beschikt de directeur over dezelfde extralegale 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

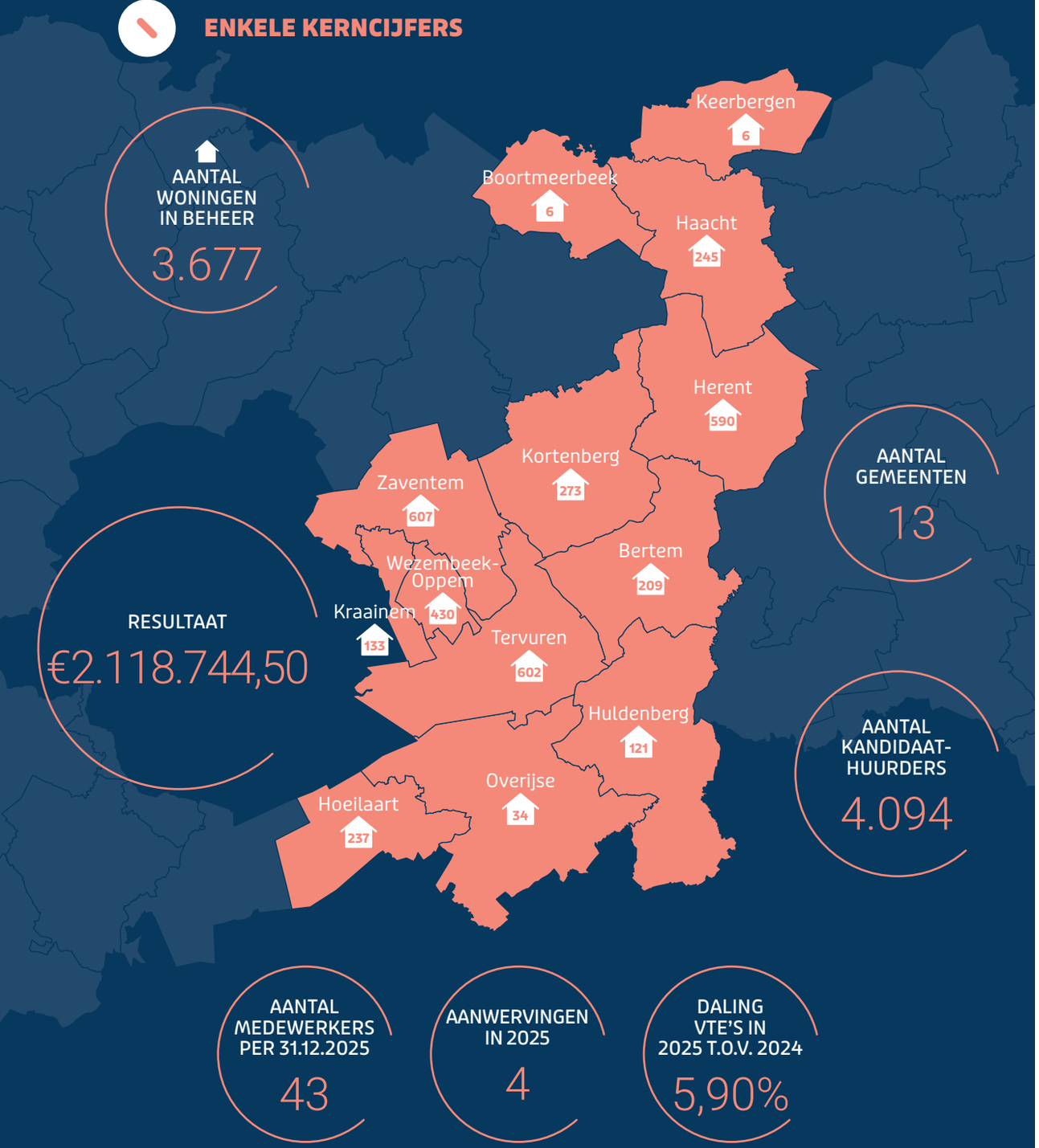
Woontrots verricht geen werkzaamheden op het vlak van onderzoek & ontwikkeling.

De vennootschap heeft een bijkantoor in Herent, Wijgmaalsesteenweg 169, 3020 Herent.

Woontrots 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.

3.
Woontrots in een oogopslag

ENKELE KERNCIJFERS



AANTAL WONINGEN IN BEHEER
3.677

AANTAL GEMEENTEN
13

RESULTAAT
€2.118.744,50

AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS
4.094

AANTAL MEDEWERKERS PER 31.12.2025
43

AANWERVINGEN IN 2025
4

DALING VTE'S IN 2025 T.O.V. 2024
5,90%

MISSIE WOONTROTS

"Betaalbaar wonen, ook in jouw buurt."

Dat is waar Woontrots elke dag voor staat. Als woonmaatschappij gelegen in de regio tussen Leuven en Brussel en de Vlaamse rand, bieden wij kwaliteitsvolle, duurzame en betaalbare woningen aan gezinnen en alleenstaanden met een beperkt inkomen. Onze kerntaak is helder: voorzien in degelijke woonoplossingen, zodat mensen met een woonnood een dak boven het hoofd hebben. We doen dit door op te treden als verhuurder van ons patrimonium maar ook als projectontwikkelaar waarbij nieuwe projecten worden gebouwd en dus extra sociale woningen worden gecreëerd.

Woontrots is dus meer dan een verhuurder. Wij hebben een maatschappelijke opdracht: bouwen aan woonzekerheid, verbondenheid en maatschappelijke meerwaarde. Dat betekent dat we niet alleen huizen voorzien, maar ook buurten creëren waar mensen zich thuis voelen en samenleven in diversiteit.

Respect staat hierbij centraal. Onze huurders hebben verschillende achtergronden. Wij kijken naar woonnood. We willen daarbij mee de basis leggen voor buurten waar begrip, samenwerking en gelijkwaardigheid vanzelfsprekend zijn.

Woontrots wil in elke gemeente van haar werkingsgebied een positieve en blijvende impact nalaten. We dragen onze kernwaarden dan ook actief uit zodat mensen het belang van sociaal en betaalbaar wonen beter herkennen en ondersteunen.



3.3. KERNWAARDEN

Bij de vorming van de samengestelde, nieuwe organisatie Woontrots in 2023 werden alle medewerkers betrokken in een brainstorm om samen een aantal kernwaarden van de organisatie te definiëren. Uit deze brainstorm kwamen volgende kernwaarden naar boven:

1. VRIENDELIJKHEID

Vriendelijkheid is een kernwaarde die de manier waarop we met elkaar omgaan weerspiegelt. Het betekent respect, empathie en begrip voor anderen, zowel binnen de organisatie als naar huurders en kandidaat-huurders toe. Een vriendelijke benadering draagt bij aan een positieve werkcultuur waarin medewerkers zich gewaardeerd en ondersteund voelen. Het versterkt relaties, bevordert open communicatie en draagt bij aan een werkomgeving waarin samenwerking en klantgerichtheid centraal staan.

2. OPLOSSINGSGERICHTHEID

Oplossingsgerichtheid betekent dat we bij uitdagingen niet blijven hangen in problemen, maar actief op zoek gaan naar manieren om deze op te lossen. Dit houdt in dat medewerkers proactief nadenken, flexibel zijn en creatief zoeken naar alternatieven. Oplossingsgericht werken zorgt ervoor dat we efficiënt blijven werken, ook in moeilijke situaties, en dat we altijd de beste uitkomst voor de organisatie en de bewoners kunnen realiseren. Het bevordert een cultuur van positiviteit en daadkracht.

3. BETROKKENHEID

Betrokkenheid houdt in dat medewerkers zich persoonlijk verantwoordelijk voelen voor het succes van de organisatie en het welzijn van de bewoners. Het is de motivatie om actief bij te dragen aan de missie en doelen van de organisatie. Betrokken medewerkers zijn gepassioneerd over hun werk, tonen inzet en zetten zich in voor het welzijn van anderen. Deze kernwaarde draagt bij aan een cultuur van loyaliteit, waarin medewerkers zich gewaardeerd voelen en hun werk betekenisvol is.

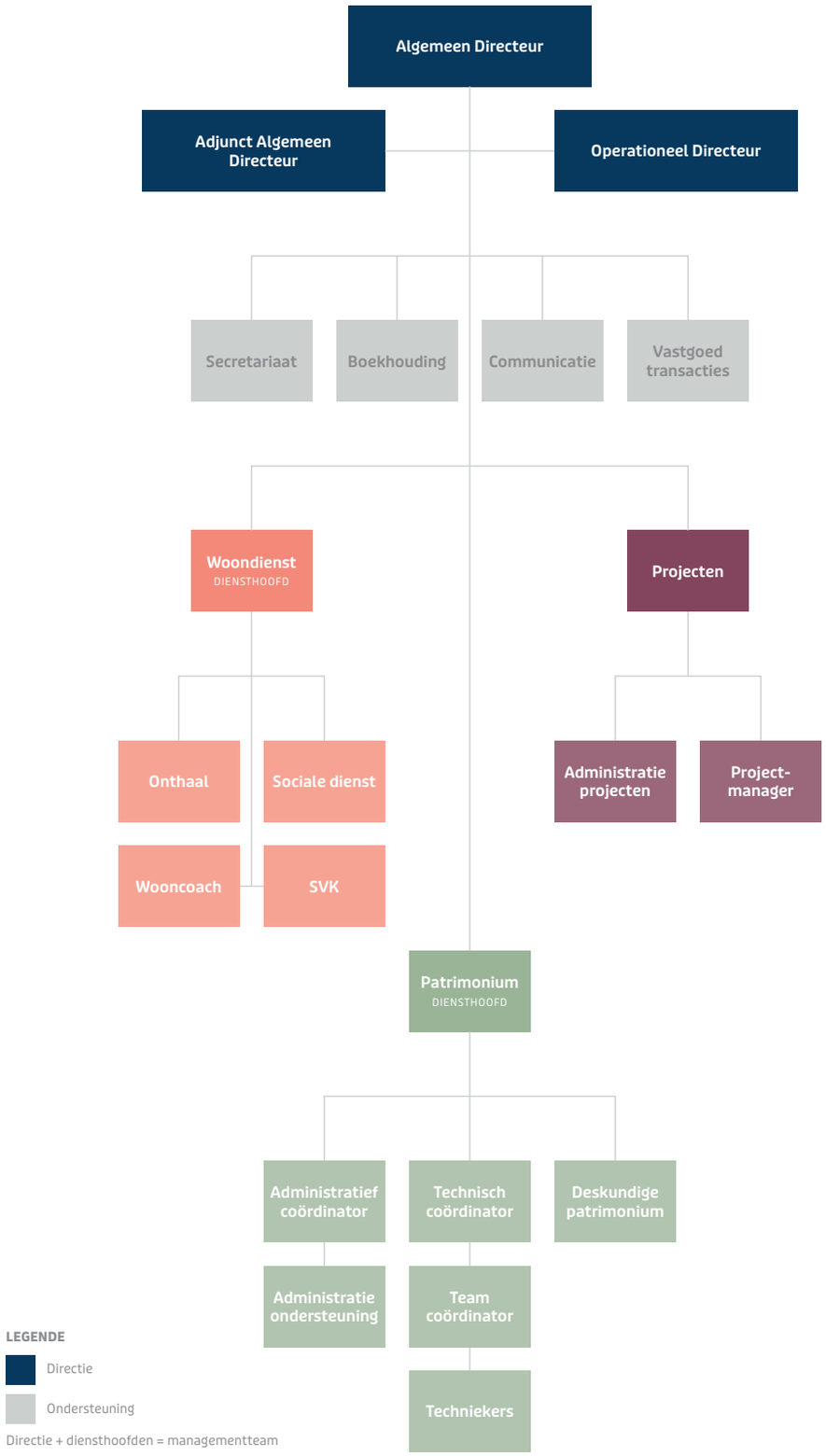
4. SAMENWERKEN

De medewerkers bij Woontrots ondersteunen en respecteren elkaar en werken gezamenlijk aan gemeenschappelijke doelen. Het gaat om een cultuur van samenwerking waarin ieders bijdrage wordt gewaardeerd en waarin we elkaars sterke punten benutten. Collegialiteit creëert een omgeving waarin kennis, ervaring en ideeën op een positieve manier gedeeld worden, wat resulteert in betere resultaten en een sterkere organisatie als geheel.

5. KENNISDELING

Tenslotte is Woontrots actief bezig met kennisdeling. Er zijn een aantal innovatieve projecten opgestart, waarbinnen we in onze sector als voorloper optreden. Binnen deze projecten proberen we projectleiders van andere woonmaatschappijen, pers, en andere te betrekken om zo bepaalde technieken en financiële constructies meer draagvlak te geven om nadien, ten voordele van de hele sector, structurele veranderingen teweeg te brengen. Maar dit betekent ook dat onze organisatie als geheel kan groeien en verbeteren. Door kennis te delen, wordt niet alleen het functioneren van individuele teams versterkt, maar ook de samenwerking tussen verschillende afdelingen. Dit bevordert een cultuur van leren en continue verbetering, wat de basis legt voor innovatie en succes op lange termijn.

4.
Het organogram













5.
Het bestuur van Woontrots

In oktober 2024 vonden de gemeentelijke verkiezingen plaats. Dit heeft als gevolg dat het bestuursorgaan vanaf juni 2025 veranderd is.

BESTUURSORGAAN (TOT MEI 2025)

De heer	AKAYCHOUH	Hamid	Gemeente Zaventem
Mevrouw	CLAESEN	Liesbeth	Gemeente Keerbergen
Mevrouw	CONSTANT	Marie-France	Gemeente Kraainem
Mevrouw	DERUA	Karin	Gemeente Boortmeerbeek
Mevrouw	GOEMINNE	Kristien	Gemeente Kortenberg
De heer	HENDRICKX	Gustaaf	Gemeente Herent
De heer	HERMESSE	Jean	Gemeente Wezembeek-Oppem
De heer	MORRIS	Marc	Gemeente Bertem
De heer	PIJPEN	Joris	Gemeente Hoeilaart
De heer	ROBIJNS	Luc	Gemeente Huldenberg
De heer	SOENS	Paul	Privé-aandeelhouders
De heer	VAN ROY	Marc	Gemeente Tervuren
De heer	WILLEKENS	Sven	Gemeente Overijse
Mevrouw	WINDELS	Geertrui	Provincie Vlaams-Brabant



BESTUURSORGAAN (VANAF JUNI 2025)

De heer	DE BROYER	Jan	Gemeente Overijse
Mevrouw	DONMEZ	Sevgi	Gemeente Zaventem
Mevrouw	KINT	Lut	Gemeente Tervuren
De heer	MEULEMANS	Bert	Gemeente Boortmeerbeek
De heer	MOONS	Wim	Gemeente Kortenberg
De heer	MORRIS	Marc	Gemeente Bertem
De heer	SILVERBERG	Antoine	Gemeente Wezembeek-Oppem
De heer	SOENS	Paul	Privé-aandeelhouders
Mevrouw	SUETENS	Katelijne	Gemeente Herent
De heer	VERLINDEN	Peter	Gemeente Keerbergen
De heer	VERVOORT	Philippe	Gemeente Huldenberg
De heer	SWIGGERS	Steven	Gemeente Haacht
Mevrouw	VAN DOOREN	Stefanie	Gemeente Hoeilaart
Mevrouw	VERMEULEN	Anja	Gemeente Kraainem
Mevrouw	WINDELS	Geertrui	Provincie Vlaams-Brabant

BESTUURSCOMITÉ

De heer	MORRIS	Marc	Voorzitter
De heer	SWIGGERS	Steven	Ondervoorzitter
Mevrouw	SUETENS	Katelijne	Ondervoorzitter
Mevrouw	KINT	Lut	Bestuurslid
De heer	VERLINDEN	Peter	Bestuurslid
De heer	MALLANTS	Björn	Algemeen Directeur
Mevrouw	STRAETEMANS	Martine	Adjunct Algemeen Directeur
De heer	TRAPPENIERS	Jurgen	Operationeel manager

DIRECTIECOMITÉ

De heer	MALLANTS	Björn	Algemeen directeur
Mevrouw	STRAETEMANS	Martine	Adjunct algemeen directeur
De heer	TRAPPENIERS	Jurgen	Operationeel manager

REMUNERATIEVERSLAG

Remuneratieverslag bestuursorgaan Woontrots 2025			
		zitpenning	verplaatsingsvergoeding
Hamid	Akaychouh	€ 542,64	€ 29,13
Liesbeth	Claesen	€ 721,14	€ 127,15
Marie-Fran.	Constant	€ 539,07	€ 22,51
Jan	De Broyer	€ 728,28	€ 44,04
Karin	Derua	€ 182,07	€ 24,72
Sevgi	Donmez	€ 728,28	€ 39,80
Kristien	Goeminne	€ 182,07	€ 9,71
Gustaaf	Hendrickx	€ 542,64	€ 173,06
Jean	Hermesse	€ 721,14	€ 17,66
Lut	Kint	€ 728,28	€ 4,26
André	Mateusen	€ 1.263,78	€ 0,00
Bert	Meulemans	€ 546,21	€ 65,23
Wim	Moons	€ 364,14	€ 14,36
Marc	Morris	€ 3.270,12	€ 270,57
Joris	Pijpen	€ 360,57	€ 11,48
Antoine	Silverberg	€ 546,21	€ 12,78
Paul	Soens	€ 1.449,42	€ 126,54
Katelijne	Suetens	€ 1.274,49	€ 114,47
Steven	Swiggers	€ 728,28	€ 153,06
Stefanie	Van Dooren	€ 728,28	€ 42,28
Mark	Van Roy	€ 3.248,70	€ 101,54
Peter	Verlinden	€ 728,28	€ 153,71
Anja	Vermeulen	€ 546,21	€ 27,17
Philippe	Vervoort	€ 910,35	€ 27,90
Sven	Willekens	€ 721,14	€ 88,29
Geertrui	Windels	€ 1.088,85	€ 95,62
Totaal 2025		**€ 23.390,64**	**€ 1.797,04**



6.
De huurders van Woontrots

WIE ZIJN ONZE HUURDERS?

AANTAL HUURDERS OP 31.12.2025: 3.168

ALLEENSTAAND	MET 2 PERSONEN	MET 3 PERSONEN	MET MEER DAN 3 PERSONEN
53%	22%	11%	14%

<30 JAAR	30-50 JAAR	50-70 JAAR	>70 JAAR
5%	28%	46%	21%

WIE ZIJN ONZE KANDIDAAT-HUURDERS?

AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS OP 31.12.2025: 4.094*

ALLEENSTAAND	MET 2 PERSONEN	MET 3 PERSONEN	MET MEER DAN 3 PERSONEN
45%	19%	15%	21%

<30 JAAR	30-50 JAAR	50-70 JAAR	>70 JAAR
16%	47%	31%	6%

833	1.646	1.229	1.001	218
KANDIDATEN INGESCHREVEN IN 2025	KANDIDATEN 1 TOT 2 JAAR INGESCHREVEN	KANDIDATEN 3 TOT 5 JAAR OP DE WACHTLIJST	KANDIDATEN WACHTEN MEER DAN 5 JAAR	KANDIDATEN WACHTEN MEER DAN 10 JAAR

* Het aantal kandidaten staat niet gelijk aan het aantal gevraagde woningen. Voor een gezin staan de 2 ouders apart op de wachtlijst, maar dus wel voor 1 woning.

7. Het patrimonium van Woontrots

WONINGEN IN BEHEER

Per stelsel

APPartement of **WON**ing = WoonEenHeid (**WEH**)

Stelsel	APP	WON	TOTAAL # WEH
ingehuurd	39	59	98
sociaal	2.045	1.175	3.220
vlab	131	65	196
buiten soc		17	17
vlabsociaal	86	60	146
Totaal	**2.301**	**1.376**	**3.677**

Per gemeente

APPartement of **WON**ing = WoonEenHeid (**WEH**)

Gemeente	Stelsel	APP	WON	TOTAAL # WEH
Begijnendijk	sociaal	20	6	26
Totaal		**20**	**6**	**26**
Bertem	ingehuurd	2	3	5
	sociaal	73	99	172
	vlabinvest	10		10
	vlabinvest sociaal	12	10	22
Totaal		**97**	**112**	**209**
Boortmeerbeek	ingehuurd		5	5
	sociaal	1		1
Totaal		**1**	**5**	**6**
Boutersem	sociaal	28	10	38
Totaal		**28**	**10**	**38**
Haacht	ingehuurd	1	2	3
	sociaal	29	212	241
Totaal		**30**	**214**	**244**
Herent	ingehuurd	5	7	12
	sociaal	376	199	575
Totaal		**381**	**206**	**587**
Hoeilaart	ingehuurd	2	1	3
	sociaal	175	56	231
	vlabinvest	3		3
Totaal		**180**	**57**	**237**
Huldenberg	ingehuurd	1	16	17
	sociaal	60	6	66
	vlabinvest	7	10	17
	vlabinvest sociaal	8	13	21
Totaal		**76**	**45**	**121**
Keerbergen	ingehuurd	1	5	6
Totaal		**1**	**5**	**6**
Kortenberg	ingehuurd	14	5	19
	sociaal	181	66	247
	vlabinvest	3		3
	vlabinvest sociaal	4		4
Totaal		**202**	**71**	**273**
Kraainem	ingehuurd	1		1
	sociaal	123	9	132
Totaal		**124**	**9**	**133**

Per gemeente

APPartement of **WON**ing = WoonEenHeid (**WEH**)

Gemeente	Stelsel	APP	WON	TOTAAL # WEH
Leuven	sociaal		13	13
Totaal			**13**	**13**
Overijse	ingehuurd	3	3	6
	sociaal	6	4	10
	vlabinvest		2	2
Totaal		**9**	**9**	**18**
Steenokkerzeel	sociaal		7	7
	vlabinvest	6		6
Totaal		**6**	**7**	**13**
Tervuren	ingehuurd		2	2
	sociaal	280	110	390
	vlabinvest	71	45	116
	buiten soc		15	15
	vlabinvest sociaal	47	32	79
Totaal		**398**	**204**	**602**
Tremelo	sociaal	59	55	114
Totaal		**59**	**55**	**114**
Wezembeek-Oppem	ingehuurd	1	1	2
	sociaal	258	135	393
	vlabinvest	15	8	23
	vlabinvest sociaal	7	5	12
Totaal		**281**	**149**	**430**
Zaventem	ingehuurd	8	9	17
	sociaal	376	188	564
	vlabinvest	16		16
	buiten soc		2	2
	vlabinvest sociaal	8		8
Totaal		**408**	**199**	**607**
	Aantal ingehuurd	39	59	98
	Aantal prive			
	Aantal sociaal	2.045	1.175	3.220
	Aantal vlabinvest	131	65	196
	Aantal buiten soc		17	17
	Aantal vlabinvest sociaal	86	60	146
TOTAAL AANTAL WOONEENHEDEN		**2.301**	**1.376**	**3.677**
Evolutie van 2024 naar 2025		+ 16,09 %	+ 7,92 %	+ 12,9 %

GROTE BEWEGINGEN IN 2025

ALS GEVOLG VAN DE OVERDRACHTEN TUSSEN WOONMAATSCHAPPIJEN

		APPartement of **WON**ing = WoonEenHeid (**WEH**)		
Gemeente	Stelsel	APP	WON	TOTAAL # WEH
Steenokkerzeel	sociaal	- 72	- 99	- 171
	vlabinvest			
	buiten soc	- 9		- 9
	vlabinvest sociaal	- 12		- 12
Totaal		**- 93**	**- 99**	**- 192**
Hoeilaart	ingehuurd			
	sociaal	+ 155	+ 56	+ 211
	vlabinvest			
Totaal		**+ 155**	**+ 56**	**+ 211**
Wezembeek-Oppem	ingehuurd			
	sociaal	+ 258	+ 135	+ 393
	vlabinvest	+ 1		+ 1
	vlabinvest sociaal			
Totaal		**+ 259**	**+ 135**	**+ 394**

KLEINE BEWEGINGEN IN 2025

BIJ VERKOOP OF AANKOOP VAN EEN WONING,
BIJ OPLEVERING VAN PROJECTEN, OF BIJ AFLOOP SAMENWERKING PRIVÉ-EIGENAARS (VOOR INGEHUURD)

		APPartement of **WON**ing = WoonEenHeid (**WEH**)		
Gemeente	Stelsel	APP	WON	TOTAAL # WEH
Haacht	ingehuurd	- 1		- 1
Tervuren	ingehuurd		+ 1	+ 1
Zaventem	ingehuurd	- 5		- 5
Herent	sociaal	+ 2		+ 2
Overijse	sociaal	+ 2	+ 4	+ 6
Zaventem	sociaal	- 3	+ 2	- 1
Overijse	vlabinvest		+ 2	+ 2
Zaventem	vlabinvest	+ 3		+ 3
Totaal		**- 2**	**+ 9**	**+ 7**

AANGROEI PATRIMONIUM VAN 2024 NAAR 2025

	APPartement of **WON**ing = WoonEenHeid (**WEH**)		
Stelsel	APP	WON	TOTAAL # WEH
ingehuurd	-6	1	-5
sociaal	342	98	440
vlab	33	5	38
buiten soc	-9	0	-9
vlabsociaal	-41	-3	-44
Totaal	**+319**	**+101**	**+420**



LEEGSTAND

Leegstand binnen Woontrots is het resultaat van een continue afstemming tussen de diensten patrimoniumbeheer en de woondienst. Om leegstand te beperken moet het moment waarop een woning vrijkomt na beëindiging van een huurovereenkomst nauw aansluiten op het moment waarop deze opnieuw verhuurklaar wordt gemaakt door de technische dienst. Maar dat impliceert veel verschillende stappen die steeds in overleg tussen de diensten moeten worden genomen.

Voor elke vrijgekomen woning wordt een administratief dossier opgestart. Dit omvat zaken zoals de opmaak van een uitgaande plaatsbeschrijving, de sleuteloverdracht, het afsluiten van energiecontracten, enzovoort. De informatie van de plaatsbeschrijving wordt doorgegeven aan de technische dienst zodat zij de woning verhuurklaar kunnen maken. Afhankelijk van de nodige uit te voeren werken, worden verschillende aannemers aangewend. Na afloop is het weer aan de woondienst.

Waar mogelijk worden kandidaat-huurders reeds uitgenodigd voor een bezoek op het moment dat de woning nog bewoond is, maar waarvan het einde van de huurovereenkomst gekend is. Dit blijkt in de praktijk niet altijd evident, aangezien dit afhankelijk is van de medewerking van de vertrekkende huurder en de woning zich vaak nog niet in ‘verhuurklaar’-staat bevindt. Toch wordt deze werkwijze gehanteerd om de doorlooptijd te beperken, mede rekening houdend met de wettelijke opzegtermijn van doorgaans drie maanden.

Rekening houdend met de grootte van ons patrimonium kunnen we dus concluderen dat heel het proces van leegstand een nauwgezette coördinatie tussen de betrokken diensten vereist.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de leegstandscijfers per gemeente:



Gemeente	Woningen die verhuurklaar worden gemaakt	Over te dragen leegstand	Structurele leegstand > 6 maanden	Structurele leegstand als onderdeel van een project	Eindtotaal
Baal*	1	39			40
Begijnendijk*		3			3
Bertem	1				1
Boutersem		4			4
Haacht	5	1		29	35
Herent	13		1	9	23
Hoeilaart	9		7	2	18
Huldenberg	3				3
Keerbergen	1				1
Kortenberg	2		1	5	8
Kraainem	1		2		3
Leefdaal	3		3		6
Overijse	2				2
Sint-Stevens-Woluwe	6		2	22	30
Tervuren	12		3	88	103
Tildonk		2			2
Wezembeek-Oppem	24		1	6	31
Wijgmaal*	1	5			6
Winksele*				1	1
Zaventem	12			60	72
Eindtotaal	**96**	**54**	**20**	**222**	**392**

* In 2025 werd het beheer van de woningen in de gemeenten Boutersem en Leuven nog uitgevoerd door Woontrots. Sinds 1 januari 2026 is dit beheer overgedragen aan Dijledal; de officiële bekrachtiging volgt tijdens de bijzondere Algemene Vergadering van juni 2026. De overdracht van de gemeenten Begijnendijk en Tremelo aan Kanvaz is gepland in 2027.

Leegstand is een fluctuerend gegeven en verandert continu. Een exacte stand van zaken op 31.12.2025 is daarom moeilijk te bepalen, mede door de eindejaarsperiode. De cijfers hierboven werden gerapporteerd op het bestuursorgaan van februari 2026.

Binnen leegstand bestaan verschillende categorieën. Een belangrijk aandeel is de structurele leegstand in het kader van projecten.

Een voorbeeld is het project “De Linde” in Tervuren. Hier werd een gefaseerde verhuis georganiseerd in functie van renovatiewerken. Door de doorlooptijd van procedures zoals vergunningen en aanbestedingen staan deze woningen langer leeg. Aangezien het om een 50-tal woningen gaat, heeft dit een duidelijke impact op de totale leegstand.

Ook andere projecten binnen het patrimonium zorgen voor een gelijkaardige, tijdelijke toename van de structurele leegstand.

7.
Patrimoniumbeheer

INTRODUCTIE

De dienst Patrimoniumbeheer staat in voor het strategisch en operationeel beheer van het patrimonium van Woontrots. De focus ligt op het waarborgen van kwaliteit, veiligheid, duurzaamheid en conformiteit met de geldende normen.

De werking steunt op twee complementaire pijlers:

- **Strategisch beheer**, via een meerjarenplanning voor renovatie, energie en patrimoniumontwikkeling
- **Operationeel beheer**, met dagelijks onderhoud, herstellingen en verhuurklaar maken van woningen

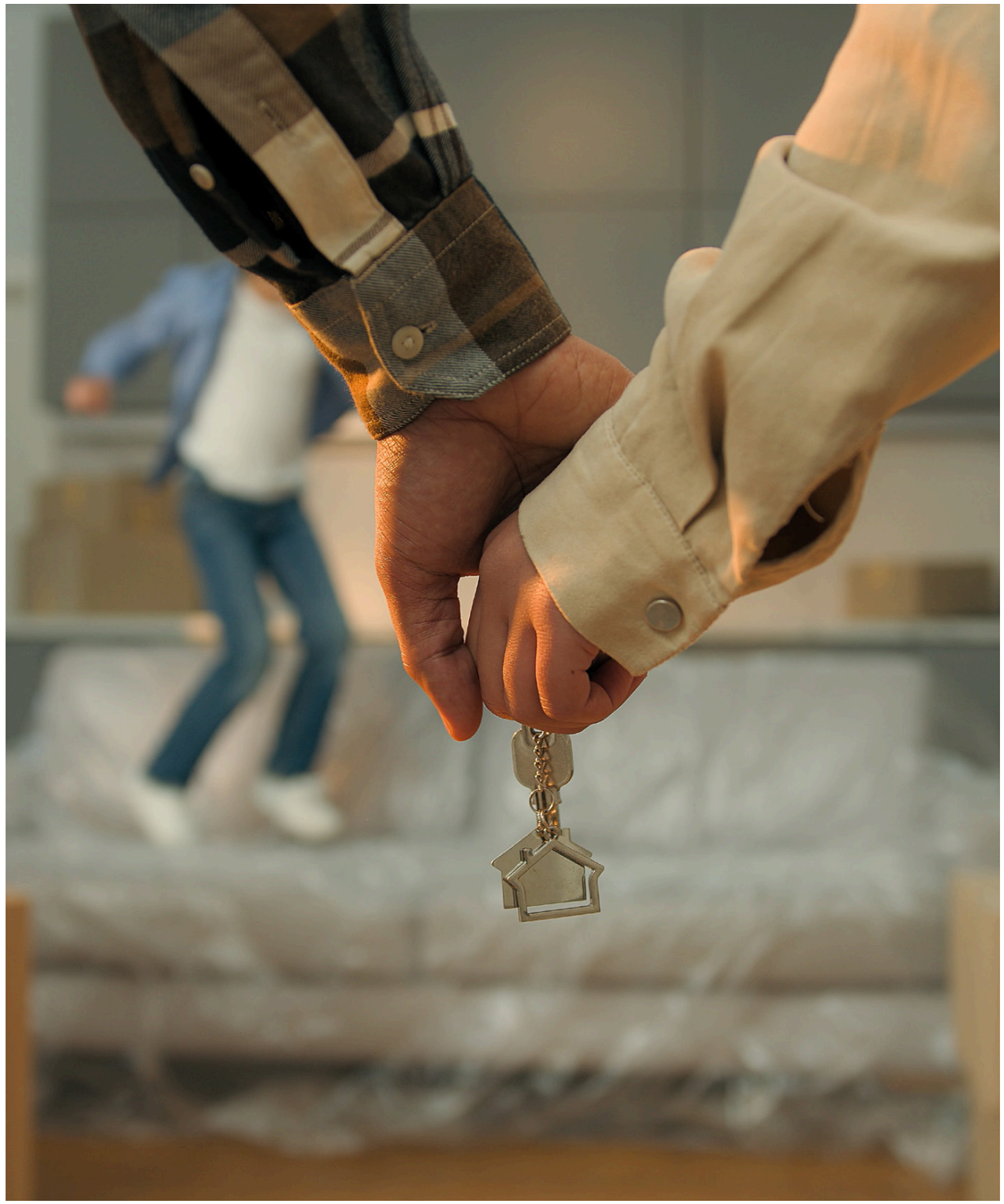
De uitvoering gebeurt door een interne ploeg van 8 techniekers, aangevuld met externe aannemers voor gespecialiseerde of grotere werken.

RENOVATIE EN PATRIMONIUMSTRATEGIE

De renovatiestrategie wordt verankerd in een meerjarenplanning die continu wordt geactualiseerd. Op basis van een systematische analyse van het patrimonium worden investeringen gericht ingezet op:

- verbetering van woonkwaliteit
- verhoging van energieprestaties
- verduurzaming van gebouwen

Afhankelijk van de toestand en strategische waarde van gebouwen wordt gekozen voor renovatie, vervangingsbouw of, in bepaalde gevallen, verkoop. Doel blijft het behoud van kwalitatief patrimonium en duurzaam optimaliseren van het patrimonium.



TECHNISCH BEHEER EN WERKING

De technische dienst staat in voor het dagelijks onderhoud, herstellingen en technisch beheer van de gebouwen. Daarnaast behandelt de dienst meldingen van huurders en zorgt het voor het verhuurklaar maken van woningen na afloop van een huurperiode.

Kleinere en courante werken worden hoofdzakelijk uitgevoerd door de eigen techniekers. Voor complexe of gespecialiseerde opdrachten wordt beroep gedaan op externe aannemers.

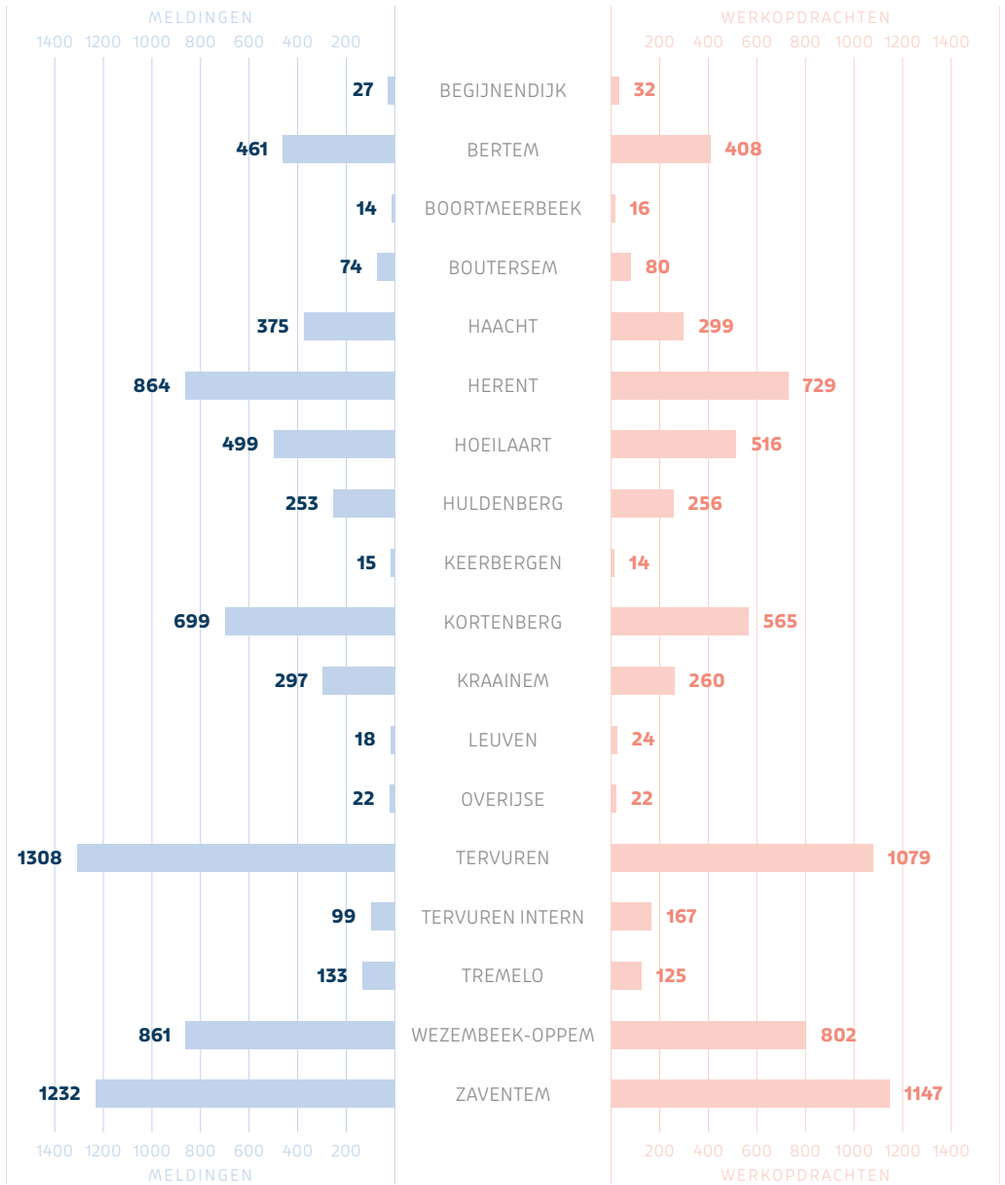
In 2025 werden:

- **7.251 meldingen** geregistreerd
- **6.541 werkopdrachten** uitgevoerd

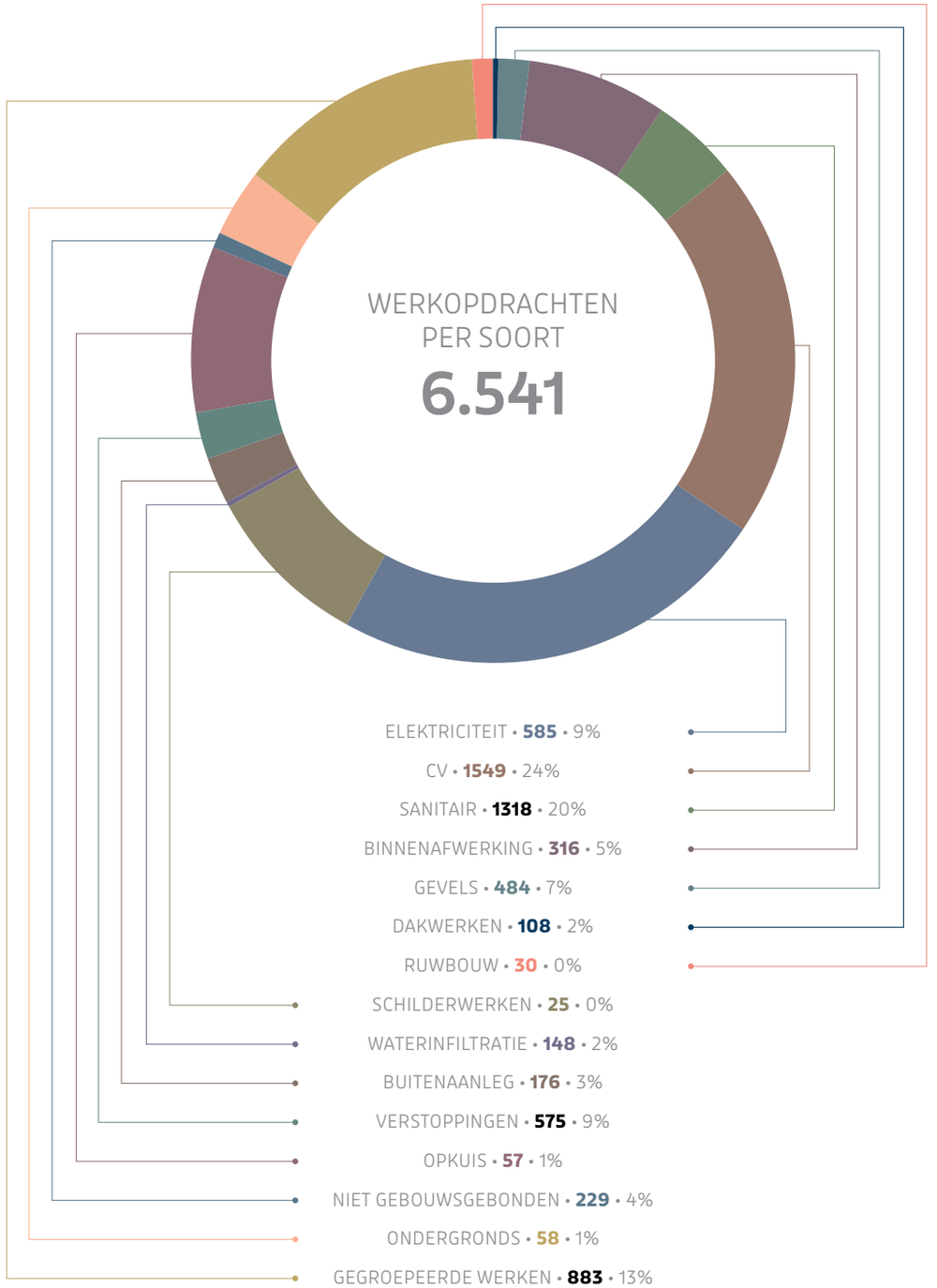
Deze cijfers illustreren de omvang van het operationeel beheer en de continue inzet op een kwalitatieve dienstverlening.

AANTAL MELDINGEN PER GEMEENTE

WERKOPDRACHTEN PER GEMEENTE



WERKOPDRACHTEN PER SOORT



LEEGSTANDSBEHEER

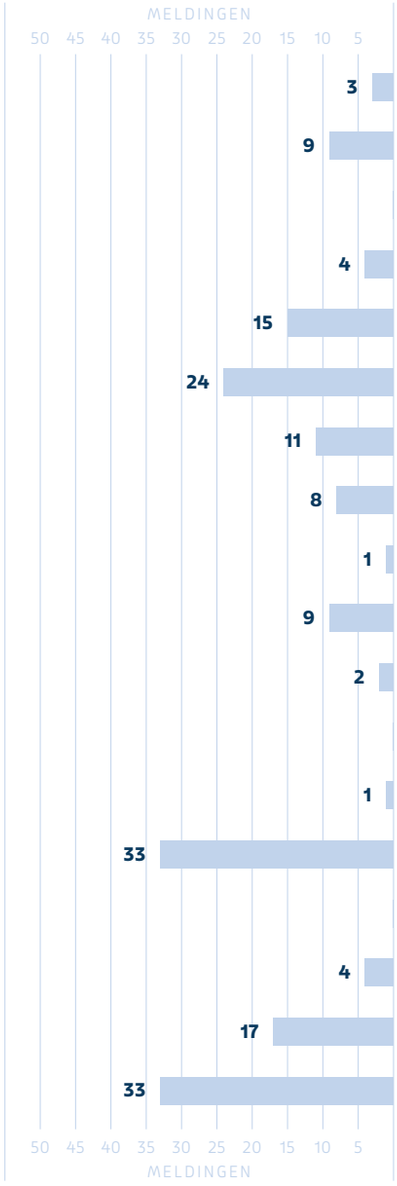
Leegstandsbeheer blijft een belangrijke operationele prioriteit. Woningen worden na einde huurcontract zo snel mogelijk opnieuw verhuurklaar gemaakt.

Evolutie in 2025:

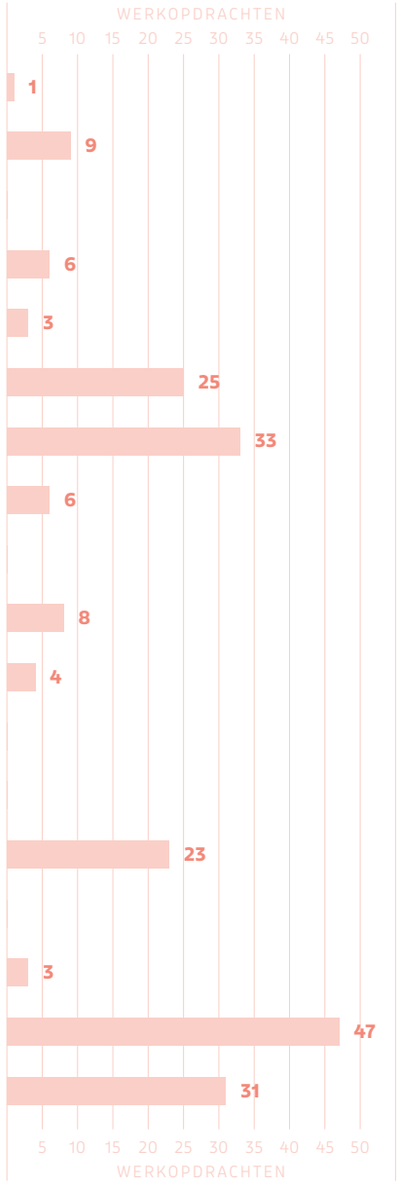
- **181** leegstaande wooneenheden in uitvoering bij aanvang
- **174** nieuwe leegstanden toegevoegd
- **199** woningen opnieuw verhuurklaar opgeleverd
- **103** wooneenheden in uitvoering eind 2025

Deze cijfers tonen een duidelijke doorstroom en een actieve aanpak van leegstand, ondanks de instroom van nieuwe dossiers en structurele projecten.

AANTAL MELDINGEN PER GEMEENTE



WERKOPDRACHTEN PER GEMEENTE



VERWEZENLIJKINGEN

1. DUURZAAMHEID EN ENERGIE

In Kraainem werd de collectieve stookplaats van een appartementsgebouw (22 eenheden) volledig vernieuwd. De installatie werd vervangen door energie-efficiënte vloergasketels, aangevuld met een zonneboilersysteem voor sanitair warm water. Ook werd monitoring op afstand voorzien voor een efficiënter energiebeheer.

Daarnaast werd, in samenwerking met Buildwise en in opdracht van Het Vlaams Energie-en Klimaatagentschap en Wonen in Vlaanderen, een proefproject met warmtepompboilers opgestart. Dit project onderzoekt het potentieel van deze technologie als duurzaam alternatief voor elektrische boilers. Resultaten worden verwacht in 2026.

2. TECHNISCH ONDERHOUD EN CONTINUÏTEIT

De renovatie van de stookplaats in Kraainem omvatte ook een volledige technische herinrichting, met aandacht voor veiligheid, onderhoud en bedrijfszekerheid.

In Wezembeek-Oppem werden verouderde stijgleidingen voor sanitair warm water vervangen in twee appartementsgebouwen. Dit verminderde het risico op lekken en waarborgt de continuïteit van de dienstverlening.

Daarnaast werd eind 2025 een raamovereenkomst voor HVAC gepubliceerd, gericht op onderhoud, interventies en vervangingen. Deze moet leiden tot een efficiëntere en uniformere aanpak van het technisch beheer. Het raamcontract is gegund in februari 2026 en gaat van start midden mei 2026.

3. STRATEGISCH PATRIMONIUMBEHEER

De integratie van het overgedragen patrimonium had een belangrijke impact op de werking. Via terreinanalyses werden knelpunten in kaart gebracht en prioritair aangepakt.

Een belangrijke realisatie is de sterke daling van de leegstand binnen het overgedragen patrimonium:

- van **123 panden** begin 2025
- naar **40 panden** eind 2025

Tegelijk werd de renovatieplanning geactualiseerd en afgestemd op het uitgebreid patrimonium. Projecten worden hierbij geprioriteerd op basis van noodzaak, impact en beschikbare middelen.

De renovatieplanning blijft een dynamisch instrument dat inspeelt op nieuwe inzichten, technische evaluaties en beleidskeuzes.

9.
Projecten

AANGEKOCHTE PROJECTGRONDEN

Datum akte	Projectnaam	Gemeente	Adres	Type	Opp.	Prijs	
1.04.2025	Zandstap	Keerbergen	Zandstap 4	Grond + opslagplaats	772 m²	€ 253.000	
15.05.2025	Fortis Maleizen	Overijse	Terhulpensesteenweg	Grond	6.450 m²	€ 2.498.348	
10.06.2025	Groothuys	Overijse	Stationsstraat 1	Handelshuis	30 m²	€ 700.546	
			Waversesteenweg 4+4A	Woonhuis + restaurant	630 m²		
7.11.2025	't Blok	Bertem	Tervuursesteenweg	Grond		€ 905.000	

VERWERVING GOEDE WONINGEN

Theo, Leuvensesteenweg 169, Zaventem

Programma	Aankoop 7 meergezinswoningen
Sociale huur	6 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	1 meergezinswoning
Verwerving	17.01.2025
Status	In verhuring
Aankoopprijs	2.793.124 euro



OPGELEVERDE PROJECTEN

Solheide, Overijse

Programma	Nieuwbouw van 6 eengezinswoningen en 6 meergezinswoningen met ondergrondse garage
Sociale huur	4 eengezinswoningen 6 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	2 eengezinswoningen
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	Czaar architecten
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	Bouwbedrijf Vandersmissen
Vergunning	7.01.2022
Start werken	8.01.2024
Voorlopige oplevering	16.10.2025
Status	Voorlopig opgeleverd
Budget	2.958.181 euro excl. btw



Rijkswachtkazerne, Herent

Programma	Herbestemming van oude rijkswachtkazerne tot 10 meergezinswoningen
Sociale huur	10 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	Atelier MA+P
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	PIC Renodecor
Vergunning	14.12.2017
Start werken	9.11.2021
Voorlopige oplevering	7.10.2025
Status	Voorlopig opgeleverd
Budget	1.742.103 euro excl. btw



PROJECTEN IN UITVOERING

Bosstraat, Bertem

Programma	Nieuwbouw van 16 eengezinswoningen
Sociale huur	8 eengezinswoningen
Vlabinvest huur	3 eengezinswoningen
Vlabinvest koop	5 eengezinswoningen
Ontwerpteam architectuur	Czaar architecten
Ontwerpteam infrastructuur	Quadrant
Aannemer	Bouwbedrijf Vandersmissen
Vergunning	17.01.2022
Start werken	November 2023
Voorlopige oplevering	April 2026
Status	Finale afwerking in uitvoering
Budget	3.890.197 euro excl. btw



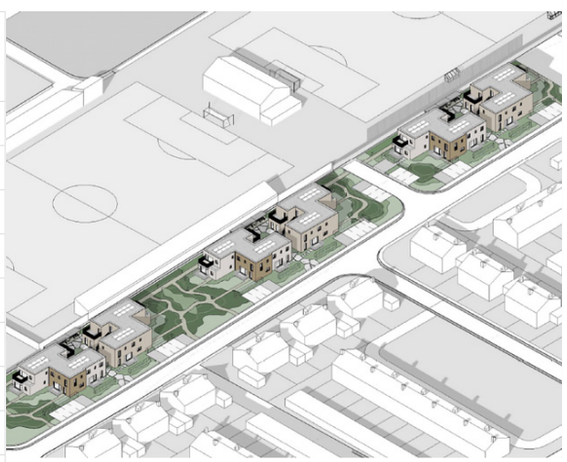
Oud Gemeentehuis, Haacht

Programma	Herbestemming Oud Gemeentehuis tot 12 meergezinswoningen
Sociale huur	12 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	Atelier MA+P
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	Bouwbedrijf Meekers
Vergunning	12.03.2020
Start werken	Augustus 2025
Voorlopige oplevering	Maart 2027
Status	In uitvoering
Budget	1.300.000 euro excl. btw



Spreeuwestraat, Haacht

Programma	Vervangingsbouw van 22 eengezinswoningen tot 24 meergezinswoningen
Sociale huur	24 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	Architectenburo Tijs Claeys
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	Bouwbedrijf Vandersmissen
Vergunning	27.10.2022 - verlengd
Start werken	April 2026
Voorlopige oplevering	Januari 2028
Status	Voorbereidende werken
Budget	3.855.000 euro excl. btw



Raamdal, Keerbergen

Programma	Nieuwbouw van 35 eengezinswoningen
Sociale huur	35 eengezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	53A architecten
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	Bouwbedrijf Dethier
Vergunning	13.10.2022
Start werken	December 2024
Voorlopige oplevering	Juli 2026
Status	Binnenafwerking en omgevingsaanleg in uitvoering
Budget	8.040.887 euro excl. btw



Knollebol, Keerbergen

Programma	Nieuwbouw van 3 eengezinswoningen
Sociale huur	3 eengezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	Guerilla Office Architects
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	Bouwbedrijf Meekers
Vergunning	6.01.2024
Start werken	November 2025
Voorlopige oplevering	Juni 2027
Status	Ruwbouw in uitvoering
Budget	729.168 euro excl. btw



Sismo, Kortenberg

Programma	Energetische renovatie van 8 meergezinswoningen
Sociale huur	8 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	A2D architects
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	Dillen Bouwteam
Vergunning	16.09.2021
Start werken	Maart 2026
Voorlopige oplevering	Maart 2027
Status	Voorbereidende werken in uitvoering
Budget	821.229 euro excl. btw



Kruisveld, Kraainem

Programma	Nieuwbouw van 32 meergezinswoningen en 10 eengezinswoningen
Sociale huur	32 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	5 eengezinswoningen
Vlabinvest koop	5 eengezinswoningen
Ontwerpteam architectuur	Comodo Architecten
Ontwerpteam infrastructuur	Hosbur
Aannemer	Bouwbedrijf Vandersmissen
Vergunning	20.04.2023
Start werken	April 2025
Voorlopige oplevering	Juni 2027
Status	Funderingswerken in uitvoering
Budget	8.138.465 euro excl. btw



PROJECTEN IN DE PIPELINE

Eekhoornhof, Boortmeerbeek

Programma	Nieuwbouw van 7 eengezinswoningen
Sociale huur	7 eengezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	Sileghem & Partners
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	Bouwondernemng Damman (raamcontract)
Vergunning	Februari 2025 – bezwaar ingediend door omwonenden, negatief advies van deputatie Vlaams-Brabant
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Beroepsprocedure Raad van Vergunningsbetwistingen
Budget	1.140.000 euro excl. btw



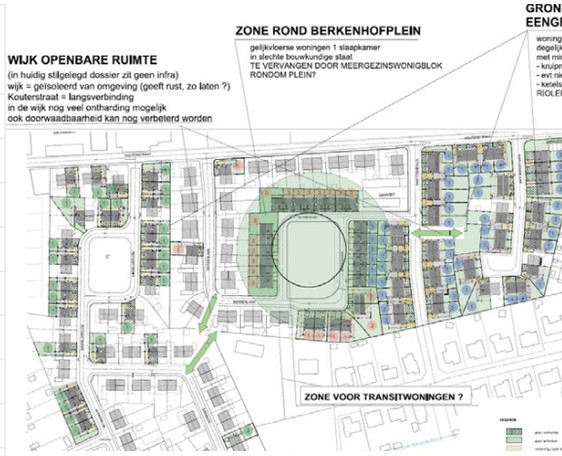
Floreal, Boortmeerbeek

Programma	Nieuwbouw van 35 eengezinswoningen
Sociale huur	35 eengezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	De Gouden Lineaal
Ontwerpteam infrastructuur	Antea Group
Aannemer	-
Vergunning	-
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Voorontwerp archi (goedgekeurd) + infra
Budget	7.200.000 euro excl. btw



Eikeblok, Haacht-Tildonk

Programma	Renovatie van en nieuwbouw in bestaande wijk 100 eengezinswoningen
Sociale huur	100 eengezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	'T Jonck - Nilis
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	-
Vergunning	-
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Studiefase ontwerp
Budget	-



Oude jongensschool, Haacht

Programma	Herbestemming van oude jongensschool tot 12 gezinswoningen
Sociale huur	8 meergezinswoningen voor senioren 4 eengezinswoningen – polyvalente ruimte
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	Atelier MA+P
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	PIC Renodecor
Vergunning	Vergunning vervallen – Opmaak nieuwe aanvraag
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Vergunningsaanvraag in opmaak
Budget	1.606.000 euro excl. btw



Denayer, Hoeilaart

Programma	Nieuwbouw van 9 meergezinswoningen met een gelijkvloerse garage
Sociale huur	8 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	1 meergezinswoning
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	Hamblok-Pissens architecten
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	-
Vergunning	-
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Ontwerpfase
Budget	2.007.107 euro excl. btw



Kortenberg West, Kortenberg

Programma	Nieuwbouw van 52 eengezinswoningen en 48 meergezinswoningen
Sociale huur	8 eengezinswoningen 48 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	24 eengezinswoningen
Vlabinvest koop	20 eengezinswoningen
Ontwerpteam architectuur	AWG + Achilles
Ontwerpteam infrastructuur	Infrabo
Aannemer	-
Vergunning	Februari 2025 – negatief advies deputatie Vlaams-Brabant
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Beroepsprocedure Raad van Vergunningsbetwistingen
Budget	-



Fortis, Overijse

Programma	Nieuwbouw van 36 tot 40 meergezinswoningen met ondergrondse garage
Sociale huur	32 tot 36 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	4 meergezinswoningen
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	-
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	-
Vergunning	-
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Ontwerpfase
Budget	-



Groothuys, Overijse

Programma	Renovatie & restauratie van 4 panden tot ± 13 meergezinswoningen. Nieuwbouw van ± 2 meergezins- en 8 eengezinswoningen
Sociale huur	Verdeling nog niet bepaald
Vlabinvest huur	Verdeling nog niet bepaald
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	-
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	-
Vergunning	-
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Haalbaarheidsstudie
Budget	-



De Linde, Tervuren

Programma	Totaalrenovatie van 50 meergezinswoningen en een handelsruimte naar 52 meergezinswoningen
Sociale huur	52 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	-
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	-
Vergunning	22.01.2026
Start werken	Q4 2026
Voorlopige oplevering	Q4 2028
Status	Aanbesteding
Budget	12.000.000 euro excl. btw



WISH, Tortelduivenlaan 1-4, Tervuren

Programma	Energetische renovatie van 16 meergezinswoningen en 1 buurthuis
Sociale huur	16 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	-
Ontwerpteam architectuur	T'Jonck - Nilis
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	-
Vergunning	n.v.t.
Start werken	Q4 2026
Voorlopige oplevering	Q1 2027
Status	Aanbestedingsdossier in opmaak
Budget	1.200.000 euro excl. btw



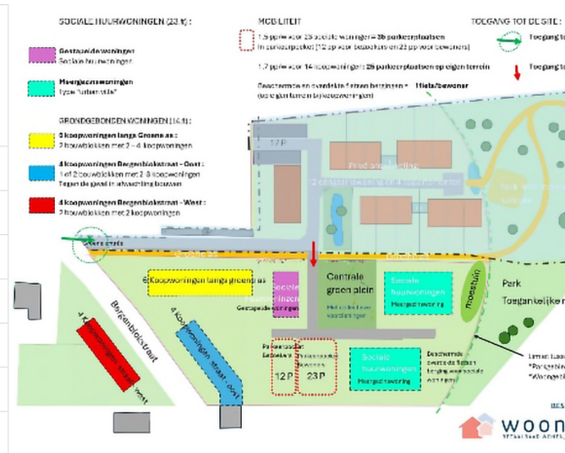
Ravenstein, Tervuren

Programma	Afbraak van 77 sociale woningen Densiteitsverhoging nieuwbouw naar ± 120 meergezinswoningen en 20 grondgebonden eengezinswoningen
Sociale huur	125 eenheden
Vlabinvest huur	9
Vlabinvest koop	6
Ontwerpteam architectuur	Te bepalen na ontwerpwedstrijd
Ontwerpteam infrastructuur	Te bepalen na ontwerpwedstrijd
Aannemer	-
Vergunning	-
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Ontwerpwedstrijd in 2026
Budget	35.000.000 euro excl. btw



Bergenblok, Wezembeek-Oppem

Programma	Nieuwbouw van 14 eengezinswoningen en 23 meergezinswoningen met wegen- en rioleringswerken, groenaanleg en parkings
Sociale huur	23 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	14 eengezinswoningen
Ontwerpteam architectuur	-
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	-
Vergunning	-
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Ontwerpfase
Budget	8.550.000 euro excl. btw



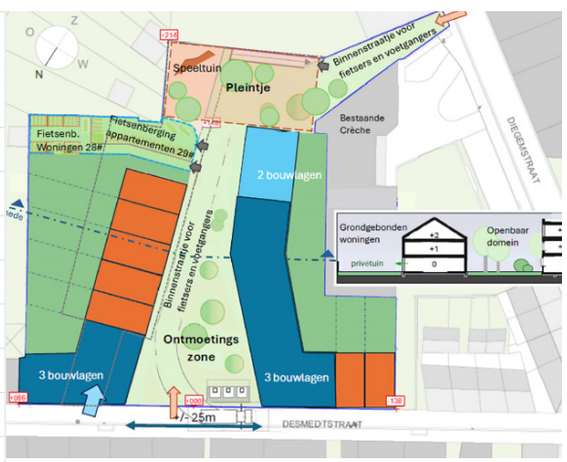
Acaciawijk, Zaventem

Programma	Nieuwbouw van 3 verplaatsbare woonunits en vervangingsbouw van 33 eengezinswoningen
Sociale huur	3 verplaatsbare woonunits
31 eengezinswoningen	
Vlabinvest huur	2 eengezinswoningen
Vlabinvest koop	
Ontwerpteam architectuur	Woonwerk Architecten
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	Bouwbedrijf Dethier + Machiels Building Solutions
Vergunning	6.10.2025
Start werken	20.04.2025
Voorlopige oplevering	Q4 2027
Status	Voorbereiding off-site constructie
Budget	8.244.319 euro excl. btw



Oude school, Zaventem

Programma	Nieuwbouw van 7 eengezinswoningen en 20 meergezinswoningen met ondergrondse garage
Sociale huur	18 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	2 meergezinswoningen
Vlabinvest koop	7 eengezinswoningen
Ontwerpteam architectuur	-
Ontwerpteam infrastructuur	-
Aannemer	-
Vergunning	-
Start werken	-
Voorlopige oplevering	-
Status	Ontwerpfase
Budget	6.212.000 euro excl. btw



Fazantenlaan, Zaventem

Programma	Vervangingsbouw met infra en landschapsaanleg 59 meergezinswoningen worden afgebroken en vervangen door een nieuwe mix van 62 meergezinswoningen onderverdeeld in 3 blokken. Elk bouwvolume met ondergrondse garage
Sociale huur	62 meergezinswoningen
Vlabinvest huur	-
Vlabinvest koop	
Ontwerpteam architectuur	Design & Build Bart Dehaene architectenbureau Sileghem & Partners architectenbureau
Ontwerpteam infrastructuur	Koen Jonckheere (infra) en Antoine Deroose (landschap)
Aannemer	Durabrik bouwbedrijf
Vergunning	20.01.2026
Start werken	Najaar 2026
Voorlopige oplevering	
Status	Project vergund
Budget	12.500.000 euro excl. btw (archi + infra)



UITGELICHTE PROJECTEN

Kruisveld, Kraainem

- Ligging: Kruisveld – Annecylaan, Kraainem
- Programma: Vervangingsbouw
  32 sociale meergezinswoningen – huur
  5 eengezinswoningen – Vlabinvest koop
  5 eengezinswoningen – Vlabinvest huur
- Ontwerper: Comodo Architecten
- Aannemer: Bouwbedrijf Vandersmissen
- Status: Funderingswerken in uitvoering



Het project Kruisveld in Kraainem is een kwalitatieve residentiële gebiedsontwikkeling die inzet op hedendaags wonen in een groene en rustige omgeving, vlakbij Brussel. Het project combineert moderne architectuur met een doordachte inplanting in het bestaande weefsel van de gemeente.

De ontwikkeling omvat een mix van eengezins- en meergezinswoningen, ontworpen met aandacht voor lichtinval, privacy en ruimtelijkheid. De architectuur is hedendaags en duurzaam, uitgevoerd in hoogwaardige materialen. Energiezuinige technieken dragen bij aan een toekomstgerichte woonkwaliteit.

Een belangrijk uitgangspunt van Kruisveld is de integratie van groen en open ruimte. Het project voorziet collectieve groenzones, private tuinen en kwalitatieve publieke ruimte. Een aangename en veilige leefomgeving voor gezinnen en bewoners van verschillende leeftijden. Zachte mobiliteit (wandelen en fietsen) wordt gestimuleerd door een doordachte circulatie en verbinding met de omliggende buurt.

Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan duurzaamheid, waterbeheer en landschappelijke inpassing. Het project draagt zo bij aan een evenwichtige verdichting van Kraainem, met respect voor de schaal en het karakter van de omgeving.

Kruisveld positioneert zich als een toekomstbestendige woonwijk waar comfort, bereikbaarheid en groen samenkomen in een hoogwaardige leefomgeving.

Spreeuwestraat, Haacht

- Ligging: Spreeuwestraat, Haacht
- Programma: Vervangingsbouw
  24 meergezinswoningen
- Ontwerper: Architectuurburo Tijs Claeys
- Aannemer: Bouwbedrijf Vandersmissen
- Status: Opstart werf



In de wijk Hoogveld in Haacht realiseren we met het project Spreeuwestraat een toekomstgerichte herontwikkeling van een verouderde woonsite. De bestaande 22 bungalowwoningen voldeden niet langer aan de hedendaagse normen inzake woonkwaliteit, energieprestaties en ruimtelijke efficiëntie.

In de nieuwe situatie worden 24 meergezinswoningen gerealiseerd, gegroepeerd in 5 compacte woonblokken. Elke woning beschikt over een aparte private inkom en twee slaapkamers, wat zorgt voor comfort en privacy voor de bewoners.

De woningen op het gelijkvloers worden rolstoeltoegankelijk uitgevoerd. Zo creëren we een inclusief woonaanbod dat inspeelt op diverse woonnoden, vandaag en in de toekomst.

Er worden geen gesloten garages meer voorzien. In plaats daarvan wordt aan de straatzijde, voor elk blok, voldoende parkeergelegenheid ingericht met duidelijke nummering.

Voor fietsen, scooters en scootmobielen wordt per twee woonblokken een gemeenschappelijke overdekte fietsenberging voorzien. Deze aanpak stimuleert duurzaam vervoer en laat tegelijk meer ruimte voor kwalitatief groen.

De woningen op het gelijkvloers beschikken over een private tuin. Aansluitend worden ruime groene zones aangelegd tussen en rond de gebouwen. Deze zones verhogen niet alleen de woonkwaliteit, maar garanderen ook maximale privacy en dragen bij aan een klimaatbestendige, aangename leefomgeving.

Een bewuste ontwerpkeuze was het draaien van de woonblokken. Waar de tuinen van de oorspronkelijke bungalows voornamelijk noordgericht waren, zorgen de nieuwe inplanting en oriëntatie voor meer en langer natuurlijk lichtinval. Dit verhoogt het wooncomfort aanzienlijk en versterkt de relatie tussen binnen- en buitenruimte.

Met deze herontwikkeling investeren we niet alleen in energiezuinige, hedendaagse woningen, maar ook in een duurzame en groene woonomgeving waar comfort, toegankelijkheid en sociale cohesie centraal staan. Het project Spreeuwestraat vormt daarmee een belangrijke impuls voor de verdere ontwikkeling van Hoogveld en bevestigt onze ambitie om kwaliteitsvol en betaalbaar wonen te realiseren in Haacht.

Acaciawijk, Zaventem

- Ligging: Acaciawijk, Sint-Stevens-Woluwe – Zaventem
- Programma: Vervangingsbouw
  33 eengezinswoningen
  3 verplaatsbare woonunits
- Ontwerper: Woonwerk architecten
- Aannemer: Bouwbedrijven Dethier en Machiels
- Status: Voorbereiding off-site constructie



Samenhangende wijk:

De Acaciawijk in Sint-Stevens-Woluwe (gemeente Zaventem) ligt in een relatief rustige, groene zone tussen de E40 en de Brusselse Ring. De wijk werd opgetrokken in 4 fases tussen 1950 en 1972. De eerste fases van de wijk die kort na de Tweede Wereldoorlog werden gebouwd, zijn duidelijk nog geworteld in de tuinwijktypologie uit het interbellum. De reliëfverschillen en de kronkelende straten met eenvoudige woningen in een groene omgeving zorgen voor het typische karakter van de wijk.

Vanuit de gemeente kwam de terechte eis om vooral de beeldkwaliteit van de volledige wijk te bewaren en, indien mogelijk, zelfs te versterken.

Vervangingsbouw en doel:

De eerste keuze die Woontrots diende te maken, was om de woningen te renoveren dan wel ze te vervangen na afbraak.

Na analyse werd op basis van voornamelijk volgende factoren beslist om voor vervangingsbouw te kiezen:

- technische beperkingen om de woningen langs binnen te isoleren (een buitenisolatie aanbrengen zou het karakter van de wijk tenietdoen)
- het ontbreken van een “primaire” structuur (ruwbouw) die als drager zou kunnen dienen voor een verantwoorde renovatie op lange termijn
- niet perfecte oplossing van de akoestische lekken
- de hoge kostprijs van renovatie i.f.v. de verwachte “levensduur” van de woningen.

Doel van het project

- opwaarderen naar huidige normen (energie, comfort, toegankelijkheid)
- functionele herinrichting waar nodig
- aanpak vocht) en comfortproblemen
- levensduur verlengen met 50 jaar
- aanpassing aan veranderende bewonersprofielen.

De bouw- en samenwerkingsmethode: De inschuifwijk

In deze gespikkelde wijk (d.w.z. dat er naast de huurwoningen van Woontrots ook verspreide eigenaars verweven zitten die destijds hun huurwoning hebben kunnen aankopen) is een efficiënte werforganisatie een must.

Voornamelijk om de overlast voor de buurt te bekeperken, werd gekozen voor een off-site aanpak: de nieuwe woningen worden grotendeels in het atelier geprefabriceerd in houtskeletbouw. Dit zal toelaten de periode van afbraak en heropbouw in de wijk (uitgezonderd het gevelmetselwerk) tot 3 weken te beperken per “eiland” (= groep woningen in de wijk).

De surplus: 3 verplaatsbare sociale woningen

Bijkomend en onder het motto “Design & Build to Relocate” heeft Woontrots de aanpak uitgewerkt om 3 tijdelijke en verplaatsbare woningen te laten ontwikkelen.

Deze moeten samen met de strategische leegstand in dit project toelaten de vernieuwingsoperatie in slechts 2 fasen uit te voeren zonder de huurders te moeten herhuisvesten op een andere locatie.

Deze verplaatsbare woningen zullen nadien worden ingezet in verschillende projecten van Woontrots om renovatie-operaties te faciliteren.

Innovatie en kennisdeling

Zowel de aanpak van de inschuifwijk als die van de verplaatsbare woningen wordt extra gesteund door WiV, sectie innovatieve projecten.

De innovatieve pijlers van dit project zijn enerzijds het gebruik van een hybride off-site bouwmethode (zowel 2D als 3D) en anderzijds het gebruik van compactaggregaat energetische technieken. Dit zijn toestellen die de energietechnieken verwarming-koeling-ventilatie-sanitair warm water verenigen en laten samenwerken. Bovendien zijn ze makkelijk te gebruiken door huurders (één bedieningsdisplay voor alle regelingen).

Kennisdeling zal gebeuren zowel BINNEN als BUITEN DE SECTOR van sociaal wonen. Woontrots zal hier door middel van atelier- en werfbezoeken de methode in de praktijk toelichten en de (financiële) kennis delen.

10.
Jaarrekening

VOL-kap 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *Woontrots*

Rechtsvorm: *Besloten vennootschap*

Adres: *Lindeboomstraat* Nr.: *116* Bus:

Postnummer: *3080* Gemeente: *Tervuren*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van *Leuven*

Internetadres[1]:

E-mailadres[1] *petra@woontrots.be*

Ondernemingsnummer *0400.629.794*

DATUM *18 / 08 / 2025* van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

[X] de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van *20 / 05 / 2026*

[X] de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2025* tot *31 / 12 / 2025*

het vorig boekjaar van de jaarrekening van *01 / 01 / 2024* tot *31 / 12 / 2024*

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn ~~zijn niet~~**[2] identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: *50* 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, 6.18.2, 6.20, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15*

Bjorn Mallants
Algemeen Directeur

Mark Morris
Voorzitter van het bestuursorgaan

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

OCR9002

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 2.1

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Mark Van Roy *Ed. Hanssenslaan 22, 3080 Tervuren, België*	*Voorzitter van het bestuursorgaan* *15/06/2023 - 21/05/2025*
Marc Morris *Dorpsstraat 363, 3061 Leefdaal, België*	*Voorzitter van het bestuursorgaan* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Paul Soens *Kouterlaan 79, 1930 Zaventem, België*	*Bestuurder* *09/05/2003 - 21/05/2031*
Hamid Akaychouh *Fabrieksstraat 80, 1930 Zaventem, België*	*Bestuurder* *18/04/2022 - 21/05/2025*
Marie-France Constant *Grensstraat 208, 1950 Kraainem, België*	*Bestuurder* *15/05/2019 - 21/05/2025*
Kristien Goeminne *Kwikstraat 38, 3070 Kortenberg, België*	*Bestuurder* *19/06/2013 - 21/05/2025*
Luc Robijns *Kouterstraat 15, 3040 Huldenberg, België*	*Bestuurder* *17/02/2021 - 21/05/2025*
Geertrui Windels *Hoevestraat 41, 1640 Sint-Genesius-Rode, België*	*Bestuurder* *15/05/2019 - 16/05/2029*
Björn Mallants *Kapellestraat 15, 8755 Ruiselede, België*	*Algemeen Directeur*
Liesbeth Claesen *Vlieghavenlaan 40, 3140 Keerbergen, België*	*Bestuurder* *15/06/2023 - 21/05/2025*
Karin Derua *Leuvensesteenweg 77, 3191 Hever, België*	*Bestuurder* *15/06/2023 - 21/05/2025*
Gustaaf Hendrickx *Heideveldweg 2, 3020 Herent, België*	*Bestuurder* *15/06/2023 - 21/05/2025*
Jean Hermesse *Opberg 23 bus 11, 1970 Wezembeek-Oppem, België*	*Bestuurder* *15/06/2023 - 21/05/2025*
Joris Pijpen *Sintelweg 4, 1560 Hoeilaart, België*	*Bestuurder* *15/06/2023 - 21/05/2025*
Sven Willekens *Begijnhof 17, 3090 Overijse, België*	*Bestuurder* *15/06/2023 - 21/05/2025*
André Mateusen *Woeringstraat 54, 3150 Haacht, België*	*Ondervoorzitter van het bestuursorgaan* *15/06/2023 - 21/05/2025*
Jan De Broyer *Schavei 41, 3090 Overijse, België*	*Bestuurder* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Sevgi Donmez *Fabrieksstraat 56, 1930 Zaventem, België*	*Bestuurder* *21/05/2025 - 21/05/2031*

Nr.	*0400.629.794*	VOL-kap 2.1

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

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

Lut Kint *Sint-Jansstraat 5, 3080 Tervuren, België*	*Bestuurder* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Bert Meulemans *Vogelzangwijk 14, 3190 Boortmeerbeek, België*	*Bestuurder* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Wim Moons *Sterrebeeksesteenweg 99, 3078 Everberg, België*	*Bestuurder* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Antoine Silverberg *Taxusdreef 3, 1970 Wezembeek-Oppem, België*	*Bestuurder* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Katelijne Suetens *Snoy et d'Oppherlaan 13, 3020 Herent, België*	*Ondervoorzitter van het bestuursorgaan* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Steven Swiggers *Lipsestraat 82, 3150 Haacht, België*	*Ondervoorzitter van het bestuursorgaan* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Stefanie Van Dooren *Edgard Sohiestraat 18, 1560 Hoeilaart, België*	*Bestuurder* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Peter Verlinden *Fazantendreef 3, 3140 Keerbergen, België*	*Bestuurder* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Anja Vermeulen *Amedé Brackestraat 18 bus 0001, 1950 Kraainem, België*	*Bestuurder* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Philippe Vervoort *Loonbeekstraat 50, 3040 Huldenberg, België*	*Bestuurder* *21/05/2025 - 21/05/2031*
Callens, Vandelanotte & Theunissen *Nr.: 0427.897.088* *Grotesteenweg 214 bus 9, 2600 Berchem (Antwerpen), België* *Lidmaatschapsnr.: B00003* *Vertegenwoordigd door:* *Ken Snoeks* *(Bedrijfsrevisor)* *Papendonk 59, 2547 Lint, België* *Lidmaatschapsnr.: A02189*	*Commissaris* *15/05/2024 - 19/05/2027*

Nr.	*0400.629.794*	VOL-kap 2.2

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.
** Facultatieve vermelding.

Nr.	*0400.629.794*	VOL-kap 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	*327.602.262,93*	*298.928.020,34*
Immateriële vaste activa	6.2	21	*20.252,35*	*28.324,04*
Materiële vaste activa	6.3	22/27	*327.574.811,48*	*298.892.497,20*
Terreinen en gebouwen		22	*312.973.350,46*	*279.226.262,86*
Installaties, machines en uitrusting		23	*17.454,46*	*25.686,68*
Meubilair en rollend materieel		24	*156.311,82*	*195.538,11*
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	*14.427.694,74*	*19.445.009,55*
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*

Nr.	*0400.629.794*	VOL-kap 3.1

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	*15.185.024,02*	*14.268.105,23*
Vorderingen op meer dan één jaar		29	*142.461,55*	*149.350,63*
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	*142.461,55*	*149.350,63*
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	*2.306.041,01*	*1.435.260,03*
Voorraden		30/36	*2.306.041,01*	*1.435.260,03*
Grond- en hulpstoffen		30/31	*388,33*	*388,33*
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	*2.305.652,68*	*1.434.871,70*
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	*3.773.847,12*	*3.528.483,84*
Handelsvorderingen		40	*992.227,25*	*839.310,59*
Overige vorderingen		41	*2.781.619,87*	*2.689.173,25*
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	*6.402.765,67*	*6.938.716,34*
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	*2.559.908,67*	*2.216.294,39*
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	*342.787.286,95*	*313.196.125,57*

Nr. 0400.629.794 — VOL-kap 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	*44.266.442,64*	*38.426.145,14*
Inbreng	6.7.1	10/11	*84.239,50*	*76.918,83*
Kapitaal		10		
Geplaatst kapitaal		100		
Niet-opgevraagd kapitaal [4]		101		
Buiten kapitaal		11	*84.239,50*	*76.918,83*
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1100/19	*84.239,50*	*76.918,83*
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	*16.006.837,91*	*13.825.846,79*
Onbeschikbare reserves		130/1	*12.611.512,88*	*9.916.607,46*
Wettelijke reserve		130		
Statutair onbeschikbare reserves		1311	*12.611.512,88*	*9.916.607,46*
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132	*3.395.325,03*	*3.909.239,33*
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)		14		
Kapitaalsubsidies		15	*28.175.365,23*	*24.523.379,52*
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief [5]		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	*4.778.079,89*	*4.203.450,40*
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	*2.976.659,47*	*2.858.627,31*
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	*2.705.336,40*	*2.612.304,24*
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	*271.323,07*	*246.323,07*
Uitgestelde belastingen		168	*1.801.420,42*	*1.344.823,09*

4 Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal

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

Nr. 0400.629.794 — VOL-kap 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	*293.742.764,42*	*270.566.530,03*
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	*273.281.330,73*	*252.400.204,60*
Financiële schulden		170/4	*270.490.876,08*	*249.934.070,08*
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	*261.730.385,64*	*241.365.200,90*
Overige leningen		174	*8.760.490,44*	*8.568.869,18*
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	*2.790.454,65*	*2.466.134,52*
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	*18.602.043,50*	*16.671.043,91*
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	*11.784.619,61*	*9.808.367,87*
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	*2.486.245,65*	*2.902.554,45*
Leveranciers		440/4	*2.486.245,65*	*2.902.554,45*
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	*1.876.518,11*	*1.779.717,24*
Belastingen		450/3	*1.414.120,09*	*1.365.190,74*
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	*462.398,02*	*414.526,50*
Overige schulden		47/48	*1.800.562,06*	*1.526.306,28*
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	*1.859.390,19*	*1.495.281,52*
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	*342.787.286,95*	*313.196.125,57*

Nr.	0400.629.794	VOL-kap 4

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	*24.555.533,84*	*19.235.224,90*
Omzet	6.10	70	*20.893.168,68*	*18.153.430,48*
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72	*302.574,07*	*21.309,59*
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	*1.296.360,29*	*668.164,61*
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	*2.063.430,80*	*392.320,22*
Bedrijfskosten		60/66A	*21.824.462,22*	*17.985.805,93*
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		*74.138,01*
Aankopen		600/8	*858.047,10*	*721.738,77*
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	*-858.047,10*	*-647.600,76*
Diensten en diverse goederen		61	*6.362.488,70*	*5.620.065,37*
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	*3.793.624,76*	*3.078.257,22*
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	*9.482.462,07*	*8.049.808,51*
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	*86.350,73*	*219.297,19*
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	*118.032,16*	*-532.128,40*
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	*1.709.955,75*	*1.418.773,76*
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	*271.548,05*	*57.594,27*
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	*2.731.071,62*	*1.249.418,97*

Nr.	0400.629.794	VOL-kap 4

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	*5.975.977,90*	*4.904.617,89*
Recurrente financiële opbrengsten		75	*5.975.977,90*	*4.904.617,89*
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	*115.328,55*	*150.615,96*
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	*5.860.649,35*	*4.754.001,93*
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	*6.457.741,82*	*5.354.538,60*
Recurrente financiële kosten	6.11	65	*6.457.741,82*	*5.354.538,60*
Kosten van schulden		650	*6.451.265,92*	*5.348.505,55*
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels-vorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	*6.475,90*	*6.033,05*
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	*2.249.307,70*	*799.498,26*
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	*55.517,42*	*38.803,63*
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	*126.209,31*	*73.619,78*
Belastingen		670/3	*127.070,32*	*73.619,78*
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	*861,01*	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	*2.178.615,81*	*764.682,11*
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	*10.128,69*	*3.497,87*
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	*2.188.744,50*	*768.179,98*

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 5

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	*2.188.744,50*	*768.179,98*
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	*2.188.744,50*	*768.179,98*
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	*2.188.744,50*	*768.179,98*
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	*2.188.744,50*	*768.179,98*
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)	(14)		
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.2.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	*xxxxxxxxxxxxx*	*83.452,31*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	*83.452,31*	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	*xxxxxxxxxxxxx*	*55.128,27*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	*8.071,69*	
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	*63.199,96*	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	*20.252,35*	

Nr. 0400.629.794 VOL-kap 6.3.1

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	411.703.371,24
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	74.135.535,57	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	29.387.766,06	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	16.725.071,93	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	473.176.212,68	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxx	132.477.108,38
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	9.391.390,24	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	28.516.731,85	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	10.182.368,25	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	160.202.862,22	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	312.973.350,46	

Nr. 0400.629.794 VOL-kap 6.3.2

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	87.986,09
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	87.986,09	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxx	62.299,41
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	8.232,22	
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	70.531,63	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	17.454,46	

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.3.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*793.989,35*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	*20.018,60*	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	*25.730,14*	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183	*15.523,03*	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	*803.800,84*	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....	
Verworven van derden	8223	.....	
Afgeboekt	8233	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8243	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*598.451,24*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	*74.767,92*	
Teruggenomen	8283	.....	
Verworven van derden	8293	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	*25.730,14*	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	*647.489,02*	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	*156.311,82*	

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.3.6

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*19.445.009,55*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	*12.672.015,65*	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	*948.735,50*	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	*-16.740.594,96*	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	*14.427.694,74*	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....	
Verworven van derden	8226	.....	
Afgeboekt	8236	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....	
Teruggenomen	8286	.....	
Verworven van derden	8296	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	*14.427.694,74*	

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.4.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*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	*xxxxxxxxxxxxxx*	
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	*xxxxxxxxxxxxxx*	
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	*xxxxxxxxxxxxxx*	
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	*xxxxxxxxxxxxxx*	*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		

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.6

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

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

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
over te dragen kosten	*498.774,41*
stock materialen	*52.159,66*
verkregen opbrengsten	*2.008.974,60*

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.7.1

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
STAAT VAN HET KAPITAAL			
Kapitaal			
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100P	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	(100)	.....	

	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
Wijzigingen tijdens het boekjaar			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Samenstelling van het kapitaal			
Soorten aandelen			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Aandelen op naam	8702	*xxxxxxxxxxxxx*	.....
Gedematerialiseerde aandelen	8703	*xxxxxxxxxxxxx*	.....

	Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
Niet-gestort kapitaal			
Niet-opgevraagd kapitaal	(101)	.....	*xxxxxxxxxxxxx*
Opgevraagd, niet-gestort kapitaal	8712	*xxxxxxxxxxxxx*	.....
Aandeelhouders die nog moeten volstorten			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....

	Codes	Boekjaar
Eigen aandelen		
Gehouden door de vennootschap zelf		
Kapitaalbedrag	8721	.....
Aantal aandelen	8722	.....
Gehouden door haar dochters		
Kapitaalbedrag	8731	.....
Aantal aandelen	8732	.....
Verplichtingen tot uitgifte van aandelen		
Als gevolg van de uitoefening van conversierechten		
Bedrag van de lopende converteerbare leningen	8740	.....
Bedrag van het te plaatsen kapitaal	8741	.....
Maximum aantal uit te geven aandelen	8742	.....
Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten		
Aantal inschrijvingsrechten in omloop	8745	.....
Bedrag van het te plaatsen kapitaal	8746	.....
Maximum aantal uit te geven aandelen	8747	.....
Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal	8751	.....

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.7.1

	Codes	Boekjaar
Aandelen buiten kapitaal		
Verdeling		
Aantal aandelen	8761	*1.112.121.432*
Daaraan verbonden stemrecht	8762	*1.112.121.432*
Uitsplitsing volgens de aandeelhouders		
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf	8771	.....
Aantal aandelen gehouden door haar dochters	8781	.....

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

Nr.	0400.629.794	VOL-kap 6.8

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG VOORKOMT	
Voorziening voor Oorbeekstraat	*246.323,07*
Voorziening i.v.m. arbeidsrecht	*25.000,00*
.....	.....
.....	.....

Nr.	0400.629.794	VOL-kap 6.9

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	*11.779.203,70*
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	*10.947.429,75*
Overige leningen	8851	*831.773,95*
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	*5.415,91*
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	*11.784.619,61*
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	*49.169.106,39*
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	*45.997.014,15*
Overige leningen	8852	*3.172.092,24*
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	*2.790.454,65*
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	*51.959.561,04*
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	*221.321.769,69*
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	*215.733.371,49*
Overige leningen	8853	*5.588.398,20*
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	*221.321.769,69*

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.9

	Codes	Boekjaar
GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)*		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
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	

	Codes	Boekjaar
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	*1.414.120,09*
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	*462.398,02*

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.9

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Toe te rekenen intresten op leningen	*1.795.450,68*
Andere	*89,51*
Over te dragen opbrengsten	*63.850,00*

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.10

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Uitsplitsing per geografische markt			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	*665.492,82*	*463.841,97*
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	*43*	*46*
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	*43,6*	*39,6*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	*61.050*	*53.043*
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	*2.676.362,29*	*2.217.497,75*
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	*679.078,19*	*533.082,14*
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	*250.093,32*	*198.012,92*
Andere personeelskosten (+)/(-)	623	*188.090,96*	*129.664,41*
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.10

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635	.....	.....
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	.....	.....
Teruggenomen	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	*168.964,26*	*231.698,44*
Teruggenomen	9113	*82.613,53*	*12.401,25*
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	*665.762,60*	*525.000,00*
Bestedingen en terugnemingen	9116	*547.730,44*	*1.057.128,40*
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	*1.624.869,26*	*1.367.037,85*
Andere	641/8	*85.086,49*	*51.735,91*
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	.....	.....

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.11

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	*840.696,55*	*706.490,45*
Interestsubsidies	9126	*5.019.877,89*	*4.047.509,25*
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		*2,23*
Andere			
andere		*74,91*	*2,23*
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			

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.12

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	*2.063.430,80*	*392.320,22*
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	*2.063.430,80*	*392.320,22*
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	*2.063.430,80*	*392.320,22*
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	*271.548,05*	*57.594,27*
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	*271.548,05*	*57.594,27*
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		*53.588,04*
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	*7.359,95*	*4.006,23*
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	*264.188,10*	
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.13

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	*127.070,32*
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	*127.070,32*
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	
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		

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

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN			
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde			
Aan de vennootschap (aftrekbaar)	9145	*54.260,68*	*81.034,13*
Door de vennootschap	9146	*776.565,19*	*636.733,11*
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van			
Bedrijfsvoorheffing	9147	*651.922,33*	*508.096,18*
Roerende voorheffing	9148		

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	
Waarvan		
Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	
Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd	9153	
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91611	
Bedrag van de inschrijving	91621	
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, 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	

Nr. 0400.629.794 VOL-kap 6.14

	Codes	Boekjaar
Zakelijke zekerheden die door de venootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91612	
Bedrag van de inschrijving	91622	
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91632	
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91712	
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91722	
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91812	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91822	
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91912	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91922	
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92012	
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92022	

	Codes	Boekjaar
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
Bestelde werken in uitvoering		*13.629.514,31*
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	
Verkochte (te leveren) goederen	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	

Nr. 0400.629.794 VOL-kap 6.14

	Boekjaar
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	

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 btaling 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

	Codes	Boekjaar
PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN		
Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk	9220	
Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend		

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

Nr. 0400.629.794 VOL-kap 6.14

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

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

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN **(met inbegrip van deze die niet kunnen worden becijferd)**	Boekjaar
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

Nr. 0400.629.794 VOL-kap 6.16

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN	Codes	Boekjaar
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
Voornaamste 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	*20.763,60*
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	*12.100,00*
Belastingadviesopdrachten	95062	*2.601,50*
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 vennootshap 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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Andere afschrijvingen

- de renovatiewerken op 6/6 van de waarde over een periode van 25 jaar;
- de ketels voor centrale verwarming over 20 jaar;
- de overige elementen van de installaties van centrale verwarming over 25 jaar;
- de liften over 20 jaar; liften vanaf 2021 over 25 jaar;
- fotovoltaïsche zonne-energie systemen, 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, 'badverwarmers', brandpreventiemaatregelen, veiligheidsmaatregelen en meubilair over 10 jaar, vanaf 2023 over 15 jaar;
- meubilair en kantoormateriaal over 10 jaar;
- bouwplaats materiaal 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 tempore berekend worden.

Waardering van de woningen

In het kader van de herstructurering in het landschap van de sociale woonmaatschappijen 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 overdrachten zullen worden georganiseerd. Bij het opmaken van de jaarrekening over 2025 is het dan ook niet duidelijk welke boekhoudkundige gevolgen de operaties zullen hebben voor de vennootschap.

Achterstallen en dubieuze debiteuren

Alle huurachterstallen waarvan de inning onzeker is, moeten worden geboekt als dubieus volgens de wijze hieronder omschreven:

Openstaande vorderingen op vertrokken huurders, die op balansdatum minimaal 6 maanden geen huurders meer zijn, zijn onderworpen aan een waardevermindering van 100%, tenzij er redenen zijn om dit niet te doen.

Waardeverminderingen op andere dubieuze vorderingen (andere dan deze op openstaande vorderingen van huurders die op balansdatum minimaal 6 maanden vertrokken zijn) moeten geboekt worden ten bedrage van het bedrag waarover onzekerheid bestaat inzake betaling ervan.

Alle huurders met een achterstal, die werden doorgegeven aan een advocaat, worden op 31 december van het jaar waarop de huurachterstal betrekking heeft, geboekt als dubieus indien er twijfel bestaat over de inning. Hierop wordt een waardevermindering van 30% toegepast. Wanneer later blijkt dat er nog sommen te recupereren waren, worden deze teruggenomen.

Alle vertrokken huurders worden na 1 jaar effectief afgeboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen afbetalingen meer gebeurden. Hiervoor wordt een lijst opgemaakt en voorgelegd aan de Raad van Bestuur die de beslissing neemt. Een document van een extern persoon (advocaat, deurwaarder, vonnis vrederechter…) kan dienen als verantwoordingsstuk voor de definitieve afboeking van achterstallen.

Alle andere dubieuze huurders worden onmiddellijk geboekt als oninvorderbaar, indien uit een document met zekerheid blijkt dat deze achterstal niet kan gerecupereerd worden.

Huurders en vertrokken huurders die in schuldbemiddeling zijn, worden geboekt als oninvorderbaar voor het deel dat niet meer te recupereren is.

Voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken

Jaarlijks worden er een aantal voorzieningen aangelegd. Op basis van het aantal woningen op 31/12 x een gemiddelde kostprijs. De gemiddelde kostprijs wordt vastgelegd voor een periode van 3 jaar, maar wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de ABEX index. Laatste gemiddelde kostprijs is vastgelegd in 2025.

De jaarlijkse besteding van de voorziening wordt bepaald op basis van de effectief gemaakte onderhouds- en herstellingswerken. Van meer dan 1250 euro, die geen betrekking hebben op 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 VMSW werden in de jaarrekening opgenomen, onder de rubriek “kredietinstellingen”.

Renovatie - Onderhoud

Voor het onderscheid tussen renovatie- en onderhoudswerken passen wij de matrix van Wonen in Vlaanderen toe, ons bezorgd in 2022 en te vinden op ‘https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/financiering/boekhouden-en-fiscaliteit/jaarrekeningrapportering/onderscheid-tussen-onderhoud-en-herstellingswerken-en-investeringen’.

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

Zie volgende pagina.

VERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN AAN DE ALGEMENE VERGADERING

WERKING

2025 was het tweede volledige werkjaar van Woontrots, de woonmaatschappij actief in 13 gemeentes in de regio tussen Leuven en Brussel. Woontrots werd in juni 2023 opgericht en erkend door de Vlaamse regering in het werkingsgebied 'Oost-Brabant-West'. Ze ontstond uit een fusie van de Sociale Huisvestingsmaatschappijen Elk zijn Huis en Volkswoningbouw en integreerde delen van de activiteiten van de sociale verhuurkantoren SPIT en WEBRA. Hoewel de fusie pas op 15 juni 2023 plaatsvond, gebeurde dit voor het financiële werkjaar retroactief vanaf 1 januari 2023. Boekhoudkundig hebben we dus reeds jaarrekeningen van Woontrots voor de boekjaren 2023, 2024 en nu 2025. Pas in werkjaar 2024 is Woontrots ook effectief een heel jaar operationeel geweest als woonmaatschappij.

Het fusietraject maakt vergelijken met voorgaande jaren moeilijk. We kunnen 2023 en 2024 naast elkaar leggen, maar met als kanttekening dat we in het fusiejaar 2023 maar een half jaar effectief als woonmaatschappij hebben geopereerd. De nieuwe jaarrekening voor 2025 kunnen we wel naast deze van 2024 leggen aangezien Woontrots in beide volledige jaren operationeel actief was.

Echter, als onderdeel van de vorming van de woonmaatschappijen dienen ook alle sociale woningen en ontwikkelbare gronden – 'onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting' (VCW art. 4.38) – overgedragen te worden aan de woonmaatschappij actief in het werkingsgebied. Na de fusie zijn deze overdrachten voor Woontrots nog vrij omvangrijk. In totaal dienden nog ongeveer 800 woningen overgedragen te worden aan Woontrots, en omgekeerd, 400 woningen overgedragen aan collega's.

In 2025 werd een eerste belangrijke stap gezet op dat vlak. Ongeveer 600 woningen in Wezembeek-Oppem en Hoeilaart werden via partiële splitsing en fusie overgedragen door Het Vlaamse Woonanker aan Woontrots. Ongeveer 200 woningen in Steenokkerzeel werden dan weer door Woontrots overgedragen aan Het Vlaamse Woonanker. Deze operaties werden vormgegeven op Bijzondere Algemene Vergaderingen in juni 2025, en werden retroactief toegepast vanaf 1 januari 2025. In 2026 staat de overdracht van iets meer dan 200 woningen in Overijse en Boortmeerbeek door Providentia aan Woontrots op de planning.

De overdrachten in 2025 hebben op de jaarrekening een aanzienlijk effect. Enerzijds omdat het over een behoorlijk aantal woningen gaat, anderzijds omdat de verschillende financiële stromen nog niet altijd op een logische wijze geïntegreerd zijn in het eigen boekhoudpakket. Na de fusie zagen we een gelijkaardig effect. Dit valt, zij het beperkter, eveneens te verwachten in 2026 bij de overdrachten van Providentia. Zo is bijvoorbeeld de huurachterstal sterk beïnvloed door de overdracht van Het Vlaamse Woonanker. Ongeveer een derde (!) van de totale huurachterstal van Woontrots op dit moment is afkomstig van huurders uit Wezembeek-Oppem en Hoeilaart terwijl maar een zesde van het patrimonium van Woontrots zich in die gemeentes bevindt. Ook de aangerekende onderhoudskosten die Het Vlaamse Woonanker nog heeft doorgerekend aan Woontrots (grotendeels uit de eerste helft van 2025 en dus voorafgaand aan de effectieve overdracht) vallen op. Mogelijk zal hiervan nog een groot deel gerecupereerd worden bij de afrekening van de huurlasten, aangezien onder meer nutsvoorzieningen voor gemeenschappelijke delen hierin vervat zitten.

De financiële afrekening van bovengenoemde stromen als kost leidt tot een belangrijk openstaand saldo in de jaarrekening. Hierin moet onder meer de vergoeding voor het beheer in 2024 worden verwerkt, die Het Vlaamse Woonanker verschuldigd is. Anderzijds heeft Het Vlaamse Woonanker dan weer afbetalingen gedaan in de eerste helft van 2025, die als kost worden aangerekend en niet in de globale afbetalingen vervat zitten.

Samengevat vertekenen de overdrachten in 2025 opnieuw de jaarrekening, waardoor een heel aantal kanttekeningen gemaakt moeten worden bij bepaalde cijfers. De effecten hiervan zullen nog merkbaar zijn in latere jaarrekeningen.

Nog los van deze effecten op de jaarrekening zorgen de overdrachten voor inconsistenties in leegstandcijfers, weigeringen, huurlasten en huurachterstallen, wat resulteert in bijkomende kosten én werkdruk.

Zoals in dit verslag vorig jaar aangegeven, was de lijst van leegstaande woningen die 'verhuurklaar' gemaakt werden grotendeels afkomstig van de gemeentes Wezembeek-Oppem en Hoeilaart (dus de overgedragen woningen van Het Vlaamse Woonanker). Maar liefst 101 van 159 woningen die 'verhuurklaar' gemaakt moesten worden, bevonden zich in die twee gemeentes. Op vraag van het bestuur werd prioritair gewerkt aan de leegstand, en de cijfers tonen dit ook aan. Dankzij sterke inspanningen van de betrokken diensten is het aantal woningen dat 'verhuurklaar' gemaakt wordt, sterk afgenomen. Vooral de daling in de twee overgedragen gemeentes heeft daarvoor gezorgd.

Naast de aanpak van de leegstand heeft Woontrots, op vraag van het bestuursorgaan nog twee andere prioriteiten aangepakt. Enerzijds werd gewerkt aan het afronden van de overdrachten van Wezembeek-Oppem en Hoeilaart. Dit leidde in 2024 tot het beheer van een groot deel van de over te dragen woningen, en in 2025 tot de effectieve overdracht van deze woningen. Anderzijds staan in 2026 nog overdrachten gepland: de woningen in Overijse gaan van Providentia naar Woontrots en de woningen van Keerbergen en Haacht worden overgedragen aan de collega's van KANVAZ.

Een derde en laatste prioriteit van het bestuursorgaan was het (her)activeren van de effectieve realisatie van sociale woningen in de dertien gemeentes van Woontrots. Zoals u in dit jaarverslag - en de vorige edities - kan lezen, heeft Woontrots sterk ingezet op de realisatie van projecten. In verhouding maakt Woontrots deel uit van de meest actieve woonmaatschappijen in Vlaanderen, en dat in de duurste regio! Hierdoor is er weinig laaghangend fruit, en dient elk project zeer minutieus onderzocht en opgevolgd te worden. De verschillende mogelijkheden die daartoe bestaan, worden door Woontrots ten volle benut. Denk bijvoorbeeld aan de Design and Build-formules, de CBO en het instrument 'aankoop goede woning', waar Woontrots voortrekker van is. Daarnaast werd sterk ingezet op innovatieve projecten, met een mooie erkenning van Wonen in Vlaanderen voor projecten in Tervuren en Kraainem.

Samengevat heeft het bestuur van Woontrots in werkingsjaar 2025 de drie beleidsaccenten duidelijk en doeltreffend aangepakt, met over de hele lijn positieve resultaten. In mei 2025 kon het bestuursorgaan dan ook een sterke overdracht realiseren aan de nieuwe ploeg die na de gemeenteraadsverkiezingen in 2024 is aangesteld.
De fusie, overdrachten, grootschalige opstart van projecten maar ook de introductie van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) in 2024 - met groeipijnen die tot op vandaag voelbaar zijn - vroegen zware inspanningen. Om de continuïteit te waarborgen moest Woontrots regelmatig voor een ad hoc aanpak kiezen. De gekozen accenten bleken, zoals de resultaten aantonen, echter zowel noodzakelijk als succesvol. Wel zorgde dit veelvuldig 'brandjes blussen' voor een rem in het verder verdiepen en verfijnen van de operationele werking. Een uitdaging die ook bij andere woonmaatschappijen merkbaar is. De volgende grote opdracht voor Woontrots is de verdere uitbouw van processen. Dat werd duidelijk uit het rapport van het Globaal Onderzoek in het najaar van 2025 door de afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen. Met het rapport werd ook een handleiding aangereikt om structureel de verbeterpunten aan te pakken. Hier werd meteen mee aan de slag gegaan en op het moment dat dit jaarverslag wordt gefinaliseerd zijn vele punten al afgevinkt.

Algemeen blijkt uit het Globaal Onderzoek dat nauwelijks twee jaar na de fusie de interne processen en het administratief en financieel beheer goed scoren. Dat was zeker niet evident na een toch wel zeer ingrijpende reorganisatie en met de uitrol van het CIR. Aangezien ook de beleidsaccenten van het bestuur succesvol werden ingevuld, legde Woontrots dus een mooi traject af. Enkel het operationeel niveau, waaronder de concrete administratieve processen en het technisch beheer, bleken nog niet op punt.

2025 is het jaar waarin de aanzet wordt gegeven voor de verdere operationele uitbouw van Woontrots. In 2026 wordt het afronden van deze uitbouw als doelstelling vooropgesteld waarbij de integratie van een gestroomlijnde werking moet zorgen voor het aangaan van de grote uitdagingen in de komende twintig jaar. Het proces rond huurachterstal werd alvast als prioriteit naar voren geschoven door het nieuwe bestuur. Naast het effect van de overgedragen achterstal in de gemeentes Wezembeek-Oppem en Hoeilaart, bleken gegevens uit het verleden, van de huurwoningen van private eigenaars, van de commerciële verhuur en van garages, niet correct. De rechtzetting hiervan is een tijdsintensief proces. Wel werd intussen het proces al sterk verfijnd wat resulteerde in een stevige daling in huurachterstal. De overblijvende achterstal in de cijfers van 2025 zal verder worden afgebouwd in de komende jaren.

Vooral de twee grote operationele diensten binnen Woontrots zullen hun interne processen en procedures verder uitbouwen en een opvolgingssysteem op punt zetten om hierover te rapporteren. Dit gebeurde al, maar door de fusie, veranderingen in regelgeving, beheer, huurdersverplichtingen, het CIR, enzovoort, raakte de structuur zoek wat resulteerde in lacunes in de rapportering. Dit komt terug in de jaarlijkse rapportering aan de Vlaamse Ombudsdienst.

Binnen deze diensten werden sinds 2025 een aantal belangrijke stappen gezet. Een nieuw diensthoofd voor de woondienst werd aangeworven en het omvangrijke raamcontract CV en sanitair warm water werd gegund. Dit laatste zal een zeer grote impact hebben op het aantal meldingen bij de dienst Patrimonium.

Bovendien zal in het voorjaar van 2026 een transitiemanager in dienst treden, die de operationele diensten zal begeleiden en ondersteunen bij de verdere uitwerking en implementatie van processen.
We zijn er dan ook van overtuigd deze uitdagingen te kunnen aanpakken.

Het is zeer belangrijk om in de loop van 2026 de operationele processen uit te bouwen en af te stemmen tussen de diensten. In 2025 liep immers het groeipad af dat werd opgestart in 2009. Er werd een nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO) uitgewerkt voor de periode 2026-2042. Het niet gerealiseerde wordt toegevoegd aan de nieuwe doelstellingen. Dit geeft voor ons werkingsgebied een grote uitdaging. Hieronder de doelstelling zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 3 april 2026.

Gemeente	Definitieve cijfers 3 april 2026
Bertem	75
Boortmeerbeek	137
Haacht	80
Herent	43
Hoeilaart	93
Huldenberg	67
Keerbergen	170
Kortenberg	195
Kraainem	160
Overijse	288
Tervuren	157
Wezembeek-Oppem	31
Zaventem	391
	1.887

Dit nieuwe BSO impliceert een groei van het aanbod van Woontrots met ongeveer 50% op 16 jaar tijd. Dat zijn ongeveer 120 bijkomende sociale woningen per jaar. Op hetzelfde moment zal Woontrots in 2026 haar renovatieplanning finaliseren, om tegen 2050 enkel nog woningen met energielabel A te hebben. Dit betreft ongeveer 2.000 woningen die grondig moeten worden aangepakt en dit meestal met een verhuisbeweging. De volledige operatie bestaat dus uit 4.000 woningen, ofwel het volledige huidige patrimonium van Woontrots.

Om deze uitdagingen te kunnen invullen, is een sterke operationele verankering van de diensten nodig. Vandaar dat Woontrots hiervan in 2026 prioriteit maakt. Dit allemaal in een regelgevend kader dat alsmaar meer vraagt van de Woonmaatschappij. Denk aan de verdere opvolging en uitbreiding van de VDAB-verplichting, de invoering van de middelentoets, wijzigingen op vlak van taalbereidheid, enzovoort. Vanaf 1 januari 2027 komt daar nog een nieuwe werkbinding bij. Bovendien blijkt uit data van Wonen in Vlaanderen dat Woontrots en de collega's uit de Vlaamse rand en de rest van de provincie Vlaams-Brabant, in verhouding veel meer kandidaten hebben waarvoor ze geen primaire verhuurder zijn (kandidaten die niet in het werkingsgebied wonen, maar waarvoor Woontrots wel primaire verhuurder is). Dit zorg voor extra werk, net zoals het afronden van de overdrachten.

Zowel de grote uitdagingen, die in totaal een investeringsvolume van ongeveer één miljard euro uitmaken, als de hoge werklast om de projecten op poten te zetten, om het technisch beheer op te volgen, om de alsmaar complexere huuradministratie op te volgen, zetten druk op de organisatie. Reden te meer om ervoor te zorgen dat we een geoliede machine worden om de hoge verwachtingen en de nood aan betaalbaar wonen inlossen.

Dit alles binnen een zeer strikt budgettair kader. De Vlaamse Regering heeft dan wel de financiering verbeterd door leningen voor projecten aan -2% te geven in plaats van aan -1%, een nieuwe realisatie is op projectniveau nog altijd verlieslatend. Het zal dus een hele puzzel zijn om dit concreet vorm te geven. Maar we nemen graag de handdoek op.

Door de krappe financiële marges en de vele projecten is het uitermate belangrijk dat Woontrots op alle vlakken de financiële stromen maximaal in kaart brengt en de opbrengsten optimaliseert. Het kan met de grote uitdagingen namelijk niet de bedoeling zijn om te besparen op de werking zelf, zeker gezien het al beperkte personeelskader van Woontrots in vergelijking met andere woonmaatschappijen. Woontrots heeft een personeelsbezetting van iets meer dan 40 VTE, terwijl vergelijkbare woonmaatschappijen in onze provincie zoals Dijledal en KANVAZ ongeveer 70 VTE tellen. In jaarlijkse kost komt dat neer op ongeveer 3,8 miljoen euro voor Woontrots, en ongeveer 5,0 miljoen euro voor de twee andere nabijgelegen woonmaatschappijen. Hoewel contextfactoren dit beeld mee bepalen (aantal ingehuurde woningen, keuze voor eigen regie van onderhoud of extern …), geeft het toch aan dat Woontrots haar personeel zeer efficiënt en effectief inzet.

Wel wordt sinds de fusie hard ingezet om andere financiële stromen goed op te volgen. In 2024 kwam de aanpak van leegstand uitgebreid aan bod, wat een positief effect heeft op de inkomstenzijde. We bespraken ook het beleidsaccent rond huurachterstal dat we vorig jaar legden en nu verder uitbouwden. Een optimale financiering van onze projecten, waarbij we zo goed als nooit het financieringsplafond overschrijden, hebben we reeds vele jaren geleden uitgewerkt. Trajecten die we verder zullen opvolgen en verfijnen zijn de doorrekening van huurdersherstellingen, doorrekening van huurlasten, optimaal gebruik van FS4-financiering voor kleinere herstellingen (onder meer vervanging van toestellen in het kader van het raamcontract CV en sanitair warm water), implementatievergoeding zonnepanelen… Dit maakt deel uit van de eerder genoemde verdere optimalisering van de operationele werking, en zeker op dit vlak is een goede afstemming tussen de diensten cruciaal.

Het financiële resultaat van 2025 geeft aan dat we nog steeds de nodige ademruimte hebben om deze verwachtingen in te vullen. Het vergt wel een optimale inzet van onze middelen, zowel financieel als van de medewerkers, en een goede monitoring van de processen.

JAARREKENING

RESULTATENREKENING

We sluiten het boekjaar 2025 af met een te bestemmen resultaat van 2.118.744,50 euro. Dat is een stuk hoger dan het positiever resultaat van vorig jaar, dat 768.179,98 euro bedroeg.

Een positieve vaststelling die Woontrots voldoende buffer biedt om de uitdagingen van de komende jaren het hoofd te bieden.

Dit resultaat impliceert dat Woontrots uit haar bedrijfsopbrengsten de kosten kan opvangen en dat de financiële kosten en opbrengsten op het niveau van de resultatenrekening voldoende buffer geven.

Wel is een belangrijke nuance dat een aanzienlijk deel van dit te bestemmen resultaat voortkomt uit niet-recurrente bedrijfsinkomsten, namelijk 2.063.430,80 euro. Dit is enerzijds de verkoop van een grondaandeel in Kraainem voor de bouw van een woonzorgcentrum, en de verkoop van een afgeschreven sociale huurwoning.

Toch is ook zonder die niet-recurrente bedrijfsinkomsten het resultaat positief. Zeker als we weten dat in 2025 diverse in rekening gebrachte kosten, hoofdzakelijk door de overdrachten, gerecupereerd kunnen worden. Bovendien werden in 2025 verschillende uitzonderlijke kosten gemaakt opnieuw als gevolg van de overdrachten. Concreet gaat het dan over bijvoorbeeld de kosten voor de notaris, attesten, revisor… Een deel van die kosten zal overigens later nog gerecupereerd worden via de fusiesteun van Wonen in Vlaanderen.

Globaal kunnen we dus zeggen dat Woontrots in de jaarrekening 2025 een positief financieel resultaat kent. En dat dit structureel blijkt. Hoewel een groot deel voortkomt uit niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, zijn ook veel kosten uitzonderlijk. Waardoor het globaal beeld zonder meer financieel positief is, en we hier ook de volgende jaren op kunnen voortbouwen – het gros van de overdrachten is namelijk gebeurd, en dus zijn ook de huurinkomsten en uitgaven (hoofdzakelijk annuïteiten) al verwerkt.

Ten slotte kunnen we nog aangeven dat Woontrots nog een aantal woningen heeft die niet overgedragen zijn in Steenokkerzeel aangezien ze niet verhuurbaar waren en de komende jaren verkocht zullen worden. Hoewel het niet de bedoeling is om op grote schaal patrimonium te verkopen, kan de financiële buffer uit deze verkopen natuurlijk wel een belangrijke troef zijn om de financiële leefbaarheid op punt te houden. En in het licht van een jaarlijkse aangroei van meer dan honderd woningen is een uitzonderlijke verkoop van een enkele niet verhuurbare woningen natuurlijk ook geen uitverkoop van het patrimonium.

De bedrijfsopbrengsten (70/76A) bedragen in 2025 24.555.533,84 euro. Dat is een stijging met meer dan 25%. Enerzijds zit daar de stijging van de niet-recurrente bedrijfsinkomsten in. Maar anderzijds is deze stijging het gevolg van de overname van het patrimonium in Wezembeek-Oppem en Hoeilaart en de huurinkomsten die daarmee gepaard gaan.

De omzet uit gewone bedrijfsvoering (70) is met 20.893.168,68 euro ongeveer 15% hoger dan vorig jaar. Dit zijn hoofdzakelijk de bijkomende huurinkomsten waarvan sprake. Wat opvalt, is dat de geproduceerde vaste activa een heel stuk hoger zijn bij de bedrijfsopbrengsten. Dit komt door het activeren van een groot deel van de eigen werkingskosten bij projecten en omdat er meer projecten zijn. Dit maakt het mogelijk om de kost van de projectmedewerkers via de resultatenrekening mee te nemen in de opbrengst voor de projecten die gerealiseerd worden. Dit is een meer realistische aanpak, aangezien in tegenstelling tot de operationele diensten voor verhuur en beheer, de projectmedewerkers niet direct binnen de financiële rapportering aan Wonen in Vlaanderen van een woonmaatschappij vallen. Dit wordt geboekt onder rekening 72, geproduceerde vaste activa.

Belangrijk is nog om aan te geven dat met de nieuwe financiering (FS4 – zie hoger), ook een nieuwe huurprijsberekening in voege gaat. Dit zal zorgen voor een verhoging van de sociale huurprijs (eigenlijk een verlaging van de sociale korting) voor nieuwe projecten en grondig gerenoveerde woningen. Aangezien de doelstellingen voor Woontrots op dat vlak zeer hoog liggen (in totaal zou de planning op korte termijn moeten resulteren in 200 verhuringen van ‘nieuwe’ woningen per jaar), zal dit een aanzienlijke invloed hebben op de financiële leefbaarheid.

De huurinkomsten zijn de voornaamste inkomstenbron van Woontrots. Vandaar dat het belangrijk is om deze inkomstenbron te optimaliseren. Er werd alvast actief aan de leegstand gewerkt, er werd een traject voor de aanpak van huurachterstal opgezet en we zullen de doorrekening van huurdersherstellingen en huurlasten verder optimaliseren.

Nog een belangrijk bedrag bij de bedrijfsopbrengsten is het bedrag onder ‘andere’ (74). Ook hier zien we een grote stijging. Dit zijn diverse vergoedingen die we ontvangen, onder meer voor de doorverhuuractiviteiten, beheersvergoeding van collega’s, diversie subsidies …

Net als de bedrijfsopbrengsten zien we een stijging van de kosten. De kosten (60/66A) stijgen echter minder dan de opbrengsten (met 21%, terwijl de opbrengsten met net geen 28% stijgen), vandaar het sterke positieve resultaat.

De belangrijkste kosten blijven de afschrijvingen (630). Dit is in de resultatenrekening de manier waarop ons patrimonium wordt afgeboekt. In de balans zien we dat onder de vorm van materiële en vaste activa in het actief, en schulden in het passief, hoewel ze niet één op één samenhangen. De afschrijvingen zijn aanzienlijk gestegen tot 9.482.462,07 euro. Dit als gevolg van de groei van het patrimonium met eigen projecten en door overdrachten.

De personeelskost (62) is ook gestegen met 23,24%. Deels is dat te verklaren door inflatie en stijgende anciënniteit van een vrij stabiele personeelsgroep. Ook werden in 2025 nog een aantal bijkomende aanwervingen gedaan om het in juni 2024 gevalideerde organogram volledig in te vullen. Het personeelskader is reeds voorzien op de overdrachten, zowel deze uit 2025 als deze die nog volgen. Ook liepen in 2025 een aantal functies een aantal maanden dubbel als gevolg van het pensioen van een aantal collega’s. Zoals hoger gemeld, is het personeelskader eerder beperkt in vergelijking met gelijkaardige woonmaatschappijen uit de provincie.

In de rubriek diensten en diverse goederen (61) zien we dat de kantoor- en administratiekosten (610) bijna identiek zijn als in 2024. Dit wil zeggen dat Woontrots erin slaagt om ondanks een groeiend kader en groter patrimonium efficiënt en effectief de eigen werking vorm te geven.

De kost ‘onderhoud en herstel’ (611) is eveneens nagenoeg gelijk gebleven. Dit zijn de kosten voor het beheer van ons patrimonium. De stabiliteit van deze kost geeft aan dat we deze kostenpost alsmaar beter onder controle krijgen, wat een directe impact heeft op onze financiële situatie. Zeker als hier de huurdersherstellingen kunnen worden uitgefilterd, is dit een goede evolutie. Het raamcontract CV en sanitair warm water zal deze post nog verder doen milderen. Vooral omdat we via dit raamcontract veel eenvoudiger vervangingen via FS4 kunnen financieren waardoor het een investering met afschrijving wordt en geen onderhoud en herstel. En waardoor we natuurlijk ook de interessante lening aan -2% kunnen krijgen. Daar kan overigens nog bij opgemerkt worden dat in het kader van de overdracht nog ongeveer 116 miljoen euro werd doorgerekend vanuit Het Vlaamse Woonanker op deze post, wat uitzonderlijk is.

Beide posten (610 en 611) zijn minder gestegen dan de inflatie en de doorrekening van kosten van duurdere energie en dergelijke, wat een positieve evolutie is.

Een opvallende stijging zien we in de aankopen van elektriciteit, gas en water (612), met 65,22 %. Ook dit hangt samen met de overdrachten. Ongeveer 500.000 euro van het totaal (ongeveer de volledige stijging) is afkomstig van Het Vlaamse Woonanker. Een significant deel daarvan zal zeker nog gerecupereerd worden;

Ook in de diverse kosten zien we een stijging (615). Die heeft deels direct te maken met de indexatie van de betaalde huurprijzen van de ingehuurde woningen die hier geboekt worden, maar ook met de kosten voor de overdracht (notaris, revisor, attesten …) waar we reeds over spraken. Daarenboven werden hier kosten opgenomen voor meer dan 188.000 euro voor het plaatsen van mobiele units, waarvoor bij de opbrengsten een subsidie werd geboekt.

Ten slotte nog een positieve vaststelling. De beheersvergoeding voor de VMSW, de financieringspoot van Wonen in Vlaanderen, is dit jaar 'negatief' (616). Dit komt omdat Woontrots zeer veel projecten heeft opgestart, en een percentage van het opgenomen leningsbedrag wordt afgetrokken tot een negatief saldo, van deze vergoeding. Dat dient om actieve woonmaatschappijen te ondersteunen. Op hetzelfde moment moeten we echter vaststellen dat Woontrots in 2025 maar liefst 1.624.869,26 euro aan bedrijfsbelastingen (640) heeft betaald aan de overheid. Dit hoofdzakelijk onder vorm van onroerende voorheffing. Het is op zich toch wel frappant dat van onze volledige omzet, die ons weinig financiële ruimte biedt, zeker met de grote uitdagingen in het verschiet, maar liefst 8% onmiddellijk terugvloeit naar de overheid. Door het positieve resultaat komt daar ook nog bij dat we 126.209,31 euro effectieve belasting op het resultaat moeten betalen.

BALANS

Het balanstotaal bedraagt einde boekjaar 342.787.286,95 euro, een stijging met net geen 10% in vergelijking met 2024. De aanzienlijke stijging hangt grotendeels samen met de overdrachten in 2025.

PASSIEF

De schuldenlast stijgt met 8,57% wat logisch is, aangezien er ook een heel aantal projecten opgeleverd en overdrachten voltrokken zijn in 2025. Merk op dat de boekwaarde van de terreinen en gebouwen aan actiefzijde meer stijgen in verhouding dan de schulden.

Onder rubriek 174 'overige leningen' boeken we de provinciale en Vlabinvest-leningen. Belangrijk: in het kader van de overdrachten zal een considerabel deel van de Vlabinvest-woningen overkomen, maar er zullen er ook een aantal verdwijnen. Deze oefening zal gebeuren tegen een beperkte verkoopwaarde, maar niet via de normale figuur van overdracht tegen aandelen, omdat dit financieel interessant is voor alle partijen. Hierdoor zal deze rubriek er in 2026 weer helemaal anders uitzien.

ACTIEF

Een belangrijk stuk zit in de stijging van activa in rubriek 22 'terreinen en gebouwen', opnieuw als gevolg van eigen projecten en de overdrachten in 2025.

We hebben een liquiditeitsbuffer van **6.402.765,67** euro. Op zich is de liquiditeit voldoende als buffer, maar ze nam wel met ongeveer **500.000** euro af. We gaven reeds aan dat er in 2025 wel een heel aantal uitzonderlijke kosten zijn geweest met een direct effect op de liquiditeit. Toch moeten we deze evolutie in het oog houden. Aan de andere kant zal bijvoorbeeld de nieuwe financiering en de stijging van de sociale huurprijs hier ook effect op hebben.

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 sinds 1/9/2022, is als volgt samengesteld :
- de directeur wordt ingeschaald in salarisschaal A286 (barema Vlaamse overheid) met een minimum van 45.780,00 euro en een maximum van 60.780,00 euro
- de directeur ontvangt geen management toelage.
- de directeur beschikt over een dienstwagen
- tenslotte beschikt de directeur over dezelfde extralegale 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 verricht geen werkzaamheden op het vlak van onderzoek & ontwikkeling.

De vennootschap heeft een bijkantoor in Herent, Wijgmaalsesteenweg 169, 3020 Herent.

Woontrots 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.

Nr. 0400.629.794 VOL-kap 10

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	*37,5*	*18,3*	*19,2*
Deeltijds	1002	*7,5*	*1,0*	*6,5*
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	*43,6*	*19,1*	*24,5*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	*53.492*	*25.174*	*28.318*
Deeltijds	1012	*7.558*	*1.269*	*6.289*
Totaal	1013	*61.050*	*26.443*	*34.607*
Personeelskosten				
Voltijds	1021	*3.262.297,37*	*1.417.834,16*	*1.844.463,21*
Deeltijds	1022	*531.327,39*	*230.921,35*	*300.406,04*
Totaal	1023	*3.793.624,76*	*1.648.755,51*	*2.144.869,25*
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	*39,6*	*19,0*	*20,6*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	*53.042*	*24.846*	*28.196*
Personeelskosten	1023	*3.078.257,22*	*1.375.114,73*	*1.703.142,49*
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

Nr. 0400.629.794 VOL-kap 10

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	*36*	*7*	*41,7*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	*36*	*6*	*40,9*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	*1*	*0,8*
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	*16*	*1*	*16,8*
lager onderwijs	1200	*2*	.....	*2,0*
secundair onderwijs	1201	*7*	.....	*7,0*
hoger niet-universitair onderwijs	1202	*4*	*1*	*4,8*
universitair onderwijs	1203	*3*	.....	*3,0*
Vrouwen	121	*20*	*6*	*24,9*
lager onderwijs	1210	*1*	.....	*1,0*
secundair onderwijs	1211	*7*	*2*	*8,7*
hoger niet-universitair onderwijs	1212	*8*	*3*	*10,4*
universitair onderwijs	1213	*4*	*1*	*4,8*
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	*36*	*7*	*41,7*
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

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

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 10

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	*5*	.....	*5,0*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	*4*	.....	*4,0*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	*1*	.....	*1,0*
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
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	305	*6*	*2*	*7,7*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	*5*	*2*	*6,7*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	*1*	.....	*1,0*
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....	.....
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	*1*	*1*	*1,8*
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341	.....	.....	.....
Afdanking	342	.....	*1*	*0,9*
Andere reden	343	*5*	.....	*5,0*
het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	350	.....	.....	.....

Nr. *0400.629.794* VOL-kap 10

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	*17*	5811	*23*
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	*198*	5812	*324*
Nettokosten voor de vennootschap	5803	*3.162,21*	5813	*12.160,22*
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	*3.162,21*	58131	*12.160,22*
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	*3*	5831	*12*
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	*21*	5832	*52*
Nettokosten voor de vennootschap	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5843	.....	5853	.....

Callens Vandelanotte

Callens Vandelanotte
Grotesteenweg 214 / 9
B-2600 Antwerpen / Anvers
T +32 (0)3 248 50 10
info@callens.be
www.callens.be
www.croweglobal.com

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOONTROTS BV LINDEBOOMSTRAAT 116 3080 TERVUREN ONDERNEMINGSNUMMER 0400.629.794 OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woontrots BV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 15 mei 2024, 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 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Woontrots BV uitgevoerd gedurende acht 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 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 342.787.286,95 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 2.188.744,50.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2025, 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 opheldering en inlichtingen verkregen.

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

Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises / Belgische Wirtschaftsprüfer
Erkend voor de Financiële Instellingen / Agréé pour les Institutions Financières / Für Finanzinstitute anerkannt
Erkend door de Controledienst voor de Ziekenfondsen / Agréé par l'Office de contrôle des mutualités / Von der Krankenkassenaufsicht anerkannt

Antwerp / Brussels / Hasselt / Kortrijk / Namur / Verviers / Luxembourg (L) / Lille (F)
Audit / Tax / Corporate Finance / Risk / Accounting / IT Audit

Ondernemingsnummer BTW / Numéro d'Entreprise TVA BE 0427.897.088
IBAN: BE92 3200 0214 8723 / BIC: BBRUBEBB

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.

Callens Vandelanotte

WOONTROTS BV - 0400.629.794

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.

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 & Theunissen BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Digitaal ondertekend
door Ken Snoeks
(Signature)
Datum: 20/04/2026
17:29:55
Ken Snoeks
Bedrijfsrevisor

11.

Jaarrekeningrapportering

(art. 4.46/7 van de Vlaamse Codex wonen)

WIJZE VAN TOEZICHT OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN

Het bestuursorgaan bevestigt dat er regelmatig toezicht wordt uitgeoefend op de uitvoering van de doelstellingen in overeenstemming met artikels 24 en 25 van de statuten.

Het realiseren van een kwalitatief woningaanbod voor gezinnen met een laag of bescheiden inkomen is daarbij de voornaamste betrachting en dit volgens het Vlaams (sociaal) woonbeleid, zoals opgenomen in het Decreet Vlaamse Codex Wonen en de uitvoeringsbesluiten. Woontrots is ook een van de vijf woonmaatschappijen in Vlaanderen die woningen aanbiedt binnen haar doelstellingen volgens het sociaal wooninstrument VLABINVEST.

In het najaar van 2025 werd door de afdeling Toezicht een Globaal Onderzoek uitgevoerd naar het naleven van de wettelijke bepalingen door Woontrots. Op vlak van interne controle en financieel beleid scoorde Woontrots goed, het luik rond administratieve processen en huurlasten was voor verbetering vatbaar. Ook de operationele processen verdienen extra aandacht – mede door de vele veranderingen binnen de sector van de afgelopen jaren. Dit werd reeds uitgebreid toeglicht in hoofdstuk 1 van dit jaarverslag. Na het Globaal Onderzoek werden reeds veel verbeterpunten aangepakt, een proces dat wordt verder gezet in 2026.

Woontrots hecht veel belang aan de naleving van de statuten en de praktische implementatie van de doelstellingen die daarin vervat zitten (en in het regelgevend kader) en zal het beleid van de Woonmaatschappij steeds kritisch benaderen. Om die reden werd een bestuursorgaan opgericht. De vijftien leden zijn: één afgevaardigde aangesteld door de privé-aandeelhouders, één afgevaardigde van de provincie Vlaams-Brabant en afgevaardigden van de gemeenten en/of OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en die aandeelhouder zijn van de vennootschap. Hierdoor is elk lokaal bestuur vertegenwoordigd.

Het bestuursorgaan is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is m.b.t. de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond.

Bij de samenstelling van het bestuursorgaan wordt tenslotte rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering oplegt.

Uit de activiteiten die Woontrots BV verwezenlijkt heeft, kan worden afgeleid dat voldaan wordt aan de doelstellingen die de vennootschap vooropstelt.

Naar aanleiding van de lokale verkiezingen in het voorjaar van 2025 werd het bestuursorgaan opnieuw samengesteld. De 13 lokale besturen uit het werkingsgebied droegen – op een na – een nieuwe bestuurder voor, de provincie Vlaams-Brabant droeg – nu via het APB VLABINVEST – dezelfde bestuurder voor als in de vorige legislatuur, de bestuurder vanuit de andere aandeelhouders bleef op post. Woontrots heeft een dagelijks bestuur bestaande uit de Voorzitter en eerste Ondervoorzitter van het bestuursorgaan en de Algemeen Directeur. Dit wordt in de praktijk aangevuld met drie bestuurders, en vormt als dusdanig het Bestuurscomité.

De bestuursorganen van Woontrots kwamen in 2025 op volgende data samen:

Wat	Dag	Datum
Bestuurscomité	woensdag	8 januari 2025
Bestuursorgaan	woensdag	15 januari 2025
Bestuurscomité	woensdag	12 februari 2025
Bestuursorgaan	woensdag	19 februari 2025
Bestuurscomité	woensdag	12 maart 2025
Bestuursorgaan	woensdag	19 maart 2025
Bestuurscomité	woensdag	9 april 2025
Bestuursorgaan	woensdag	23 april 2025
Bestuurscomité	woensdag	14 mei 2025
ALGEMENE VERGADERING	woensdag	21 mei 2025
Bestuurscomité	woensdag	11 juni 2025
Bestuursorgaan	woensdag	18 juni 2025
Bestuurscomité	woensdag	16 juli 2025
Bestuurscomité	woensdag	10 september 2025
Bestuursorgaan	woensdag	17 september 2025
Bestuurscomité	woensdag	8 oktober 2025
Bestuursorgaan	woensdag	15 oktober 2025
Bestuurscomité	woensdag	5 november 2025



ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJKING VAN ONS VOORWERP EN DE DAARVOOR INGEZETTE MIDDELEN

AANBOD SOCIALE HUUR

Woontrots heeft binnen het werkgebied een ruim en divers aanbod van sociale huurwoningen:

Sociaal

APPartement of **WON**ing = WoonEenHeid (**WEH**)

Gemeente	APP	WON	TOTAAL # WEH
Begijnendijk	20	6	26
Bertem	73	99	172
Boortmeerbeek	1	0	1
Boutersem	28	10	38
Haacht	29	212	241
Herent	376	199	575
Hoeilaart	175	56	231
Huldenberg	60	6	66
Keerbergen	0	0	0
Kortenberg	181	66	247
Kraainem	123	9	132
Leuven	0	13	13
Overijse	6	4	10
Steenokkerzeel	0	7	7
Tervuren	280	110	390
Tremelo	59	55	114
Totaal	**1.703**	**1.077**	**2.780**

Dit aanbod omvat ook aangepaste woningen voor specifieke doelgroepen, namelijk personen met een beperking, ouderen en grote gezinnen.

WONINGEN VOOR OUDEREN

In 2025 werd in Herent een project met 41 woningen in gebruik genomen dat gericht is op ouderen (65+). Hiervoor werd een lokaal toewijzingsreglement opgemaakt door de gemeente Herent. De lokale toewijzingsreglementen zullen in 2026 vervangen worden door een toewijzingsreglement op het niveau van Woontrots (per deelgebied).

Door de afbakening van de typologie van het patrimonium van Woontrots (bijvoorbeeld de afwezigheid van trappen of de aanwezigheid van een aangepaste badkamer), wordt er ook op andere manieren rekening gehouden met toewijzingen van woningen die aangepast zijn aan de fysieke situatie van huurders.

Woontrots heeft sinds 2025, drie woningen ingehuurd specifiek voor ouderen (sociale assistentiewoningen, gekoppeld aan een WZC).

In het kader van de aanpak van onderbezetting en tevens in het kader van renovatieprojecten wordt ingezet op het herhuisvesten van oudere huurders naar een beter aangepaste woning.

TRANSITIEWONINGEN

In Tervuren en Zaventem werden in 2025 in totaal 17 woningen verhuurd in het kader van



de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Daarnaast worden in Huldenberg ook 7 mobiele units gebruikt voor deze doelgroep. Deze specifieke huisvesting loopt af in 2026.

In 2025 werden drie mobiele units in gebruik genomen in Zaventem om herhuisvesting te voorzien in het kader van verhuisbewegingen als gevolg van grote renovaties. Ook voor het project Acaciawijk in Zaventem en Spreeuwestraat in Haacht worden mobiele units voorzien.

WONINGEN VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING

Woontrots heeft 27 woningen die specifiek voorzien zijn voor mensen met een fysieke beperking. Deze kunnen enkel toegewezen worden aan kandidaten uit deze doelgroep. In vele lopende en nieuwe projecten, zoals Spreeuwestraat in Haacht, worden dergelijke woningen voorzien.

Daarnaast heeft Woontrots twee projecten in samenwerking met een welzijnspartner voor huurders met een mentale beperking. Dat is het Molenhuis in Herent (met twee partners, namelijk Oostrem en het Zavelhuis) en Villa Fura in Tervuren. Het Molenhuis is opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Herent. Villa Fura maakt dan weer deel uit van een nog lopend proefproject. Beide projecten zullen opgenomen worden in het nieuwe toewijzingsreglement van Woontrots (per deelgebied).

WONINGEN VOOR GROTE GEZINNEN

In Herent heeft Woontrots een project in gebruik genomen dat specifiek gericht is op grote gezinnen. Onder meer via ingehuurd patrimonium wordt steeds bekeken hoe we ook in dit model deze doelgroep extra kunnen ondersteunen.

VERHURINGEN BUITEN SOCIAAL STELSEL

Woontrots verhuurt een aantal woningen / appartementen buiten het sociale stelsel aan OCMW's. Deze woningen worden gebruikt als doorgangswoningen of als buurthuis. Ook SAAMO, Ferm en Wiegwijs huren woningen van Woontrots om in onze wijken hun activiteiten te kunnen uitoefenen. Deze verhuringen buiten het sociaal stelsel zijn wettelijk geregeld, en mogen niet meer bedragen dan 1% van het patrimonium.

Daarnaast kunnen woningen die leegstaan in afwachting van de uitvoering van renovatiewerken tijdelijk buiten het sociaal stelsel verhuurd worden. Ze tellen dan niet mee voor de berekening van de 1%-regel. Woontrots gebruikt deze figuur regelmatig bij het opvangen van acute problemen (op vraag van het lokale bestuur, CAW...).

OP DE PLANNING

Woontrots realiseert bijkomend nieuwe sociale huurwoningen:

NIEUWBOUW		WON soc	APP soc	WON vlab	APP vlab	KOOP vlab
Bertem	Bosstraat	8		3		5
Boortmeerbeek	Eekhoornhof	7				
Boortmeerbeek	Floreal	35				
Haacht	Spreeuwelaan		24			
Haacht, Wespelaar	Oud gemeentehuis		12			
Haacht, Tildonk	Oude jongensschool	4	8			
Herent	Warot	19	2			
Hoeilaart	Denayer		8		1	
Keerbergen	Knollebol		3			
Keerbergen	Raamdal	35				
Kortenberg	Kortenberg West		56		24	20
Kraainem	Kruisveld		32	5		5
Overijse	Fortis	32		4		
Overijse	Groothuys	10				
Steenokkerzeel	Lijsterlaan	12		6		
Wezembeek-Oppem	Bergenblok		23			14
Zaventem	Acaciawijk	3		2		
Zaventem	Oude school		18		2	7
Totaal		**165**	**186**	**20**	**27**	**51**
Totaal aantal woningen: 449						

Momenteel lopen er ook een aantal renovatieprojecten om het bestaand patrimonium opnieuw aan de huidige normen te laten beantwoorden.

RENOVATIEPROJECTEN		WON soc	APP soc	WON vlab	APP vlab	KOOP vlab
Haacht, Tildonk	Eikeblok	100				
Herent, Winksele	Warotveld	19	2			
Kortenberg	Minneveld		8			
Overijse	Groothuys		13			
Tervuren	Linde 25		51			
Tervuren	Ravenstein	20	120		9	6
Tervuren	Tortelduivenlaan, WISH	16				
Zaventem	Acaciawijk	33				
Zaventem	Fazantenlaan	62				
Totaal		**250**	**194**	**-**	**9**	**6**
Totaal aantal woningen: 459						

AANBOD VLABINVEST

Via Vlabinvest biedt Woontrots betaalbare huur- en koopwoningen aan in de Vlaamse rand rond Brussel zodat mensen met een klein tot middelgroot inkomen in hun buurt kunnen blijven wonen.

De huurprijzen worden berekend in functie van de markthuurwaarden, waarop dan een korting wordt toegepast. Deze worden jaarlijks geïndexeerd.

Een beoordelingscomité van Vlabinvest houdt bij de toewijzing van een Vlabinvest-woning sterk rekening met een band met de regio. In een project met Vlabinvest-woningen én sociale woningen, geldt deze band met de regio als bijkomende voorrang binnen de normale sociale huur.

SOCIALE WONINGEN MET VOORRANG VLABINVEST	APP	WON	TOTAAL
Bertem	12	10	22
Huldenberg	8	13	21
Kortenberg	4	0	4
Tervuren	47	32	79
Wezembeek-Oppem	7	5	12
Zaventem	8	0	8
Totaal	**86**	**60**	**146**

VLABINVEST AAN EEN VASTE HUURPRIJS	APP	WON	TOTAAL
Bertem	10	0	10
Hoeilaart	3	0	3
Huldenberg	7	10	17
Kortenberg	3	0	3
Overijse	0	2	2
Steenokkerzeel	6	0	6
Tervuren	71	45	116
Wezembeek-Oppem	15	8	22
Zaventem	16	0	16
Totaal	**131**	**65**	**196**

OP DE PLANNING

- 10 woningen te verhuren aan Vlabinvest-voorwaarden (= vaste huurprijs) in Bertem, Kraainem en Overijse
- 5 koopwoningen in Bertem (in opbouw)
- 5 koopwoningen in Kraainem

Door de realisatie van Vlabinvest koopwoningen te Bertem en Kraainem biedt Woontrots de mogelijkheid aan potentiële kopers om op deze wijze eigendom te verwerven.

AANBOD INGEHUURDE WONINGEN

			APPartement of **WON**ing = WoonEenHeid (**WEH**)
Gemeente	APP	WON	TOTAAL # WEH
Bertem	2	3	5
Boortmeerbeek	0	5	5
Haacht	1	2	4
Herent	5	7	12
Hoeilaart	2	1	3
Huldenberg	1	16	17
Keerbergen	1	5	6
Kortenberg	14	5	19
Kraainem	1		1
Overijse	3	3	6
Tervuren		2	2
Wezembeek-Oppem	1	1	2
Zaventem	8	9	17
Eindtotaal	**39**	**59**	**98**

SOCIAAL BELEID EN KLANTGERICHTHEID

Woontrots organiseert de dienstverlening voor huurders, kandidaat-huurders en kopers in partnerschap met andere stakeholders, in het bijzonder de lokale besturen en diverse woon- en welzijnsactoren.

Via lokale adviescomités rond wonen, de antennewerking, de twee regionale kantoren waarbij er optimaal ingezet wordt op klantgerichtheid en nabijheid, en het lokaal woonoverleg, wordt een breed draagvlak gezocht en in stand gehouden voor de werking van onze woonmaatschappij. Er is structureel overleg met de OCMW's uit ons werkingsgebied in de vorm van een regelmatig lokaal adviescomité wonen met individuele contactmomenten met huurders. Daarenboven werkt Woontrots nauw samen met de CAW's Halle-Vilvoorde en Leuven.

Woontrots organiseert in veel gemeentes een Lokaal Adviescomité (LAC) Wonen waar samen met de lokale besturen en de huurders concrete projecten worden overlopen en aangepakt. De onderwerpen die worden aangekaart op deze comité's zijn zowel van sociale aard (bijvoorbeeld huurachterstal of leefbaarheid) als van technische aard.

Er is tevens een structurele samenwerking met 3 buurthuizen: zo zet Woontrots in op een optimale bereikbaarheid voor de doelgroep. De buurthuizen zijn voorzien van een permanentie op geregelde tijdstippen om zowel de lokale huurders als de kandidaat-huurders te informeren.

Het is de sociale dienst die zeer direct vorm geeft aan huurdersbegeleiding o.a. door individuele huisbezoeken en contacten.

In onze werking is er bijzondere aandacht voor kwetsbare doelgroepen, zowel vanuit preventief als vanuit remediërend oogpunt. Dit allemaal in nauw overleg met diverse stakeholders zoals welzijnsactoren, opbouwwerk, politie.

Er worden regelmatig bewonersvergaderingen georganiseerd. Bijvoorbeeld naar aanleiding van renovatieprojecten waar er herhuisvesting van bestaande bewoners dient te gebeuren, bij overname van beheer van toekomstig patrimonium en bij elk nieuwbouwproject na 6 maanden. Om een maximum aantal huurders te kunnen bereiken worden deze bewonersvergaderingen georganiseerd in de omgeving van de sociale woonwijken.

Tenslotte informeren we de huurders in klare taal van nieuwigheden en actuele topics via de huurderskrant.

FINANCIEEL

De woonmaatschappij maakt deze werking mogelijk dankzij de mix van:

MENSELIJK KAPITAAL

Dankzij de uitbreiding van zowel de woondienst als de dienst patrimonium versterken wij de ondersteuning van onze huurders en het onderhoud van het patrimonium.

Het personeelsbestand van Woontrots bestaat momenteel uit:

ALGEMENE ADMINISTRATIE	
Directie, boekhouding, algemeen secretariaat, communicatie	9 werknemers
PATRIMONIUM + PROJECTEN	
Diensthoofd + administratieve medewerkers	8 werknemers
Techniekers	8 werknemers
Projectleiders	5 werknemers
WOONDIENST	
Diensthoofd, wooncoaches, maatschappelijk werkers	13 werknemers

PATRIMONIUM

Zie hoofdstuk 7 in dit jaarverslag en punt 2 van deze rapportering.

EIGEN FINANCIËLE MIDDELEN

Zie hoofdstuk 10 in dit jaarverslag.
Woontrots gebruikt de eigen middelen niet voor investeringen.

HERINVESTERINGSMIDDELEN

Zie hoofdstuk 2 van dit jaarverslag op pagina 13.

GESUBSIDIEERDE FINANCIERING

Woontrots maakt gebruikt van gesubsidieerde leningen voorzien door Vlaanderen (FS3 en SSI) en APB VLABINVEST.

Daarnaast ontvangt Woontrots een werkingssubsidie van Vlaanderen voor de ingehuurde woningen.

De provincie Vlaams-Brabant voorziet ook een aantal tussenkomst voor projecten.

Woontrots ontvangt op dit moment geen Gewestelijke Sociale Correctie.

MARKTCONFORME FINANCIERING

Woontrots gebruikt enkel marktconforme financiering als dit noodzakelijk is voor prefinanciering (aankoop grond, erelonen) of een overschrijding van het financieringsplafond (en de herinvesteringsmiddelen onvoldoende zijn).

VERZOEKEN TOT UITTREDING TIJDENS HET BOEKJAAR

Aantal uitgetreden aandeelhouders	1
Aantal aandelen uitgetreden aandeelhouders	672.777
Uitbetaald scheidingsaandeel	€ 1.682,45
Eventuele andere modaliteiten	0
Aantal geweigerde verzoeken	0

* Waarde 1 aandeel = € 0,01 (dit was de gekende waarde op het moment van zijn uittreding)

RECHTSTREEKSE OF ONRECHTSTREEKSE PARTICIPATIES VAN WOONTROTS

ASTER	1 aandeel	€ 1.000,00
CREAT	3 aandelen	€ 558,00
CREDIT IMMOBILIER	255 aandelen	€ 5.143,79
INITIA		€ 20.813,94

BIJ WINSTUITKERING DOOR WOONTROTS AAN DE AANDEELHOUDERS

Niet van toepassing: in 2025 werd geen dividend uitgekeerd.

DOOR HET BESTUURSORGAAN GOEDGEKEURDE WAARDERINGSREGELS INZAKE DE VERDEELSLEUTELS

(= verdeelsleutels die Woontrots hanteert voor de toewijzing van haar kosten aan haar verschillende activiteiten)

De verdeelsleutels worden berekend a.d.h.v. het aantal woningen op 1 januari van het betreffende jaar; met uitzondering van de woningen in beheer (pro rata aantal maanden).

Wooneenheden die (bv. wegens renovatie) zowel in het patrimonium van de woondienst als bij projecten zitten, worden niet meegerekend bij de projecten.

TE VERDELEN OVER	PERSONEELSKOST	ANDERE KOSTEN (excl. rechtstreeks toewijsbaar)
sociale huuractiviteit	1 eenheid per woning	1 eenheid per woning
sociale koopactiviteit	1 eenheid per woning	1 eenheid per woning
sociale doorverhuuractiviteit	2 eenheden per woning	1 eenheden per woning
overige woningen (woningen in beheer)	1 eenheid per woning	1 eenheid per woning
kredietbemiddeling inzake sociale leningen	n.v.t.	n.v.t.
geconventioneerde huur	n.v.t.	n.v.t.
basiskost	n.v.t.	n.v.t.

woontrots



WWW.WOONTROTS.BE