

JAARVERSLAG 2025

Sociaal Wonen in Kortrijk en Wevelgem



SW⁺

sociaal wonen
Kortrijk + Wevelgem

INTRO: HET LAATSTE JAARVERSLAG VAN KAREL



“Achter elk dossier schuilt een mens.”

*Straks zet Karel Maddens een punt achter een carrière van 35 jaar in het sociaal wonen.
Hij zoomt even uit en laat zijn licht schijnen over het sociaal woninglandschap anno 2026.*

INTRO: HET LAATSTE JAARVERSLAG VAN KAREL



Toenemende complexiteit

In de zomer van 2026 gaat directeur Karel Maddens op pensioen. Hij draait al sinds 1991 mee in de sociale woningbouw in Wevelgem en Kortrijk. “Ik ben maatschappelijk werker en socioloog van opleiding, maar kwam niet meteen in de sector van sociaal wonen terecht. Ik vervulde in het begin van mijn loopbaan verschillende studieopdrachten, onder meer aan de Universiteit van Antwerpen of een studiecetrum voor de textielsector in Kortrijk. Toen ik iets concreter en praktischer wilde doen, ging ik in Gullegem bij de toenmalige bouwmaatschappij Huis en Heerd aan de slag waar ik in 1992 de directeur opvolgde.”

“De tijden waren toen helemaal anders. Ik was een ‘eenmanszaak’; ik deed alles: van inschrijving op de wachtlijst over toewijzingen, opvolging van de bouwwerven tot ook de fysieke overhandiging van de sleutel. Het was allemaal heel intensief, maar zorgde er wel voor dat je al je cliënten persoonlijk kende, dat er nog meer sociaal contact was.

Twee jaar later ontstond fusiemaatschappij De Vlaschaard en bouwden we met een klein en hecht team de Wevelgemse sociale woningmaatschappij verder uit.”

“Doorheen de jaren is de complexiteit van het landschap vergroot, alles is technischer en meer gereguleerd geworden. Nu beschikken we over een ploeg van 60 medewerkers die elk op hun terrein kraks zijn. Maar we mogen nooit vergeten dat achter elk dossier ook een mens zit.”

Gedeelde verantwoordelijkheid

“Ik was een van de eerste directeurs met een sociale achtergrond en die maatschappelijke insteek heb ik altijd behouden. Ik verzet me nog steeds tegen de stigmatisering van onze doelgroep. In de sociale woonwijken van de jaren zestig werd niet scheef gekeken naar sociale huurders; je had gewoon een goede mix van huurders en eigenaars met allemaal verschillende achtergronden.”

INTRO: HET LAATSTE JAARVERSLAG VAN KAREL



“Nu heb ik vaak het gevoel dat er neergekeken wordt op de doelgroep en dat is een beeld dat ik altijd wil tegengaan. Iedereen heeft zijn rechten en plichten, maar we moeten voorkomen dat bepaalde bevolkingsgroepen gemarginaliseerd en geïsoleerd worden.

Dat is een van de taken van de medewerkers van de woonmaatschappij, maar tegelijkertijd is het een gedeelde verantwoordelijkheid van de hele samenleving.”

Inzetten op betaalbaar wonen

“We kijken met onze maatschappij tegen een aantal uitdagingen aan. De hele Vlaamse woningmarkt is altijd gericht geweest op eigenaarschap. Je telde bij wijze van spreken maar mee als je een eigen huis in eigendom had. Wie in een (sociale) huurwoning woonde, was daar tijdelijk als opstap naar een eigen woning of omdat hij de middelen niet had.”

“Nu is dat anders. Op de huurmarkt is er schaarste en die druk zal alleen nog stijgen, want steeds minder mensen hebben de koopkracht om een eigen woning te verwerven. Dus zal de overheid volgens mij nog meer moeten inzetten op het stimuleren en ondersteunen van die huurmarkt. Dat zal volgens mij ook de rol van de woonmaatschappij doen verruimen; we zullen meer en meer een coachende rol toebedeeld krijgen, gericht op betaalbaar wonen voor iedereen. Maar dan moet men ons daar wel de wapens en middelen toe geven. Ook het future proof maken van alle woonwijken uit de jaren zestig ligt op de plank, ook een serieuze uitdaging.”

“Het werk is dus niet af. Integendeel, het wordt meer en meer een gezamenlijke verantwoordelijkheid van ons allen. Maar als ik terugkijk op het voorbije fusieproces, dan ben ik ervan overtuigd dat we met het bestuur, directie en team klaar zijn voor de uitdagingen van de toekomst.”

HET DNA VAN ONZE ORGANISATIE



Tijdens het eerste levensjaar van onze woonmaatschappij legden we samen met de medewerkers onze missie, visie en waarden vast.

SW+ zou een gedreven organisatie zijn waar de mens centraal staat, waar kwalitatieve, betaalbare en duurzame sociale huisvesting wordt aangeboden voor iedereen die daar recht op heeft en dat binnen een professionele woon- en welzijnscontext.

Bij alles wat we doen, zijn we bovenal aanspreekbaar, oplossingsgericht, innovatief, ambitieus en handelen we steeds met een open geest.

Bovendien spraken we ook onze ambities uit voor de komende jaren wat resulteerde in volgende beleidsaccenten:

1. Groei
2. Inzetten op Woningkwaliteit
3. Decentrale en lokaal verankerde huurbegeleiding
4. Klantvriendelijke en klantgerichte houding
5. Geïntegreerd toewijzingssysteem

Die professionele organisatie gaven we in 2025 verder gestalte.

Als open en transparante woonmaatschappij nemen we u graag mee doorheen de dynamiek die we vorig jaar ontwikkelden.

Maak kennis met SW+, de woonmaatschappij voor Kortrijk en Wevelgem.

ONZE RAAD VAN BESTUUR



Bij de invulling van onze ambities kunnen we rekenen op de betrokkenheid en het engagement van volgende bestuurders:

Tiene Castelein - Alain Cnudde - Jeroen David - Anaïs de Bethune –
Marie De Clerck – Veronique Decaluwe(voorzitter) – Emile Declercq -
Bram Deltour – Mathieu Desmet – Liesbeth D’Hondt – Chris Loosvelt
(ondervoorzitter) – Jeppe Remy – Pieter Soens – Wilfried Vanneste –
Mike Verslijpe



ONZE AANDEELHOUDERS



<u>Aantal aandelen</u>	<u>Kapitaal</u>	<u>Aandeelhouders</u>	<u>Aantal aandeelhouders</u>
2.231.490	22.273,03	Vlaams Gewest	1
2.827.395	28.220,90	Provincie	1
13.413.076	133.879,08	Gemeente binnen werking	2
595.828	5.947,10	Gemeente buiten werking	6
3.749.794	37.427,58	OCMW binnen werking	2
1.244	12,42	OCMW buiten werking	3
998.911	9.970,37	Particulier	67
588.377	5.872,73	Andere	12
<u>24.406.115</u>	<u>243.603,20</u>		<u>94</u>

ONZE ORGANISATIE IN 2025

“

61 MEDEWERKERS

56,18 VOLTIJDS EQUIVALENTEN

2025 stond in het teken van de verdere PROFESSIONALISERING, GROEI en DIGITALISERING van onze organisatie.

”

PROFESSIONALISERING:

- We startten in 2025 met groeigesprekken die focussen op talenten, ontwikkelingsnaden en loopbaanperspectieven bij onze medewerkers. Ze moeten bijdragen aan een open feedbackcultuur en meer betrokkenheid van medewerkers.
- We maakten een procedurehandboek op dat de belangrijkste interne procedures en werkwijzen bundelt en bijdraagt tot een uniforme en efficiënte werking binnen de organisatie.
- We organiseerden een welzijnsbevraging om zicht te krijgen op het welbevinden van onze medewerkers. Dat leverde waardevolle input op waar we verder mee aan de slag kunnen bij de uitbouw van een welzijnsbeleid met gerichte acties rond werkdruk, worklife balance en psychosociaal welzijn.
- Bovendien richtten we een stuurgroep communicatie op die de samenhang, de kwaliteit en de strategische lijn van onze communicatie bewaakt en fungeert als klankbord voor toekomstige initiatieven.

ONZE ORGANISATIE IN 2025



GROEI:

- In het afgelopen jaar werden 11 nieuwe collega's aangeworven. Vooral het team wonen en het team patrimonium breidden uit in het kader van de invoering en verdere uitrol van de vernieuwde regiowerking.

DIGITALISERING:

- We optimaliseerden de digitale communicatie met onze medewerkers en externe partners via het Click and Post-systeem.
- We startten ons Intranet op en gaven het de naam "De Plus".

The screenshot displays the 'De Plus' intranet interface. At the top, there is a navigation bar with the title 'Plus! Werken bij SW+' and various menu items like 'Personeel', 'Foto's teamdagen en activiteiten', 'Procedurehandboek SW+', 'Iets aankopen, bestellen of melden?', 'Mijn toestellen', 'Communicatie', 'Prullenbak', 'Privégroep', 'Niet volgend', '1 lid', 'Delen', and a search icon. The main content area is divided into three columns:

- De wandelgang:** A sidebar on the left with the heading 'Alles weergeven'. It contains a 'Gedachten, ideeën of updates delen' section with a 'TP' icon, a post by 'Pieterjan Mestdagh' dated '24 mrt' with a 'PM' icon and a photo of a modern office interior, and a post by 'Sabri Vanhaverbeke' dated '24 mrt' with a 'SV' icon.
- Nieuws uit SW+:** A central news feed with the heading 'Alles weergeven'. It features three articles: 'Paashaas Carl gezien?' with a photo of yellow chicks, 'out of office' with a photo of a cable car, and 'Verhuis: volgende stap' with a photo of a room being moved.
- De almanak:** A calendar on the right with the heading 'Alles weergeven'. It shows a grid for the months of May and June, with specific dates highlighted: 'MEI 5' (Financiële Dienst: rapportering financiële...), 'MEI 29' (Preventie: Vragenlijst KSZ als controle...), and 'JUN. 5' (Financiële Dienst: rapportering financiële...).

At the bottom right, there is a section titled 'Het prikbord'.

ONZE ORGANISATIE IN 2025

DIGITALISERING:

· We lanceerden een nieuwe website waarbij gebruiksgemak en toegankelijkheid voorop staan en nieuwe functionaliteiten als het raadplegen van je plaats op de wachtlijst en het actiever signaleren van meldingen geïntroduceerd werden.



Welkom bij
SW⁺

Hoe kunnen we je helpen?

- +** ik wil huren →
- +** ik ben huurder →
- +** ik wil verhuren →
- +** ik wil kopen →

Technische meldingen 

Wie is mijn contactpersoon? 

Mijn plaats op de wachtlijst 

Berekening van mijn huurprijs 

2025 was ook het jaar waarin onze algemeen directeur Thomas RAES in zijn rol bevestigd werd.

KANDIDAAT-HUURDERS

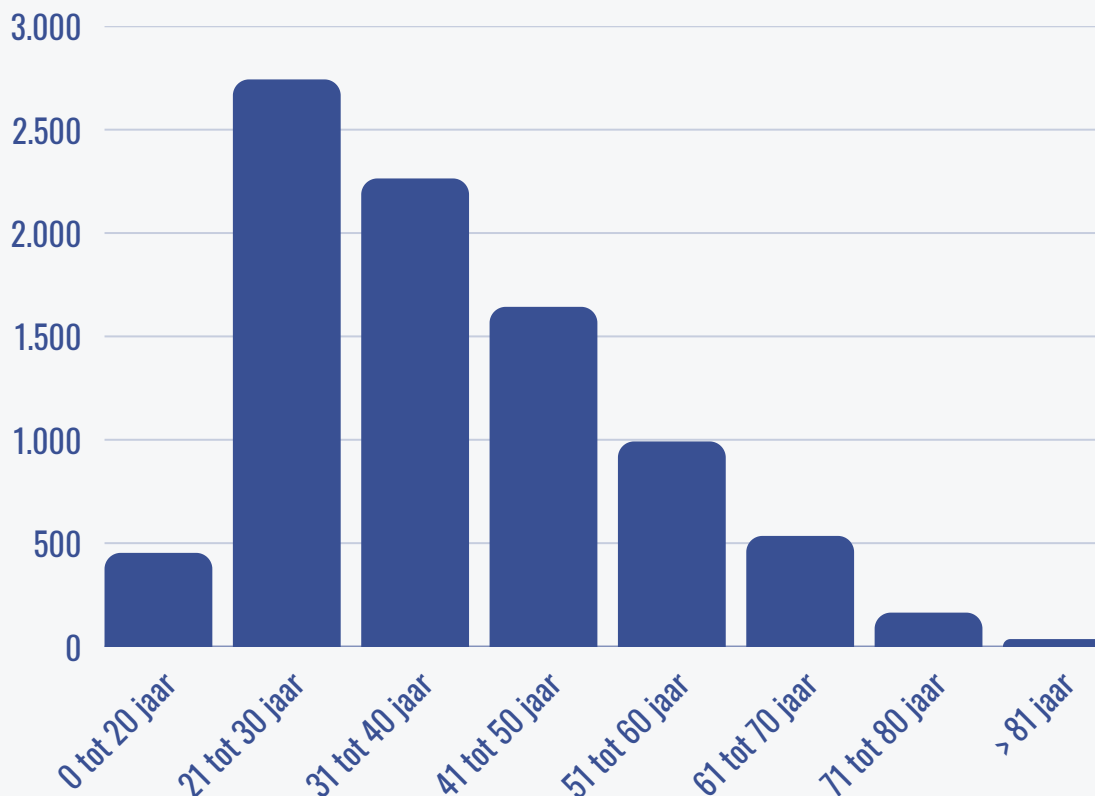
8830

In 2025 kenden we in totaal 8830 kandidaat-huurders. 2296 onder hen hebben een voorkeur voor Kortrijk én Wevelgem; 5876 kiest enkel voor Kortrijk, 658 opteren expliciet voor Wevelgem. Bij wie zowel voor Kortrijk als Wevelgem kiest, is iets meer dan de helft (1291 mensen) zelf niet van Kortrijk of Wevelgem.

4146

Ongeveer de helft daarvan duidde SW+ aan als primaire verhuurder en dus beheerder van de aanvraag in het Centraal Inschrijvingsregister. De andere helft vroeg ook in Kortrijk en Wevelgem een sociale woning aan, maar schreef zich primair in bij een andere woonmaatschappij.

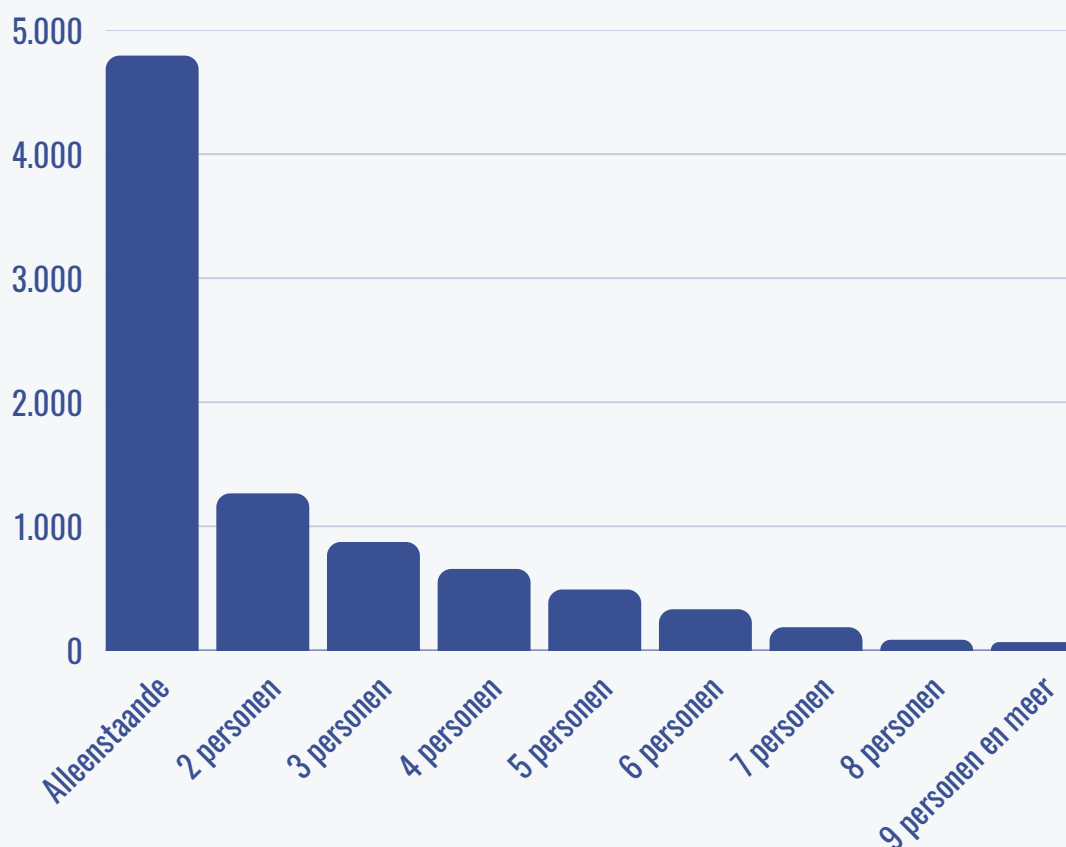
De leeftijd van onze kandidaat-huurders



De helft van de kandidaat-huurders is tussen de 21 en de 40 jaar oud.

KANDIDAAT-HUURDERS

Aantal gezinsleden



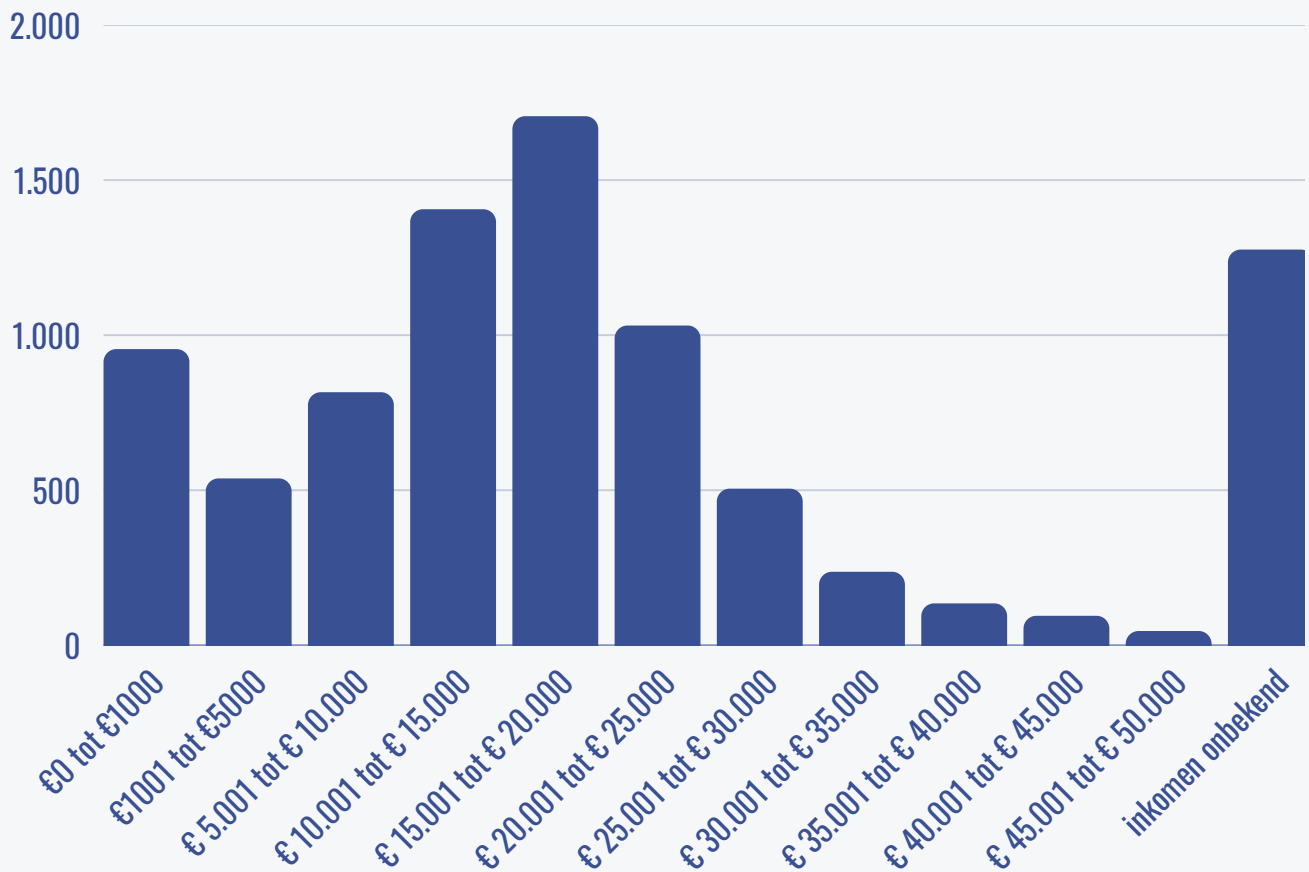
Wat opvalt, is dat meer dan de helft van onze kandidaat-huurders alleenstaand is.

Nationaliteit van onze kandidaat-huurders

Het overgrote deel van onze kandidaat-huurders (97%) heeft de Belgische nationaliteit. 2,3% is niet Europees.

KANDIDAAT-HUURDERS

Inkomen van onze kandidaat-huurders



46,9% van de kandidaat-huurders bezit een inkomen tussen de €10.000 en €25.000 per jaar.



Dit zijn de leefloonbedragen anno 2025:

Samenwonende: €876,13

Alleenstaande: €1314,20

Samenwonende met gezinslast: €1776,07

WONEN



REGIOWERKING

Gebiedswerkers van het Sociaal Huis en de Stad Kortrijk getuigen dat de band met huurbegeleiders groeit.

Volgens hen leidt dat op termijn tot steeds minder gerechtelijke geschillen.

“

Het is fijn dat we korte lijnen hebben met de woonbegeleiders van SW+.

Zo is huurbegeleider Brecht hier in Heule heel aanspreekbaar. Hij houdt regelmatig zitdag in de Zevenkamer waardoor we ook de gelegenheid hebben om te overleggen over mensen die bij ons langs komen.

Die aanpak werkt: hoe sneller we signalen kunnen opvangen, hoe beter we bepaalde problemen kunnen vermijden. Op die manier hebben we onlangs voor een cliënt een traject bij de vrederechter kunnen voorkomen...

— Roos Vandersteene,
maatschappelijk werker stad Kortrijk

”

TOEWIJZINGEN

Sociale woningen kunnen op vier manieren worden toegewezen. Dit noemen we de vier pijlers. Een aantal bepalingen gelden in alle pijlers.

Pijler 1 – Standaardtoewijzingen

Hierbij wordt rekening gehouden met de woonbinding, de mantelzorg en de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

Pijler 2 – Versnelde toewijzingen

Per werkingsgebied of deelgebied wordt 20 % van het aantal toewijzingen voorbehouden voor versnelde toewijzingen.

Vorrang voor woonbinding geldt niet bij de versnelde toewijzingen.

Pijler 3 – Toewijzingen aan specifieke doelgroepen

De toewijzingsraad kan één of meerdere specifieke doelgroepen afbakenen waaraan ze bij voorrang kan toewijzen of waarvoor ze woningen op een adressenlijst kan voorbehouden. Maximaal 1/3 van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kan zo bij voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen (bv. vanaf 65 jaar, jongere met begeleid zelfstandig wonen, fysieke of mentale beperking of handicap, (dreigende) dak- of thuisloosheid, geestelijke gezondheidsproblematiek, beschut wonen of tewerkstellingsprogramma).

WONEN

TOEWIJZINGEN

Pijler 4 - Interne mutatie

Er zijn voorrangsbepalingen en bijzondere toewijzingsregels voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen door bv. overbezetting, verhuis naar en aangepaste woning, omwille van sloop/renovatie, ...

In 2025 werden in totaal 398 woningen toegewezen:

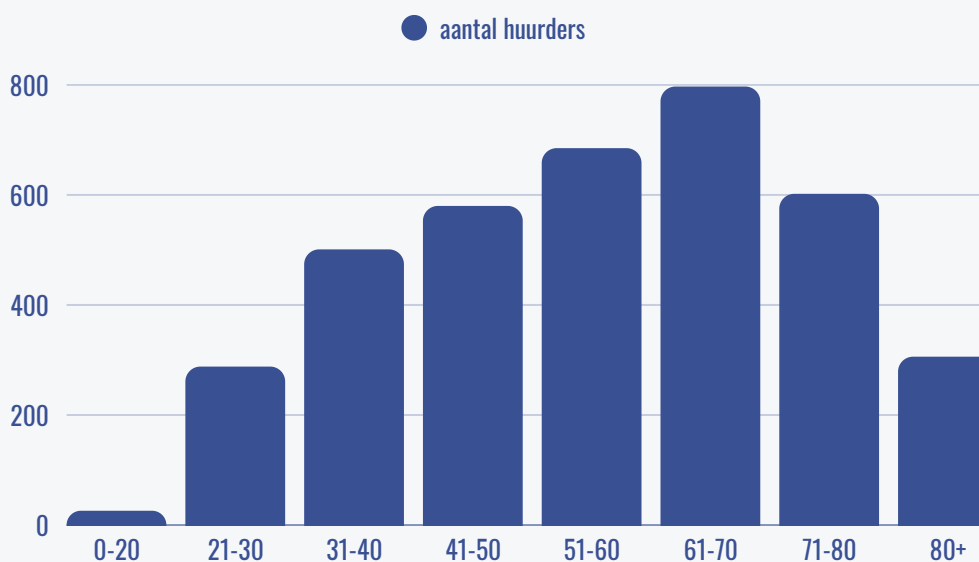
	Toewijzingen in Kortrijk	Toewijzingen in Wevelgem
Pijler 1	112	40
Pijler 2	53	20
Pijler 3	52	8
Pijler 4	106	7

WONEN

HUURDERS

3785 mensen huurden in 2025 een woning bij onze woonmaatschappij

De leeftijd van onze huurders



We zien dat de leeftijds piramide mooi gespreid is, al zien we een wat verouderende huurders populatie.

Zo is 45% van onze huurders ouder dan 60 jaar.

WONEN



HUURDERS

Aantal gezinsleden

Het zijn vooral alleenstaanden die huren bij SW+. Zo zijn er 1990 alleenstaande huurders zonder kind, 310 met 1 kind, 265 met twee of meerdere kinderen. Het brengt het percentage alleenstaanden op 67,8 %.

Aantal huurders per gezinsgrootte

Het aantal 'grote gezinnen' is dan weer relatief beperkt. Slechts 11% van de huishoudens telt 5 personen of meer.

Inkomen per huurhuishouden

1858 huishoudens (met 49% dus bijna de helft van onze huurders) heeft een jaarlijks inkomen tussen de €15.000 en €25.000.

Onder onze huurders moet 2,3% het doen met een jaarlijks inkomen van minder dan €10.000.

HUURDERS - OPZEGGINGEN

297 In 2025 werd het huurcontract van zowat 297 mensen opgezegd. De redenen hiertoe zijn uiteenlopend:

- 84 mensen of 28 % werd opgenomen in een woonzorgcentrum of overleed.
- 60 onder hen werden gemuteerd door renovatie, sloop of verkoop van hun woning.

Andere aanleidingen voor opzegging waren onder meer:

aankoop van een woning, huren op de private markt, intrekken bij familie, doorstromen naar een andere woning, opname in een instelling, te hoge huurprijs, uithuiszetting wegens huurachterstal en/of overlast, verhuis naar het buitenland...

HUURPRIJZEN

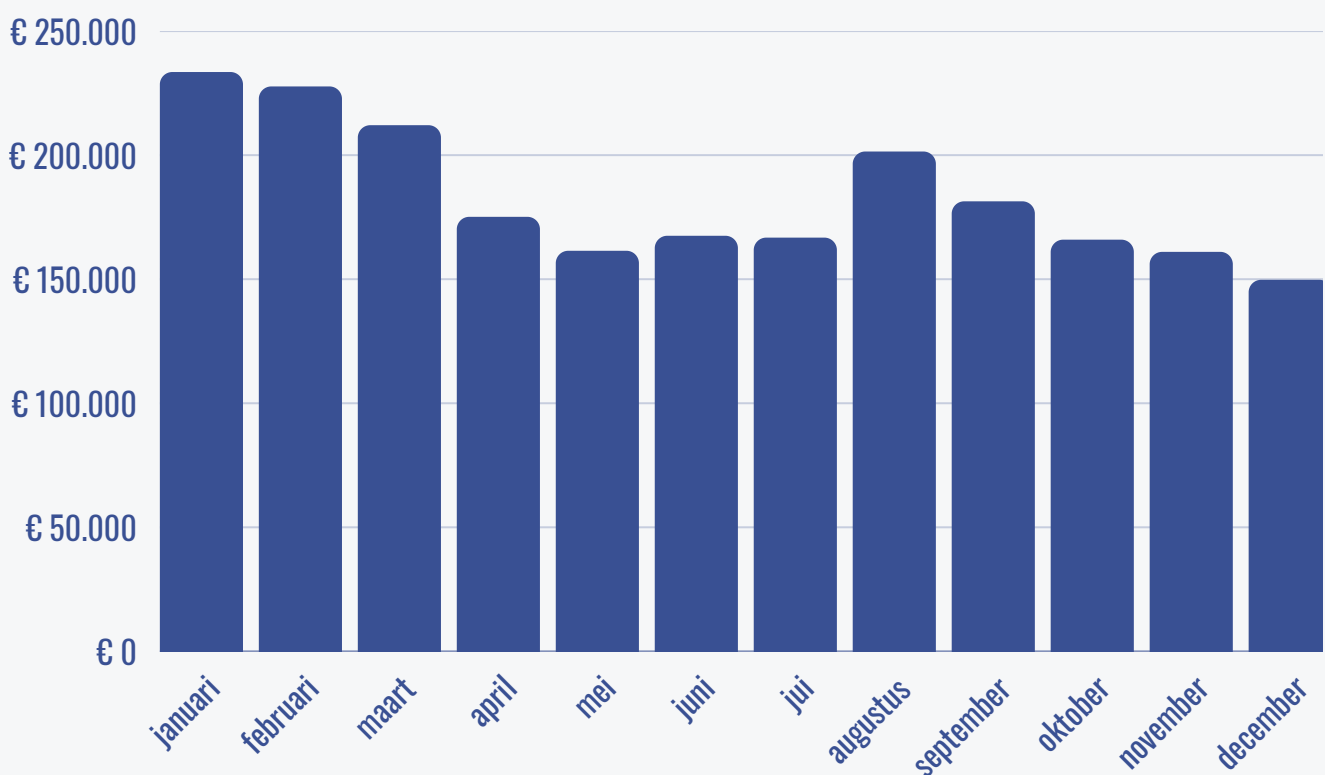
De gemiddelde reële huurprijs bij SW+ bedraagt €408,89.

De laagste huurprijs is €155 (een oudere woning met 1 slaapkamer in een deelgemeente met 1 inwoner met een laag inkomen), de hoogste €1082 (een recentere woning met 5 slaapkamers in Kortrijk met een gezin van 4 personen met elk een inkomen).

De huurprijs wordt met andere woorden bepaald door de grootte, de leeftijd en de ligging van de woning enerzijds en het gezinsinkomen anderzijds.

EVOLUTIE HUURACHTERSTAL

Niet alle huurders hebben het even makkelijk om hun huur te betalen. Daardoor doen zich soms huurachterstallen voor. SW+ pakt dit gericht aan. Doorheen 2025 zagen we op die manier het totaal aan huurachterstallen geleidelijk aan dalen.



AFBETALINGSPLANNEN

Een huurder kan bij betalingsmoeilijkheden een afbetalingsplan vragen aan SW+. Dit wordt afgesproken met de huurbegeleider per regio. De huurder krijgt een termijn van maximum 18 maanden om de schuld in afbetaling te vereffenen.

Eind 2025 zijn er 276 lopende afbetalingsplannen.

In 2025 werden meer afbetalingsplannen afgesloten. Het gemiddeld bedrag van de afbetaling is dan weer gedaald doorheen 2025. Het wijst er op dat door de regiowerking sneller en gericht afspraken gemaakt worden met de huurder.

WONEN



WERKBEREIDHEID

Sinds 1 januari 2023 moeten huurders zich inschrijven bij de VDAB als ze nog niet werken. Deze verplichting geldt voor alle zittende huurders.

Zo wil de Vlaamse Regering hun kansen op de arbeidsmarkt en in de maatschappij vergroten.

- 204** huurders werden aangeschreven door SW+ met vraag om zich in regel te stellen met de werkbereidheid.
- 68** huurders regulariseerden zich na deze brief.
- 136** dossiers werden doorgestuurd naar de toezichthouder van Wonen in Vlaanderen.
- 48** huurders kregen een eerste boete van 50 euro.

TAALKENNIS

Vanaf 1 januari 2023 moet een sociale huurder de Nederlandse taal kennen op het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Talen.

Huurt men twee jaar en heeft men dit niveau A2 niet, dan kan er één jaar uitstel worden gevraagd.

Daarna wordt het dossier doorgestuurd naar de toezichthouder van Wonen in Vlaanderen en kan een administratieve geldboete worden opgelegd.

In 2025 werd de inhaalbeweging opgestart om huurders actief te screenen in 2026.

WONEN



HERZIENINGEN HUURPRIJS

Alle huurders die in een woning van SW+ wonen, kregen in december 2024 hun nieuwe huurprijsberekening voor 2025. De huurders krijgen de mogelijkheid om op basis van hun huidige inkomsten of een recenter aanslagbiljet een huurherziening aan te vragen.

170 huurders vroegen een huurherziening aan.

153 huurders kregen uiteindelijk een herziening.

WONEN



REGIOWERKING

Vanaf 1 september 2025 ging SW+ van start met **woonregio's**.

Het Kortrijks grondgebied wordt opgedeeld in een elftal woonregio's, in Wevelgem zijn er voortaan drie.

In elke woonregio is er een **vaste huurbegeleider en pandbeheerder** actief. Het zorgt voor de nodige duidelijkheid bij de huurder: hij heeft een vast aanspreekpunt in zijn buurt.

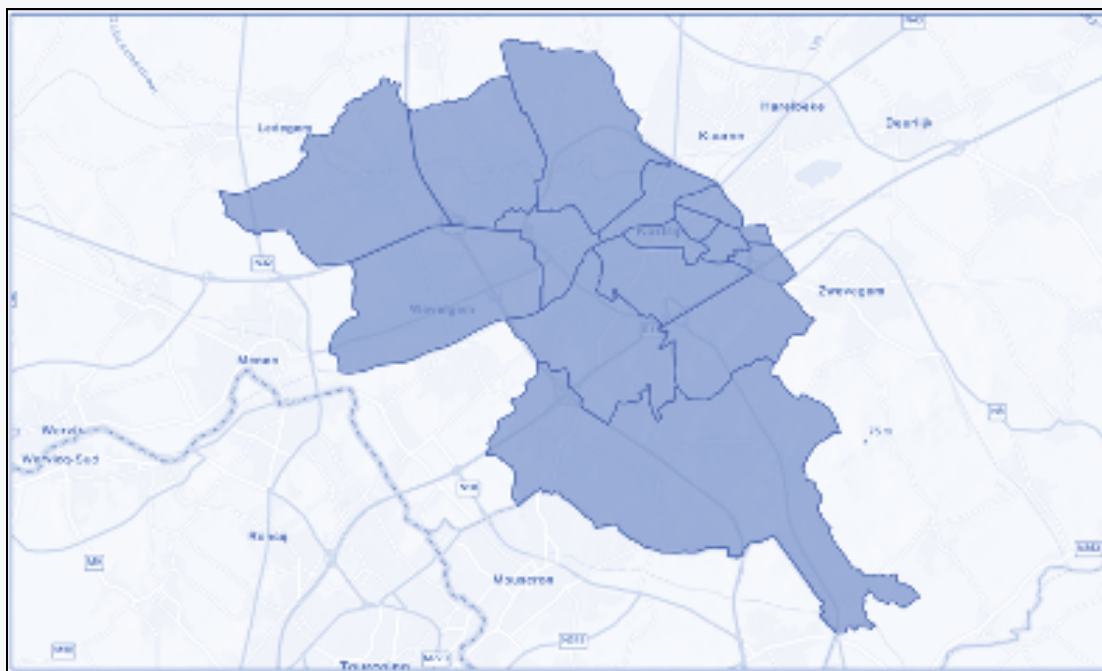
De woonregio's sluiten zo veel mogelijk aan op de buurt- en gebiedswerking van de stad Kortrijk.

Dat zorgt niet alleen voor eenvoud en duidelijkheid, het maakt ook dat er makkelijker een nauwe samenwerking kan ontstaan tussen de ploeg van SW+ en de gebiedswerkers van de stad Kortrijk.

Zo sluiten we aan op elkaars zitdagen in buurt- en wijkcentra of communiceren en informeren samen in buurt- en wijkkranten.

WONEN

REGIOWERKING



In **Kortrijk** onderscheiden we voortaan volgende woonregio's:

Heule, Bissegem, Overleie, Kortrijk Centrum (met Centrum, Vetex en Venning), Kortrijk Zuid (met Condé, Nieuw Kortrijk en Lange Munte), Marke en KRAB (Kooigem, Rollegem, Aalbeke, Bellegem).

In **Wevelgem** gaat het om Moorsele, Gullegem + Wevelgem Noord en Wevelgem Zuid.

WONEN



REGIOWERKING

HUISBEZOEKEN

Een van de doelstellingen van de regiowerking is een persoonlijker en nauwer contact met de huurders.

Aan de huurbegeleiders werd dan ook gevraagd om actiever in te zetten op huisbezoeken.

Op 31 december 2025 werd **28%** van alle huurders al persoonlijk bezocht. Bedoeling is om in een tijdspanne van 2 jaar alle huurders een huisbezoek te hebben gebracht.

PREVENTIEVE WOONBEGELEIDING

In 2025 zagen we een daling in het aantal aanmeldingen van preventieve woonbegeleiding bij het CAW.

	2024	2025
Opstarten CAW-begeleiding	21	7
Opstarten ANZOH (Aanklampende Zorg aan Huis)	2	6

WONEN



REGIOWERKING

PREVENTIEVE WOONBEGELEIDING

De redenen hiervoor zijn tweeledig:

- Er werden door de installatie van de regiowerking een aantal nieuwe huurbegeleiders in dienst genomen.
Die nieuwe medewerkers waren nog niet voldoende vertrouwd met dergelijke aanmeldingen.
- Door de regiowerking worden kleine problemen vaker zelf opgelost door de huurbegeleiders en is een aanmelding bij het CAW bijgevolg niet nodig.

Het aantal aanmeldingen bij ANZOH is dan weer gestegen in 2025.

Het toont aan dat onze woonmaatschappij sneller schakelt bij omkadering voor mensen met een psychische problematiek.

“

De doorverwijzingen die we vanuit SW+ krijgen, zijn heel doordacht. Ik heb bij aanmeldingen vanuit de woonmaatschappij altijd wel het gevoel dat ze terecht zijn.

— een medewerker van het CAW

”

Tegelijk zien we de complexiteit van de dossiers toenemen.

Vroeger was het veelal de woonvaardigheid die te wensen overliet maar nu is er vaak een multi-problematiek.

REGIOWERKING

GERECHTSDOSSIEERS EN UITHUISZETTINGEN

Gerechtsdossiers

In 2025 probeerden we in 32 gevallen een gerechtsdossier te vermijden door op verzoening aan te sturen.

In 38 gevallen kwam het tot een effectieve procedure waarvan:

- 33 voor huurachterstal
- 1 voor leefbaarheid
- 4 voor huurachterstal in combinatie met andere redenen

Uithuiszettingen

In 12 gevallen kwam het tot een effectieve uithuiszetting waarvan:

- 8 voor huurachterstal
- 1 voor leefbaarheid
- 3 voor huurachterstal in combinatie met andere redenen

WONEN



REGIOWERKING

Gebiedswerkers van het Sociaal Huis en de Stad Kortrijk getuigen dat de band met huurbegeleiders groeit.

Volgens hen leidt dat op termijn tot steeds minder gerechtelijke geschillen.

“

Het is fijn dat we korte lijnen hebben met de woonbegeleiders van SW+.

Zo is huurbegeleider Brecht hier in Heule heel aanspreekbaar. Hij houdt regelmatig zitdag in de Zevenkamer waardoor we ook de gelegenheid hebben om te overleggen over mensen die bij ons langs komen.

Die aanpak werkt: hoe sneller we signalen kunnen opvangen, hoe beter we bepaalde problemen kunnen vermijden. Op die manier hebben we onlangs voor een cliënt een traject bij de vrederechter kunnen voorkomen...

— Roos Vandersteene,
maatschappelijk werker stad Kortrijk

”

HUURPATRIMONIUM

In 2025 zagen we het patrimonium van onze woonmaatschappij verder stijgen. Uiteindelijk hebben we momenteel 4381 wooneenheden in portefeuille.

	Patrimonium per 31/12/24	Afgestoten woningen	bijkomende woningen	Patrimonium per 31/12/25
Eigen patrimonium	3808	49	98	3857
Ingehuurd patrimonium	521	21	24	524
TOTAAL	4329	70	122	4381

Ook in 2025 hebben we ingezet op groei, niet alleen in kwantiteit maar voornamelijk in kwaliteit. Er zijn heel wat oudere wooneenheden waarvan de hoofdhurovereenkomst is stopgezet, o.a. omwille van noodzakelijke renovatie of verkoop. Vaak zullen deze woningen opnieuw aangeboden worden voor sociaal verhuur na renovatie.

RAAMCONTRACTEN EN PRIJSVRAGEN

In 2025 gaven we het startschot om ons te focussen op grotere raamcontracten die SW+ en haar huurders financieel ten goede moeten komen:

- groenonderhoud voor het volledige patrimonium
- preventief reinigen van afvoerleidingen van gemene delen
- uitbreiden van bestaand raamcontract rond poetsdiensten
- vervanging van CV-ketels in Wevelgem
- aanbestedingen i.f.v. optimalisatie Venning
- omnium onderhoudscontract met Six (voor onderhoud & bereikbaarheid voor meldingen inzake sanitair, verwarming en elektriciteit 24/7)

PATRIMONIUM



OPLEVERINGEN

In 2025 legde onze woonmaatschappij een grote bedrijvigheid aan de dag. Dat resulteerde in heel wat opleveringen die ervoor zorgden dat we extra verhuurbaar patrimonium konden opbouwen.

	Aantal opleveringen
ingehuurd patrimonium (inclusief nieuwbouw) waarvan 77 in Kortrijk en 10 in Wevelgem	87
eigen patrimonium (inclusief eigen projecten) waarvan 206 in Kortrijk en 56 in Wevelgem	262
OCMW	10
Totaal	359

LEEGSTAND

Ondanks het feit dat het verhuurbaar patrimonium toenam, steeg ook de leegstand binnen de woonmaatschappij.

Voor een goede interpretatie van de leegstandscijfers is het belangrijk om duidelijk te begrijpen wat precies met leegstand wordt bedoeld.



We volgen hierbij de definities van Wonen in Vlaanderen.

Leegstand valt uiteen in twee begrippen:

- **Structurele leegstand:** Een woning die gedurende minimaal zes maanden leeg staat of zal leeg staan ten gevolge van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject.
- **Frictieleegstand:** De leegstand van woningen of kamers als gevolg van verhuizingen, verkopen of verbouwingen die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren.

Leegstand heeft met andere woorden vaak ook te maken met de mate waarin de woonmaatschappij investeert in renovatie- of bouwprojecten.

Leegstand kan ontstaan door:

- een geplande afbraak i.f.v. een renovatie- of bouwproject
- renovatie
- (te) ingrijpende noodzakelijke werken
- een lopend gerechtelijk dossier
- ...

EVOLUTIE STRUCTURELE LEEGSTAND

	Niet-Verhuurbaar patrimonium (woningen 'werken in uitvoering')	Verhuurbaar patrimonium (verhuurbare woningen)	Structurele leegstand
31/12/24	106	95	283
31/12/25	83	106	365

Ondanks het feit dat steeds meer niet-verhuurbare panden omgezet werden in verhuurbaar patrimonium, steeg ook de structurele leegstand in de loop van 2025.

EVOLUTIE FRICTIELEEGSTAND

	Frictielegstand
31/12/24	207
31/12/25	202

De frictielegstand bleef op jaarbasis stabiel.

LEEGSTANDSBEHEER

De leegstandscijfers zetten SW+ er toe aan om een lange termijnvisie te ontwikkelen op leegstandsbeheer:

“

Ons frictie leegstandsbeheer is gericht op het maximaal beperken van leegstand tussen twee verhuringen door een efficiënte, transparante en goed afgestemde samenwerking tussen alle betrokken diensten.

Door tijdige voorbereiding aan de hand van vooronderzoeken, duidelijke rolverdeling en strikte opvolging van werken zorgen we ervoor dat woningen snel, kwalitatief en conform de regelgeving opnieuw verhuurbaar zijn.

Sinds augustus 2025 vinden vooronderzoeken plaats. Dit betekent dat de pandbeheerder ten laatste 1 maand voor het eind van de opzegperiode langsgaat bij de vertrekkende huurder. Deze laatste wordt geïnformeerd over wat er nog moet gebeuren om de woning correct te verlaten. Dit zorgt voor een snellere inschatting van de nodige werken en meer kans dat de huurder zijn volledige huurwaarborg terugkrijgt.

We zetten in op proactieve planning, heldere communicatie en continue monitoring, ondersteund door correcte registratie en rapportering. Via tweewekelijks structureel overleg en evaluatie bewaken we de doorlooptijden, signaleren we knelpunten en sturen we procedures bij waar nodig.

Zo dragen we bij aan een vlotte herverhuur en een duurzaam beheer van het patrimonium, met als einddoel het snel huisvesten van nieuwe huurders in een veilige en kwaliteitsvolle woning.

Om structurele leegstand zoveel mogelijk te beperken zetten we sinds een jaar extra in op samenwerkingen met het OCMW, welzijnsorganisaties zoals Oranjehuis en erkend leegstandsbeheerder Interim Vastgoed.

”

VERHURINGEN AAN LEEGSTANDSBEHEERDERS: (op 31/12/2025)

- Thomas Edisonlaan 15 - Kortrijk
- Marie Curielaan 3 - Kortrijk
- Louis Pasteurlaan 20 en 28 - Kortrijk
- Scheutistenlaan 19 en 27 - Kortrijk
- Jasmijnenlaan 8 - Kortrijk
- Halewainstraat 12 en 18 - Marke
- Emmanuel Viérinwandeling 3 - Kortrijk
- Lemenstraat 10 - Marke
- Preshoekstraat 103 en 131 - Marke
- Goedendaglaan 156 - Kortrijk
- Oude Aalbeeksestraat 15 - Rollegem
- Schoolstraat 34 - Heule
- Sint-Joblaan 34 - Heule
- Lenteleven 54, 58, 64 en 70 - Heule
- Kersouwpad 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 18, 19, 20, 22 - Bissegem
- Debustraat 6 - Bissegem
- Mortagnelaan 15, 19 en 89 - Bellegem
- Gareelmakersstraat 12 - Bellegem

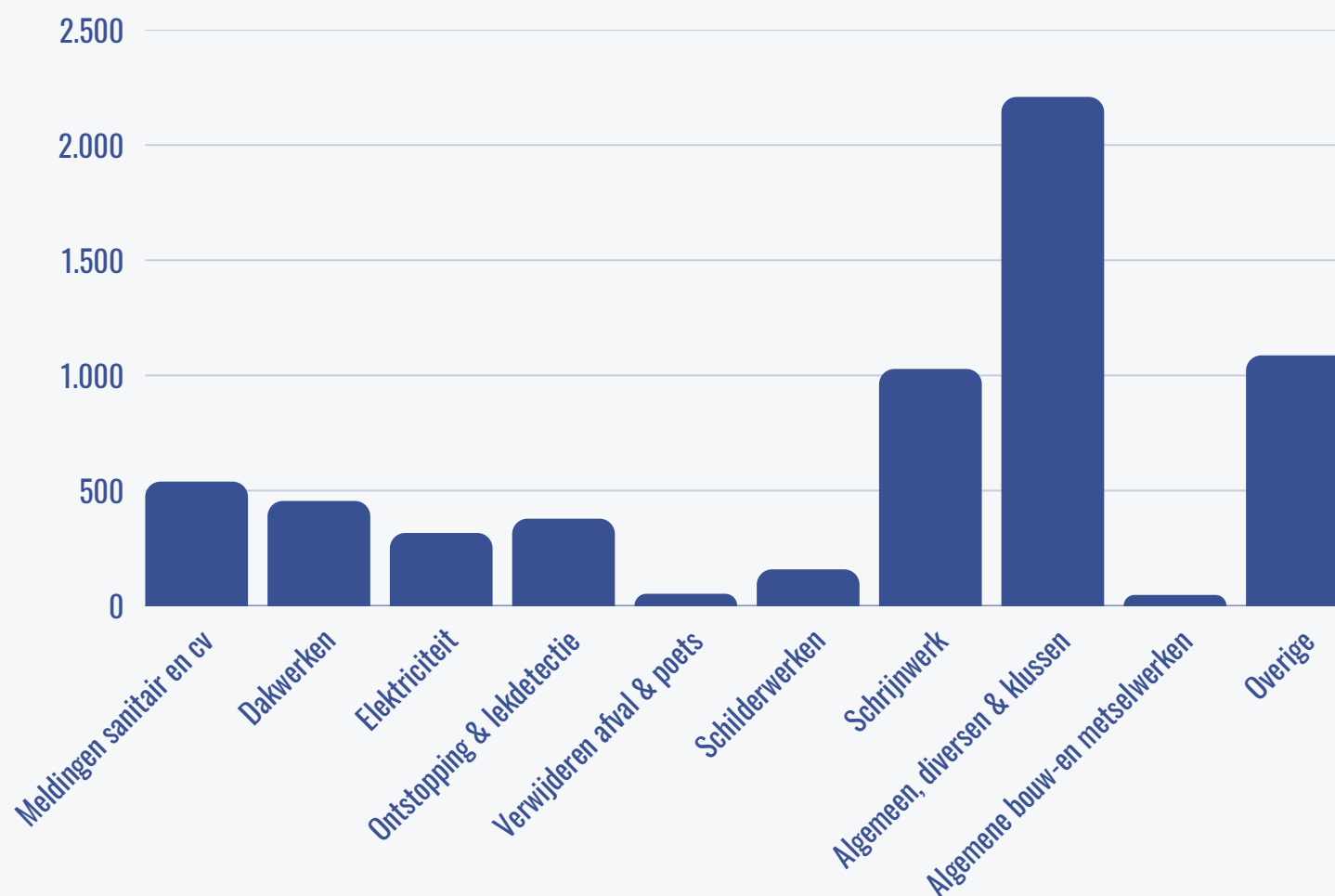
MELDINGEN

MELDINGEN

Het aantal meldingen bleef in 2025 stabiel.

In totaal kregen we 6269 meldingen te verwerken (tegenover 6265 in 2024).

Het gros van de meldingen hield, net als in 2024, verband met schrijnwerk en algemene defecten.



Ten aanzien van 2024 is er een daling van meldingen rond sanitair, elektriciteit en verwarming door overgang naar het omnium onderhoudscontract.

Er is een stijging van meldingen rond dak en vochtproblemen in het ouder wordende patrimonium.

MELDINGEN

Bij de **eigen woningen** zien we een evenredige verdeling van het aantal meldingen over grondgebied Kortrijk en Wevelgem.

	Aantal woningen	Aantal meldingen	Gemiddeld aantal meldingen per woning
Kortrijk	1456	2113	1,5
Deelgemeentes Kortrijk	1189	1948	1,6
Wevelgem en deelgemeentes	910	1243	1,4

Bij de **doorverhuur** ligt het gros van de meldingen duidelijk in Kortrijk.

	Aantal woningen	Aantal meldingen	Gemiddeld aantal meldingen per woning
Kortrijk	414	832	2
Deelgemeentes Kortrijk	58	54	0,9
Wevelgem en deelgemeentes	52	75	1,4

KLACHTENBEHANDELING

- In 2025 werden een vijftal klachten behandeld.
Deze klachten hadden betrekking op:
 - Klacht rond eindafrekening huurlasten
 - Huurder is niet akkoord met de warmteafrekening, afrekening werd herzien op basis van zijn effectief af te lezen stand op zijn tussenteller.
 - Klacht tegen beslissing om eerste ongegronde weigering te registreren met stopzetten huurpremie als gevolg
 - Kandidaat-huurder kreeg aanbodbrief en reageerde niet binnen de vooropgestelde tijd. Hij betwistte de weigering en deze werd ontvankelijk beschouwd omdat SW+ het aanbod niet per aangetekend schrijven verstuurde. RvB volgt beslissing van de toezichthouder en SW+ heeft de schrapping ongedaan gemaakt.
 - Klacht rond diverse gebreken in de woning en het niet-opvolgen van herstellingen
 - Huurder was ontevreden over (de aanpak van) de pandbeheerder naar aanleiding van gemelde problemen in de woning. Alles werd weerlegd via een aangetekend schrijven vanuit SW+. Er werd een herstelgesprek gepland, maar huurder heeft deze geannuleerd.
 - Klacht rond uitgevoerde werken aan goot
 - Er werd opdracht gegeven aan de dakwerker voor onderhoud van de goot. De hoogte hiervan werd mis ingeschat door de pandbeheerder waardoor onterecht de factuur ten laste van de huurder werd gelegd. Dit werd gecorrigeerd.
 - Klacht en verzoek tot herziening huuraanpassing 2026 – foutieve inkomensgegevens KSZ
 - Huurder betwistte de nieuwe huurprijs van 2026. De inkomsten van 2023 werden in aanmerking genomen maar mevrouw moest een deel van haar inkomen (leefloon) terugvorderen aan het OCMW. Dit gebeurde echter pas in 2024 waardoor dit niet terug te vinden is in de Kruispuntbank. Na bevragen bij WIV mogen wij op basis van een attest van het OCMW rekening houden met deze terugvordering. We hebben dit dan ook na ontvangst attest toegepast en mevrouw hierover geïnformeerd.

KLACHTENBEHANDELING

- Deze klachten leidden onder meer tot volgende verbetervoorstellen voor de werking van onze woonmaatschappij:
 - Er werd een aanbesteding gedaan voor volledig vernieuwen van de tussentellers. Afrekening verbruiken van collectieve installaties worden berekend door deze externe firma op basis van uitlezing van nieuwe tussentellers.
 - Dossiers worden voorgelegd aan RvB en worden al dan niet herbekeken naargelang beslissing RvB.
 - Pandbeheerders worden gevraagd extra attent te zijn bij inschatten van onderhoudskosten al dan niet ten laste van de huurder
 - Vanaf heden wordt werkwijze goedgekeurd door WIV inzake attest OCMW terugvordering leefloon standaard toegepast

PREVENTIE



In 2025 zetten we actief in op **brandpreventie binnen ons eigen patrimonium**.

- In 2023 waren er nog 11 tussenkomsten van de brandweerzone Fluvia voor vals alarm, in 2025 slechts 4.
- Na een grondige inventarisatie vervingen we 56 vervallen blustoestellen door milieuvriendelijke, PFAS-vrije schuimblussers.
- We hingen 204 ontbrekende pictogrammen op.
Geen nooduitgang is nog ongepijld, geen blustoestel onaangeduid.

We werkten daarnaast ook **een beleid uit voor ons ingehuurd patrimonium** over hoe we omgaan met de algemene delen, wat we van de eigenaar-verhuurder verwachten en welke inspanningen we daar zelf tegenover zetten. We operationaliseren dit in 2026.

We zochten in 2025 ook naar de beste werkwijze om **preventie te implementeren in het ontwerp en de ontwikkeling van nieuwe projecten**. Na evaluatie van een aantal proefprojecten beslisten we om die taak vanaf 2026 zelf op te nemen in samenspraak met de interne preventieadviseur.

We zetten ook in op **noodplanning en crisiscommunicatie** waarbij we onder meer een tool opzetten waarmee we op korte tijd grote groepen bewoners een sms kunnen sturen, al dan niet met een link naar een webpagina met meer info.

Tot slot was er ook aandacht voor **preventie en welzijn op het werk**:

- We organiseerden een tevredenheidsenquête onder onze medewerkers
- We ontwikkelden een agressiebeleid
- We investeerden in een intranet

PROJECTEN

OPGELEVERDE PROJECTEN

• PROJECT ZUIDSTRAAT - HEULE

Wat?	38 nieuwbouw huurappartementen
Situering	Het project werd gerealiseerd in 3 fases: a. Fase 1: 27 koopwoningen b. Fase 2: 18 huurwoningen c. Fase 3: 38 huurappartementen met halfondergrondse parkeergarage + afwerking infrastructuur- en omgevingswerken
Architect	Callewaert-Creupelandt (C3Plus)
Aannemer:	Artes-Depret
Bestelbedrag:	€ 8.745.182,91
Start werken:	Mei 2023
Oplevering:	Juni 2025



• PROJECT BLAUWE POORT - KORTRIJK



Wat?	46 vervangingsbouw na sloop
Situering	Het project wordt gerealiseerd in 2 fases Fase 1: 46 huurwoningen Fase 2: in ontwerp: vervangingsbouw 27 huurwoningen + infrastructuur- en omgevingswerken
Architect	Lieven Dejaeghere
Aannemer:	Artes-Depret
Bestelbedrag:	€ 13.147.372,44
Start werken:	September 2023
Oplevering:	Augustus 2025

PROJECTEN

IN DE PRIJZEN

“

Het project van SW+ aan de Tuighuisstraat in Kortrijk viel in 2025 meermaals in de prijzen.

Eerst was er de ARC25-Awards van de Architect waar de Tuighuisstraat won in de categorie Nieuwe Architectuur.

Vervolgens won SW+ met dit project de juryprijs van de Architectuurprijs Kortrijk.

Niet veel later ontvingen we dan weer het nieuws dat het project Tuighuisstraat ook genomineerd is voor de Architectuurprijs Vlaanderen 2026. Daardoor maakt het project ook deel uit van het officiële programma van de Dag van de Architectuur 2026.



”

PROJECTEN



PROJECTEN IN UITVOERING

• NIEUW KORTRIJK - KORTRIJK

- Wat?
 - 12 huurwoningen na sloop en 23 huurappartementen na sloop
- Situering

Het project werd gerealiseerd in 3 fases:

 - Fase 1: 22 woningrenovaties, 77 huurappartementen, 6 huurwoningen (opgeleverd)
 - Fase 2: 23 huurappartementen, 12 huurwoningen
 - Fase 3: in ontwerp: 14 woningrenovaties, 80 huurappartementen, 12 huurwoningen + infrastructuur- en omgevingswerken
- Architect
 - Abscis (appartementen) en Sileghem en Partners (woningen)
- Aannemer:
 - BBC (appartementen) en Six (woningen)
- Bestelbedrag:
 - € 6.589.503,00 (appartementen) + € 2.719.494,78 (woningen)
- Start werken:
 - Mei 2024
- Oplevering:
 - April 2026 (appartementen) en februari 2026 (woningen)



• PROJECT KAPEL TER BEDEHOF - KORTRIJK



- Wat?
 - 24 woningrenovaties
- Situering

Het project wordt gerealiseerd in 2 fases

 - Fase 1: 9 woningrenovaties (opgeleverd)
 - Fase 2: 24 woningrenovaties
- Architect
 - Sileghem en Partners
- Aannemer:
 - Six
- Bestelbedrag:
 - € 4.545.763,99
- Start werken:
 - April 2024
- Oplevering:
 - November 2025

PROJECTEN



PROJECTEN IN UITVOERING

• MEENSEPOORT - KORTRIJK

- Wat?
 - 16 appartementen
 - Apotheek met studio
- Situering
 - Bouwen van 16 nieuwbouwappartementen en apotheek met studio met ondergrondse parkeergarage na sloop woningen en autogarage
- Architect
 - B2Ai
- Aannemer:
 - Cooreman Everaert
- Bestelbedrag:
 - € 4.086.009,48
- Start werken:
 - November 2025
- Oplevering:
 - Juni 2027



• PROJECT LANGE MUNTE - KORTRIJK



- Wat?
 - 142 woningen na sloop
- Situering
 - Het project wordt gerealiseerd in 5 fases
 - Fase 1: vervangen van buitenschrijnwerk voor 86 woningen (opgeleverd)
 - Fase 2: sloop 47 woningen en vervangingsbouw: bouwen van 105 huurappartementen + 37 huurwoningen
 - Fase 3: renovatie van 86 woningen
 - Fase 4: infrastructuur- en omgevingswerken
 - Fase 5: nog niet ontworpen deel van de wijk
- Architect
 - AWG Architecten + DENC Studio
 - Tuinarchitect Deroose en Studiebureau Lobelle
- Ramingsbedrag:
 - € 37.321.009,19 (bouw) € 3.819.608,30 (infrastructuur en omgeving)
- Stand van zaken:
 - Sloop 47 woningen opgeleverd. Omgevingsvergunning verleend voorjaar 2025.
 - Beroepsprocedure door omwonenden. Dossier ingetrokken voor herwerking.

PROJECTEN



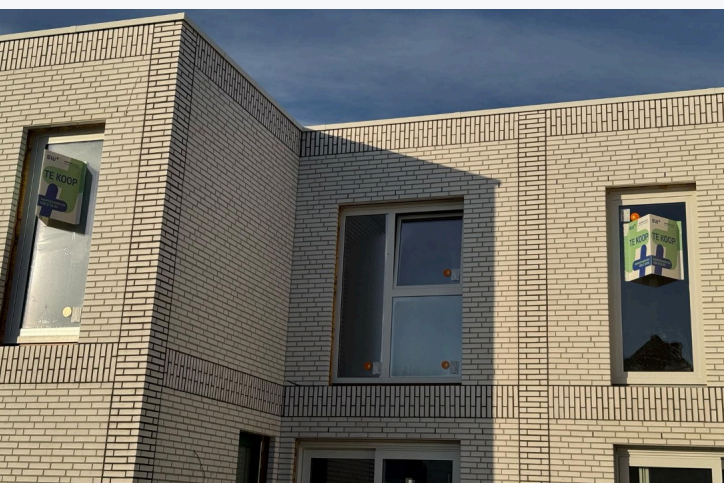
PROJECTEN IN UITVOERING

• SIONWIJK - KORTRIJK

- Wat?
 - 133 woningen na sloop
- Situering
 - Fase 1: Bouwen van 91 woningen
 - Fase 2: Bouwen van 42 woningen + infrastructuur- en omgevingswerken
- Architect
 - Bart Dehaene Architecten & Collectief Noord Architecten
 - Tuinarchitect Deroose en Studiebureau Jonckheere
- Ramingsbedrag:
 - € 31.261.729,00 (bouw) € 2.199.708,38 (infrastructuur en omgeving)
- Stand van zaken:
 - Omgevingsvergunning verleend juni 2025 - Sloop fase 1 afgerond -
 - Opmaak aanbestedingsdossier eind 2025 - Start bouwwerken fase 1 midden '26



• PROJECT WAGENBRUGSTRAAT - MOORSELE



- Wat?
 - 40 nieuwbouwwoningen (huur en koop)
- Situering
 - 4 huurwoningen - 28 huurappartementen - 8 koopwoningen + infrastructuur- en omgevingswerken
- Architect
 - CKA+
- Aannemer:
 - Damman (bouw woningen) Lippens (omgeving en infrastructuur)
 - Studiebureau Cnockaert (infra en omgeving)
- Ramingsbedrag:
 - € 6.711.395,09 (bouw huurwoningen) € 1.605.233,74 (bouw koopwoningen)
 - € 672.297,94 (infrastructuur en omgeving)
- Stand van zaken:
 - Mei 2023: start bouw huurwoningen - Oplevering voorzien februari 2026
 - April 2024: start bouw koopwoningen - Oplevering april 2025
 - Infrastructuur- en omgevingswerken: oplevering voorzien juni 2026

PROJECTEN



PROJECTEN IN STUDIE

• PROJECT DREEF TER WINKEL - GULLEGEM

- Wat?
 - 25 nieuwbouw woonegelegenheden
- Situering
 - Sloop van 10 seniorenwoningen
 - Vervangingsbouw en herinplanting van 2 woongebouwen met 12 appartementen en 1 woongebouw i.s.m. De Branding met 5 studio's en 8 kamers
 - infrastructuur- en omgevingswerken
- Architect
 - CKA+ (woongebouwen)
 - Studiebureau Demey en Landschapsarchitect Green Concepts (infrastructuur- en omgevingswerken)
- Ramingsbedrag:
 - € 3.861.423,00 (bouw) € 527.485,25 (infrastructuur en omgeving)
- Stand van zaken:
 - Omgevingsvergunning verleend augustus 2025
 - Opmaak aanbestedingsdossier - publicatie begin 2026



• PROJECT STATIONSOMGEVING - SPOORWEGSTRAAT - WEVELGEM



- Wat?
 - 59 nieuwbouwwoningen
- Situering
 - Het project wordt gerealiseerd in 2 fases
 - Fase 1: 23 huurappartementen, ondergrondse parkeergarage en gelijkvloers burelen (Nieuwe Markt 9 bus 1): opgeleverd
 - Fase 2: 30 huurappartementen, 18 huurwoningen en 11 koopwoningen (Spoorwegstraat) + Infrastructuur- en omgevingswerken
- Architect
 - arQ
- Aannemer fase 1:
 - Despierre (bouw woningen) Grovebo (omgeving en infrastructuur)
 - Studiebureau Cnockaert (infra en omgeving)
- Ramingsbedrag:
 - € 6.999.069,12 (bouw huurwoningen) € 2.577.837,79 (bouw koopwoningen)
 - € 1.556.436,44 (infrastructuur en omgeving)
- Stand van zaken:
 - Omgevingsvergunning verleend 02/ 2025 - Beroepsprocedure ingediend 04/ 2025 - hoorzitting deputatie 11/ 2025

PROJECTEN



PROJECTEN IN STUDIE

• PROJECT MASURESTRAAT - BISSEGEM

- Wat?
 - 11 huurwoningen vervangingsbouw
- Situering
 - Bouwen van 11 huurwoningen voor gezinnen na sloop 12 seniorenwoningen
- Architect
 - CKA+
- Ramingsbedrag:
 - € 2.697.500,00
- Stand van zaken:
 - Omgevingsvergunning indienen 2026



• PROJECT WIJKVERNIEUWING TINEKESWIJK - HEULE

- Wat?
 - 17 huurwoningen vervangingsbouw
- Situering
 - Bouwen van 17 huurwoningen voor gezinnen na sloop 16 seniorenwoningen
- Architect
 - CKA+
- Ramingsbedrag:
 - € 3.730.000,00
- Stand van zaken:
 - Omgevingsvergunning indienen 2026



PROJECTEN



PROJECTEN IN STUDIE

• PROJECT NIEUW KORTRIJK - KORTRIJK

- Wat?
 - 106 huurwoningen: 14 renovaties, 80 huurappartementen na sloop, 12 huurwoningen na sloop
- Situering
 - Fase 1: 22 woningrenovaties, 77 huurflats, 6 huurwoningen opgeleverd
 - Fase 2: 23 huurappartementen, 12 huurwoningen: in uitvoering
 - Fase 3: in ontwerp: 14 woningrenovaties, 80 huurflats, 12 huurwoningen + infrastructuur- en omgevingswerken
- Architect
 - Abscis (appartementen) + Sileghem en Partners (woningen)
 - Abscis en Studiebureau Provoost (Infrastructuur en omgeving)
- Ramingsbedrag:
 - € 18.052.360,48 (appartementen) + € 8.836.961,41 (woningen)
 - € 2.100.674,34 (infrastructuur en omgeving)
- Stand van zaken:
 - Omgevingsvergunning indienen voorjaar 2026



• PROJECT TUIGHUISSTRAAT - KORTRIJK



- Wat?
 - Infrastructuur- en omgevingswerken
- Situering
 - Een volgende fase na de oplevering van 15 woningen en 16 appartementen in 2024.
- Architect
 - MAKER Architecten en studiebureau TOPOKOR
- Ramingsbedrag:
 - € 626.228,03
- Stand van zaken:
 - Herwerken voorontwerpplan i.f.v. ontharding en vergroening en aanleggen toegangswegen voorjaar 2026

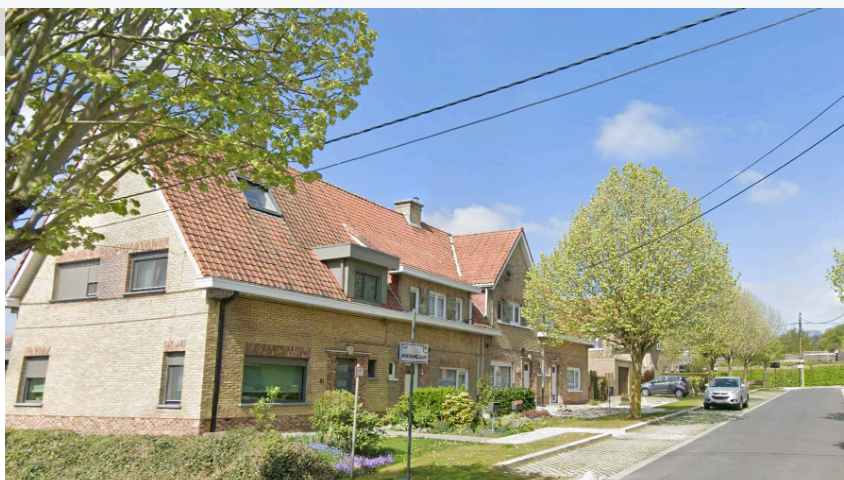
PROJECTEN



PROJECTEN IN STUDIE

• PROJECT WIJKVERNIEUWING - BELLEGEM

- Wat?
 - Renovatieproject 52 wijkverspreide woningen
- Situering
 - Fase1: Renovatie van 12 huurwoningen
 - Fase2: Renovatie van 13 huurwoningen
 - Fase3: Vervangingsbouw van 27 huurwoningen
- Architect
 - Pascal Schneider
- Stand van zaken:
 - Volledig herwerken van plannen en meetstaten van 2020 naar nieuwe normering ifv klimaatdoelstelling 2050



• PROJECT KLOMPENMAKERSSTRAAT - BELLEGEM



- Wat?
 - Vervangingsbouw 4 gezinswoningen
- Situering
 - Vervangingsbouw van 4 nieuwbouwhuurwoningen na sloop 4 seniorenwoningen
- Architect
 - Design&Build via Wonen in Vlaanderen: architect Felix & Partners
- Aannemer:
 - Damman
- Stand van zaken:
 - Voorontwerp klaar begin 2026

PROJECTEN



PROJECTEN IN STUDIE

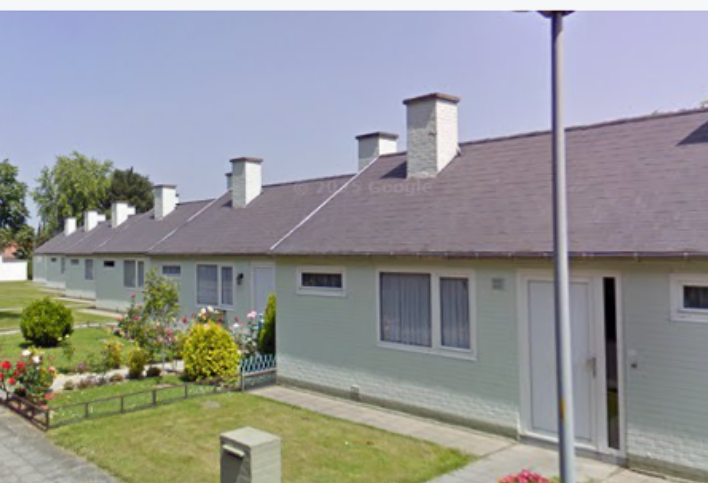
• PROJECT LENTELEVEN - HEULE

- Wat?
 - Bouwen van 37 nieuwbouwwoningen
- Situering
 - Vervangingsbouw van 37 nieuwbouw huurwoningen na sloop van 33 woningen
- Architect
 - Design & Build via Wonen in Vlaanderen: architect Felix & partners
- Aannemer:
 - Damman
- Stand van zaken:
 - Voorontwerp klaar begin 2026



• PROJECT LIEVEN BAUWENSPLEIN - MARKE

- Wat?
 - Bouwen van 16 nieuwbouwwoningen
- Situering
 - Vervangingsbouw van 8 nieuwbouwhuurwoningen en 4 duowoningen na sloop 13 seniorenwoningen
- Architect
 - Design&Build via Wonen in Vlaanderen: architect Felix & Partners
- Aannemer:
 - Damman
- Stand van zaken:
 - Voorontwerp klaar begin 2026



PROJECTEN



PROJECTEN IN STUDIE

• PROJECT PLEIN 2-4 - KORTRIJK

- Wat?
 - Renovatieproject appartementsgebouw
- Situering
 - Renovatie appartementsgebouw met 70 éénslaapkamerflats naar 42 gezinsflats + infrastructuur- en omgevingsaanleg rond het gebouw
- Architect
 - Architecten Czvek Rigby en VERS.A
 - Studio Thomas Willemse (infrastructuur en omgeving)
 - Studiebureau Verhaeghe
- Raming:
 - € 9.366.806,10 (renovatie) € 486.730,43 (omgeving en infra)
- Stand van zaken:
 - Voorontwerp klaar begin 2026



• PROJECT ZYPTELAND - KORTRIJK



- Wat?
 - Haalbaarheidsstudie - Oproep aan geïnteresseerden via Vlaams Bouwmeester
- Situering
 - Haalbaarheidsstudie voor de reconversie van een voormalige schoolsite met momenteel 21 sociale appartementen
- Architect
 - Platform architectuur en G.HARP
- Stand van zaken:
 - Finaliseren haalbaarheidsstudie
 - opmaak programma van eisen/projectdefinitie i.f.v. aanstelling ontwerper architectuur

PROJECTEN



PROJECTEN IN STUDIE

• PROJECT MEENSESTEENWEG 312 / GULLEGEMSESTEENWEG 11- BISSEGEM

- Wat?
 - Nieuwbouwproject 10 nieuwbouwwoningen na sloop handelspanden
- Situering
 - Aanstelling van architecten Claeys-Haelvoet na mini-competitie met 4 laureaten
- Stand van zaken:
 - Schetsontwerpfase naar voorontwerpfase voorjaar 2026



• PROJECT WANDELINGSTRAAT 31 - KORTRIJK

- Wat?
 - Nieuwbouwproject 5 appartementen na sloop handelspand
- Situering
 - Aanstelling van architecten Claeys-Haelvoet na mini-competitie met 4 laureaten
- Stand van zaken:
 - Voorontwerpfase naar indienen omgevingsvergunningsaanvraag voorjaar 2026



PROJECTEN



PROJECTEN IN STUDIE

• PROJECT PEREBOOMHOF- GULLEGEM

- Wat?
 - 107 nieuwbouwwoningen
- Situering
 - Fase 1: 37 woningen (8 koop, 17 huur, 12 geconventioneerd)
 - Fase 2: 70 woningen (13 koop, 35 huur, 22 geconventioneerd)
+ infrastructuur- en omgevingswerken
- Architect:
 - Bart Dehaene & RAAMWERK
 - MAARCH (omgeving en infrastructuur)
- Ramingsbedrag:
 - € 22.171.364,15
- Stand van zaken:
 - Verder uitwerken projectfase 1 voorjaar 2026

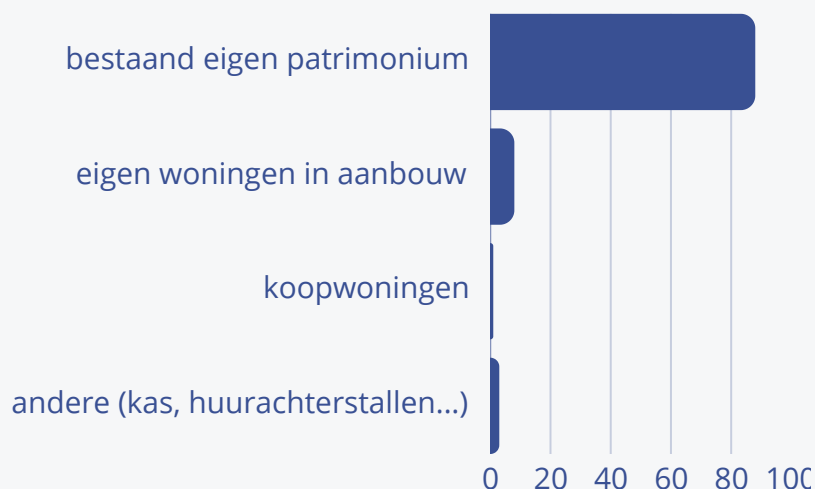


JAARREKENING



VASTE ACTIVA (BEZITTINGEN)

De totale bezittingen van SW+ bedragen op 31/12/2025 **€ 401.693,637**. **96%** daarvan is bestaand eigen patrimonium en de aanbouw van nieuwe woonegelegenheden.



RATIO'S

	2024	2025
Liquiditeit	0,52	0,51
Solvabiliteit	16,4	16,7

De **liquiditeit** laat zien wat de mate is waarin de woonmaatschappij in staat is om aan haar direct (op korte termijn) opeisbare verplichtingen te kunnen voldoen. >1 betekent voldoende liquide middelen, <1 toont liquiditeitsproblemen.

De **solvabiliteit** meet de financiële autonomie van de maatschappij: hoe groter, hoe minder de onderneming afhankelijk is van door derden versterkte middelen.

JAARREKENING



VORDERINGEN OP HUURDERS

(inclusief huishuur, herstellingen, huurlasten, gerechtskosten, afbetalingsplannen)

ACHTERSTAL ZITTENDE HUURDERS

	2024	2025
bedrag	€484.402	€526.129
% t.a.v. totale omzet	2,3	2,3

ACHTERSTAL VERTROKKEN HUURDERS

	2024	2025
bedrag	€954.457	€920.868
% t.a.v. totale omzet	4,5	4,1

JAARREKENING

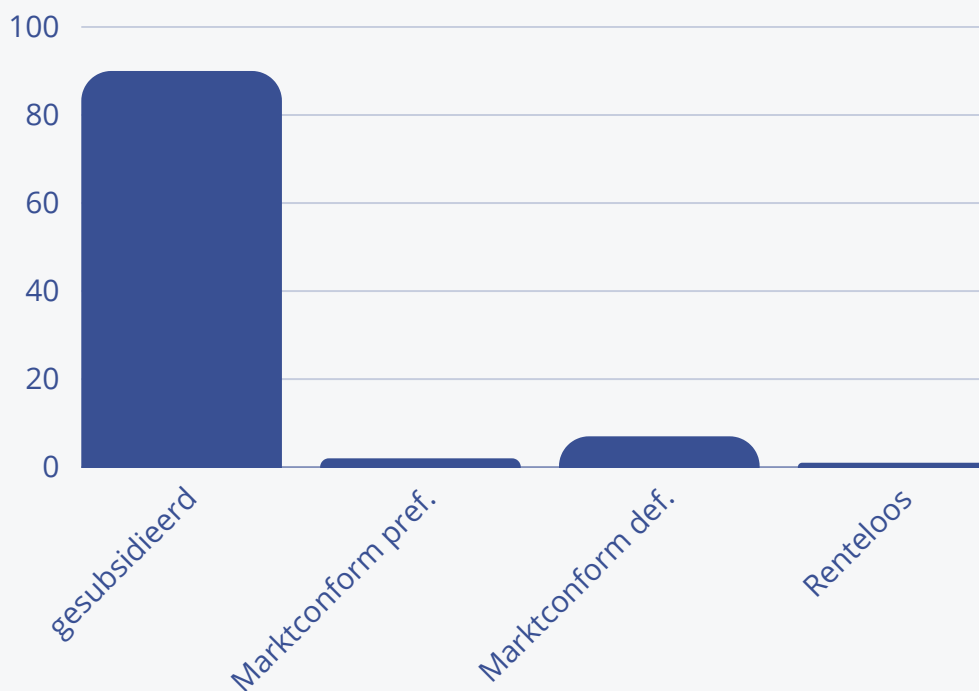


SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR

De totale (korte en lange termijn) schulden voor leningen bij de VMSW bedragen op 31/12/2025 **€ 319.759.814**.

Hiervan moet er **€11.994.133** terugbetaald worden in 2026.

UITSTAANDE LENINGEN



JAARREKENING



OMZET

De totale omzet van de woonmaatschappij bedroeg in 2025 **€ 24.188.377**.
Het gaat hier om een **stijging van 5,6%** ten aanzien van vorig jaar.

OMZET PER ACTIVITEIT

Van de totale omzet van de woonmaatschappij kwam **80%** uit verhuuractiviteit eigen patrimonium, **15%** uit verhuuractiviteit ingehuurd patrimonium en **5%** uit koopactiviteit.

ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

SW+ ontving in 2025 voor **€ 2.072.075 aan subsidies**
(Vlaams en lokaal; huuractiviteit en inhuuractiviteit).

In 2025 werden er **14 onverhuurbare woningen verkocht** wat een meerwaarde realiseerde van **€1.639.921**.

Deze meerwaarden worden gespreid belast over 33 jaar.

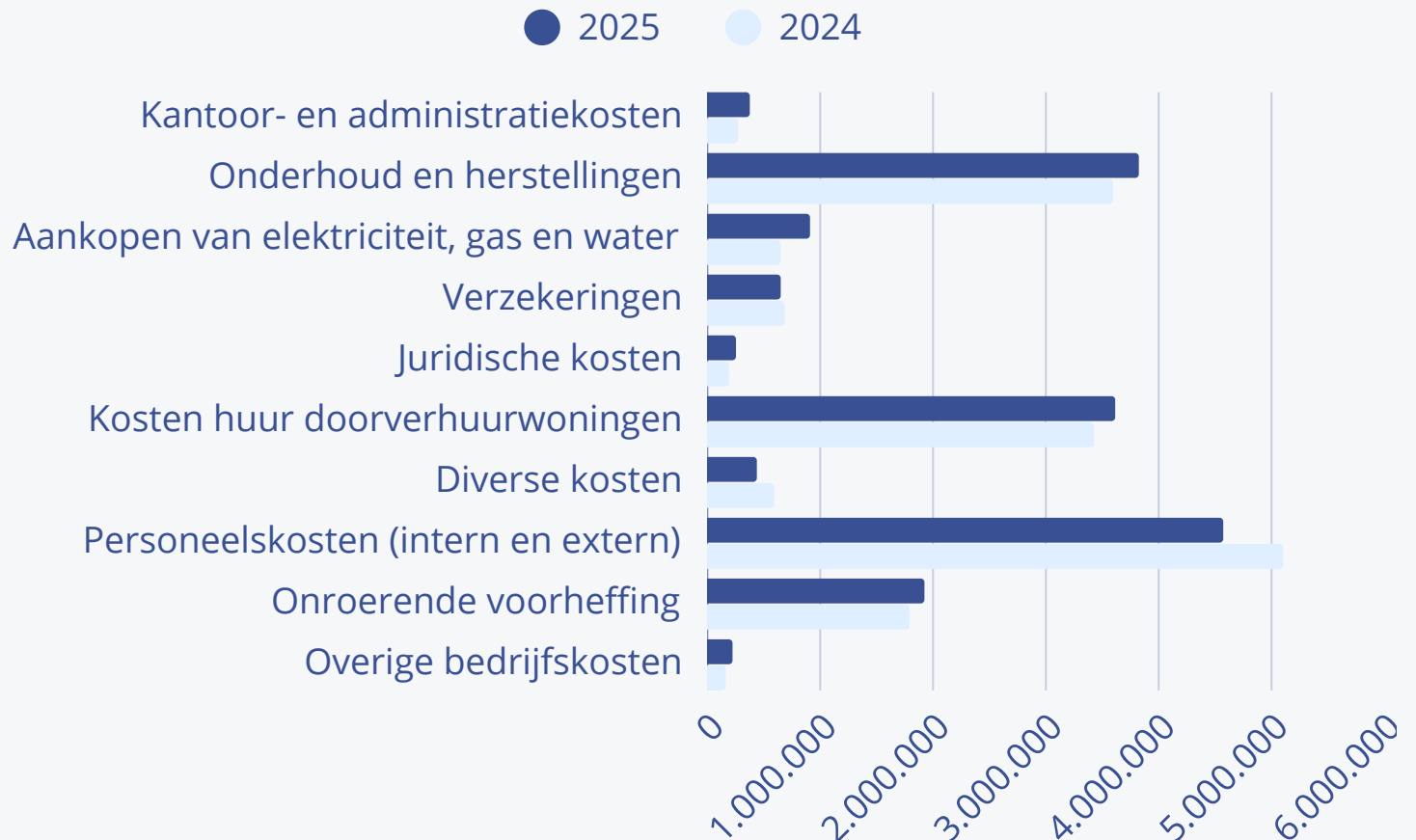
JAARREKENING

WERKINGS- EN ONDERHOUDSKOSTEN

De totale werkings- en onderhoudskosten bedragen **€16.784.103** in 2025, een stijging van 1,9% ten aanzien van vorig jaar.

De grootste kostenposten zijn:

- Personeelskosten (27%)
- Onderhoud en herstellingen (23%)
- Kosten huur doorverhuurwoningen (22%)
- Onroerende voorheffing (11%)



JAARREKENING



COMMENTAAR OP DE JAARREKENING PER 31.12.2025

Hierna worden de belangrijkste activa- en passiva-posten en de diverse rubrieken van de resultatenrekening besproken, en wordt hun mutatie tijdens het boekjaar summier toegelicht.

1.1.1 BALANS

Activa

De bezittingen van de vennootschap bedragen per 31/12/2025 401.693.637 € en zijn samengesteld als volgt:

• **Immateriële vaste activa: 95.526 €**

De investeringen tijdens het afgelopen boekjaar bedragen 56.402 € en betreffen software ontwikkelingen van Gashnet.

• **Materiële vaste activa: 385.147.896 €**

	2025
Terreinen en gebouwen	353.650.824
Installaties, machines en uitrusting	107.832
Meubilair en rollend materieel	225.192
leasing en soortgelijke rechten	778
overige materiële vaste activa	3310
activa in aanbouw en vooruitbetalingen	31.159.959

JAARREKENING



Tijdens het afgelopen boekjaar zijn er investeringen verricht voor een bedrag van 27.140.666 €. Dit betrof investeringen m.b.t. activa in aanbouw voor een bedrag van 23.722.904 €, terreinen en gebouwen inzake het huurpatrimonium voor een bedrag van 3.390.177 € (waarvan 1.983.194 € activering eigen personeels- en werkingskosten) en meubilair en rollend materieel voor 27.585 € (voornamelijk informaticamateriaal).

Verder gebeurden tijdens het boekjaar 2025 overboekingen van rubriek 27 naar rubriek 22 voor 27.936.181 €. Dit betreft voornamelijk de oplevering van nieuwbouw of renovatie projecten in Blauwe Poort en Zuidstraat. In vergelijking met 2024 is dit een daling, de overboeking bedroeg toen 31.893.684 €.

De afschrijvingen van het boekjaar bedragen 9.111.934 € (zie verder).

· Financiële vaste activa: 322.503 €

De financiële vaste activa bestaan voornamelijk uit aandelen in Aster cv (272.551 €). In 2025 steeg het aantal aandelen in Aster cv met een totale waarde van 19.615 €. Verder omvat de rubriek waarborgen betaald aan eigenaars van doorverhuurpanden voor 39.144 €. Ten slotte zijn er enkele diverse borgtochten voor o.a. elektriciteit, gas, water en Imog.

· Voorraden: 3.711.133 €

De voorraden van onroerende goederen bestemd voor de verkoop zijn als volgt samengesteld:

	2025
Onbebouwde gronden	2.763.378
Woningen bestemd voor verkoop	941.232
Sociale kavels	6522

JAARREKENING



De voorraden zijn met 61% of 5.893.807 € afgenomen ten opzichte van 2024. Dit komt hoofdzakelijk door de overdracht van het project Leanderhof aan WM Elan (partiële splitsing). Daarnaast werden er in 2025 4 verkopen genoteerd voor het project Wagenbrugstraat, Wevelgem.

· Vorderingen op ten hoogste één jaar: 2.796.790 €

	2025
Vorderingen m.b.t. Handelsdebiteuren	682.813
Overige vorderingen	2.113.977

Het vermelde bedrag van de handelsdebiteuren bevat o.a. vorderingen op huurders t.b.v. 552.996+ €. Hiervan bedraagt de vordering op zittende huurders 343.727 € voor eigen patrimonium en 83.034 € voor ingehuurd patrimonium. De vordering op vertrokken huurders bedraagt 97.492 € (95.647 € eigen patrimonium en 1.844 ingehuurd). Daarnaast noteren we ook een openstaande vordering van 8.741 € voor zittende huurders van woningen in beheer voor het OCMW en 16.552 € voor huurders van commerciële ruimtes. De handelsdebiteuren omvatten ook 894.001 € dubieuze debiteuren waarop 865.751 € waardevermindering werd geboekt. De dubieuze debiteuren zijn opgesplitst in 489.470 € vertrokken huurders (voornamelijk huishuur en herstellingen na einde van het huurcontract) en 53.535 € zittende huurder van eigen patrimonium. De dubieuze debiteuren van ingehuurd patrimonium is opgesplitst in 315.339 € vertrokken huurders (voornamelijk huishuur) en 17.089 € zittende huurders. Op de vertrokken huurders werd een waardevermindering van 100% geboekt en op de zittende huurders 60% met een huurachterstal van meer dan 3 maanden.

Ten slotte omvatten de overige handelsdebiteuren op te stellen facturen voor 83.778 € ten aanzien van het OCMW van Kortrijk en Wevelgem voor de doorrekening van herstellingswerken aan de woningen in beheer alsook voor de beheersvergoeding.

JAARREKENING



De overige vorderingen worden hoofdzakelijk samengesteld uit te ontvangen kapitaalsubsidies VKF t.b.v. 197.573 € en te ontvangen kapitaalsubsidies SSI t.b.v. 1.501.388 €. In 2025 werden er VKF subsidies geïnd voor de projecten Tuighuisstraat en Blauwe Poort fase 1 en SSI subsidies voor infrastructuurwerken in Cederlaan, Wagenbrugstraat, Lange Munte, Sionwijk, Venning en Kloosterstraat.

Daarnaast is er per jaareinde een openstaande vordering (t.b.v. 59.576 €) ten aanzien van de eigenaars van het ingehuurde patrimonium voor de doorrekening van het omnium onderhoudscontract. Alsook een openstaande vordering voor de te ontvangen huursubsidies van Wonen in Vlaanderen t.b.v. 101.525 €.

Tenslotte bevatten de overige vorderingen nog te ontvangen creditnota's t.b.v. 24.683 € en een vordering (t.b.v. 196.461 €) op het OCMW van Kortrijk en Wevelgem voor een rechtzetting van onterecht doorgestorte huurlasten van de woningen in beheer.

· Geldbeleggingen: 643 €

De geldbeleggingen bestaan uit enkele minimale participaties.

· Liquide middelen: 6.631.278 €

Dit betreft alle liquide middelen die beschikbaar zijn voor de maatschappij en zijn uitgesplitst over de verschillende elementen:

	2025
Rekening courant VMSW	2.561.516
Huurwaarborgen VMSW	2.535.481
Bankrekeningen, post- en girodiensten	1.533.073
Kassen	1209

JAARREKENING



De liquide middelen zijn in hun globaliteit gedaald met 132.516 € zijnde -2%.

In juli 2024 werd er door de Financiële kamer van Wonen in Vlaanderen beslist om SW+ op te nemen onder risicocategorie 1. Met als gevolg dat de maatschappij wordt opgevolgd door de begeleidingscommissie (BGC). Een opname in BGC betekent geen sanctie maar een manier van verhoogde ondersteuning. Het doel is het maken van afspraken om de financiële situatie van de woonmaatschappij te verbeteren.

In het kader hiervan heeft SW+ een doordreven actieplan opgesteld met als doel de financiële sanering van de maatschappij. Het plan omvat zowel acties met als doel om de efficiënte werking, per afdeling, te verhogen alsook beleidsmatige acties. Het actieplan werd goedgekeurd op de Financiële Kamer van Wonen in Vlaanderen.

In 2025 werd er beslist (door Financiële kamer op 8 april 2025) om SW+ op te nemen in risicocategorie 3 maar wel met opvolging door de begeleidingscommissie volgens risicocategorie 1 en 2.

· Overlopende rekeningen: 2.987.869 €

Deze rubriek heeft betrekking op over te dragen kosten ten belope van 701.098 € (voornamelijk verzekeringen) en verkregen opbrengsten ten belope van 2.271.122 €. Deze verkregen opbrengsten hebben uitsluitend betrekking op de FS3-subsidies.

JAARREKENING



Passiva

Het totaal vermogen van de maatschappij bedraagt per 31/12/2025 401.693.637 € en is als volgt samengesteld:

· Inbreng: 108.591 €

De geplaatste onbeschikbare inbreng bedraagt 243.603 € en het niet-opgevraagde deel 135.012 €. Er zijn in het boekjaar 2025 63 vrijwillige uittredingen van aandeelhouders genoteerd.

· Reserves en overgedragen resultaat: 36.304.489 €

	2025
Statutair onbeschikbare reserves	28.304.694
Inkoop eigen aandelen	113.991
Belastingvrije reserves	7.885.804

JAARREKENING



Het positief resultaat per einde boekjaar werd toegevoegd aan de reservefondsen.

De belastingvrije reserves vinden hun oorsprong in het mechanisme van de gespreide taxatie van meerwaarden waarbij elk jaar een deel wordt overgeboekt zodat deze op termijn volledig belastbaar wordt. In 2025 werden de meerwaarden op de verkopen van 14 onverhuurbare woningen opgenomen.

· Kapitaalsubsidies: 30.543.313 €

In het boekjaar 2025 werden extra kapitaalsubsidies toegekend voor Cederlaan (afrekening VKF-subsidie) en voor Sionwijk (SSI-subsidie). Daarnaast vonden er ook afboekingen plaats naar aanleiding van de afrekening van de SSI-subsidie voor de projecten Venning en Wagenbrugstraat. Ten slotte vond ook de jaarlijkse afboeking van de subsidies naar het resultaat plaats.

· Voorzieningen en uitgestelde belastingen: 2.763.455 €

De voorzieningen en uitgestelde belastingen zijn op te delen in drie grote rubrieken:

Ten eerste de Voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken t.b.v. 899.927 €.

Vervolgens de voorzieningen voor overige risico's en kosten, hiervoor werden echter geen voorzieningen genoteerd in boekjaar 2025.

En ten slotte de uitgestelde belastingen op de kapitaalsubsidies t.b.v. 1.863.528 €. Deze worden in resultaat geboekt a rato van de afschrijvingen op de materiële vaste activa waarvoor de subsidie is toegekend.

JAARREKENING



· Schulden op meer dan één jaar: 310.893.800 €

	2025
Kredietinstellingen (VMSW)	307.957.377
Overige schulden (huurborgtochten)	2.936.423

De schulden op meer dan een jaar bij kredietinstellingen hebben betrekking op de investeringen inzake huurpatrimonium en koopprojecten. Het gebruik van vreemd vermogen op langer dan een jaar (waarbij grotendeels beroep wordt gedaan op de modaliteiten van de VMSW) zorgt dat de eigen middelen in buffer kunnen worden gehouden.

· Schulden op ten hoogste één jaar: 18.821.398 €

	2025
Leningen >1jr die binnen het bj vervallen	12.016.392
Leveranciersschulden en te ontv. fact.	3.813.259
Belastingen	1.624.415
Bezoldigingen en sociale bijdragen (provisie)	689.545
Overige schulden	677.787

JAARREKENING



De annuïteiten die binnen het jaar vervallen hebben betrekking op zowel huurpatrimonium als koopprojecten.

De leveranciersschulden die per einde boekjaar nog openstonden bedroegen 2.583.418 €. Het gaat hier om een momentopname. Er zijn nog heel wat facturen van aannemers ontvangen in december m.b.t. lopende projecten.

Per einde boekjaar bedragen de te ontvangen facturen 1.229.841 € en omvatten voornamelijk facturen van aannemers m.b.t. vorderingsstaten van december en van Six voor het omnium onderhoudscontract.

De overige schulden bestaan hoofdzakelijk uit schulden aan huurders voor 418.688 €. De schulden aan huurders betreffen afrekening huurlasten, vooruitbetalingen van huishuur, verschuldigde huursubsidies en vermindering onroerende voorheffing. Daarnaast omvat de rubriek eveneens gebruiksrechten voor het huren van de daken bij plaatsing van zonnepanelen aan Aster (161.327 €) en door te storten huurgelden aan OCMW Wevelgem en Kortrijk voor de woningen in beheer (70.768 €).

· Overlopende rekeningen: 2.258.591 €

De overlopende rekeningen van het passief bestaan hoofdzakelijk uit toe te rekenen kosten betreffende intresten op leningen VMSW voor 2.117.991 €.

JAARREKENING



1.1.2 BESPREKING VAN HET RESULTAAT

Hieronder volgt een korte bespreking van de verschillende rubrieken van het resultaat.

· De omzet van de maatschappij bedraagt 24.188.277 € en bestaat hoofdzakelijk uit:

JAARREKENING



	2025	2024
Verhuuractiviteit-eigen patrimonium	19.427.767	18.489.519
Huuropbrengsten woningen	16.492.791	15.785.592
Huuropbrengsten andere onroerende en roerende goederen	560.731	537.150
Vergoedingen voor huurlasten - andere dan onderhoud en levering	138.228	130.050
Vergoedingen voor huurlasten - onderhoud	1.306.682	988.343
Vergoedingen huurlasten (leveringen van elct, gas, wat,...)	702.899	682.241
Overige vergoedingen voor geleverde goederen/diensten		
Overige vergoedingen	188.095	299.140
	38.340	67.004
Verhuuractiviteit-ingehuurd patrimonium	3.511.574	3.230.054
Huuropbrengsten woningen	3.139.185	2.972.346
Vergoeding voor huurlasten - andere dan onderhoud en levering	331.021	194.700
Overige vergoedingen voor geleverde goederen/diensten	41.368	63.008
Koopactiviteit	1.248.936	1.183.500
Verkopen van onroerende goederen	1.248.936	1.183.500

JAARREKENING



De omzet met betrekking tot de verhuur activiteit van eigen patrimonium is gestegen met 938.247 € of 5,1% in vergelijking met vorig jaar. De omzet met betrekking tot de verhuur activiteit van ingehuurd patrimonium is eveneens gestegen met 281.520 € of 8,7%. Tenslotte is ook de omzet van de koop activiteit gestegen met 65.436 € of 5,5%.

De toename van de huuropbrengsten van eigen patrimonium werd veroorzaakt door een toename van de gemiddelde huurprijzen van de woningen met circa 4,9% t.o.v. 2024. De oplevering van nieuwe projecten in 2025 (Blauwe Poort fase 1 (in juli) en Zuidstraat (in augustus)) en de opleveringen in 2024 (Cederlaan in april/juli en Tuighuisstraat in oktober) zorgen voor een extra huuropbrengst van ongeveer 442 k€. Daarentegen zijn de huurinkomsten gedaald door de structurele leegstand van de projecten Sionwijk en Plein met 273 k€.

De vergoedingen voor huurlasten, onderhoud en leveringen zijn over het algemeen sterker gestegen dan de huurinkomsten. Dit komt voornamelijk door de omschakeling naar een omniumonderhoudscontract in 2025. Hierdoor betalen alle huurders een vaste maandelijkse vergoeding.

De Overige vergoeding voor geleverde goederen en diensten betreft voornamelijk doorfacturatie van herstellingskosten aan huurders en is met 37% gedaald (omwille van het omnium onderhoudscontract).

De overige vergoedingen zijn gedaald met 42,7% en betreft de dataverrijkingvergoeding van Aster alsook een vergoeding voor geïnjecteerde zonnestroom ontvangen via Aster.

De stijging van de omzet van het ingehuurde patrimonium ligt in lijn met de stijgende gemiddelde huurprijzen met 3,6%. De vergoedingen voor huurlasten zijn fors gestegen tegenover vorig jaar (omwille van het omnium onderhoudscontract). De overige vergoedingen voor geleverde goederen/diensten betreft de doorfacturatie van herstellingskosten aan huurders.

JAARREKENING



De omzet van de koopactiviteit bedraagt 1.248.936 € in 2025 en betreft de verkoop van 4 woningen in Wagenbrugstraat te Wevelgem. In 2024 werden er 5 koopappartementen in Zwevegem (Leanderhof) verkocht.

· De geproduceerde vaste activa bedragen 452.815 € en bestaan uit de activering van de eigen werkings- en personeelskosten van de projecten die opgeleverd zijn in 2025 (namelijk Blauwe Poort fase 1 en Zuidstraat).

JAARREKENING



· De andere bedrijfsopbrengsten bedragen dit jaar 4.802.273 € en bestaan hoofdzakelijk uit:

	2025	2024
Overige bedrijfsopbrengsten	4.802.273	3.614.056
Bedrijfssubsidies en compenserende bedragen	2.072.075	2.327.833
Meerwaarden op de courante realisatie van mat. vaste activa	1.639.921	611.008
Meerwaarden op de realisatie van handelsvorderingen		
Recuperatie van administratiekosten	18.188	4858
Recuperatie van onderhouds- en herstellingskosten	23.888	715
Recuperatie van personeelskosten	196.116	183.325
Recuperatie van plaatsbeschrijvingen		
Admin. vergoeding gespreide betaling huurwaarborg	28.707	45.286
Recuperatie van advocaats- en gerechtskosten	7799	8033
Recuperatie van andere kosten	1774	738
Diverse bedrijfsopbrengsten	61.637	67.902
	85.237	40.156
	644.700	307.028

JAARREKENING



De bedrijfssubsidies voor eigen patrimonium omvatten in 2025 325.133 € subsidie voor FS3-leningen. In 2025 werd er geen subsidie ontvangen voor GSC (Gewestelijke Sociale Correctie) terwijl dit in 2024 nog 772.336 € was. De bedrijfssubsidies voor ingehuurd patrimonium omvatten in 2025 voornamelijk een personeels- en werkingssubsidie van 1.140.222 €, GESCO voor 109.187 €, Via-subsidie voor 54.088 € en 168.028 € van de lokale besturen. In 2025 ontving de woonmaatschappij een herstructureringssteun van 262.100 € voor de fusie die plaats vond in 2023.

De meerwaarde op de realisatie van materiële vaste activa omvatten de verkoop van 14 onverhuurbare woningen en de verkoop van grond in Wevelgem (Overheule).

De recuperatie van onderhouds- en herstellingskosten omvat de recuperatie van huurschade van huurders van eigen patrimonium voor 87 k€ (versus 57 k€ in 2024) en van ingehuurd patrimonium voor 29 k€ (versus 61 k€ in 2024). Daarnaast omvat de post ook 79 k€ doorrekening aan eigenaars van ingehuurd patrimonium (versus 66 k€ in 2024).

De recuperatie van personeelskosten lijkt te dalen ten opzichte van vorig jaar maar dit betreft louter een verschuiving naar de post recuperatie van andere kosten.

De recuperatie van advocaats- en gerechtskosten bedraagt 40 k€ voor eigen patrimonium en 21 k€ voor ingehuurd patrimonium (respectievelijk versus 50 k€ en 18 k€ in 2024).

De recuperatie van andere kosten omvat voornamelijk doorfacturatie aan derden en is gestegen tegenover vorig jaar.

JAARREKENING



De diverse bedrijfsopbrengsten zijn gestegen door de schadevergoeding van de verzekering voor de brand in de C. Vansteenkistestraat . Daarnaast zijn er ook meer schadevergoedingen voor vroegtijdige verkoop van sociale koopwoningen in 2025 dan in 2024. Ten slotte merken we een stijging door de regularisatie van de verschuldigde onroerende voorheffing betreffende aanslagjaar 2024 (t.b.v. 127.774 €).

- In het boekjaar 2025 bedragen de niet-recurrente bedrijfskosten 863.186 € en betreft voornamelijk het uitboeken van de resterende boekwaarde van de gesloopte woningen in Lange Munte.
- De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten bedragen 1.548.405 € in 2025 en betreft voornamelijk de activatie van personeels- en werkingskosten van projecten opgeleverd in 2024 en ouder (voor de projecten opgeleverd in 2025 geboekt op rubriek-72).
- De aankopen van handelsgoederen, grond- en hulpstoffen bedragen per saldo 849.750 € t.o.v. 1.142.097 € vorig jaar of een daling van 292.347 € (-26%). Het belang van deze rubriek ten opzichte van de omzet (70 rekening) bedraagt 3,5%.
- De diensten en diverse goederen bedragen 9.773.856 € (+583.820 € of 6,4%). Het belang van deze rubriek ten opzichte van de omzet (70 rekening) bedraagt 40,4%.
- De rubriek “onderhoud en herstellingen” (een sub-rekening van de diensten en diverse goederen) bedraagt 3.823.904 € t.o.v. 3.596.784 € in 2024 en vertegenwoordigt 39,1% van de diensten en diverse goederen.

We merken enerzijds een stijging van de gewone onderhouds- en herstellingswerken met 282.317 € (of 16,8%). De stijging wordt verklaard door de omschakeling naar een omnium onderhoudscontract in 2025. Alsook een stijging van het onderhoud van gemeenschappelijke delen en groenruimten met 110.177 € (of 16,3%). Dit is voornamelijk te wijten aan de bijkomende kosten voor groenonderhoud in de nieuw opgeleverde projecten (onder meer Cederlaan en Blauwe Poort). Anderzijds merken we een daling van de grote onderhouds- en herstellingswerken met 139.790 € (of 13,8%).

JAARREKENING



- De kosten voor gehuurde panden bedragen 3.614.441 € in 2025 en vertegenwoordigen 37,0% van de diensten en diverse goederen.
- De diensten en diverse goederen omvatten daarnaast nog de volgende rubrieken:

	2025	2024
Kantoor- en administratiekosten	376.144	271.555
Aankopen van elektriciteit, gas en water	909.669	649.089
Verzekeringen	649.797	685.672
Juridische kosten	253.301	191.705
Diverse kosten	438.495	593.518
Beheersvergoeding VMSW	-376.606	-285.755
Zelfstandigen	30.691	8250
Bezoldigingen bestuurders	54.020	56.338

JAARREKENING



De kantoor en administratiekosten omvatten onder andere drukwerken en telefonie (164 k€), verplaatsingskosten personeel (91 k€), beheerskosten sociaal secretariaat (21 k€) en de ledenbijdragen van Initia (29 k€). De stijging van deze rubriek wordt voornamelijk verklaard door de stijgende kost van de leasefietsen (+42 k€) en de kantoorkosten (+35 k€) anderzijds zijn de beheerskosten voor het sociaal secretariaat gedaald (-17 k€).

De aankopen van elektriciteit, gas en water zijn gestegen met 40,3% tegenover 2024. De stijging situeert zich voornamelijk in de kosten die doorgerekend worden aan huurders. Onder andere de kosten voor de aanlevering van biomassa in de Venning zijn gestegen tegenover vorig jaar. Voor Drie Hofsteden ontvingen we een afrekening van Fluvius voor de periode 2019-2025. Ten slotte zijn ook de kosten voor de woningen in beheer van het OCMW gestegen.

De stijging van de juridische kosten wordt verklaard door de notariskosten voor de verkoop van onverhuurbare woningen.

De diverse kosten omvatten voornamelijk vergoedingen voor de bedrijfsrevisor (37 k€), huur van administratieve gebouwen (37 k€), vergoedingen aan Aster voor de installatie van zonnepanelen op eigen patrimonium (261 k€) en kosten energieprestatiecertificaat en asbestattesten (57 k€)

De kosten voor tewerkstelling van zelfstandigen betreft kosten voor externe communicatie en voor de opvolging van de koopwoningen.

JAARREKENING



· De rubriek 62 (bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen) bedraagt 4.487.148 € tegenover 5.038.706 € vorig jaar (-551.557 € of -10,9%). De daling kent zijn oorsprong in een daling van de groepsverzekering van 504.666 € in 2024 naar 45.117 €. De oorzaak is een dotatie in 2024 aan het financieringsfonds van de verzekering met vaste prestaties. We merken op dat er in 2025 een regularisatie is van deze bijdragen van de groepsverzekering voor een bedrag van 128.909 €. Dit type van pensioenplan is uitdovend, bij de recente aanwervingen wordt enkel nog het pensioenplan met vaste bijdragen toegepast (financiering door werkgeversbijdrage op het brutoloon).

De kosten voor bezoldigingen zijn quasi gelijk gebleven. Het gemiddeld aantal werknemers is gedaald van 57,2 vte in 2024 naar 56,5 vte in 2025. We merken wel een verschuiving tussen de kosten voor arbeiders (gedaald) en bedienden (gestegen).

· De afschrijvingen bedragen 9.111.934 € en hebben daarmee een belang van 37,7% t.o.v. de omzet (70-rekening). Er werd een terugneming van 14.871 € op de waardevermindering op handelsvorderingen geboekt.

· Aan de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken werd enerzijds een toevoeging van 415.494 € (2,5% op de huuromzet) geboekt. Anderzijds werd een terugname van 869.892 € geboekt, zijnde het deel van de provisie die werd afgeboekt wegens het opleveren van de grote renovatiewerken van het afgelopen jaar.

· De rubriek andere bedrijfskosten bedraagt 2.146.492 € (t.o.v. 1.955.422 € vorig jaar) waarbij de onroerende voorheffing het gros van de kosten vertegenwoordigt. Alsook een bijdrage aan het solidariseringsfonds t.b.v. 142.470€ (betreft de harmonisering van de huurprijzen van eigen en ingehuurde woningen).

JAARREKENING



· Bij de financiële opbrengsten bedragen de intrestsubsidies 6.828.079 € (t.o.v. 5.639.665 € vorig jaar), de kapitaalsubsidies 552.648 € (t.o.v. 535.866 € vorig jaar), de diverse financiële opbrengsten 12.364 € (t.o.v. 17.343 € vorig jaar) en de opbrengsten uit de vlottende activa 77.602 € (t.o.v. 82.597 € vorig jaar). Samen zorgt dit voor een totaal aan financiële opbrengsten van 7.470.693 € t.o.v. 6.275.469 € vorig jaar. Dit betekent een toename van 1.195.224 € of +19,0%.

Uiteindelijk bedragen de financiële opbrengsten 30,9 % van de totale omzet (t.o.v. 27,4% vorig jaar).

· De financiële kosten bedragen 8.010.628 € t.o.v. 6.931.583 € vorig jaar (+ 1.079.045 € of +15,6%) en bestaan quasi uitsluitend uit intresten op leningen.

JAARREKENING



De conclusie is dat ná de verrekening van financiële kosten en opbrengsten, een winst van 3.688.737 € wordt opgetekend, wat tegenover de omzet een belang van 15,2% betekent. Vorig jaar resulteerde dezelfde werking in een winst van 342.382 €, de toename bedraagt 3.346.355 €.

Ten slotte is er een provisie van de geraamde belastingen t.b.v. 34.131 €.

Na onttrekking aan (en overboeking naar) de belastingvrije reserves en uitgestelde belastingen is het te bestemmen resultaat van het boekjaar 2.321.946 € winst t.o.v. 35.931 € verlies in 2024.

Het resultaat van 2025 kunnen we deels verklaren door:

- Een algehele stijging van de omzet van alle activiteiten met 1.285.203€
- Stijging van de overige bedrijfsopbrengsten omwille van de meerwaarde op de verkopen van onverhuurbare woningen (t.b.v. 1.639.921 €)
- Daling van de personeelskost met 551.557 € (voornamelijk omwille van de recuperatie van de groepsverzekering)
- Stijging van de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten door de retroactieve activatie van eigen personeels- en werkingskosten (t.b.v. 1.546.311 €)
- Overboeking van de meerwaarde op de verkoop van onverhuurbare woningen naar de uitgestelde belastingen en belastingvrije reserves (t.b.v. 1.455.303 €)

JAARREKENING



1.2 BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De winst over het afgelopen boekjaar bedraagt na belastingen 2.321.946 €, en wordt als volgt bestemd:

Resultaat van het boekjaar (winst) 2.321.946 €

Overgedragen winst van vorig boekjaar 0 €

Toevoeging aan de overige reserves 2.321.946 €

JAARREKENING



1.3 OVERZICHT VAN DE KERNCIJFERS

	2025	2024	% omzet 2025	% omzet 2024
Omzet huuractiviteit eigen patrimonium	19.427.767	18.489.519		
Omzet huuractiviteit doorverhuur patrimonium	3.511.574	3.230.054		
Omzet koopactiviteit	1.248.936	1.183.500		
Omzet	24.188.277	22.903.074	100	100
Geproduceerde vaste activa	452.815	115.394	1,9%	0,5%
Andere bedrijfsopbrengsten	4.802.273	3.614.056	19,9%	15,8%
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	1.548.405	163.837	6,4%	0,7%
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	849.750	1.142.097	3,5%	5,0%
Diensten en diverse goederen	9.773.856	9.190.036	40,4%	40,1%
Bezoldigingen	4.487.148	5.038.706	18,6%	22,0%
Afschrijvingen	9.111.934	8.606.252	37,7%	37,6%
Waardevermindering op vorderingen	-14.871	304.459	-0,1%	1,3%
Voorziening voor risico's en kosten	-454.398	-621.024	-1,9%	-2,7%
Andere bedrijfskosten	2.146.492	1.955.422	8,9%	8,5%
Niet-recurrente bedrijfskosten	863.186	181.915	3,6%	0,8%

JAARREKENING

1.3 OVERZICHT VAN DE KERNCIJFERS

BEDRIJFSWINST	4.228.672	998.496	17,5%	4,4%
Kosten van schulden	8.009.904	6.930.893	33,1%	30,3%
Andere financiële kosten	724	690	0,0%	0,0%
Opbrengsten uit vlottende activa	77.602	82.597	0,3%	0,4%
Andere financiële opbrengsten	7.393.091	6.192.873	30,6%	27,0%
WINST/VERLIES BOEKJAAR VOOR BELASTINGEN	3.688.737	342.382	15,3%	1,5%
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	35.551	33.254	0,1%	0,1%
Overboeking naar uitgestelde belastingen	72.765	25.061	0,3%	0,1%
Belastingen op het resultaat	34.131	529	0,1%	0,0%
Regularisatie van de geraamde belasting	0	30.000	0,0%	0,1%
WINST/VERLIES BOEKJAAR	3.617.393	380.047	15,0%	1,7%
Onttrekking aan belastingvrije reserves	87.091	60.181	0,4%	0,3%
Overboeking naar de belastingvrije reserves	1.382.537	476.158	5,7%	2,1%
TE BESTEMMEN WINST/VERLIES VAN HET BOEKJAAR	2.321.946	-35.931	9,6%	-0,2%

JAARREKENING



1.4 EINDE VAN HET BOEKJAAR

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen te melden welke zich na het einde van het boekjaar hebben voorgedaan, en die een belangrijke impact hebben op de financiële positie van de vennootschap.

1.5 DE WIJZE VAN TOEZICHT OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN

De woonmaatschappij 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 15 leden worden voorgedragen door de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en die aandeelhouder zijn van de vennootschap. Op deze manier is elke lokaal bestuur vertegenwoordigd.

Daarnaast is het bestuursorgaan 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 SW+ 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.

JAARREKENING



1.6 ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJKING VAN HAAR VOORWERP EN DE DAARVOOR INGEZETTE MIDDELEN

Voor dit luik verwijzen we naar het inhoudelijk jaarverslag (raadpleegbaar op de website).

1.7 VERZOEKEN TOT UITTREDING AANDEELHOUDERS

In 2025 zijn er 63 aandeelhouders uitgetreden. Het gecumuleerde geplaatste kapitaal van de uittreedende aandeelhouders bedroeg 15.186 € en was voor 8.196 € volstort (de bedragen werden individueel teruggestort). De aandelen werden geschrapt uit het aandelenregister.

1.8 RECHTSTREEKSE OF ONRECHTSTREEKSE PARTICIPATIE

SW+ 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 energiefactuur van onze sociale huurders. Tevens dragen wij zo ons steentje bij aan het klimaat door een vermindering van CO₂-uitstoot.

SW+ heeft 1 A-aandeel in Aster ter waarde van 1.000 euro, B-aandelen ter waarde van 178.551,00 euro en D-aandelen ter waarde van 93.000,00 euro.

-Creat: Creat fungeert als aankoopcentrale. Er worden door hen overeenkomsten afgesloten volgens de wetgevingen van de Overheidsopdrachten. SW+ kan, indien gewenst, intekenen op afgesloten overeenkomsten.

SW+ heeft 3 aandelen in Creat ter waarde van 558,00 euro (3 x 186,00 euro).

-Collectief Coop: Collectief Coop sluit raamovereenkomsten af waardoor extra voordelen en kortingen bekomen kunnen worden bij diverse leveranciers. SW+ kan, indien gewenst, intekenen op deze overeenkomsten.

SW+ heeft 1 aandeel in collectief Coop ter waarde van 500,00 euro.

JAARREKENING



1.9 VERANTWOORDING EVOLUTIE VAN DE HERINVESTERINGSVERPLICHTING

Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	175.000
Opbouw herinvesteringsverplichting	1.848.002
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde=verkoopprijs)	1.848.002
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde=verkoopprijs)	0,0
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,0
Herbestemming/stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,0
Andere	0,0
Besteding herinvesteringsverplichting 2025	1.848.002
Realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	0,0
Aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,0
Investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	918.259,41
Versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	918.259,41
De vervroegde terugbetaling van de leningen	11.483,19
Een inbreng in de woonmaatschappij	0,0
Een investering die voor financiering cfr. art. 4.60, 1ste lid, in aanmerking komt	0,0
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2025	0,0

JAARREKENING



1.10 BEZOLDIGINGSPAKKET DIRECTEUR

De salarisschaal van de directeur is A 286. Verder beschikt de directeur over een dienstwagen waarvoor een car-policy werd afgesloten en een groepsverzekering onder het stelsel met vast percentage. Er wordt geen managementtoelage toegekend.

1.11 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP

Er zijn geen toekomstige ontwikkelingen te melden die een belangrijke impact hebben of kunnen hebben op de financiële situatie van de vennootschap.

1.12 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Tijdens het boekjaar zijn geen bijzondere werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

1.12 KAPITAALSVERHOOGING

Tijdens het boekjaar heeft zich geen kapitaalsverhoging voorgedaan.

1.14 VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

Tijdens het boekjaar verwierf of vervreemde de maatschappij geen eigen aandelen.

1.15 BESCHRIJVING WAARDERINGSREGELS

Voor de beschrijving van de waarderingsregels wordt verwezen naar de toelichtingen bij de externe jaarrekening.

JAARREKENING



1.16 BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Gedurende het voorbije boekjaar werden er door de commissaris de volgende opdrachten vervuld: andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten t.b.v. 13.110 €.

1.17 GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DOOR DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten zoals bepaald in artikel 3:6 §1 8° van het Wetboek vennootschappen.

1.18 FINANCIËLE PRESTATIEINDICATOREN

· GECORRIGEERDE LIQUIDITEITSRATIO IN ENGE ZIN

De gecorrigeerde liquiditeitsratio in enge zin bedraagt 0,51.

· NETTO VERKOOPMARGE

De netto verkoopmarge van 10,0% ligt hoger dan de behaalde marge in 2024 (1,0%). De opbrengsten uit de gewone bedrijfsuitvoering zijn hoger dan de kosten.

· SOLVABILITEITRATIO

De solvabiliteitsratio bedraagt 16,7%.

Het vreemd vermogen op lange termijn t.o.v. het balanstotaal bedraagt 77,4%.

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *SW+*

Rechtsvorm: *Besloten vennootschap*

Adres: *Damastweversstraat(Kor)* Nr.: *3* Bus:

Postnummer: *8500* Gemeente: *Kortrijk*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van *Gent, afdeling Kortrijk*

Internetadres¹:

E-mailadres¹:

Ondernemingsnummer **0405.342.610**

DATUM **05 / 07 / 2023** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

de JAARREKENING in **EURO** goedgekeurd door de algemene vergadering van **19 / 05 / 2026**

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

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

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

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

Totaal aantal neergelegde bladen: *48* 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, 6.4.1, 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*

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrapen wat niet van toepassing is.

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

**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

<i>Mohamed Ahouna</i> <i>Schildersstraat 19, 8500 Kortrijk, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>30/05/2022 - 20/05/2025</i>
<i>Koen Byttebier</i> <i>Damkaai 13B bus 011, 8500 Kortrijk, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>30/05/2022 - 20/05/2025</i>
<i>Tiene Castelein</i> <i>Smokkelpotstraat 19, 8500 Kortrijk, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>15/02/2024 - 20/05/2030</i>
<i>Vicky Claeys</i> <i>Kozakstraat 174, 8560 Wevelgem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>09/06/2023 - 20/05/2025</i>
<i>Alain Cnudde</i> <i>Vlasmolenstraat 20, 8501 Heule, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/05/2025 - 20/05/2030</i>
<i>Liesbeth D'hondt</i> <i>Sentestraat 7, 8501 Heule, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/05/2025 - 20/05/2030</i>
<i>Jeroen David</i> <i>Pluimstraat 126, 8500 Kortrijk, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>09/06/2023 - 20/05/2030</i>
<i>Anaïs de Bethune</i> <i>Van Belleghemdreef 29, 8510 Marke, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/05/2025 - 20/05/2030</i>
<i>Marie De Clerck</i> <i>Wezelstraat 50, 8560 Wevelgem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/05/2025 - 20/05/2030</i>
<i>Philippe De Coene</i> <i>Veldstraat 128, 8500 Kortrijk, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>09/06/2023 - 20/05/2025</i>
<i>Veronique Decaluwe</i> <i>Lisbloemstraat 6, 8501 Bissegem, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur</i> <i>30/05/2022 - 20/05/2030</i>
<i>Emile Declercq</i> <i>Conservatoriumplein 12, 8500 Kortrijk, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/05/2025 - 20/05/2030</i>
<i>Bram Deltour</i> <i>Bankstraat 43, 8560 Wevelgem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/05/2025 - 20/05/2030</i>
<i>Mathieu Desmet</i> <i>Lommergoed 13, 8560 Wevelgem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>09/06/2023 - 20/05/2030</i>
<i>Luc Lannoy</i> <i>Smedenstraat 7, 8560 Wevelgem, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>09/06/2023 - 20/05/2025</i>
<i>Christiane Loosvelt</i> <i>Vrijheidsstraat 1, 8560 Wevelgem, België</i>	<i>Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur</i> <i>09/06/2023 - 20/05/2030</i>
<i>Nawal Maghroud</i> <i>Jan Breydellaan 154, 8500 Kortrijk, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>09/06/2023 - 20/05/2025</i>
<i>Jeppe Remy</i> <i>Brugsesteenweg 195, 8500 Kortrijk, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>20/05/2025 - 20/05/2030</i>

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

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

Pieter Soens
Pluimstraat 126, 8501 Heule, België

Bestuurder
20/05/2025 - 20/05/2030

Trui Steenhoudt
Gasstraat 2, 8500 Kortrijk, België

Bestuurder
09/06/2023 - 20/05/2025

Eef Vandenbogaerde
Passionistenlaan 64, 8500 Kortrijk, België

Bestuurder
09/06/2023 - 20/05/2025

Wilfried Vanneste
Menenstraat 7, 8560 Wevelgem, België

Bestuurder
09/06/2023 - 20/05/2030

Mike Verslijpe
Serruysstraat 8, 8501 Heule, België

Bestuurder
20/05/2025 - 20/05/2030

Maxim Veys
Kapelstraat 4, 8500 Kortrijk, België

Bestuurder
30/05/2022 - 20/05/2025

Callens Vandelanotte NV
Nr.: 0433.608.707
President Kennedypark 1 bus a, 8500 Kortrijk, België
Lidmaatschapsnr.: B-00083

Commissaris
30/05/2023 - 19/05/2026

Vertegenwoordigd door:

Frank Vandelanotte
President Kennedypark 1 bus a, 8500 Kortrijk, België
Lidmaatschapsnr.: A01476

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrapen 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	385.565.924,77	368.784.333,82
Immateriële vaste activa	6.2	21	95.525,79	9.476,75
Materiële vaste activa	6.3	22/27	385.147.895,54	368.472.086,32
Terreinen en gebouwen		22	353.650.824,04	332.581.483,57
Installaties, machines en uitrusting		23	107.831,81	121.707,60
Meubilair en rollend materieel		24	225.192,22	390.935,58
Leasing en soortgelijke rechten		25	778,13	883,87
Overige materiële vaste activa		26	3.310,00	3.840,00
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	31.159.959,34	35.373.235,70
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	322.503,44	302.770,75
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	322.503,44	302.770,75
Aandelen		284	273.609,00	253.994,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	48.894,44	48.776,75

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	16.127.711,76	23.467.812,46
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.711.132,67	9.604.939,76
Vorraden		30/36	3.711.132,67	9.604.939,76
Grond- en hulpstoffen		30/31	.....	.....
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	3.711.132,67	9.604.939,76
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	2.796.790,27	4.584.214,95
Handelsvorderingen		40	682.813,06	863.270,04
Overige vorderingen		41	2.113.977,21	3.720.944,91
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	643,13	643,13
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	643,13	643,13
Liquide middelen		54/58	6.631.277,80	6.763.793,39
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	2.987.867,89	2.514.221,23
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	401.693.636,53	392.252.146,28

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	66.956.393,52	64.117.353,71
Inbreng	6.7.1	10/11	108.591,18	116.826,00
Beschikbaar		110	.....	.....
Onbeschikbaar		111	108.591,18	116.826,00
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	36.304.489,16	32.709.299,48
Onbeschikbare reserves		130/1	28.418.684,76	26.105.812,53
Statutair onbeschikbare reserves		1311	28.304.694,22	25.991.821,99
Inkoop eigen aandelen		1312	113.990,54	113.990,54
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	.....	.....
Belastingvrije reserves		132	7.885.804,40	6.603.486,95
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)		14	.....(+)/(-)	.....
Kapitaalsubsidies		15	30.543.313,18	31.291.228,23
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁴		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	2.763.454,58	3.190.916,14
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	899.926,67	1.354.324,90
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	899.926,67	1.354.324,90
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	1.863.527,91	1.836.591,24

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	331.973.788,43	324.943.876,69
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	310.893.799,77	301.533.378,29
Financiële schulden		170/4	307.957.377,04	298.795.573,15
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	307.957.377,04	298.795.573,15
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	2.936.422,73	2.737.805,14
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	18.821.397,70	21.637.862,25
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	12.016.391,71	12.267.929,65
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	3.813.258,87	6.313.917,65
Leveranciers		440/4	3.813.258,87	6.313.917,65
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	2.313.960,47	1.830.261,84
Belastingen		450/3	1.624.415,14	1.374.651,50
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	689.545,33	455.610,34
Overige schulden		47/48	677.786,65	1.225.753,11
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	2.258.590,96	1.772.636,15
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	401.693.636,53	392.252.146,54

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	30.991.769,70	26.796.359,41
Omzet	6.10	70	24.188.276,67	22.903.073,61
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	452.814,68	115.393,51
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	4.802.273,25	3.614.055,51
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	1.548.405,10	163.836,78
Bedrijfskosten		60/66A	26.763.097,83	25.797.863,69
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	849.749,86	1.142.097,27
Aankopen		600/8	667.554,95	1.054.330,39
Voorraad: afname (toename)		609	182.194,91	87.766,88
Diensten en diverse goederen		61	9.773.856,02	9.190.035,87
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.10	62	4.487.148,46	5.038.705,83
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	9.111.934,11	8.606.252,35
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	6.10	631/4	-14.870,59	304.459,49
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10	635/8	-454.398,23	-621.024,03
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	2.146.491,99	1.955.422,22
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	863.186,21	181.914,69
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	4.228.671,87	998.495,72

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	7.470.693,40	6.275.469,34
Recurrente financiële opbrengsten		75	7.470.693,40	6.275.469,34
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	77.602,00	82.596,51
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	7.393.091,40	6.192.872,83
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	8.010.627,95	6.931.582,88
Recurrente financiële kosten	6.11	65	8.010.627,95	6.931.582,88
Kosten van schulden		650	8.009.903,61	6.930.893,18
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	724,34	689,70
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	3.688.737,32	342.382,18
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	35.551,23	33.254,16
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	72.765,13	25.060,97
Belastingen op het resultaat		67/77	34.130,84	-29.471,39
Belastingen	6.13	670/3	34.130,84	528,61
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	30.000,00
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	3.617.392,58	380.046,76
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	87.091,10	60.180,57
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	1.382.537,46	476.158,38
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	2.321.946,22	-35.931,05

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	2.321.946,22	-35.931,05
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	2.321.946,22	-35.931,05
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	35.931,05
aan de inbreng	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	35.931,05
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	2.321.946,22	.....
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	2.321.946,22	.....
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	.....	.....
Vergoeding van de inbreng	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	38.640,74
8022	56.402,33	
8032	43.456,83	
8042	109.612,76	
8052	161.199,00	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	29.163,99
8072	49.714,51	
8082	.....
8092	.....
8102	43.456,83	
8112	30.251,54	
8122	65.673,21	
211	95.525,79	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	445.992.694,79
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	3.390.177,28	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	3.035.811,80	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	27.710.403,21	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	474.057.463,48	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	113.411.211,22
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	9.796.538,25	
Teruggenomen	8281	2.094,16	
Verworven van derden	8291	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	2.573.238,48	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	-225.777,42	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	120.406.639,41	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	353.650.824,04	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	294.440,71
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	294.440,71	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....
Verworven van derden	8222	.....
Afgeboekt	8232	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	172.733,11
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	13.875,81	
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	186.608,92	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	107.831,81	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.362.155,95
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	27.584,76	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	254.244,44	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8183	-109.612,76	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	1.025.883,51	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....
Verworven van derden	8223	.....
Afgeboekt	8233	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	971.220,37
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	113.966,46	
Teruggenomen	8283	.....
Verworven van derden	8293	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	254.244,44	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313	-30.251,54	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	800.690,85	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	225.192,22	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.057,40
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	1.057,40	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	173,53
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	105,74	
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	279,27	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)	778,13	
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250	.....
Installaties, machines en uitrusting	251	.....
Meubilair en rollend materieel	252	778,13	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	7.550,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8185	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	7.550,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.710,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	530,00	
Teruggenomen	8285	.....
Verworven van derden	8295	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8315	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	4.240,00	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	3.310,00	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	35.373.235,70
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	23.722.904,24	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-27.936.180,60	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	31.159.959,34	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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)	31.159.959,34	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	253.994,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	19.615,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	273.609,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	273.609,00	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	48.776,75
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	117,69	
Terugbetalingen	8593	.....
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	48.894,44	
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	643,13	643,13
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681	643,13	643,13
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682	.....	.....
Edele metalen en kunstwerken	8683	.....	.....
Vastrentende effecten	52	.....	.....
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	.....	.....
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686	.....	.....
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	.....	.....
meer dan één jaar	8688	.....	.....
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	.....	.....

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
<i>Verkregen opbrengsten subs VMSW</i>	2.271.122,33
<i>Over te dragen kosten</i>	657.292,89
<i>Over te dragen koste-wederbeleggingsvergoeding</i>	43.804,79
<i>Verminderings OV</i>	15.657,86

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN DE INBRENG

Inbreng

Beschikbaar per einde van het boekjaar
 Beschikbaar per einde van het boekjaar
 Onbeschikbaar per einde van het boekjaar
 Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
(110)	.....
111P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	116.826,00
(111)	108.591,18	
8790	243.603,19	
87901	135.012,01	
8791	.....
87911	.....

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld
 waarvan niet volgestort
 In natura
 waarvan niet volgestort

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	-8.195,97	
	-38,59	

8702	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
8703	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....

Wijzigingen tijdens het boekjaar
Vrijwillig uittreedende aandeelhouders
Overdracht partiële splitsing WM Elan

 Aandelen op naam
 Gedematerialiseerde aandelen

Eigen aandelen

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

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

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

Codes	Boekjaar
8722
8732
8740
8741
8742
8745
8746
8747

Aandelen

Verdeling

Aantal aandelen
Daaraan verbonden stemrecht
Uitsplitsing volgens de aandeelhouders
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761
8762
8771
8781

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

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

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

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	12.016.391,71
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	12.016.391,71
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)	12.016.391,71
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	54.869.613,56
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	54.869.613,56
Overige leningen	8852	.....
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	54.869.613,56
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	253.087.763,48
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	253.087.763,48
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	2.936.422,73
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	256.024.186,21

GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	.....
Achtergestelde leningen	8931	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	.....
Kredietinstellingen	8961	.....
Overige leningen	8971	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers	8991	.....
Te betalen wissels	9001	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	.....
Overige schulden	9051	.....
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	.....

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Financiële schulden	8922	112.584,33
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	112.584,33
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	112.584,33

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (post 450/3 en 179 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	1.590.459,42
Geraamde belastingschulden	450	33.955,72

Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 en 179 van de passiva)

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	689.545,33

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

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

.....

.....

.....

.....

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
.....			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	2.072.075,25	2.327.832,70
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	61	57
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	56,5	57,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	84.172	87.456
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	3.414.067,71	3.405.906,85
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	841.979,51	907.386,13
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	70.083,96	534.949,35
Andere personeelskosten	623	161.017,28	190.463,50
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	12.913,71	313.323,83
Teruggenomen	9113	27.784,30	8.864,34
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	415.493,84	395.153,91
Bestedingen en terugnemingen	9116	869.892,07	1.016.177,94
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	1.780.069,71	1.668.738,85
Andere	641/8	366.422,28	286.683,37
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	0,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	137
Kosten voor de vennootschap	617	.....	8.250,00

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	552.647,60	535.865,59
Interestsubsidies	9126	6.828.079,46	5.639.664,64
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754	.....	.....
Andere .....		.....	.....
.....	
.....	
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen			
	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten			
	6502	.....	.....
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654	.....	.....
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655	.....	.....
Andere .....		.....	.....
.....	
.....	
.....	

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	1.548.405,10	163.836,78
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	1.548.405,10	163.836,78
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	2.094,16	148.972,51
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	.....	.....
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	1.546.310,94	14.864,27
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769	.....	.....
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	863.186,21	181.914,69
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	863.186,21	181.914,69
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	862.796,66	99.738,26
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ...	6630	.....	79.616,35
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	389,55	2.560,08
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

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	112.584,33
Bedrag van de inschrijving	91621	123.099,35
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	.....

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

.....

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

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

.....

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

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

De onderneming heeft een aanvullend rust- of overlevingspensioen met vaste bijdrage voor haar werknemers met een vast arbeidscontract van onbepaalde duur. Het plan wordt beheerd door een externe verzekeringsmaatschappij. Bij wet zijn de gestorte bijdragen door werkgever/werknemer onderworpen aan een minimum gewaarborgd rendement van 3,25%/3,75% op de reserves opgebouwd tot 30 juni 2017 en 1,75% op de stortingen vanaf 1 juli 2017. Het minimum rendement wordt gewaarborgd door de werkgever. Op basis van de beschikbare informatie, is de opgebouwde reserve toereikend om de verplichting van de werkgever af te dekken.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Codes	Boekjaar
9220

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

.....

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

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

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

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

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

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

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

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

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

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

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

	Codes	Boekjaar
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
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	39.279,30
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	.....

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	12.356,32
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	3.200,00
Belastingadviesopdrachten	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	.....
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	9.375,00
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	535,00

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

WAARDERINGSREGELS

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Ministerieel besluit tot nadere invulling van de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels van de sociale huisvestingsmaatschappijen van 29 oktober 2010.

AANSCHAFFINGSWAARDE VAN TERREINEN EN GEBOUWEN

De terreinen en gebouwen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans opgenomen.

De aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen wordt bepaald als de som van :

- de aankoopprijs of, in voorkomend geval, de vervaardigingsprijs of inbrengwaarde;
- de externe en de interne bij de aankoop komende kosten. Dit zijn alle kosten die nodig zijn om de aangekochte, vervaardigde of ingebrachte activa functioneel te maken voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Het zijn kosten die noodzakelijk zijn om de voormelde activa effectief te benutten.

De interne bij de aankoop komende kosten worden op forfaitaire wijze bepaald namelijk:

- 1,5% van de aankoopprijs inclusief btw of de vervaardigingsprijs voor de kosten van het toezicht dat de woonmaatschappij als bouwheer uitoefent op de werken in uitvoering;
- 0,5% van de aankoopprijs inclusief btw of de vervaardigingsprijs voor de kosten van de administratieve verwerking van de verrichtingen betreffende de werken in uitvoering.

Bij een aankoop van een goede woning onder het stelsel van de registratielasting of registratierechten of een aankoop van een woning onder het stelsel van de registratielasting of registratierechten die gevolgd wordt door een renovatie alvorens de sociale huisvestingsmaatschappij overgaat tot de verhuur van de woning, maakt de sociale huisvestingsmaatschappij met het oog op onder meer de vaststelling van de jaarlijkse afschrijvingskost, bij de registratie van de aanschaffingswaarde een onderscheid tussen het grondaandeel en gebouwaandeel op basis van een raming door een expert dan wel op basis van de forfaitaire verdeling die vermeld wordt in artikel 195/97 van de Commentaren op het Wetboek van Inkomstenbelastingen waarbij een zesde van de aanschaffingswaarde aan de grond wordt toegerekend en vijf zesde ervan aan het gebouw.

AFSCHRIJVINGEN VAN MATERIELE VASTE ACTIVA

De afschrijvingen worden lineair berekend voor

- Gebouwen met een eerste afschrijving voor 1997 over 66 jaar
- Gebouwen met een eerste afschrijving tussen 1997 en 2010 over 50 jaar
- Nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties met een eerste afschrijving tussen 2011 en 2020 over 33 jaar en in 2021 verlengd naar 50 jaar.

Het niet-afgeschreven gedeelte van de aanschaffingswaarde wordt vanaf het boekjaar 2021 afgeschreven over 50 jaar, verminderd met het aantal jaren dat het gebouw of de renovatie is afgeschreven in de periode die aan dit boekjaar voorafgaat.

- Nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties met een eerste afschrijving in 2021, of een later boekjaar, over 50 jaar. Met uitzondering van de volgende onderdelen, die worden afgeschreven over de volgende termijnen:
 - o Sanitair: 15 jaar
 - o Lift: 25 jaar
 - o Centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 25 jaar
 - o Centrale verwarming, verwarmingsketel: 15 jaar
 - o Warmtepomp: 15 jaar
 - o Zonneboiler: 15 jaar
 - o Fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, exclusief omvormers: 20 jaar
 - o Omvormers fotovoltaïsch zonne-energiesysteem: 10 jaar
 - o Ventilatie: 15 jaar

Het bedrag van de kostprijselementen die in minder dan 50 jaar afgeschreven worden, wordt berekend op basis van de bedragen in de vorderingsstaten van het project in kwestie. Indien dit niet éénduidig uit de vorderingsstaten af te leiden is dan wordt de kostprijs, met uitzondering van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, forfaitair bepaald door de volgende percentages toe te passen op de aankoopprijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde:

- Sanitair: 5%
- Lift: 2%
- Centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 4%
- Centrale verwarming, verwarmingsketel: 2%
- Warmtepomp: 0,75%
- Zonneboiler: 1,5%
- Ventilatie: 2,5%

- De onderstaande afschrijvingstermijnen gelden voor de volgende renovaties met een eerste afschrijving vóór 2021:
 - o Bestaande installaties voor centrale verwarming tem 2004: 30 jaar (EH)
 - o Nieuwe installaties voor centrale verwarming tem 2004: 20 jaar (EH)
 - o Liften: 30 jaar (EH) en 20 jaar (GW) en 15 jaar (ZVV tem 2004) en 25 jaar (ZVV vanaf 2004)
 - o Renovatie tem 2003: 66 jaar (EH)
 - o Renovatie vanaf 2004:

- Centrale verwarming, keukenmeubilair en sanitaire installaties: 15 jaar (EH, GW en ZWV)
 - PVC-renovaties en elektrische installaties: 33 jaar (EH)
 - Renovaties vanaf 2005: 15,25, 33 of 50 jaar
- De onderstaande afschrijvingstermijnen gelden voor de volgende renovaties met een eerste afschrijving in 2021, of een later boekjaar:
 - De volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw worden over een periode van 15 jaar afgeschreven:
 - Keukenmeubilair en -toestellen vernieuwen
 - Binnenschrijnwerk vernieuwen
 - Vloerbekleding vernieuwen
 - Elektrische uitrusting van de woning vernieuwen
 - Sanitaire uitrusting vernieuwen
 - Nieuwe verwarmingsketels met hoog rendement plaatsen
 - De volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw worden over een periode van 25 jaar afgeschreven:
 - Installaties voor centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel vernieuwen
 - Liftinstallaties vernieuwen
 - De volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw worden over een periode van 15 jaar afgeschreven:
 - Dakbedekking vernieuwen, zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen
 - Een gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen, in het kader van een gestructureerde aanpak
 - De volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw worden over een periode van 33 jaar afgeschreven:
 - Het volledige buitenschrijnwerk vernieuwen
 - De volledige dakbedekking vernieuwen, met gehele verwijdering van de bestaande dakbedekking
 - Het volledige parament van buitengevels vernieuwen

De afschrijvingstermijn van renovaties die niet vermeld worden, stemt overeen met de geraamde reële economische levensduur van de betrokken activa zonder echter de termijn van 33 jaar te overschrijden.

Indien de renovatie bestaat uit de vervanging van elementen met een verschillende economische levensduur, wordt de aanschaffingswaarde van de renovatie opgesplitst geregistreerd indien dit mogelijk is, of, indien dit niet mogelijk is, wordt de renovatie afgeschreven over de termijn van het meest relevante deel van de renovatiewerkzaamheden.

- Verhuurde garages, autoboxen en bergplaatsen vanaf boekjaar 2017 over 50 jaar; 25 jaar (GW vóór boekjaar 2017); 20 of 25 jaar (ZWV vóór boekjaar 2017)
- Kantoorgebouw over 30 jaar (Zuid West Vlaamse) of 33 jaar (Goedkope Woning)
- Bouwplaatsmateriaal over 7 jaar vanaf boekjaar 2017 ; 10 jaar (GW vóór boekjaar 2017) ; 5 jaar (ZWV vóór boekjaar 2017)
- Kantoorinrichting, kantoormeubilair over 10 jaar
- Kantoomateriaal over 10 jaar vanaf boekjaar 2017 ; 5 jaar (ZWV vóór boekjaar 2017) ; 10 jaar (GW vóór boekjaar 2017)
- Rollend materieel over 5 jaar
- Informaticamateriaal over 3 jaar uitgezonderd softwarelicenties over 5 jaar

VOORRADEN

Terreinen en gebouwen die deel uitmaken van of voorbestemd zijn om het voorwerp te worden van een verkavelingsproject of een koopproject worden geboekt onder de rubriek VI. A. "Vorraden" van het actief van de balans.

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

In de aankoop prijs of de waarde van opbouw zijn de intercalaire interesten op ontleende kapitalen begrepen, die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

VORDERINGEN EN SCHULDEN OP HUURDERS

Vorderingen op huurders worden gewaardeerd aan nominale waarde.

De betreffende huurachterstallen zijn zowel van vertrokken huurders als zittende huurders, en betreft openstaande vorderingen m.b.t. huur, huurlasten en onderhouds- en herstellingskosten.

Vorderingen op huidige huurders worden overgeboekt naar dubieuze vorderingen op huurders vanaf het moment dat er onzekerheid bestaat over de betalingen van deze vorderingen.

Is dit risico er nog steeds op het einde van het boekjaar, dan wordt de vordering dubieus gezet behalve indien er een aanvaard afbetalingsplan is. Op datzelfde moment wordt er een waardevermindering van 60% geboekt.

Wanneer blijkt dat de dubieuze vordering definitief oninvorderbaar is op basis van een vonnis of een ander officieel document, wordt bij de eindejaarsverrichtingen de dubieuze vordering afgeboekt als definitief verlies.

Inzake de vorderingen die betrekking hebben op vertrokken huurders, worden alle openstaande vorderingen op huurders die op het einde van het boekjaar geen huurder van de sociale huisvestingsmaatschappij zijn, beschouwd als dubieuze vorderingen waarop een waardevermindering wordt geboekt te bedrage van 100% van de nominale waarde van deze vorderingen. Tenzij de sociale huisvestingsmaatschappij concrete elementen heeft om een lagere waardevermindering te verantwoorden.

Schulden ten aanzien van huurders worden gewaardeerd aan nominale waarde.

PROJECTSUBSIDIES

Het bedrag dat onder de uitgestelde belastingen geboekt wordt, wordt geraamd op basis van het aanslagtarief in de vennootschapsbelasting van de sociale huisvestingsmaatschappij dat van toepassing is voor het boekjaar waarin de kapitaalsubsidie voor de eerste maal geboekt wordt in de balans.

De subsidie wordt geboekt zodra de subsidiërende overheid haar verbintenis onvoorwaardelijk en voor het bedrag in kwestie bevestigt, ook al geldt daarvoor eventueel een opschortende termijn waarin de opeisbaarheid wordt uitgesteld, en ze in schijven wordt opgesplitst.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

Het bedrag van de voorzieningen voor groot onderhoud en herstel wordt jaarlijks bepaald op 2,5% van de huuromzet. Daarnaast wordt dit bedrag getoetst aan een geactualiseerde planning van de grote onderhouds- en herstellingswerken.

FINANCIELE SCHULDEN

Schulden die ontstaan ingevolge de opname van gelden in het kader van een kredietovereenkomst, worden ten bedrage van hun nominale waarde in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij opgenomen.

TOEWIJZING DOORVERHUURACTIVITEIT

Art. 4.160/8 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de subsidie voor de sociale doorverhuuractiviteit besteed kan worden aan volgende kostensoorten:

- Personeelskosten
- Kosten die verbonden zijn aan frictielegstand
- Waardeverminderingen omdat huurvorderingen oninbaar worden
- Werkingskosten (inclusief afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen), beperkt tot 30% van de totale subsidie-enveloppe.

De woonmaatschappij hanteert onderstaande werkwijze voor de toewijzing van de kosten.

Type toewijzing	Subtype	Groep personeelsleden	Toewijzing
Personeelskosten			
	Rechtstreeks: 100% tijdsbesteding	Technische dienst	100%
	Rechtstreeks: niet-eenduidige tijdsbesteding	Prospectiemedewerker/renovatie	25%
		Team wonen (*)	25%
		Team patrimonium (*)	25%
	Niet-rechtstreeks	Directie Diensthofd Preventieadviseur Financiën Team Projecten Personeel en organisatie Informatica	Aantal woningen doorverhuur tov totale aantal woningen (31/12 voorafgaand aan betrokken boekjaar)

(*) met uitzondering van diensthofd

Type toewijzing	Toewijzing
Kosten frictielegstand	Rechtstreeks
Waardeverminderingen door oninbare huurvorderingen	Rechtstreeks
Werkingskosten	Aantal woningen doorverhuur t.o.v. totale aantal woningen (31/12 voorafgaand aan betrokken boekjaar)

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

JAARVERSLAG

**Callens
Vandelanotte****VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
VAN DE VENNOOTSCHAP
SW+ BV
DAMASTWEVERSTRAT 3
8500 KORTRIJK
ONDERNEMINGSNUMMER 0405.342.610****OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025**

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 30 mei 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van SW+ BV uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING**OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD**

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 401.693.636,53 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 3.617.392,58.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2025, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen

ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid


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

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

Andere vermeldingen

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

Kortrijk, 19 mei 2026
NV Callens Vandelanotte
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Frank Vandelanotte
Bedrijfsrevisor

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	45,4	28,7	16,7
Deeltijds	1002	14,1	2,8	11,3
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	56,5	30,4	26,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	67.504	44.284	23.220
Deeltijds	1012	16.668	2.792	13.876
Totaal	1013	84.172	47.076	37.096
Personeelskosten				
Voltijds	1021	3.557.741,27	2.378.210,51	1.179.530,76
Deeltijds	1022	929.407,19	208.933,62	720.473,57
Totaal	1023	4.487.148,46	2.587.144,13	1.900.004,33
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	57,2	30,4	26,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	87.456	46.383	41.073
Personeelskosten	1023	5.038.705,83	2.775.648,54	2.263.057,29
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	845.628,97	465.827,71	379.801,26

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	48	13	58,2
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	45	13	55,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	2	.....	2,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	1	.....	1,0
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	31	3	32,8
lager onderwijs	1200	31	3	32,8
secundair onderwijs	1201	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1202	.....	.....	.....
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	17	10	25,4
lager onderwijs	1210	17	10	25,4
secundair onderwijs	1211	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1212	.....	.....	.....
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	44	13	54,2
Arbeiders	132	4	.....	4,0
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	12	.....	12,0
210	7	.....	7,0
211	3	.....	3,0
212	.....	.....	.....
213	2	.....	2,0

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

- Pensioen
- Werkloosheid met bedrijfstoeslag
- Afdanking
- Andere reden
- het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	5	2	6,1
310	3	1	3,8
311	2	1	2,3
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	2	.....	2,0
341	.....	.....	.....
342	1	.....	1,0
343	2	2	3,1
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	17	5811	17
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	217	5812	331
Nettokosten voor de vennootschap	5803	11.934,00	5813	14.917,00
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	11.026,00	58131	14.251,00
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	908,00	58132	666,00
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	20	5831	21
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	155	5832	160
Nettokosten voor de vennootschap	5823	7.338,00	5833	7.094,00
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

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen (artikel 3:12, §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Overzicht zitpenningen 2025

RVB		Totaal
Bestuurders/voorzitter		
Alain Cnudde	1,094.10	
Anais de Bethune		1,312.92
Bram Deltour	1,931.55	
Chris Loosvelt (ondervoorzitter)		2,343.97
Eef Vandenbogaerde		824.84
Emile Declercq	1,312.92	
Jeppe Remy		1,312.92
Jeroen David	1,712.73	
Koen Byttebier	1,031.05	
Liesbeth D'hondt		1,094.10
Marie De Clerck	1,712.73	
Mathieu Desmet	2,343.97	
Maxim Veys		0.00
Mike Verslijpe	1,094.10	
Mohamed Ahouna		824.84
Nawal Maghroud		618.63
Philippe De Coene		1,031.05
Pieter Soens	1,094.10	
Tiene Castelein	1,918.94	
Trui Steenhoudt	618.63	
Veronique Decaluwé (voorzitter)		4,687.94
Wilfried Vanneste		2,125.15
Vicky Claeys	206.21	
DB		
Chris Loosvelt (ondervoorzitter)		2,343.97
Veronique Decaluwé (voorzitter)		4,687.94