Jaarverslag 2024 Thuisrand

INHOUD jaarverslag 2024

01. Voorwoord *3*
02. De wijzen van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden *6*
03. Sociale huur
3.1. Patrimonium *8*
3.1.1. Woningen in eigendom van de woonmaatschappij
3.1.2. Aangroei patrimonium
3.1.3. Aangepast woningaanbod
3.1.3. Mantelzorg
3.1.3. Seniorenwoningen
3.1.6. Ingehuurde woningen
3.2. Kandidaten *11*
3.2.1. Kandidaat-huurders
3.2.2. Gemiddelde wachttijd
3.2.3. Impact CIR
3.3. Verhuringen en huurders *14*
3.3.1. Nieuwe verhuringen
3.3.2. Huurders
3.3.3. Huurprijzen
3.3.4. Huurachterstal
04. Verhuringen buiten stelsel *22*
4.1. Erkende vluchtelingen
4.2. Crisisopvang
4.3. Andere
4.4. Garages en staanplaatsen
05. Klachten *23*
06. Koopwoningen *24*
07. Aankopen en verkopen *25*
08. Projecten *26*
09. Personeel - organigram *34*
10. Aandeelhouders en verzoeken tot uittreding *35*
11. Financiële gegevens *37*
11.1. Rechtstreekse en onrechtstreekse participaties van Thuisrand
11.2. Winstuitkering
11.3. Verantwoording evolutie van de herinvesteringsverplichting
11.4. Bezoldigingspakket directeur
11.5. Balans en resultatenrekening

WOORD VAN DE VOORZITTER

Met 2024 hebben we het eerste volledige werkjaar van Thuisrand achter de rug. Het was een jaar waarin we onze werking, dienstverlening en projecten verder hebben ontwikkeld, maar dat ook in het teken stond van de verdere uitbouw van onze organisatie en onze maatschappelijke missie.

In dit verslag geven we een overzicht van onze inspanningen, werking en financiële resultaten over het afgelopen jaar.

1. Kandidaat-huurders en huurbeleid
Onze kernactiviteit blijft onlosmakelijk verbonden met de vele gezinnen en individuen die wij als Thuisrand een echte thuis willen bieden. Voor alle kandidaat-huurders was 2024 een ingrijpend jaar. Met de invoering van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) moesten alle dossiers vernieuwd en bevestigd worden. We hebben ons samen met onze lokale besturen ingezet om zoveel mogelijk mensen te bereiken en hun dossiers op orde te krijgen.

Voor de toewijzingen en verhuringen werd in 2024 een nieuw toewijzingssysteem geïntroduceerd, dat we samen met de nieuw opgerichte toewijsraad hebben opgezet. Het resultaat van dit nieuwe, eengemaakte systeem is terug te vinden in het overzicht van de verhuringen voor 2024.

Daarnaast hebben we in 2024 het beheer overgenomen van de woningen die onze collega’s van woonmaatschappij Woonstroom nog in Kontich verhuurden. De evolutie van het aantal huurders en de gehanteerde huurprijzen, evenals de opvolging van huurachterstanden en de bijbehorende cijfers, worden in dit verslag verder toegelicht.

2. Projecten
Het afgelopen jaar hebben we verder gewerkt aan de uitwerking van onze projecten. Op verschillende locaties werden de plannen in 2024 concreet gemaakt, en konden aannemers daadwerkelijk starten met de bouw van onze nieuwe projecten. In dit verslag vindt u een overzicht van onze bouwactiviteiten per lokaal bestuur.

3. Koopwoningen

Naast het verhuren van woningen, hebben we in 2024 ook enkele koopwoningen verkocht. Daarnaast hebben we nieuwe kandidaat-kopers ingeschreven. Een overzicht hiervan vindt u eveneens in dit verslag.

4. Financiële resultaten

Een van de belangrijkste uitdagingen voor Thuisrand blijft het behouden van een gezonde financiële basis. In 2024 was er veel aandacht voor het verder uitklaren van de partiële splitsing uit 2023. Samen met collega's van Wonen in Vlaanderen werken we verder aan een stabiel en duurzaam financieel beleid.

Dit jaarverslag bevat de financiële gegevens van boekjaar 2024, inclusief de balans, resultatenrekening en jaarrekening.

Tot slot willen wij al onze huurders, partners en medewerkers bedanken voor hun inzet, vertrouwen en samenwerking. Dankzij jullie kunnen we ook in de komende jaren onze missie voortzetten: het bieden van kwaliteitsvol en betaalbaar wonen in de Antwerpse Zuidrand.

Met vriendelijke groet,

Cindy Vanbaeden

Gegevens van de vennootschap

Thuisrand BV
Erkend door de VMSW – nummer 1010

Maatschappelijke zetel:

DIKSMUIDELAAN 276
2600 BERCHEM
Tel.: 03 320 29 70
E-mail: info@thuisrand.be
Website: www.thuisrand.be

Raad van Bestuur:

Afvaardiging	Naam
Aartselaar	Hilde Heyman
Boechout	Kris Swaegers
Borsbeek	Marian Lauwers
Edegem	Brigitte Vermeulen-Goris
Hove	Els Nelen-Pauwels
Kontich	Cindy Vanbaeden
Lint	George Nagels
Mortsel	Gitta Vanpeborgh
onafhankelijke	Bernard Hubeau
onafhankelijke	Paul Deweer
private aandeelhouders	Jos Peeters

Commissaris-revisor:
Goupe Audit

Directie:
D. Janssen

2. DE WIJZE VAN TOEZICHT OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN

De woonmaatschappij Thuisrand hecht veel belang aan de naleving van haar statuten en zal deze steeds kritisch benaderen. Om die reden bestaat het bestuursorgaan van de woonmaatschappij uit een diverse groep. De acht leden worden voorgedragen door de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en die aandeelhouder zijn van de vennootschap. Dit zijn: Aartselaar, Borsbeek, Boechout, Edegem, Hove, Kontich, Lint en Mortsel. Op deze manier is elke lokaal bestuur vertegenwoordigd. De andere aandeelhouders (dan de lokale besturen van het werkingsgebied) hebben eveneens één bestuurdersmandaat in het bestuur van Thuisrand.

Daarnaast is het bestuursorgaan met de vertegenwoordiging van twee onafhankelijke bestuurders zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij de samenstelling van het bestuursorgaan wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

Uit de activiteiten die WM Thuisrand verwezenlijkt heeft, kan u afleiden dat zij voldoet aan de doelstellingen die de vennootschap vooropstelt. De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJKING VAN HAAR VOORWERP EN DE DAARVOOR INGEZETTE MIDDELEN

De woonmaatschappij Thuisrand heeft volgens haar gecoördineerde statuten de volgende activiteiten als voorwerp:

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat- verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.
Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.
De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt.
De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.

3. Sociale huur

3.1 PATRIMONIUM

WONINGEN IN EIGENDOM VAN DE WOONMAATSCHAPPIJ

	SOCIAAL			
	Appartement	Eéngezins-woning	Winkel en andere	TOTAAL
Aartselaar	70	3		73
Boechout	122	15	1	138
Borsbeek	66	28	1	95
Edegem	304	62		366
Hove	51	32		83
Kontich	122	67		189
Lint	156	71	1	228
Mortsel	241	108	1	350
TOTAAL	**1132**	**386**	**4**	**1522**

AANGROEI PATRIMONIUM

	Aantal	Type
Overdracht van Woonstroom		
Kontich	111	appartementen
	37	eengezinswoning
	40	garages/staanplaatsen
Overdracht van Woonhaven		
Mortsel - Windhoek/Groenstraat	1	magazijn
Wederinkoop		
Mortsel - PVD Auwerastr. 3	1	eengezinswoning
Afbraak		
Borsbeek - L.V.Regenmortel	-6	eengezinswoning
Verkoop		
Borsbeek - Corneel Smitslei / Frans Bei-renslaan	-5	eengezinswoning

AANGEPAST WONINGAANBOD

	Appartement	Eéngezins woning	TOTAAL
Edegem		2	2
Lint	2	4	6

TOEWIJZINGEN VIA MANTELZORG

Geen toewijzingen

SENIORENWONINGEN

	Appartement
Edegem	89
Lint	17

Kontich—Infanterielaan 5

INGEHUURDE WONINGEN 31-12-2024

DOORVERHUUR

	Appartement	Eéngezins-woning	TOTAAL
Aartselaar	25	3	**28**
Boechout/Vremde	34	2	**36**
Borsbeek	16	2	**18**
Edegem	37	1	**38**
Hove	10	2	**12**
Kontich	34	5	**39**
Lint	6	1	**7**
Mortsel	120	3	**123**
TOTAAL	**282**	**19**	**301**

DOORVERHUUR UIT BEHEER 2024

	Appartement	Eéngezins-woning	TOTAAL
Aartselaar	1	1	**2**
Boechout	1		**1**
Borsbeek	1		**1**
Edegem	1	1	**2**
Hove	1		**1**
Kontich	2	1	**3**
Lint	0		**0**
Mortsel	5	1	**6**
TOTAAL	**12**	**4**	**16**

Reden

- opzeg door Thuisrand = kwaliteit van woning	**6**
- opzeg door eigenaar	**10**

DOORVERHUUR NIEUWE INHURINGEN 2024

	Appartement	Eéngezins-woning	TOTAAL
Boechout/Vremde		1	**1**
Edegem	2		**2**
Kontich	1		**1**
Mortsel	2		**2**
TOTAAL	**5**	**1**	**6**

3.2. Kandidaat-huurders

Gemeente	inwonend in de gemeente	niet inwonend in de gemeente	Patrimonium
Aartselaar	158	5.450	101
Boechout	195	7.424	174
Borsbeek	118	1.084	113
Edegem	269	14.614	404
Hove	63	5.635	95
Kontich	285	7.286	228
Lint	85	5.423	235
Mortsel	598	14.625	473

Totaal aantal kandidaten op de lijst sociale huurwoningen	23.300

Kandidaten staan ingeschreven voor verschillende gemeenten en kunnen zich inschrijven voor doorverhuurwoningen en sociale huurwoningen.

Vanaf 2024 is er een centraal inschrijvingsregister (CIR- digitale inschrijving), er is één lijst voor alle kandidaten en voor alle woonmaatschappijen. Zo is er een duidelijker beeld over hoeveel unieke kandidaten er zijn ingeschreven.

Aantal kandidaten 31/12/2024		23.300
- Thuisrand primaire verhuurder		3.846
	Wonen in werkingsgebied	2.194
	Niet wonen in werkingsgebied	1.652
- Thuisrand geen primaire verhuurder		19.454
	Wonen in werkingsgebied	506
	Niet wonen in werkingsgebied	18.948

Gemiddelde wachttijd uitgedrukt in jaren

voor reguliere inschrijvingen (geen mutaties/herhuisvestingen/ voorrangsregels)

	APPARTEMENT				EENGEZINSWONING				
Aantal slaapkamers	**1**	**2**	**3**	**4**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
AARTSELAAR	8	10	> 10						
BOECHOUT	>10	9	> 10			>10	>10	>10	
EDEGEM	8	5	8			>10	>10	>10	
HOVE	9	10	8			>10	>10		
KONTICH	>10	9				>10		>10	
LINT	8	3	3			>10	10	10	
MORTSEL	>10	9	> 10			>10	>10	>10	

LEEFTIJD KANDIDAAT - HUURDER

Leeftijd	Aantal
< 25 jaar	1.071
tussen 25 en 34 jaar	6.439
tussen 35 en 44 jaar	7.101
tussen 45 en 54 jaar	4.705
tussen 55 en 64 jaar	2.722
> 65 jaar	1.262
Totaal	**23.300**

GEZINSSAMENSTELLING KANDIDAAT - HUURDERS

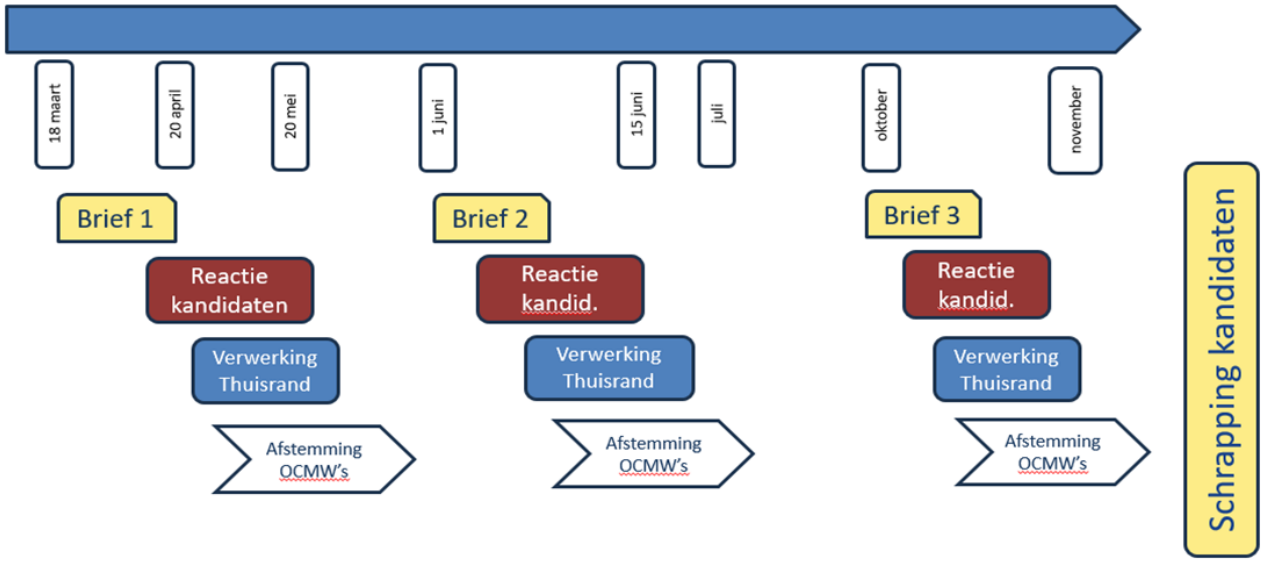
Gezinsleden	Aantal
Alleenstaande	9.912
Alleenstaande met 1 kind	2.425
Alleenstaande met 2 kinderen	2.110
Alleenstaande met 3 kinderen	1.583
Alleenstaande met 4 kinderen	968
Alleenstaande met 5 of meer kinderen	645
Koppel zonder kinderen	717
Koppel met 1 kind	802
Koppel met 2 kinderen	1.209
Koppel met 3 kinderen	1.383
Koppel met 4 kinderen	907
Koppel met 5 of meer kinderen	639
Totaal	**23.300**

IMPACT CIR

Door de invoering van het centraal inschrijvingsregister moesten alle kandidaten waarvan Thuisrand primaire verhuurder is hun kandidatendossier valideren.

Thuisrand heeft 3 brieven gestuurd naar de kandidaten, mails werden verstuurd en de kandidatendossiers werden afgestemd met OCMW.
Uiteindelijk werden er 1397 kandidaten geschrapt, waarvan 952 kandidaten buiten ons werkingsgebied wonen.

Hieronder het schema van de stappen die genomen zijn door Thuisrand.



3.3. Verhuringen en huurders

Nieuwe verhuringen

	SOCIAAL	DOORVERHUUR
Gemeente	**Aantal**	**Aantal**
Aartselaar	3	3
Boechout/Vremde	8	2
Borsbeek	3	0
Edegem	24	4
Hove	0	0
Kontich	3	2
Lint	17	0
Mortsel	17	5
Totaal	**75**	**16**

Nieuwe verhuringen opgesplitst per type

	SOCIAAL	DOORVERHUUR
TYPE WONING	**Aantal**	**Aantal**
Studio	1	2
Appartement 1 slpk	27	5
Appartement 2 slpks	23	5
Appartement 3 slpks	15	2
Appartement 4 slpks	1	
Eengezinswoning 2 slpks		1
Eengezinswoning 3 slpks	7	1
Eengezinswoning 4 slpks	1	
Eengezinswoning 5 slpks	0	
Totaal	**75**	**16**

Nieuwe verhuringen opgesplitst per pijler

Gemeente	1	2	3	4	SVK-punt	Eindtotaal
Aartselaar	4	1			1	6
Boechout	2	3	2	3		10
Borsbeek	2			1		3
Edegem	11	5	3	9		28
Kontich	1	2		2		5
Lint	6	2	3	6		17
Mortsel	5	3	2	11	1	22
Eindtotaal	**31**	**16**	**10**	**32**	**2**	**91**

Opzeggen en nieuwe verhuringen 2024

SOCIAAL

Maanden	Nieuwe contracten	Opzeggen einde maand
januari	10	5
februari	5	9
maart	4	6
april	5	6
mei	3	5
juni	3	4
juli	7	5
augustus	10	6
september	11	5
oktober	9	4
november	5	4
december	3	9
Totaal	**75**	**68**

DOORVERHUUR

Maanden	Nieuwe contracten	Opzeggen einde maand
januari	0	3
februari	1	2
maart	2	4
april	2	1
mei	2	
juni	0	2
juli	2	1
augustus	1	
september	0	4
oktober	1	5
november	4	2
december	1	5
Totaal	**16**	**29**

Onderverdeling nieuwe huurders in 2024 volgens het inkomen

	SOCIAAL	DOORVERHUUR
Inkomen	**Aantal**	**Aantal**
< 10.000 €	7	6
tussen 10.000 € - 15.000 €	12	5
tussen 15.000 € - 20.000 €	37	6
tussen 20.000 €- 25.000 €	11	1
tussen 25.000 €- 30.000 €	5	1
tussen 30.000 €- 35.000 €	3	0
> 35.000 €	0	0
Totaal	**75**	**19**

Leeftijd van nieuwe huurders in 2024

	SOCIAAL	DOORVERHUUR
Leeftijd	**Aantal - sociaal**	**Aantal - door-verhuur**
< 25 jaar	3	4
tussen 25 en 34 jaar	15	4
tussen 35 en 44 jaar	21	6
tussen 45 en 54 jaar	16	2
tussen 55 en 64 jaar	7	2
65 jaar en ouder	13	1
Totaal	**75**	**19**

Gezinssamenstelling van nieuwe huurders in 2024

	SOCIAAL	DOORVERHUUR
Gezinsleden	**Aantal**	**Aantal**
1	28	8
2	9	4
3	18	4
4	9	2
5	6	1
6	3	0
8	2	0
Totaal	**75**	**19**

Aantal verhuurbare woongelegenheden - leegstand

	SOCIAAL	DOOR VER-HUUR	TOTAAL	%
Patrimonium 31/12/2024:	**1.522**	**301**	**1.823**	
Verhuurd	1.397	293	**1.690**	92,70%
Frictie leegstand				
bij verhuurdienst	9	4	**13**	0,71%
werken na verhuis		3	**3**	0,16%
Structurele leegstand				
renovatie (eigen middelen)	5		**5**	0,27%
financiering	42		**42**	2,30%
Projecten	61		**61**	3,35%
Verkoop	8		**8**	0,44%
Uit beheer		1	**1**	0,05%

Garages			**614**	
Verhuurd	443		**443**	72,15%
Leegstand	171		**171**	27,85%

Lint—Eikhof 25

HUURDERS

LEEFTIJD BEWONER

	SOCIAAL	DOORVERHUUR
Leeftijd	**Aantal**	**Aantal**
< 25 jaar	8	9
tussen 25 en 34 jaar	70	83
tussen 35 en 44 jaar	219	84
tussen 45 en 54 jaar	267	62
tussen 55 en 64 jaar	274	41
tussen 65 en 74 jaar	281	13
>= 75 jaar	240	1
Totaal	**1.359**	**293**

(verhuringen buiten sociaal huurstelsel niet inbegrepen)

GEZINSSAMENSTELLING BEWONERS

	SOCIAAL	DOORVERHUUR
Gezinsleden	**Aantal**	**Aantal**
1	635	132
2	298	52
3	172	45
4	118	28
5	82	23
6	32	7
7	10	3
8	10	3
9	1	
10 of meer	1	
Totaal	**1.359**	**293**

(verhuringen buiten sociaal huurstelsel niet inbegrepen)

HUURPRIJZEN

Berekening - SOCIAAL	Berekening - DOORVERHUUR
1/54 van uw inkomen **- patrimoniumkorting** **– gezinskorting** **+ energiecorrectie** **+ huurlasten**	**Basishuur (jaarlijks geindexeerd)** **- huursubsidies** **+ huurlasten**
TE BETALEN HUUR	**TE BETALEN HUUR**

Begrenzing :
- maximaal basishuurprijs
- minstens minimale huurprijs

1/54 van het inkomen (*)	**Patrimoniumkorting**	**Gezinskorting**	**Energiecorrectie**
Alle inkomsten worden volledig meegerekend behalve dat van kinderen ten laste. We berekenen op basis van het inkomen van het meest recente aanslagbiljet.	Een korting op basis van de marktwaarde van je woning. De marktwaarde van je woning berekend via de huurschatter	22 € per kind ten laste 11 € per kind ten laste in co-ouderschap 22 € per persoon met invaliditeit	Een energietoeslag voor energiezuinige woningen vanaf 2020

(*) Solidariteitsbijdrage
Huurders met een hoger inkomen betalen een groter aandeel in de huurprijsberekening (1/55ste - 1/52ste)

GEMIDDELDE HUURPRIJS	SOCIAAL	DOORVERHUUR
BASISHUUR	**830**	**653**
inkomen	24.647	
_		
1/55 van het inkomen	459	
Energiecorrectie (474 huurders)	18	
Patrimoniumkorting(819 huurders)	-44	
begrenzing verhoging(315 huurders)	67	
Begrenzing verlaging (55 huurders)	-328	
Reële huur	417	
Huurlasten	55	95
Garages	46	
Huursubsidies		-279
Maandelijkse huurprijs	482	453

(*) : aangezien dit gemiddelden zijn klopt de som niet.

Voorbeeld sociale huurprijsberekening

I. GEGEVENS
Referentie huurder : .....
Referentie woning : .....

A) HUURDER
Gezinsinkomen : 12018,60
Geïndexeerd inkomen : 13722,64
Aantal personen ten laste : 1,00

B) WONING
Marktwaarde : 626,00
Basishuurprijs (BH) : 730,00
Patrimoniumkorting : 41,00
Minimale huurprijs : 263,00

II. GEZIN

Naam	Inkomen	Jaar	Ptl	Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref.huurder
	12018,60	2021	1,0	J	24/09/1965	Kandidaat/Huurder

III. BEREKENINGEN

1)	1/54 van het inkomen		254,12
2)	Energiecorrectie	+	14,18
3)	Patrimoniumkorting	-	41,00
4)	Gezinskorting	-	22,00
5)	Aangepaste huurprijs	=	205,30
6)	Begrenzingen		
	1) max. basishuurprijs	-	
	2) min. minimale hp + energiecorrectie	+	71,88
7)	Reële huur	=	277,18
8)	Huurtoelagen	-	
9)	Te betalen huurprijs	=	277,18

Sociale korting 452,82

Gestructureerde mededeling
OGM-nr :

9)	Te betalen huurprijs		=	277,18
10)	Huurlasten			
	Vergoedingen		+	3,25
	o.a. Voorschot brandverzekeri	0,99		
	Voorschot brandblusser	1,05		
	Voorschot beerput	1,21		
	Onderhoud		+	11,72
	o.a. Voorschot warmwater-toe	0,83		
	Voorschot centrale verwa	2,64		
	Voorschot groen	8,25		
	Verbruiken		+	33,00
	o.a. Voorschot gem. water	3,30		
	Voorschot gem. electricite	7,70		
	Voorschot indiv gas	22,00		
11)	Andere verhuringen		+	
12)	Aandelen		+	
13)	**Maandelijks te betalen huur**	**Euro**	=	**325,15**

HUURACHTERSTAL

SALDO op 31 december 2024

SALDO	TOTAAL
Vooruitbetalingen	211.306,56
Achterstal huurders	-241.695,26
Achterstal vertrokken huurders	-136.725,54
Achterstal eigenaar	6.168,26
Totaal	**-160.945,98**

ACHTERSTAL 31/12/2024	SOCIAAL		DOORVERHUUR	
	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal
Zittende huurders	167.642,29	242	74.052,97	65
_				
Vertrokken huurders	95.083,51	64	41.642,03	23
TOTAAL	**262.725,80**	**306**	**115.695,00**	**88**

DOSSIER ZITTENDE HUUR-DERS	SOCIAAL		DOORVERHUUR	
	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal
klein bedrag(<=10€)	141,88	52	19,21	3
Eerste en tweede rapel	18.578,62	40	5.407,84	12
Sociale dienst	19.574,02	35	16.243,69	17
Aflossingsplan	107.530,43	98	36.451,00	26
Bewindvoerder - collectieve schudenregeling	6.962,55	8	10.103,91	3
Ingebreke stelling	8.065,61	6	85,66	1
Advocaat	6.789,18	3	5.741,66	3
TOTAAL	**167.642,29**	**242**	**74.052,97**	**65**

UITHUISZETTINGEN 2024			
Aantal	**AANTAL**	**TOTALE SCHULD**	**GEMIDDELDE**
Reden :			
- Overlijden	5	5.839,69	1.167,94
- hoger beroep aangetekend	3	8.913,19	2.971,06
- effectieve uithuiszettingen	8	47.940,98	5.992,62
TOTAAL	**16**	**62.693,86**	**10.131,62**

4. Verhuringen buiten stelsel

4.1 ERKENDE VLUCHTELINGEN : 1

4.2 CRISISOPVANG—lokale besturen : 1

4.3 Andere

Soort verhuring	Totaal
aankoop - zittende huurder	1
erfpacht	6
gemeenschappelijke ruimte	1
huisvesting bijzondere doelgroep	5
kinderopvang - Borsbeek	1
vermijden van leegstand bij renovatie	
- lokale besturen	7
- leegstandsbeheerder	11
Homy Rentals (Armand Segerslei te Mortsel) :6	
Prevenda (Kasteelplein) : 3	
Samenlevingsopbouw (Kasteelplein) : 2	
verhuring in functie van leefbaarheid - buurthuis	1

4.4 GARAGES en STAANPLAATSEN

	Garages/ staanplaats
Aartselaar	55
Boechout	70
Borsbeek	75
Edegem	151
Hove	30
Kontich	44
Lint	41
Mortsel	148
TOTAAL	**614**

5 . KLACHTEN

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	35
Aantal ontvankelijke klachten:	4

Aantal (deels) gegronde klachten:	4

Aantal (deels) opgeloste klachten:	24

Aantal niet opgeloste klachten:	3

2. Klachtenbeeld

19 klachten hebben betrekking op kandidatendossiers, die ontvangen zijn via Wonen in Vlaanderen of Vlaamse Ombudsdienst.

Kandidaten dienen een verhaal tegen hun schrapping of eerste weigering (stopzetting huurpremie).

Hiervan werden 4 dossiers zonder voorwerp, ongegrond of onontvankelijk beschouwd.

4 dossiers werden gegrond beoordeeld en hiervoor werden de schrappingen of eerste weigeringen ongedaan gemaakt.

13 klachten zijn afkomstig van huurders.
Soorten klachten :
-vragen over afrekeningen : 2

-technische zaken (verwarming, schimmel, vragen over gebruik zonnepanelen) : 7

-klacht via buren : 3
-klacht over het bezitten van eigendom en domiciliefraude : 1

Voor deze technisch klachten werden de nodige acties ondernomen om de problemen op te lossen.

2 klachten van eigenaars ivm opzegperiode einde huurovereenkomst

1 klacht van een kandidaat-koper ivm het niet beantwoorden van mails.

6 . KOOPWONINGEN

Overzicht inschrijvingen koopwoningen op 31/12/2024

Register	aantal kandidaten woonachtig in gemeente zelf	aantal kandidaten woonachtig in aangrenzende gemeente	aantal kandidaten woonachtig in andere gemeente	Totaal
Aartselaar	3	3	5	11
Boechout	2	9	9	20
Borsbeek	3	3	13	19
Edegem	16	12	10	38
Hove	2	5	6	13
Kontich	2	7	8	17
Lint	5	3	3	11
Mortsel	9	7	16	32
Ranst	3	1	7	11
TOTAAL	**45**	**50**	**77**	**172**

In 2024 waren er 20 nieuwe inschrijvingen en 7 schrappingen.

Overzicht verkochte koopwoningen in 2024

Gemeente	Project	Aantal	Verkoopprijs	Garages - aantal	Verkoopprijs	Totale verkoopprijs
Edegem	Drie Eikenstraat/Theo Mertensplein	1	167.700	0	0	167.700
Ranst	Notenstraat	1	141.114	1	19.472	160.586
Eindtotaal		**2**	**308.814**	**1**	**19.472**	**328.286**

7 . AANKOPEN EN VERKOPEN

Gemeente	Adres	Datum akte	type gespecifieerd
LINT	Zevenhuizen +	1/02/2024	aankoop grond
MORTSEL	Kerkstraat 3 -5	29/02/2024	aankoop goede woning
KONTICH	Holle Weg 2 (kontich Klooster)	29/02/2024	erfpachtovereenkomst
MORTSEL	Pastoor van der Auwerastraat 3	13/11/2024	aankoop woning
BORSBEEK	Frans Beirenslaan 16	12/09/2024	openbare verkoop
BORSBEEK	Frans Beirenslaan 56	16/10/2024	openbare verkoop
BORSBEEK	Frans Beirenslaan 56 + (tuinzone)	15/07/2024	aankoop tuinzone
BORSBEEK	Corneel Smitslei 30	5/06/2024	openbare verkoop
BORSBEEK	Corneel Smitslei 28	12/09/2024	openbare verkoop
BORSBEEK	Corneel Smitslei 22	12/09/2024	openbare verkoop
BORSBEEK	Frans Beirenslaan 228 - 258	15/07/2024	overdracht openbaar domein

Projecten

Overzicht der bouwactiviteiten

AARTSELAAR

projectnaam	soc. huur	soc. koop	apptn.	type	stand van zaken
Laar 10 / 11	35	0	35	vervangende nieuwbouw	schetsontwerp
Koekoekstraat	24	0	24	nieuwbouw D&B WIV	voorontwerp in opmaak i.f.v. vergunning zomer 2025

Aartselaar—Koekhoekstraat

Boechout

projectnaam	soc. huur	soc. koop	apptn.	type	stand van zaken
BMT-site : Molenlei	32	0	32	nieuwbouw + infra	gunning aan DCA—start werken augustus 2024
Zuiderdal	27	0	27	nieuwbouw D&B WIV	haalbaarheidsstudie
Dorpsplaats - Vremde				Restperceel	

Boechout — Molenlei

Edegem

projectnaam	soc. huur	soc. koop	apptn.	huizen	type	stand van zaken
Buizegemhof	11	0	11	0	nieuwbouw	voorontwerp goedgekeurd
Ernest Staes Masterplan	93	0	0	93	renovatie/ vervangbouw	te plannen - ook met fasering - mogelijk deels renovatie en deels vernieuwbouw
Minerve - Fort V-straat	61	0	61	0	nieuwbouw	start werken zomer 2024
Ernest Staesstraat					onbebouwde grond - 937 m^2	speelterrein
Sebastiaan (Ter Borchtlaan)					bouwgrond - 1.983 m^2	nog geen project ingepland

Edegem—Ernest Staesstraat

Hove

projectnaam	soc. huur	soc. koop	apptn.	type	stand van zaken
Coveliers Zuid	15	0	15	nieuwbouw	haalbaarheidstudie
Van Hemeldonck-straat	3	0	3	vervangende nieuw-bouw	aanbesteding in op-maak
René Verbeecklaan				bouwgrond	nog geen project inge-pland - wachten op RUP
Spreeuwenlaan				bouwgrond	project te realiseren in-dien aankoop bijkomen-de grond

Kontich

projectnaam	soc. huur	soc. koop	apptn.	huizen	type	stand van zaken
Klooster	7	0	7	0	renovatie	start werken zomer 2024
Kruisschanslei	17	0	17	0	vervangende nieuw-bouw	aanstellen ontwerper april 2025
Vredestraat 140	3	0	0	3	vervangende nieuw-bouw	start werken maart 2025
J. Charlotte-straat	5	0	5	0	nieuwbouw D&B WIV	schetsontwerp
Josse Clymans	8	0	8	0	nieuwbouw	architect aangesteld

Kontich — Vredestraat 140

Lint

projectnaam	soc. huur	soc. koop	apptn.	huizen	type	stand van zaken
Zevenhuizen	76	14	43	33	nieuwbouw in verka-veling	nieuwe verkavelings-aanvraag ingediend
Kasteelplein Fase 1.1	4	3	0	7	nieuwbouw D&B WIV	werken gestart augus-tus 2024
Kasteelplein Woonhof 1	39	0	36	3	nieuwbouw + infra	aanstellen ontwerpteam voorjaar 2025
Kasteelplein Woonhof 2	42	0	38	4	nieuwbouw + infra	aanstellen ontwerpteam voorjaar 2025
Kasteelplein Woonhof 3	61	0	61	0	nieuwbouw + infra	aanstellen ontwerpteam voorjaar 2025
Ernest Claeslaan					bouwgrond - 19.840 m²	nog geen project inge-pland
Torfsstraat					bouwgrond - 4.445 m²	nog geen project inge-pland

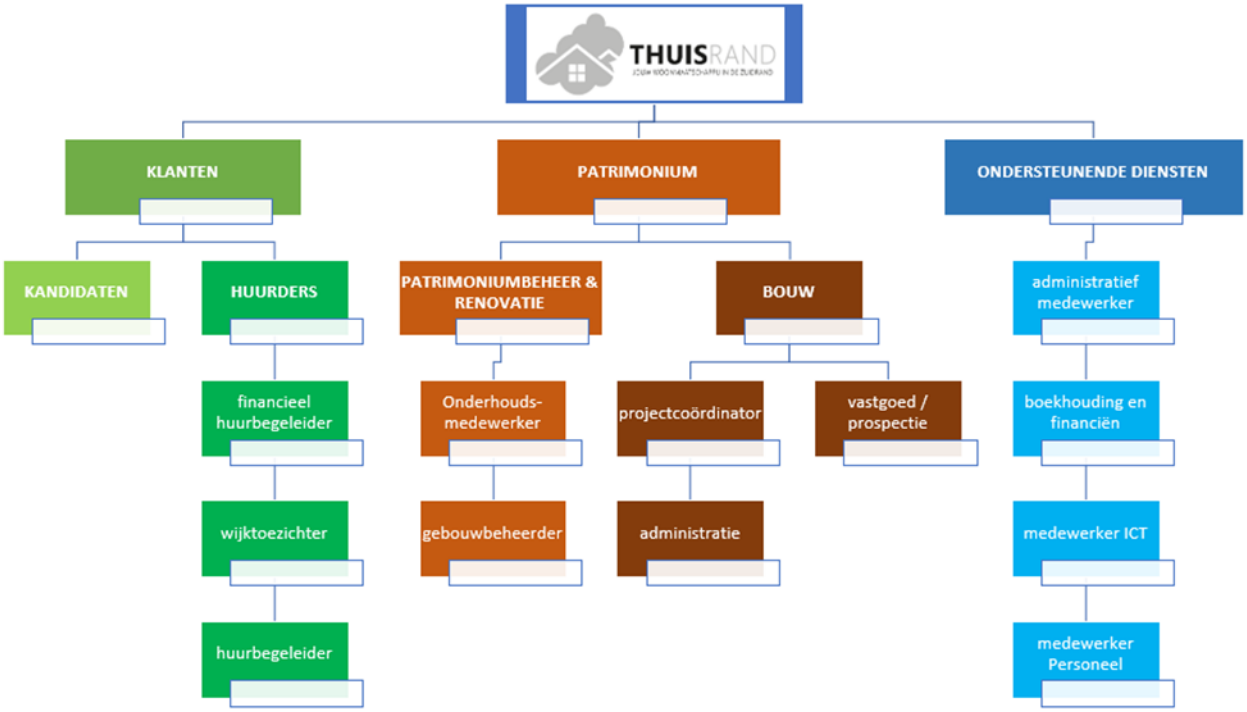
Lint— Kasteêlplein—D&B—fase 1.1

Mortsel

projectnaam	soc. huur	soc. koop	apptn.	huizen	type	stand van zaken
Stadsterras	19	0	19	0	nieuwbouw in project Ciril	omgevingsvergunning aangevraagd
Lepelhof	22	0	22	0	vervangende nieuw-bouw	werf in uitvoering; ople-vering voorzien april 2025
Mayerlei	8	0	8	0	vervangende nieuw-bouw	nieuw op te starten (op hoek straat incl. VD Au-werastraat 3)
Elzenplein+Kaphaanlei	8	0	0	8	totaalrenovatie	werken starten voorjaar 2025
Koeisteerthofdreef					bouwgrond - 46.370 m²	nog geen project inge-pland
Meerminne					bouwgrond	nog geen project inge-pland
Windhoek					bouwgrond - 1.633 m²	nog geen project inge-pland

Mortsel—Lepelhof

9. Personeel—Organigram (26,5 VTE)



10. Aandeelhouders en verzoeken toe uittreding

Aandeelhouder (31/12/2024)	aantal aande-len	Waarde	Kapitaal op-gevraagd	Kapitaal niet opge-vraagd
ANDERE OVERHEDEN				
Vlaams Gewest	399.979,00	8.531,08	4.123,93	4.407,15
Provincie Antwerpen	409.175,00	8.727,21	4.529,07	4.198,14
THUISRAND				
Gemeente Aartselaar	26.482,00	564,84	282,54	282,30
Gemeente Boechout	470.867,00	10.043,03	10.036,82	6,21
O.C.M.W. Boechout	26.603,00	567,41	283,21	284,20
Gemeente Borsbeek	13.432,00	286,49	142,33	144,16
O.C.M.W. Borsbeek	13.352,00	284,77	141,88	142,89
Gemeente Edegem	53.186,00	1.134,39	566,31	568,08
Gemeente Hove	13.432,00	286,49	142,33	144,16
O.C.M.W. Hove	13.241,00	282,42	141,27	141,15
Gemeente Kontich	26.743,00	570,40	283,99	286,42
Gemeente Lint	26.673,00	568,90	283,53	285,37
O.C.M.W. Lint	13.241,00	282,42	70,60	211,81
Stad Mortsel	26.713,00	569,76	283,82	285,94
LOKALE BESTUREN BUITEN WERKINGSGEBIED				
Stad Antwerpen	3.680.402,00	78.498,57	67.969,33	10.529,24
O.C.M.W. van Antwerpen	160.275,00	3.418,47	3.376,62	41,84
Gemeente Essen	21.487,00	458,29	227,70	230,59
Gemeente Niel	99.309,00	2.118,15	1.059,53	1.058,62
Gemeente Schoten	26.653,00	568,48	283,49	284,99
Gemeente Stabroek	276.455,00	5.896,45	5.607,81	288,63
PRIVATE AANDEELHOUDER				
Beweging.111-ACW Noord & Kempen	198.883,00	4.241,94	1.061,90	3.180,04
Beweging.111-ACW Zuid & Rupel	198.619,00	4.236,29	1.059,07	3.177,22
Beweging.111-BKMW vzW	198.619,00	4.236,29	1.059,07	3.177,22
Beweging.111-Sociaal Winkelpunt ACW vzw	198.619,00	4.236,29	1.059,07	3.177,22
Aerts-Lietaer L.	650,00	13,86	6,93	6,93
Bisschops J-P.	260,00	5,55	2,77	2,77
Laurent K.	260,00	5,55	2,77	2,77
Smits H.	260,00	5,55	2,77	2,77
J. Theunis, Napoleonkaai 17/19, Antwer-pen	1.040,00	22,18	11,09	11,09
Van den Broek P.	650,00	13,86	6,93	6,93
Van Dyck G.	650,00	13,86	6,93	6,93
Verhoeven A.	530,00	11,30	5,65	5,65
Aandeelhouder afkomstig van ABC (230)	26.336,00	563,36	453,62	109,75
Aandeelhouder	**aantal aande-len**	**Waarde**	**Kapitaal op-gevraagd**	**Kapitaal niet opge-vraagd**
TOTAAL	**6.623.076,00**	**141.263,91**	**104.574,71**	**36.689,19**

wijziging in 2024	aantal aandelen	waarde	opgevraagd kapitaal	niet opgevraagd kapitaal
31/12/2023	**7.054.247,00**	**150.460,34**	**110.807,15**	**39.653,19**
2024				
AV 18/06/2024: inkoop aandelen				
Van Loon Jozef	110,00	2,35	0,60	1,75
Lauwers Jan	1.300	27,73	13,87	13,86
Van de Peer Frans	80	1,71	0,77	0,94
Van Ocken L.	260	5,55	2,77	2,77
Abdullahi Mohamed Safia	121	2,59	1,16	1,43
De Bruyckere Leopold	121	2,59	2,59	0,00
Van den Ende Anny	121	2,59	2,59	0,00
Khassanova Madina	121	2,59	1,38	1,21
Aissa Samir	121	2,59	2,59	0,00
Mincke Romain	121	2,59	2,59	0,00
Ouatouat Mariem	121	2,59	1,36	1,23
Brecht	26.663	568,69	283,54	285,15
Wijnegem	23.181	494,42	250,65	243,78
Wuustwezel	301	6,42	1,67	4,75
OCMW Ranst	100	2,14	0,56	1,58
OCMW RUMST	110	2,35	0,61	1,74
OCMW Wijnegem	16.763	357,54	178,85	178,69
OCMW Zandhoven	2.859	60,98	15,29	45,69
AV 28/11/2024: inkoop aandelen				
Brasschaat	301	6,42	1,67	4,75
Kalmthout	21.587	460,43	232,37	228,06
Kapellen	23.026	491,11	244,38	246,74
Malle	39.944	851,97	425,03	426,93
Ranst	201	4,28	1,11	3,17
Rumst	53.246	1.135,67	576,98	558,69
Schilde	171	3,64	0,95	2,69
Wommelgem	13.412	286,06	147,48	138,58
OCMW Malle	153.543	3.274,90	3.272,84	2,06
Hemiksem	53.166	1.133,96	566,19	567,76
bewegingen in 2024	431.171,00	9.196,43	6.232,43	2.964,00
totaal 31 12 2024	**6.623.076,00**	**141.263,91**	**104.574,71**	**36.689,19**

10. Financiële gegevens

10.1. Rechtstreekse en onrechtstreekse participaties van Thuisrand

Woonmaatschappij Thuisrand participeert in volgende ondernemingen:

Aster:

Met Aster wordt er geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen op sociale woningen.
Dit zorgt voor een besparing op de energíefactuur van onze sociale huurders.

Tevens dragen wij zo ons steentje bij aan het klimaat door een vermindering van CO2-uitstoot.

Thuisrand heeft een participatie van €51.000 in Aster. Het betreft hier:

- 1 A-aandeel ter waarde van €1.000
- 50 D-aandelen ter waarde van €1.000

10.2. Winstuitkering

Er werd voor het boekjaar 2023 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders

10.3. Verantwoording evolutie van de herinvesteringverplichting

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting	2024
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2023	**0**
Opbouw herinvesteringsverplichting 2024	1.062.000,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	1.062.000,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere…...	0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2024	0,00
Realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	0,00
Aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
Investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
De vervroegde terugbetaling van de leningen	0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	**1.062.000,00**

10.4. Bezoldigingspakket directeur

De salarisschaal van de directeur is A 212. Verder beschikt de directeur over een dienstwagen waarvoor een car-policy werd afgesloten en een groepsverzekering. Er werd geen managementtoelage toegekend.

10. 5.

Balans, resultatenrekening en jaarrekening

BALANS BOEKJAAR 2024

ACTIVA		2024	2023	%
	software	107.465,55	107.465,55	0%
	afschrijving op software	-106.981,55	-104.252,14	3%
21	**immateriële vaste activa**	**484,00**	**3.213,41**	**-85%**
	gronden	34.415.108,31	34.243.263,84	1%
	gebouwen van vóór 1940	1.467.373,52	1.480.193,79	-1%
	gebouwen vanaf 1940 tot en met 1996	34.706.023,35	34.360.421,66	1%
	gebouwen vanaf 1997 tot en met 2010	5.638.226,50	5.638.226,50	0%
	gebouwen vanaf 2011 + aankopen na 2011	71.821.077,14	71.034.961,30	1%
	gebouwen vanaf 2021 (nieuwbouw)	10.248.387,29	10.144.515,24	1%
	centrale verwarming	1.601.466,99	1.608.166,29	0%
	liften	181.927,49	181.927,49	0%
	waterverwarmers	4.582,05	4.582,05	0%
	garages	501.255,16	501.255,16	0%
	administratiegebouw	527.977,55	527.977,55	0%
	installaties CV vanaf nieuwbouw 2021	738.482,58	623.223,16	18%
	installaties liften vanaf nieuwbouw 2021	200.837,65	200.837,65	0%
	installaties sanitair vanaf nieuwbouw 2021	502.094,14	502.094,14	0%
	installaties ventilatie vanaf nieuwbouw 2021	251.047,07	251.047,07	0%
	installaties FV zonne Energie	140.560,00	140.560,00	0%
	magazijnen	494.236,55	494.236,55	0%
	overige zakelijke rechten op gebouwen	1.070.000,30	1.070.000,30	0%
	afschrijvingen op gebouwen van vóór 1940	-802.223,13	-787.783,64	2%
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 1940 tot en met 1996	-17.989.630,07	-16.982.505,96	6%
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 1997 tot en met 2010	-2.069.284,29	-1.941.280,99	7%
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 2011+ aank na 2011	-12.887.074,19	-11.314.593,75	14%
	afschrijivingen op gebouwen vanaf 2021 (nieuwbouw)	-429.255,78	-225.115,02	91%
	afschrijvingen op centrale verwarming	-1.566.354,57	-1.570.253,02	0%
	afschrijvingen op liften	-108.853,07	-104.496,91	4%
	afschrijvingen op woninguitrustingen	-4.582,05	-4.582,03	0%
	afschrijvingen op garages	-303.899,03	-296.277,68	3%

	afschrijvingen op administratiegebouw	-501.826,30	-499.761,73	*0%*
	afschrijvingen op installaties CV vanaf nieuwbouw 2021	-72.218,95	-34.496,34	*109%*
	afschrijvingen op installaties liften vanaf nieuwbouw 2021	-17.431,80	-9.376,00	*86%*
	afschrijvingen op installaties sanitair vanaf nieuwbouw 2021	-72.631,65	-39.067,02	*86%*
	afschrijvingen opinstallaties ventilatie vanaf nieuwbouw 2021	-36.316,08	-19.533,51	*86%*
	afschrijvingen op FV zonne Energie	-20.783,01	-11.178,69	*86%*
	afschrijvingen op magazijnen	-429.708,10	-414.881,00	*4%*
	afschrijvingen op overige zakelijke rechten op gebouwen	-141.201,22	-121.161,22	*17%*
22	terreinen en gebouwen	127.057.390,35	128.631.145,17	*-1%*
	bouwplaatsmaterieel	11.198,15	11.198,15	*0%*
	afschrijvingen op bouwplaatsmaterieel	-9.838,68	-7.599,05	*29%*
23	installaties, machines en uitrusting	1.359,47	3.599,10	*-62%*
	meubilair en kantoormaterieel	364.318,21	364.318,21	*0%*
	rollend materieel	276.097,46	403.351,43	*-32%*
	afschrijvingen op meubilair en kantoormaterieel	-352.932,05	-340.882,95	*4%*
	afschrijvingen op rollend materieel	-267.694,93	-376.478,74	*-29%*
24	meubilair en rollend materieel	19.788,69	50.307,95	*-61%*
	gronden in erfpacht	54.338,77	54.338,77	*0%*
	afschrijvingen op gronden in erfpacht	-12.863,82	-11.611,93	*11%*
25	leasing en soortgelijke rechten	41.474,95	42.726,84	*-3%*
	vaste activa in erfpacht gegeven	1.015.279,08	1.015.279,08	*0%*
	inrichting gehuurde gebouwen		412.262,09	*-100%*
	inrichting CV gehuurde gebouwen		32.460,12	*-100%*
	afschrijvingen op vaste activa in erfpacht gegeven	-1.015.279,08	-1.015.279,08	*0%*
	afschrijvingen op inrichting gehuurde gebouwen		-412.262,09	*-100%*
	afschrijvingen op CV inrichting gehuurde gebouwen		-32.460,12	*-100%*
26	overige materiële vaste activa	0,00	0,00	*-100%*

	nieuwbouwwoningen in aanbouw	9.147.607,66		4.403.868,53	*108%*
	renovatie groepen woningen	1.977.882,35		2.173.462,62	*-9%*
27	activa in aanbouw en vooruitbetalingen	11.125.490,01		6.577.331,15	*69%*
22/27	**materiële vaste activa**		**138.245.503,47**		**135.305.110,21**	***2%***
	aandelen Aster	51.000,00		51.000,00	*0%*
	borgtochten betaald in contanten	3.284,00		3.284,00	*0%*
28	**financiële vaste activa**		**54.284,00**		**54.284,00**	***0%***
21/28	**VASTE ACTIVA**		**138.300.271,47**		**135.362.607,62**	***2%***
	voorraad in magazijn	14.179,94		26.501,79	*-46%*
	voorraad koopwoningen	2.931.417,68		2.978.473,45	*-2%*
3	**voorraden**		**2.945.597,62**		**3.004.975,24**	***-2%***
	huurders	31.703,87			
	debiteuren verkoop	82,44		82,44	*0%*
	saldo provisie doorverhuur	59.237,99		146.707,37	*-60%*
	te innen opbrengsten	71.693,13		29.633,78	*142%*
	debiteuren vergoeding	80.632,85		79.617,33	*1%*
	dubieuze vorderingen op huurders	566.036,14		735.010,19	*-23%*
	waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op huurders	-413.033,10		-565.947,37	*-27%*
40	handelsvorderingen	396.353,32		425.103,74	*-7%*
	opgevraagd, niet gestort kapitaal	37,20		37,20	*0%*
	terug te vorderen BTW	11.640,46			
	terug te vorderen belastingen	50,00		90.940,23	*-100%*
	subsidies doorverhuur	67.525,59			

	te innen opbrengsten		16.000,00	*-100%*
	subsidies Gewest	53.505,95	1.652,64	*3138%*
	projectsubsidies koopwoningen			
	alternatieve financiering huurcompensatie	-4.474,62	-4.474,62	*0%*
	diverse debiteuren	361.342,51		
	vast werkkapitaal vereniging mede-eigenaars	3.857,18	3.857,18	*0%*
	borgtochten betaald in contanten	90.937,75	97.651,75	*-7%*
41	overige vorderingen	584.422,02	205.664,38	*184%*
40/41	**vorderingen op ten hoogste 1 jaar**	**980.775,34**	**630.768,12**	***55%***
	eigen aandelen	6.232,43		
	effectenrekening	1.007.000,00	1.007.000,00	*0%*
50/53	**geldbeleggingen**	**1.013.232,43**	**1.007.000,00**	***1%***
	gewone rekening-courant VMSW	724.509,24	934.288,39	*-22%*
	rekening-courant herinvesteringsverplichting		12.083.612,61	*-100%*
	bankrekeningen	3.415.815,44	2.356.123,55	*45%*
	postrekening	376.629,52	281.564,66	*34%*
	kas	558,20	2.898,94	*-81%*
54/58	**liquide middelen**	**4.517.512,40**	**15.658.488,15**	***-71%***
	over te dragen kosten	223.427,82	3.735,96	*5880%*
	verkregen opbrengsten	975.085,59	974.863,91	*0%*
490/1	**OVERLOPENDE REKENINGEN**	**1.198.513,41**	**978.599,87**	***22%***
29/58	**VLOTTENDE ACTIVA**	**10.655.631,20**	**21.279.831,38**	***-50%***
20/58	**TOTAAL ACTIVA**	**148.955.902,67**	**156.642.439,00**	***-5%***

PASSIVA		2024	2023	
	inbreng	110.807,15	112.801,37	*-2%*
11	**inbreng**	**110.807,15**	**112.801,37**	
	statutair onbeschikbare reserve	8.943,49	8.943,49	*0%*
	inkoop eigen aandelen	6.232,43		
	onbeschikbare reserves	7.471.223,97	9.074.521,57	*-18%*
	resultaatsverdeling	*-736.274,98*	*-1.559.759,42*	*-53%*
	belastingvrije reserves	12.674.314,92	11.945.233,94	*6%*
	beschikbare reserves	7.877,43	7.877,43	*0%*
	andere bestemde fondsen		83.670,11	*-100%*
	overgedragen verlies		-120.975,86	*-100%*
13	**reserves**	**19.432.317,26**	**19.439.511,26**	***0%***
	overgedragen verlies			
14	**overgedragen verlies**	**0,00**	**0,00**	
	kapitaalsubsidies	2.482.943,69	2.253.664,78	*10%*
15	**kapitaalsubsidies**	**2.482.943,69**	**2.253.664,78**	***10%***
10/15	**EIGEN VERMOGEN**	**22.026.068,10**	**21.805.977,41**	***1%***

	voorzieningen voor groepsverzekering	760.684,22	760.684,22	*0%*
	voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken	976.586,45	1.763.340,52	*-45%*
	voorzieningen voor milieuverplichtingen+overige		31.460,00	*-100%*
160/5	**voorzieningen voor risico's en kosten**	**1.737.270,67**	**2.555.484,74**	***-32%***
	uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies	130.681,13	122.365,34	*7%*
	uitgestelde belastingen op gerealiseerde meerwaarden op materiële vaste activa	612.266,50	574.697,49	*7%*
168	**uitgestelde belastingen**	**742.947,63**	**697.062,83**	***7%***
16	**VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN**	**2.480.218,30**	**3.252.547,57**	***-24%***
	schulden van erfpacht			
	schuld erfpacht - eenmalige vergoeding terug te betalen	154.000,00	154.000,00	*0%*
	leningen VMSW (kredietinstellingen)	109.974.802,73	109.062.050,71	*1%*
170/4	financiële schulden	110.128.802,73	109.216.050,71	*1%*
	huurwaarborgen en -borgtochten	1.314.956,59	1.132.301,73	*16%*
	andere waarborgen van derden	31.609,88	30.923,68	*2%*
178/9	overige schulden	1.346.566,47	1.163.225,41	*16%*
17	**schulden op meer dan 1 jaar**	**111.475.369,20**	**110.379.276,12**	***1%***
	schulden van erfpacht	257,14	357,14	*-28%*
	leningen VMSW	7.258.721,90	6.334.383,16	*15%*
42	schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	7.258.979,04	6.334.740,30	*15%*
	schulden in rekening-courant VMSW			

43	financiële schulden	0,00	0,00	
	leveranciers	1.553.672,75	1.896.898,37	*-18%*
	te ontvangen facturen	700.794,10	13.178,47	*5218%*
44	handelsschulden	2.254.466,85	1.910.076,84	*18%*
	geraamde vennootschapsbelasting	39,51		
	geraamde onroerende voorheffing			
	verschuldigde BTW	145.391,89	25.227,42	*476%*
	te betalen vennootschapsbelasting	31.407,31		
	te betalen onroerende voorheffing	481.102,26	476.814,32	*1%*
	bedrijfsvoorheffing			
	belastingen	657.940,97	502.041,74	*31%*
	RSZ		-57.095,25	*-100%*
	bezoldigingen	-4.907,18	23.193,53	*-121%*
	vakantiegeld	254.565,44	161.864,37	*57%*
	andere sociale schulden - maaltijdcheques	-2.499,02	-1.011,02	*147%*
	bezoldigingen en sociale lasten	247.159,24	126.951,63	*95%*
45	schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	905.100,21	628.993,37	*44%*
	huurders die vooraf betaald hebben	261.822,72	319.395,07	*-18%*
	terug te betalen huursubsidies/huurpremies	-2.667,34		
	vermindering onroerende voorhef. terug te bet. aan huurders	-3.898,80	2.878,35	*-235%*
	borgtochten ontvangen in contanten	3.471,00	3.471,00	
	terug te storten aan aandeelhouders	-385,88	130,27	*-396%*
	beheersvergoeding VMSW op verkopen	82.908,80	66.226,53	*25%*
	dossierkosten koopwoningen	21.300,00	20.350,00	*5%*
	terug te betalen aan andere woonmaatschappijen	907.573,46	10.601.823,34	*-91%*

	diverse crediteuren			12.489,47	*-100%*
47/48	overige schulden	1.270.123,96		11.026.764,03	*-88%*
42/48	**schulden op ten hoogste 1 jaar**		**11.688.670,06**	**19.900.574,54**	***-41%***
	toe te rekenen kosten en intresten	905.107,68		821.306,46	*10%*
	over te dragen opbrengsten	380.469,33		482.756,90	*-21%*
492/3	**OVERLOPENDE REKENINGEN**		**1.285.577,01**	**1.304.063,36**	***-1%***
17/49	**SCHULDEN**		**124.449.616,27**	**131.583.914,02**	***-5%***
10/49	**TOTAAL PASSIVA**		**148.955.902,67**	**156.642.439,00**	***-5%***

RESULTATENREKENING BOEKJAAR 2024

		2024	2023	%
	huuropbrengsten van woningen	9.096.301,50	6.466.452,66	*41%*
	huuropbrengsten van garages, zalen, gronden e.a.	350.696,17	1.144.841,12	*-69%*
	vergoeding huurlasten: diverse	280.320,96	313.451,79	*-11%*
	vergoeding huurlasten: onderhoud	247.259,19	234.231,46	*6%*
	vergoeding huurlasten: energie	597.671,12	451.041,03	*33%*
	verkopen koopwoningen	316.700,00	3.610.728,31	*-91%*
	subsidies koopwoningen	102.287,57	408.936,79	*-75%*
	overige vergoedingen	942,96	49.159,57	*-98%*
70	omzet	10.992.179,47	12.678.842,73	*-13%*
	huursubsidies	-148.098,21	548.211,44	*-127%*
	andere subsidies	781.836,32	784.037,09	*0%*
	intrestsubsidies VMSW - FS3-leningen	41.714,93	152.017,30	*-73%*
	meerwaarden op dubieuze vorderingen op huurders	757,59	3.374,42	*-78%*
	recuperatie van kosten tlv eigenaar		3.790,69	*-100%*
	onroerende voorheffing terugbetaald door kopers	757,11		
	recuperatie van kosten	232.626,81	82.359,96	*182%*
	diverse bedrijfsopbrengsten	108.284,68	415.549,26	*-74%*
74	andere bedrijfsopbrengsten	1.017.879,23	1.989.340,16	*-49%*
	terugname afschrijvingen op gebouwen			
	meerwaarden op verkoop gebouwen en terreinen	982.728,68		
	afboeking afschrijvingen op verkochte gebouwen	52.315,56		
	andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	14.000,00	917.224,16	*-98%*
76A	niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	1.049.044,24	917.224,16	*14%*
70/76A	**bedrijfsopbrengsten**	**13.059.102,94**	**15.585.407,05**	***-16%***
	aankopen van materialen	70.864,13	243.552,19	*-71%*
	gronden+bouwkosten koopwoningen	116.449,07	-16.463,66	*-807%*

	voorraadwijziging materialen	12.321,85	-1.951,71	*-731%*
	voorraadwijziging koopwoningen	47.055,77	3.657.016,44	*-99%*
60	handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	246.690,82	3.882.153,26	*-94%*
	kantoor-, administratie- en communicatiekosten	382.139,43	764.275,19	*-50%*
	onderhoudskosten	2.142.333,19	1.878.398,24	*14%*
	aankopen water, gas, elektriciteit voor eigen gebruil	31.567,29	29.941,30	*5%*
	aankopen water, gas, electriciteit voor huurders	589.954,75	557.004,69	*6%*
	verzekeringskosten	196.062,37	109.028,37	*80%*
	schattings- en gerechtskosten	107.472,82	36.761,14	*192%*
	diverse kosten doorverhuuractiviteit	3.230.086,75	2.847.210,50	*13%*
	beheersvergoedingen VMSW	119.810,52	131.804,85	*-9%*
	uitzendkrachten e.a.	48.062,79	54.269,40	*-11%*
	zitpenningen bestuurders	30.720,00	26.921,05	*14%*
	RSVZ-bijdrage publieke mandatarissen	527,60	2.772,80	*-81%*
61	diensten en diverse goederen	6.878.737,51	6.438.387,53	*7%*
	bezoldigingen	1.707.013,52	1.563.777,98	*9%*
	voorziening vakantiegeld - toevoeging	254.565,44	161.864,37	*57%*
	voorziening vakantiegeld - besteding	-161.864,37	-253.732,17	*-36%*
	patronale bijdrage RSZ	456.608,16	414.838,77	*10%*
	andere personeelskosten	197.782,88	410.882,40	*-52%*
62	bezoldigingen en sociale lasten	2.454.105,63	2.297.631,35	*7%*
	afschrijvingen op software	2.729,41	4.297,19	*-36%*
6301	afschrijvingen op immateriële vaste activa	2.729,41	4.297,19	*-36%*
	afschrijvingen op gebouwen van vóór 1940	25.723,32	38.550,08	*-33%*
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 1940 tot en met	1.041.456,54	1.001.642,86	*4%*
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 1997 tot en met 2	128.003,30	127.268,93	*1%*
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 2011	1.572.480,44	1.547.317,94	*2%*
	afschrijivingen op gebouwen vanaf 2021 (nieuwbou	204.140,76	193.159,95	*6%*
	afschrijvingen op centrale verwarming	2.800,85	3.963,66	*-29%*
	afschrijvingen op liften	4.356,16	3.511,63	*24%*
	afschrijvingen op installaties CV vanaf nieuwbouw 2	37.722,63	29.573,31	*28%*
	afschrijvingen op installaties liften vanaf nieuwbouw	8.055,80	8.033,17	*0%*

	afschrijvingen op garages	7.621,35	6.821,54	*12%*
	afschrijvingen op administratiegebouw	2.064,57	2.064,57	*0%*
	afschrijvingen op magazijn	14.827,10	14.827,10	*0%*
	afschrijvingen op installaties sanitair vanaf nieuwbo	33.564,63	33.472,83	*0%*
	afschrijvingen opinstallaties ventilatie vanaf nieuwb	16.782,57	16.736,67	*0%*
	afschrijvingen op install. FV zonne energie	9.604,32	9.578,31	*0%*
	afschrijvingen op overige zakelijke rechten op onr. g	20.039,94	20.039,08	*0%*
	afschrijvingen op bouwplaatsmaterieel	2.239,63	2.239,63	*0%*
	afschrijvingen op meubelen en kantoormaterieel	12.049,10	35.454,79	*-66%*
	afschrijvingen op rollend materieel	18.470,16	25.852,73	*-29%*
	afschrijvingen op gronden in erfpacht	1.251,89	1.251,89	*0%*
630	afschrijvingen op materiële vaste activa	3.163.255,06	3.121.360,67	*1%*
	waardevermindering op huur	-38.240,40	87.360,10	*-144%*
	waardevermindering op andere	-114.673,87	54.583,99	*-310%*
631/4	waardeverminderingen	-152.914,27	141.944,09	*-208%*
	voorzieningen voor groepsverzekeringen			
	voorzieningen voor grote onderhouds- en herstelling	-786.754,07		
	voorzieningen voor overige risico's en kosten			
635/8	voorzieningen voor risico's en kosten	-786.754,07	0,00	
	onroerende voorheffing	701.124,63	717.536,48	*-2%*
	verkeersbelasting	1.146,14	1.350,03	*-15%*
	provinciale en gemeentelijke belastingen	1.872,80	1.298,37	*44%*
	andere belastingen	58.600,00	27.408,00	*114%*
	korting onroerende voorheffing E-peil			
	korting onroerende voorheffing+belastingen	-255.763,85	-238.678,77	*7%*
	minderwaarden op handelsvorderingen op huurders	215.511,27		
	verhuistoelagen		1.532,06	*-100%*
	andere bedrijfskosten	24.068,64	1.326,44	*1715%*
640/8	andere bedrijfskosten	746.559,63	511.772,61	*46%*
	niet-recurrente afschrijvingen en waardevermind. op activa			
	minderwaarden op verkoop terreinen en gebouwen			
	andere niet-recurrente bedrijfskosten	105.004,60	305.056,65	*-66%*

	andere bedrijfskosten niet realisatie mva in aanbouw (27)			
66A	niet-recurrente bedrijfskosten	105.004,60	305.056,65	*-66%*
60/66A	**bedrijfskosten**	**12.657.414,32**	**16.702.603,35**	***-24%***
	BEDRIJFSRESULTAAT	**401.688,62**	**-1.117.196,30**	***-136%***
	intresten op rekening-courant VMSW	59.275,69	117.574,11	*-50%*
	intresten op bankrekeningen	2.517,50	3.713,72	*-32%*
751	opbrengsten uit vlottende activa	61.793,19	121.287,83	*-49%*
	intrestsubsidies FS3-leningen	2.026.386,23	1.688.776,70	*20%*
	kapitaalsubsidies	39.870,10	39.870,10	*0%*
	afrondingsverschillen	0,01	0,01	*0%*
	intresten op diverse vorderingen	10,70	731,95	*-99%*
752/9	andere financiële opbrengsten	2.066.267,04	1.729.378,76	*19%*
75	recurrente financiële opbrengsten	2.128.060,23	1.850.666,59	*15%*
	andere niet-recurrente financiële opbrengsten			
76B	niet-recurrente financiële opbrengsten	0,00	0,00	
75/76B	**financiële opbrengsten**	**2.128.060,23**	**1.850.666,59**	***15%***
	intresten in annuïteiten VMSW	2.447.311,40	2.639.597,21	*-7%*
	intrestlasten op huurwaarborgen	21.550,49	137,84	*15534%*
	debetintrest rekening-courant			
650	kosten van schulden	2.468.861,89	2.639.735,05	*-6%*
	diverse financiële kosten	1.229,93	118,45	*938%*

652/9	andere financiële kosten	1.229,93		118,45		*938%*
65	recurrente financiële kosten	2.470.091,82		2.639.853,50		*-6%*
	minderwaarde bij de realisatie van financiële vaste activa					
	andere niet-recurrente financiële kosten					
66B	niet-recurrente financiële kosten	0,00		0,00		
65/66B	**financiële kosten**		**2.470.091,82**		**2.639.853,50**	***-6%***
	FINANCIEEL RESULTAAT		**-342.031,59**		**-789.186,91**	***-57%***
	RESULTAAT UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING		**59.657,03**		**-1.906.383,21**	***-103%***
780	**ONTTREKKING AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN**		**15.979,84**		**15.236,07**	***5%***
680	**OVERBOEKING NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN**		**51.384,05**			
670/3	**BELASTINGEN**		**31.446,82**			
77	**REGULARISERING VAN BELASTINGEN EN TERUGNEMING VAN VOORZIENINGEN VOOR BELASTINGEN**				**90.940,23**	
	VERLIES/WINST VAN HET BOEKJAAR		**-7.194,00**		**-1.800.206,91**	***-100%***
789	**ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES**		**254.579,21**		**240.447,49**	***6%***
689	**OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES**		**983.660,19**			
792	**ONTTREKKING AAN DE WETTELIJKE RESERVES**					
	TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		**-736.274,98**		**-1.559.759,42**	***-53%***
	RESULTAATVERWERKING					
	toevoeging aan de wettelijke reserve					
	onttrekking/toevoeging aan de bijzondere reserve	-736.274,98		-1.559.759,42		*-53%*
			-736.274,98		**-1.559.759,42**	***-53%***

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **Thuisrand BV**

Rechtsvorm [1]: **Besloten vennootschap**

Adres: **Diksmuidelaan** Nr.: **276**

Postnummer: **2600** Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Antwerpen, afdeling Antwerpen**

Internetadres[2]: **www.thuisrand.be**

E-mailadres[2]: **info@thuisrand.be**

Ondernemingsnummer **0404.710.724**

DATUM **29-08-2023** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft [3]:

[X] de JAARREKENING in **EURO (2 decimalen)**[4] goedgekeurd door de algemene vergadering van **28-05-2025**

[X] de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van **01-01-2024** tot **31-12-2024**

het vorig boekjaar van de jaarrekening van **01-01-2023** tot **31-12-2023**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~[5] identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **54** 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, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 9, 12, 13, 14, 15

Handtekening (naam en hoedanigheid)	Handtekening (naam en hoedanigheid)
Cindy Vanbaeden	**Jos Peeters**
Voorzitter	**Ondervoorzitter**

1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

2 Facultatieve vermelding.

3 Aanvinken van het (de) gepaste vak(ken).

4 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

5 Schrappen wat niet van toepassing is.

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

Vanbaeden Cindy

Antwerpsesteenweg 99, 2550 Kontich, België

Mandaat: Voorzitter van de Raad van Bestuur, begin: 01-07-2023, einde: 30-06-2029

Nagels Georges

Beekhoekstraat 6, 2547 Lint, België

Mandaat: Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, begin: 01-07-2023, einde: 11-03-2025

Heyman Hilde

Karel Van de Woestijnelaan 40, 2630 Aartselaar, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01-07-2023, einde: 30-06-2029

Goris-Vermeulen Brigitte

Boniverlei 250, 2650 Edegem, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01-07-2023, einde: 30-06-2029

Swaegers Kris

Lange Kroonstraat 69, 2530 Boechout, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01-07-2023, einde: 30-06-2029

Nelen-Pauwels Els

Wouwstraat 106, 2540 Hove (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01-07-2023, einde: 11-03-2025

Vanpeborgh Gitta

Antwerpsestraat 119, bus 1, 2640 Mortsel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01-07-2023, einde: 11-03-2025

Lauwers Marian

Corluylei 33 A, 2150 Borsbeek, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01-07-2023, einde: 11-03-2025

Peeters Jos

Beekhoekstraat 48, 2540 Hove (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01-07-2023, einde: 11-03-2025
Mandaat: Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, begin: 11-03-2025, einde: 30-06-2029

Hubeau Bernard

Kerkstraat 56, 2640 Mortsel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 25-09-2023, einde: 24-09-2029

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Deweer Paul

Ridder Van Ranstlei 85, 2640 Mortsel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 25-09-2023, einde: 24-09-2029

Janssen Daan

Junostraat 12, 2600 Berchem (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder-zaakvoerder, begin: 01-05-2023

Jervis Andrew

Bouwenstraat 26, 2547 Lint, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 11-03-2025, einde: 30-06-2029

Lemmens Sofie

Regenbeemd 2, 2540 Hove (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 11-03-2025, einde: 30-06-2029

Saouti Nadia

Van Pebroghlei 122, 2640 Mortsel, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 11-03-2025, einde: 30-06-2029

Groupe Audit Belgium BV 0434.720.148

Burgemeester Etienne Demunterlaan 5, bus 10, 1090 Jette, België

Lidmaatschapsnummer: B00096

Mandaat: Commissaris, begin: 14-05-2024, einde: 14-05-2027

Vertegenwoordigd door:

1 Augustinus David

Burgemeester Etienne Demunterlaan 5 , bus 10 1090 Jette België

, Lidmaatschapsnummer: A02755

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 de 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.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	138.300.271,47	135.362.607,62
Immateriële vaste activa	6.2	21	484,00	3.213,41
Materiële vaste activa	6.3	22/27	138.245.503,47	135.305.110,21
Terreinen en gebouwen		22	127.057.390,35	128.631.145,17
Installaties, machines en uitrusting		23	1.359,47	3.599,10
Meubilair en rollend materieel		24	19.788,69	50.307,95
Leasing en soortgelijke rechten		25	41.474,95	42.726,84
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	11.125.490,01	6.577.331,15
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	54.284,00	54.284,00
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	54.284,00	54.284,00
Aandelen		284	51.000,00	51.000,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	3.284,00	3.284,00

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	10.655.631,20	21.279.831,38
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	2.945.597,62	3.004.975,24
Voorraden		30/36	2.945.597,62	3.004.975,24
Grond- en hulpstoffen		30/31	14.179,94	26.501,79
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	2.931.417,68	2.978.473,45
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	980.775,34	630.768,12
Handelsvorderingen		40	396.353,32	425.103,74
Overige vorderingen		41	584.422,02	205.664,38
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53	1.013.232,43	1.007.000,00
Eigen aandelen		50	6.232,43	
Overige beleggingen		51/53	1.007.000,00	1.007.000,00
Liquide middelen		54/58	4.517.512,40	15.658.488,15
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.198.513,41	978.599,87
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	148.955.902,67	156.642.439,00

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	22.026.068,10	21.805.977,41
Inbreng	6.7.1	10/11	110.807,15	112.801,37
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	110.807,15	112.801,37
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	19.432.317,26	19.439.511,26
Onbeschikbare reserves		130/1	6.750.124,91	7.486.399,89
Statutair onbeschikbare reserves		1311	8.943,49	8.943,49
Inkoop eigen aandelen		1312	6.232,43	
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319	6.734.948,99	7.477.456,40
Belastingvrije reserves		132	12.674.314,92	11.945.233,94
Beschikbare reserves		133	7.877,43	7.877,43
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Kapitaalsubsidies		15	2.482.943,69	2.253.664,78
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief [6]		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	2.480.218,30	3.252.547,57
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	1.737.270,67	2.555.484,74
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	760.684,22	760.684,22
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	976.586,45	1.763.340,52
Milieuverplichtingen		163		31.460,00
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	742.947,63	697.062,83

[6] Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	124.449.616,27	131.583.914,02
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	111.475.369,20	110.379.276,12
Financiële schulden		170/4	110.128.802,73	109.216.050,71
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	154.000,00	154.000,00
Kredietinstellingen		173	109.974.802,73	109.062.050,71
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.346.566,47	1.163.225,41
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	11.688.670,06	19.900.574,54
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	7.258.979,04	6.334.740,30
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.254.466,85	1.910.076,84
Leveranciers		440/4	2.254.466,85	1.910.076,84
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	905.100,21	628.993,37
Belastingen		450/3	657.940,97	502.041,74
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	247.159,24	126.951,63
Overige schulden		47/48	1.270.123,96	11.026.764,03
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	1.285.577,01	1.304.063,36
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	148.955.902,67	156.642.439,00

[6] Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

RESULTATENREKENING

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten			70/76A	13.059.102,94	15.585.407,05
Omzet		6.10	70	10.992.179,47	12.678.842,73
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa			72		
Andere bedrijfsopbrengsten		6.10	74	1.017.879,23	1.989.340,16
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		6.12	76A	1.049.044,24	917.224,16
Bedrijfskosten			60/66A	12.657.414,32	16.702.603,35
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen			60	246.690,82	3.882.153,26
Aankopen			600/8	187.313,20	227.088,53
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)		609	59.377,62	3.655.064,73
Diensten en diverse goederen			61	6.878.737,51	6.438.387,53
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.10	62	2.454.105,63	2.297.631,35
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa			630	3.165.984,47	3.125.657,86
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	6.10	631/4	-152.914,27	141.944,09
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	6.10	635/8	-786.754,07	
Andere bedrijfskosten		6.10	640/8	746.559,63	511.772,61
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		6.12	66A	105.004,60	305.056,65
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)		9901	401.688,62	-1.117.196,30

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten			75/76B	2.128.060,23	1.850.666,59
Recurrente financiële opbrengsten			75	2.128.060,23	1.850.666,59
Opbrengsten uit financiële vaste activa			750		
Opbrengsten uit vlottende activa			751	61.793,19	121.287,83
Andere financiële opbrengsten		6.11	752/9	2.066.267,04	1.729.378,76
Niet-recurrente financiële opbrengsten		6.12	76B		
Financiële kosten			65/66B	2.470.091,82	2.639.853,50
Recurrente financiële kosten		6.11	65	2.470.091,82	2.639.853,50
Kosten van schulden			650	2.468.861,89	2.639.735,05
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten			652/9	1.229,93	118,45
Niet-recurrente financiële kosten		6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)		9903	59.657,03	-1.906.383,21
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen			780	15.979,84	15.236,07
Overboeking naar de uitgestelde belastingen			680	51.384,05	
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13	67/77	31.446,82	-90.940,23
Belastingen			670/3	31.446,82	
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen			77		90.940,23
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9904	-7.194,00	-1.800.206,91
Onttrekking aan de belastingvrije reserves			789	254.579,21	240.447,49
Overboeking naar de belastingvrije reserves			689	983.660,19	
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9905	-736.274,98	-1.559.759,42

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-736.274,98	-1.791.786,38
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	-736.274,98	-1.559.759,42
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		-232.026,96
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2	736.274,98	1.791.786,38
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792	736.274,98	1.791.786,38
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
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		

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	107.465,55
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	107.465,55	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	104.252,14
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8072	2.729,41	
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	106.981,55	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		211	484,00	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	163.007.489,74
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8161	917.517,75	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8171	79.271,32	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8181	664.927,47	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8191	164.510.663,64	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	34.376.344,57
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8271	3.129.244,28	
Teruggenomen		8281		
Verworven van derden		8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8301	52.315,56	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8321	37.453.273,29	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(22)	127.057.390,35	

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	11.198,15
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	11.198,15	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8212		
Verworven van derden		8222		
Afgeboekt		8232		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8242		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	7.599,05
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8272	2.239,63	
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	9.838,68	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(23)	1.359,47	

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	767.669,64
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8163		
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8173	127.253,97	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8193	640.415,67	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	717.361,69
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8273	30.519,26	
Teruggenomen		8283		
Verworven van derden		8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8303	127.253,97	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8323	620.626,98	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(24)	19.788,69	

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8194P	xxxxxxxxxxxxxxx	54.338,77
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8164		
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8174		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8184		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8194	54.338,77	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8254P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8214		
Verworven van derden		8224		
Afgeboekt		8234		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8244		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8254		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8324P	xxxxxxxxxxxxxxx	11.611,93
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8274	1.251,89	
Teruggenomen		8284		
Verworven van derden		8294		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8304		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8314		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8324	12.863,82	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(25)	41.474,95	
WAARVAN				
Terreinen en gebouwen		250	41.474,95	
Installaties, machines en uitrusting		251		
Meubilair en rollend materieel		252		

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.460.001,29
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8175	1.460.001,29	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8185		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8195	0,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8215		
Verworven van derden		8225		
Afgeboekt		8235		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8245		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.460.001,29
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8275		
Teruggenomen		8285		
Verworven van derden		8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8305	1.460.001,29	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8315		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8325	0,00	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(26)		

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	6.577.331,15
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8166	5.213.086,33	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8176		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8186	-664.927,47	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8196	11.125.490,01	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8216		
Verworven van derden		8226		
Afgeboekt		8236		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8276		
Teruggenomen		8286		
Verworven van derden		8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8306		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(27)	11.125.490,01	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8391P	xxxxxxxxxxxxxxx	0,00
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen		8361		
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8371		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8381		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8391	0,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8451P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8411		
Verworven van derden		8421		
Afgeboekt		8431		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8441		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8451		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8521P	xxxxxxxxxxxxxxx	0,00
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8471		
Teruggenomen		8481		
Verworven van derden		8491		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8501		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8511		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8521	0,00	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8551P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-)	8541		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8551		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(280)		
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN				
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		281P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Toevoegingen		8581		
Terugbetalingen		8591		
Geboekte waardeverminderingen		8601		
Teruggenomen waardeverminderingen		8611		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-)	8621		
Overige mutaties	(+)/(-)	8631		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(281)		
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR		8651		

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8393P	xxxxxxxxxxxxxxx	51.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen		8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8393	51.000,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8453P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8413		
Verworven van derden		8423		
Afgeboekt		8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8443		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8523P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8473		
Teruggenomen		8483		
Verworven van derden		8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8553P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-)	8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(284)	51.000,00	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN				
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		285/8P	xxxxxxxxxxxxxxx	3.284,00
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)	3.284,00	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR		8653		

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681		
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Edele metalen en kunstwerken	8683		
Vastrentende effecten	52	1.007.000,00	1.007.000,00
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	1.007.000,00	1.007.000,00
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	223.427,82
verkregen opbrengsten - intrestsubsidies	975.085,59

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN DE INBRENG

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Inbreng			
Beschikbaar per einde van het boekjaar	110P	XXXXXXXXXXXXXX	
Beschikbaar per einde van het boekjaar	(110)		
Onbeschikbaar per einde van het boekjaar	111P	XXXXXXXXXXXXXX	112.801,37
Onbeschikbaar per einde van het boekjaar	(111)	110.807,15	
Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders			
In geld	8790	141.263,91	
waarvan niet volgestort	87901	36.689,19	
In natura	8791		
waarvan niet volgestort	87911		

	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
Wijzigingen tijdens het boekjaar			
Aandelen op naam	8702	XXXXXXXXXXXXXX	7.054.247
Gedematerialiseerde aandelen	8703	XXXXXXXXXXXXXX	

	Codes	Boekjaar
Eigen aandelen		
Gehouden door de vennootschap zelf		
Aantal aandelen	8722	431.171
Gehouden door haar dochters		
Aantal aandelen	8732	
Verplichtingen tot uitgifte van aandelen		
Als gevolg van de uitoefening van conversierechten		
Bedrag van de lopende converteerbare leningen	8740	
Bedrag van de inbreng	8741	
Maximum aantal uit te geven aandelen	8742	
Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten		
Aantal inschrijvingsrechten in omloop	8745	
Bedrag van de inbreng	8746	
Maximum aantal uit te geven aandelen	8747	

	Codes	Boekjaar
Aandelen		
Verdeling		
Aantal aandelen	8761	7.054.247
Daaraan verbonden stemrecht	8762	7.054.247
Uitsplitsing van de aandeelhouders		
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf	8771	431.171
Aantal aandelen gehouden door haar dochters	8781	

Boekjaar

BIJKOMENDE TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE INBRENG (WAARONDER DE INBRENG IN NIJVERHEID)

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	7.258.979,04
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	257,14
Kredietinstellingen	8841	7.258.721,90
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	7.258.979,04
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	21.883.929,97
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	21.883.929,97
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	1.346.566,47
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	23.230.496,44
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	88.244.872,76
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	154.000,00
Kredietinstellingen	8843	88.090.872,76
Overige leningen	8853	
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	88.244.872,76

	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 *(posten 450/3 en 179 van de passiva)*		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	657.940,97
Geraamde belastingschulden	450	
Bezoldigingen en sociale lasten *(posten 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	247.159,24

OVERLOPENDE REKENINGEN

	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.	
toe te rekenen kosten: interesten op leningen VMSW	817.807,88
toe te rekenen kosten: andere	87.299,80
over te dragen opbrengsten: subsidie verwerving gronden koopwoningen	225.387,86
over te dragen opbrengsten: subsidie bouw koopwoningen	155.081,47

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
activiteit sociale koopwoningen		418.987,57	4.019.665,10
activiteit sociale doorverhuur (voormalig SVK Woonweb)		2.310.537,14	1.789.288,46
activiteit sociale huurwoningen		7.136.959,49	5.822.625,32
doorrekening huurlasten		1.125.695,27	1.047.263,85
Uitsplitsing per geografische markt			
België		100,00	100,00
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	675.453,04	1.484.265,83
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	30	30
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	28,2	46,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	40.849	64.784
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	1.799.714,59	1.471.910,18
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	456.608,16	414.838,77
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	109.640,31	319.740,11
Andere personeelskosten	623	88.142,57	91.142,29
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen				
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635		
Waardeverminderingen				
Op voorraden en bestellingen in uitvoering				
Geboekt		9110		
Teruggenomen		9111		
Op handelsvorderingen				
Geboekt		9112	24.982,73	634.652,82
Teruggenomen		9113	177.897,00	492.708,73
Voorzieningen voor risico's en kosten				
Toevoegingen		9115	567.937,53	
Bestedingen en terugnemingen		9116	1.354.691,60	
Andere bedrijfskosten				
Bedrijfsbelastingen en -taksen		640	506.979,72	508.914,11
Andere		641/8	239.579,91	2.858,50
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen				
Totaal aantal op de afsluitingsdatum		9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten		9097	0,3	0,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren		9098	574	1.112
Kosten voor de vennootschap		617	48.062,79	54.269,40

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	39.870,10	39.870,10
Interestsubsidies	9126	2.026.386,23	1.688.776,70
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
Betalingskortingen - diversen		10,71	731,96
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			
Verwijlintresten - diversen		1.229,93	118,39

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	1.049.044,24	917.224,16
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	1.049.044,24	917.224,16
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	1.049.044,24	
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		917.224,16
Niet-recurrente financiële opbrensten	(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	105.004,60	305.056,65
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	105.004,60	305.056,65
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	105.004,60	305.056,65
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		

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	39,51
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Geraamde belastingsupplementen	9137	39,51
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	31.407,31
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	31.407,31
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	
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	373.053,37	542.323,28
Door de vennootschap	9146	30.718,55	250.621,82
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van			
Bedrijfsvoorheffing	9147	431.994,30	659.315,25
Roerende voorheffing	9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

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

	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

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

	Code	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 De vennootschap heeft voor haar werknemers in dienst voor 1 augustus 2007 een groepsverzekering afgesloten volgens het systeem van de vaste prestaties (defined benefit plan). Voor de werknemers die toetraden na deze datum werd een groepsverzekering afgesloten volgens het systeem van de vaste bijdragen (defined contribution plan) met een minimale rendementsgarantie. Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken: Om de verplichtingen te becijferen, wordt om de 3 jaar een actuarisonderzoek besteld. Pensioenen die door de vennootschap zelf worden gedragen: In dit uitdovend systeem is er enkel een kost in het jaar waarin de verzekeraar een onderfinanciering vaststeld.		

	Boekjaar
AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN en die niet in de resultatenrekening of balans worden weergegeven	

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

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

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

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

	Codes	Boekjaar
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		
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	

	Codes	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)		
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	9.500,00
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	
Belastingadviesopdrachten	95062	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	
Belastingadviesopdrachten	95082	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

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

WAARDERINGSREGELS

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigd bedrag.

De afschrijvingen worden berekend voor:

- de tot en met 1996 opgeleverde woningen: over 66 jaar, op 5/6e van de initiële waarde

- de van 1997 tot en met 2010 opgeleverde woningen: over 50 jaar, op 6/6e van de initiële waarde

- de van 2011 tot 2020 aangekochte panden (oudere gebouwen) over 33 jaar, op 6/6e van de initiële waarde

- de van 2011 tot 2020 opgeleverde gebouwen tem boekjaar 2020 over 33 jaar met een verlenging vanaf boekjaar 2021 naar 50 jaar

- de van 2021 opgeleverde gebouwen: over 50 jaar met uitzondering van de kostprijselementen op basis van de vorderingsstaten voor de volgende woninguitrustingen vanaf 2021

  volgens forfaitaire splitsing:

    - Sanitair 5% op 15 jaar

    - Lift 2 % op 25 jaar

    - Centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel 4 % op 25 jaar

    - Centrale verwarming, verwarmingsketel 2 % op 15 jaar

    - Warmtepomp 0.75 % op 15 jaar

    - Zonneboiler 1.5 % op 15 jaar

    - Ventilatie 2.5 % op 15 jaar

  Volgens aanschaffingswaarde:

    - Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, exclusief omvormers op 20 jaar

    - Omvormers fotovoltaïsch zonne-energiesysteem op 10 jaar

- de tot en met 1996 uitgevoerde renovatiewerken betreffende de opgeleverde woningen: over 66 jaar

- de van 1997 tot en met 2010 uitgevoerde renovatiewerken betreffende de opgeleverde woningen: over 15, 33 of 50 jaar

- de van 2011 uitgevoerde renovatiewerken betreffende de opgeleverde woningen: over 15 of 33 jaar

- de tot en met 1996 opgeleverde garages, autoboxen en bergplaatsen: over 66 jaar, op 5/6e van de initiële waarde

- de van 1997 tot en met 2010 opgeleverde garages, autoboxen en bergplaatsen: over 50 jaar, op 6/6e van de initiële waarde

- de tot en met 2010 opgeleverde liften: over 25 jaar

WAARDERINGSREGELS

- de tot en met 2010 opgeleverde centrale verwarming: over 25 jaar

- de tot en met 1996 uitgevoerde renovatiewerken betreffende de opgeleverde centrale verwarming: over 25 jaar

- de van 1997 tot en met 2010 uitgevoerde renovatiewerken betreffende de opgeleverde centrale verwarming: over 15 jaar

- de inrichting van het gehuurde gebouw in Mortsel: over 24 jaar

- het administratief gebouw en de magazijnen: over 33 jaar

- de overige zakelijke rechten: volgens de duur van de overeenkomst

- het meubilair, het kantoormateriaal en de woninguitrusting (warmwatertoestellen, huisvuilcontainers en blusapparaten): over 10 jaar

- het elektronisch kantoormateriaal, het bouwplaats- en rollend materieel: over 5 jaar

- het informaticamaterieel: over 3 jaar

- de software: over 5 jaar

Volgens de wetgeving wordt vanaf 2003 de pro rata temporis afschrijving op activa toegepast.

Voorraad

De grond- en hulpstoffen uit de voorraad worden gewaardeerd aan aankoopprijs.

De voorraden verworven met het oog op verkoop worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde voor wat betreft de grond en aan vervaardigingsprijs voor wat betreft de constructie. Er wordt enkel rekening gehouden met direct toerekenbare kosten ("direct costing"). Er worden geen onrechtstreekse kosten noch overhead toegerekend aan de vervaardigingsprijs. Er worden tevens geen intercalaire intresten geactiveerd.

Voorzieningen

De voorzieningen voor grote onderhoud- en herstellingswerken worden samengesteld op basis van een onderhoud- en herstelplanning. De terugnemingen gebeuren op basis van de uitgevoerde werken.

Voor de hangende geschillen wordt afhankelijk van het verloop van het geschil of de procedure de nodige voorzieningen aangelegd.

Debiteuren

De criteria voor het boeken van een eventuele waardevermindering op huurvorderingen werden als volgt vastgesteld:

- 100% voor alle achterstallen die bij de advocaat in procedure zijn

- 100% voor alle achterstallen die meer dan gemiddeld 12 maand de huur bedragen

WAARDERINGSREGELS

- 100% voor alle achterstallen van vertrokken huurders

- 50% voor alle achterstallen die meer dan gemiddeld 3 maand de huur bedragen en minder dan 12 maanden

Het boeken van onwaarden, dus de uitboeking, gebeurt mits goedkeuring van Directiecomité en Raad van Bestuur wanneer:

- de huurschuld meer dan één jaar gevorderd werd en dit zonder resultaat

- de advocaat of de gerechtsdeurwaarder geen mogelijkheid meer zien tot invordering en de vennootschap hiervan schriftelijk op de hoogte werd gesteld

De criteria voor het boeken van een eventuele waardevermindering op vorderingen van afrekeningen waarborg-onderhoud en herstelling en gerechtskosten worden als volgt vastgesteld:

op al deze achterstallen wordt een waardevermindering toegepast van 100%.

De definitieve tenlasteneming, dus de uitboeking, gebeurt mits goedkeuring van het Directiecomité en de Raad van Bestuur wanneer:

- de schuld meer dan één jaar gevorderd werd en dit zonder resultaat van inning

- de advocaat of de gerechtsdeurwaarder geen mogelijkheid meer zien tot invordering en de vennootschap hiervan schriftelijk op de hoogte werd gesteld

Liquide middelen

Onder de liquide middelen worden steeds aangehouden:

De rekening-couranten die Thuisrand aanhoudt bij de VMSW.

Kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen

Kapitaalsubsidies in resultaat genomen van het boekjaar: 39.870,10 euro.

De in dit boekjaar ontvangen kapitaalsubsidies bedragen: 0,00 euro.

Het totaal van de tot en met dit boekjaar ontvangen kapitaalsubsidies: 3.398.186,19 euro.

Vanaf 1994 wordt bij de toekenning van de nieuwe kapitaalsubsidies het bedrag van de uitgestelde belastingen geboekt.

De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies min de afboekingen bedragen op 31 december: 134.182,02 euro.

De kapitaalsubsidies worden aan hetzelfde ritme afgeschreven als de gebouwen waarop de verkregen subsidies betrekking hebben.

Eénmalige erfpachtcanon kluswoningen

WAARDERINGSREGELS

Bij kluswoningen wordt er bij de aanvang van de erfpacht een éénmalige erfpachtcanon aangerekend. Deze is terug te betalen aan de erfpachter bij het einde van de erfpacht.

Tot en met 31 december zijn er 3 erfpachten kluswoningen, met een totale schuld aan terug te betalen éénmalige erfpachtcanons van 154.000,00 euro.

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

JAARVERSLAG

JAARVERSLAG BOEKJAAR 2024 AAN DE ALGEMENE VERGADERING

Overeenkomstig artikel 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen brengen wij u verslag uit over de activiteiten van onze vennootschap en van de uitvoering van ons mandaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2024.

1. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING

ACTIVA

Het balanstotaal is gedaald met 4% tot 148.955.902,67 euro.

De vaste activa stegen met 2% tot 138.300.271,47 euro.

De totale vaste activa in aanbouw bedragen 11.125.490,01 euro tegenover 6.577.331,15 euro vorig boekjaar. Er werden geen grote projecten opgeleverd. Dit zijn de grootste projecten die lopen op 31/12/2024:

- Mortsel Lepelhof – boekwaarde 4.780.627,88 euro
- Edegem Fort V-Minerve – boekwaarde 1.634.801,32 euro
- Aartselaar Laar-G. Gezellelaan – boekwaarde 1.320.964,42 euro

De financiële vaste activa bedragen 54.284,00 euro en bestaan uit een deelneming in de vennootschap Aster en borgtochten betaald in contanten.

De voorraden bedragen 2.945.597,62 euro en bestaan uit:

- Voorraad in magazijn: 14.179,94 euro;
- Constructiewaarde van de appartementen uit de koopwoningen projecten "Edegem Drie Eiken" en "Ranst Schuurblok" en "Lier Zevenhuizen" die per 31 december 2024 nog niet waren verkocht met een boekwaarde van 2.201.283,01 euro;
- Grondaandelen van de appartementen uit de koopwoningen projecten "Edegem Drie Eiken" en "Ranst Schuurblok" die per 31 december 2024 nog niet waren verkocht met een boekwaarde van 471.814,52 euro;
- Onbebouwde grondaandelen bestemd voor koopwoningen zijn gelijk aan vorig boekjaar met een boekwaarde van 258.320,15 euro.

De vorderingen bedragen 980.775,34 euro en omvatten voornamelijk handelsvorderingen, te innen opbrengsten en borgtochten betaald in contanten.

De geldbeleggingen onder de vorm van een kasbon zijn gelijk als vorig boekjaar met een waarde van 1.007.000,00 euro.

De liquide middelen dalen tot een bedrag van 4.517.512,40 euro tegenover 15.658.488,15 euro vorig boekjaar, dit voornamelijk door overschrijvingen aan andere woonmaatschappijen als gevolg van de splitsing van De Ideale Woning.

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

JAARVERSLAG

PASSIVA

Het eigen vermogen van de maatschappij bedraagt 22.026.068,10 euro; de inbreng bedraagt 110.807,15 euro.

De bewegingen binnen het eigen vermogen betreffen de ontvangen kapitaalsubsidies, verminderd met de vrijval van de kapitaalsubsidies, de overboeking van de meerwaarden op verkopen naar de belastingvrije reserves en het resultaat van het boekjaar.

De voorzieningen zijn gedaald met 32% en bedragen op het einde van het boekjaar 1.737.270,67 euro.
De uitgestelde belastingen evolueren proportioneel met de kapitaalsubsidies en de gespreid te belasten meerwaarde op verkochte activa. De uitgestelde belastingen worden opgenomen ten belope van 5 % op deze kapitaalsubsidies en vrijgestelde meerwaarden.

De schulden op meer dan 1 jaar stijgen met 1% tot 111.475.369,20 euro omvatten hoofdzakelijk de leningen terugbetaalbaar aan de VMSW.

De schulden op ten hoogste 1 jaar dalen met 41% tot 11.688.670,06 euro, voornamelijk door terugbetalingen aan de andere woonmaatschappijen betrokken bij de splitsing van De Ideale Woning. Zij bestaan voornamelijk uit de leningen terugbetaalbaar aan de VMSW. Verder gaat het om schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen, handelsschulden, schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen, sociale lasten en overige schulden.

RESULTATENREKENING

De bedrijfsopbrengsten dalen met 16% tot 13.059.102,94 euro. Dit komt voornamelijk door de daling van verkochte koopwoningen en door de daling van subsidies en andere bedrijfsopbrengsten.

De bedrijfskosten dalen met 24% van 16.702.603,35 euro vorig boekjaar naar 12.657.414,32 euro huidig boekjaar. Deze daling doet zich voornamelijk voor op de rubriek voorraadwijzigingen door de daling in de verkoop van koopwoningen. De meeste andere bedrijfskosten stijgen.

De financiële opbrengsten stijgen met 15% tot 2.128.060,23 euro en omvatten hoofdzakelijk de intrestsubsidies voor FS3-leningen.

De financiële kosten dalen met 6% tot 2.470.091,82 euro en bestaan bijna uitsluitend uit de intresten in de annuiteiten bij VMSW.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen, inclusief het financieel resultaat, bedraagt 59.657,03 euro.

Door de onttrekking aan en overboeking naar de uitgestelde belastingen en de belastingvrije reserves bedraagt het te bestemmen verlies van het boekjaar 736.274,98 euro.

BIJZONDERE RISICO'S

Het resultaat van de onderneming wordt negatief beïnvloed door het grote onevenwicht tussen inkomsten en uitgaven. We hebben namelijk geen impact op onze voornaamste inkomsten, de huurontvangsten, terwijl de steeds hogere wettelijke vereisten waaraan onze werking onderworpen wordt, steeds grotere investeringen en werkingskosten vragen.

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

JAARVERSLAG

2. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Door de fusie van de gemeente Borsbeek met de stad Antwerpen op 1/1/2025 valt het sociaal patrimonium in Borsbeek onder de woonmaatschappij Woonhaven Antwerpen. Hierdoor zal er in 2025 een partiële splitsing gebeuren met overdracht van alle activa en passiva gerelateerd aan Borsbeek.

Ook in 2025 wordt door inkanteling van het sociaal patrimonium in Kontich dat afkomstig is van woonmaatschappij Woonstroom een partiële splitsing uitgevoerd. Hiervoor is ook een partiële splitsing nodig.

3. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

Bij het opstellen van het erkenningsdossier van Thuisrand en de meerjarenplanning bleek reeds dat de financiële leefbaarheid van de vennootschap een belangrijke aandachtspunt is. Het verwerken van de financiële gegevens van de partiële splitsing zorgde voor ernstige vertraging mbt het actualiseren van de meerjarenplanning en het voeren van een financieel beleid. Voor de komende jaren voorziet Thuisrand dat het strikt volgen van de budgettaire mogelijkheden één van de belangrijkste beleidslijnen wordt.

De raad van bestuur van Thuisrand volgt dit nauwgezet op en neemt de nodige initiatieven om de beslissing van de Vlaamse regering uit te voeren op een manier die strookt met de missie en de visie van Thuisrand.

4. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

NVT

5. TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

De verbetering van het bedrijfsresultaat zal in de toekomst het belangrijkste aandachtspunt blijven. Daarnaast maakte Thuisrand verder werk van de noodzakelijke aanpassingen in de werking om zijn missie en visie te realiseren.

6. BIJKANTOREN

NVT

7. WAT BETREFT HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT:

- de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast ;
- het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, en kasstroomrisico.

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

JAARVERSLAG

NVT

8. RESULTAATVERWERKING

Het te bestemmen resultaat van het boekjaar is -736.274,98 euro. Wij stellen de aandeelhouders voor om het verlies van het boekjaar te onttrekken aan de onbeschikbare reserve.

9. BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

De raad van bestuur bevestigt hierbij dat tijdens het dienstjaar regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de raad van bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Berchem, 21/5/2025
Cindy Vanbaeden
Voorzitter

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

Groupe Audit Belgium

«THUISRAND» BV

Verslag van de commissaris over het
boekjaar afgesloten op 31 december 2024
gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders

BRUSSEL
Burgemeester Etienne Demunterlaan 5/10
B-1090 Jette

ANTWERPEN
Uitbreidingstraat 42-46
B-2600 Berchem

NIVELLES
Rue du Bosquet 8
B-1400 Nivelles

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN «THUISRAND» BV
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2024

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van **«THUISRAND» BV** ("de Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar. Dit commissarisverslag volgt op ons verslag van niet-bevinding opgesteld op 13 mei 2025, dat tot u werd gericht, wegens het ontbreken van de nodige stukken die ons toelaten om ons verslag op te stellen binnen de vooropgestelde termijnen.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 14 mei 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van **«THUISRAND» BV** uitgevoerd gedurende 2 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 2024 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 148.955.903 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van (-) 7.194 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2024, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor 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 en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd en 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 en 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.

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

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 artikel 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

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.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- De Vennootschap heeft de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake de termijnen voor de overhandiging van de vereiste documenten aan de commissaris en aan de aandeelhouders alsook voor de bijeenroeping van de algemene vergadering niet nageleefd. De Vennootschap heeft verder de bepalingen van het Wetboek van vennootschap en verenigingen inzake de liquiditeitstest niet nageleefd. Bij gebreke van een verslag opgesteld door het bestuursorgaan waren wij niet in staat de historische en prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens van het verslag van het bestuursorgaan in de context van de uitkering beslist door de algemene vergadering van 28 november 2024 te beoordelen overeenkomstig artikel 5:143 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Wij dienen u geen andere verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn gedaan of genomen.

Brussel, 23 mei 2025

«GROUPE AUDIT BELGIUM» BV
Commissaris

Vertegenwoordigd door David AUGUSTINUS
Bedrijfsrevisor

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 339 319.01

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	22,1	10,3	11,8
Deeltijds	1002	8,0	3,0	5,0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	28,2	12,6	15,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	33.498	15.213	18.285
Deeltijds	1012	7.351	3.602	3.749
Totaal	1013	40.849	18.815	22.034
Personeelskosten				
Voltijds	1021	2.012.475,96	913.958,95	1.098.517,01
Deeltijds	1022	441.629,67	216.399,14	225.230,53
Totaal	1023	2.454.105,63	1.130.358,09	1.323.747,54
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	46,5	23,0	23,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	64.782	31.986	32.796
Personeelskosten	1023	2.297.631,35	1.134.451,49	1.163.179,86
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	21	9	28,3
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	21	9	28,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	10	3	12,4
lager onderwijs	1200	3	2	4,6
secundair onderwijs	1201	2		2,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	1	2,8
universitair onderwijs	1203	3		3,0
Vrouwen	121	11	6	15,9
lager onderwijs	1210	4	4	7,3
secundair onderwijs	1211	4		4,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	1	3,8
universitair onderwijs	1213		1	0,8
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	20	8	26,5
Arbeiders	132	1	1	1,8
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,2	0,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	334	240
Kosten voor de vennootschap	152	21.345,99	26.716,80

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	9	2	10,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	1	2	2,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	8		8,0
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	10	1	10,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	2	1	2,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	8		8,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	10	1	10,8
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de vennootschap	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
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 beroeps-opleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

REMUNERATIEVERSLAG

REMUNERATIEVERSLAG

In toepassing van artikel 100, § 1, 6° /3 van het Wetboek van Vennootschappen.

Overzicht van de in boekjaar 2024 aan de bestuurders toegekende bedragen in het kader van hun mandaat als lid van de Raad van Bestuur:

Deweer Paul	2.000,00
Goris-Vermeulen Brigitte	1.600,00
Heyman Hilde	2.200,00
Hubeau Bernard	1.600,00
Lauwers Marian	800,00
Nagels Georges	5.000,00
Nelen-Pauwels Els	2.000,00
Peeters Jos	2.400,00
Swaegers Kris	1.800,00
Vanbaeden Cindy	9.600,00
Vanpeborgh Gitta	2.000,00
	31.000,00