Woonmaatschappij !Mpuls

Volkslaan 302/0201

8930 MENEN

info@wm-impuls.be

Jaarverslag & jaarrekening 2022

!MPULS
WOONMAATSCHAPPIJ

INHOUD

VOORWOORD **3**

WETGEVING EN REGELGEVING **4**

BESTUURSORGANEN **5**

Missie 6
Visie 6
Doelstellingen 7
Algemene vergadering 8
Raad van Bestuur 10
Directiecomité 11
Controleorganen 12
Personeel 15

KANDIDAAT-HUURDERS **18**

Analyse wachtlijst 22

NIEUWE HUURDERS **24**

HUURWAARBORGEN **28**

HUURDERS **29**

OPZEGGEN **33**

Redenen opzeg per maand 34
Huurprijzen 35
Huurachterstallen 35
Afbetalingsplannen 39
Domiciliëring 39

HUURHERZIENINGEN **40**

PROCEDURES TEN GRONDE **41**

DOMICILIEFRAUDE **42**

PATRIMONIUM **43**

Bestaand patrimonium 43
Woningen in beheer van het OCMW 46
Verhuringen buiten sociaal huurstelsel 47
Samenwerkingsovereenkomsten ADL-woningen 47
Renovaties & nieuwbouwprojecten 48
Kersenlaan fase 4 ..... *49*
Kortrijkstraat 450-452 (aankoop goede woningen) *49*
Ontvoogdingstraat 16 ..... *49*
Herstellingswerken 51
Verkoop 52
Aankoop woningen 52

SOCIAAL BELEID **53**

Huisbezoeken 53
Huurdersadviesraad 55
Bewonersvergaderingen 55
Wijkbuddy's 55
Overige huurdersparticipatie 56

COMMUNICATIEBELEID **57**

TEVREDENHEIDSMETINGEN 58

KANDIDAAT-HUURDERS 58
NIEUWE HUURDERS 58
ONDERHOUD EN HERSTEL 58
ZITTENDE HUURDERS 59
VERTREKKENDE HUURDERS 59
STAKEHOLDERS 59

KLACHTENREPORTAGE 60

CIJFERGEGEVENS 60
KLACHTENBELEID: BESPREKING EN EVALUATIE VAN DE KLACHTEN 60
CONCRETE REALISATIES EN VOORSTELLEN 60

FINANCIEEL BELEID 61

BELANGRIJKSTE INKOMSTEN 61
Omzet van het boekjaar 61
Financiële opbrengsten 63
Uitzonderlijke opbrengsten 63
KOSTEN 64
Bedrijfskosten 64
Winst van het boekjaar 67
OPMERKINGEN BIJ DE JAARREKENING 68
BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR 68
INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN 68
ONDERZOEK EN ONTWIKKELING 69
BIJKANTOREN 69
BIJZONDERE VERRICHTINGEN 69

BIJZONDER VERSLAG 70

BIJLAGES 71

BIJZONDER VERSLAG VAN DE BEDRIJFSRIVISOR 71
JAARREKENING 71

Voorwoord

Geachte Dames, geachte Heren,
Beste aandeelhouders,

2022 was opnieuw een bewogen jaar. De samenleving strompelt van crisis naar crisis. Terwijl Europa de oorlog in Oekranië en een ongeziene energiecrisis tracht te beteugelen zijn we amper bekomen van de twee jaar durende gezondheidscrisis waar Covid onze samenleving en economie in heeft gestort.

Een jaarrekening is een overzicht van de werking van Impuls in het jaar 2022. We delen de resultaten graag met u.

De sector van sociaal wonen is grondig dooreengeschud door de fusies die opgelegd worden door de hogere overheid. Dit is wat de woonmaatschappij Impuls en De Leie overkwam. Het was niet totaal onverwacht maar de strikte timing die opgelegd was wel een verrassing. De schaalgrote in het patrimonium en personeel is een groot voordeel. Dit biedt nieuwe mogelijkheden. Er we”rd veel tijd gestoken in de nieuwe statuten, gelijkschakeling van het personeel, opstellen van een nieuw organogram en tal van andere taken, die in wederzijds vertrouwen , openheid en respect tot een goed einde is gebracht.

Geografisch zijn we vanaf 1 januari 2023 verspreid over twee steden met de respectievelijke deelgemeenten. Elk met zijn eigenheid en dat wensen we te behouden.

Impuls Menen-Wervik staat voor een maatschappij waar huurders centraal staan. Waar krachten gebundeld worden, innoveren en investeren in duurzame, kwaliteitsvolle en betaalbare woonprojecten. We gebruiken zonnepanelen, warmtepompen, instaleren zonneboilers en ventilatiesystemen. Ook groener wonen staat hoog op de agenda met voldoende groenvoorziening en mobiliteit in de omgeving.

De eerste zonnepanelen van het project Aster zijn geplaatst en in korte tijd worden er tientallen bijkomende panelen geplaatst met als doel de energiefacturen te verlagen.

Kerselarenlaan werd de 4de en laatste fase van het nieuwbouwproject opgeleverd. Dit bestaat uit vijf blokken van vier woningen. Een mix van levenslang wonen en gewone duplex woongelegenheden. In de Kortrijkstraat kochten wij goede woningen aan. We kochten 24 appartementen aan. De Goede Hoop is een modern gebouw met twee of drie slaapkamers. In het kader van de stadskernvernieuwing hebben wij panden aangekocht om te renoveren of te slopen en nieuwbouw op te trekken.

Impuls zet ook sterk in op het sociale beleid. Via huisbezoeken zorgen z e ervoor dat ze inspraak krijgen en de samenhang in de buurten te versterken.

Ook participatie en communicatie staat hoog op de agenda. Huurdersadviesraden, bewonersvergaderingen, wijkbuddy’s en tal van andere initiatieven worden verder bestendigd. In 2022 werd verder ingezet op het optimaliseren van de communicatie door middel van het oprichten van een huurdersportaal. Eveneens werd Studio Impuls opgericht, een maandelijks radioprogramma.

Verder in het document zijn de details en het financieel rapport terug te vinden.

Dank aan de Raad van Bestuur, de directie en het personeel voor de samenwerking.

Dank u voor uw steun en interesse in onze jaarrekening en jaarverslag.

Guy Blancke - Voorzitter Woonmaatschappij !Mpuls

Wetgeving en regelgeving

De volgende wetgeving moet Woonmaatschappij !Mpuls naleven:

- Het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (VWC), beter gekend als het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH), geeft uitvoering aan titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Titel VII werd ingrijpend gewijzigd door het decreet van 15 december 2006, vervolgens bijgestuurd door de decreten van 29 april 2011, 31 mei 2013, 14 oktober 2016, 10 maart 2017 en 29 maart 2019. Sinds de inwerkingtreding op 1 januari 2008 werd het KSH meermaals gewijzigd om tegemoet te komen aan bepaalde juridische knelpunten, technische onvolkomenheden en nieuwe beleidsinzichten.
- Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, origineel van 15 juli 1997 en ingrijpend gewijzigd door het decreet van 15 december 2006, vervolgens bijgestuurd door de decreten van 29 april 2011 en 31 mei 2013 (een aantal kleinere wijzigingen) en tot slot opnieuw ingrijpend gewijzigd door het decreet van 14 oktober 2016. Vanaf 2021 treedt het Besluit van de Vlaamse Codes Wonen in werking, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18 december 2020.
- Ministerieel besluit tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders, origineel van 30 juli 2008.
- Lokaal Toewijzingsreglement Stad Menen (LTR) met doelgroepenplan, origineel goedgekeurd in de Gemeenteraad van 28/05/2018.

Bestuursorganen

Woonmaatschappij !Mpuls is een burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk. De maatschappelijke zetel bevindt zich in de Volkslaan 302/0201 te 8930 Menen. Woonmaatschappij !Mpuls is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0405.501.174 en houder van het BTW nummer 405.501.174. Woonmaatschappij !Mpuls is erkend als sociale huisvestingsmaatschappij onder nummer 3280.

De vennootschap werd opgericht onder de naam "Ons Dorp" bij akte van zeven augustus negentienhonderd eenentwintig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertig augustus eenentwintig, onder nummer 8950. De statuten en de naam werden het laatst gewijzigd in het huidig proces-verbaal, opgemaakt door geassocieerd notaris Dominique Hendryckx te Menen op 29 juni 2017, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 10 oktober 2017, onder nummer 17143177. De statuten werden aangepast aan de modelstatuten die door de Vlaamse Overheid aan de Sociale Huisvestingsmaatschappijen werden opgelegd.

Een sociale huisvestingsmaatschappij werkt onder de voogdij van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen is een extern verzelfstandigd agentschap binnen het beleidsdomein Omgeving van de Vlaamse overheid. Zij stimuleert, adviseert en ondersteunt lokale woonactoren. Zo maken we samen kwaliteitsvol en betaalbaar sociaal wonen in Vlaanderen mogelijk. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), sociale verhuurkantoren (SVK's), gemeenten en OCMW's kunnen bij de VMSW ook terecht voor heel diverse informatie en ondersteuning.

Matthias Diependaele is de bevoegd minister voor Wonen. Het departement Wonen heeft als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de voogdij- en inspectietaken. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen doet de projectbegeleiding door middel van kwaliteitscontrole en kostprijscontroles en staat in voor de aanleg van gesubsidieerde infrastructuur. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen heeft ook een bankfunctie, beheert het geld van de huisvestingsmaatschappijen en verstrekt leningen voor projecten.

Woonmaatschappij !Mpuls spitst zich momenteel toe op verhuur en beheer van woningen en is actief in groot Menen. Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap. De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiele ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 41, §2 en §3 van de Vlaamse Codex en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Missie

Woonmaatschappij !Mpuls wenst een bijdrage te leveren aan het oplossen van de sociale woonproblematiek door het bouwen en verhuren van sociale woningen die voldoen aan de kwaliteitsnormen, duurzaamheid en energiezuinigheid.

In overleg en samenwerking met haar partners wil Woonmaatschappij !Mpuls een betaalbaar, kwalitatief en leefbaar woonaanbod realiseren in overeenstemming met het sociaal woonbeleid van de Vlaamse Regering. Daartoe zetten we een transparante, correctie, financieel leefbare en servicegerichte dienstverlening op. In deze optie streeft Woonmaatschappij !Mpuls binnen haar dienstverlening naar een gelijke behandeling met eerbied voor elke levensbeschouwing, achtergrond, overtuiging, huidskleur, persoonlijkheid en opvatting.

Woonmaatschappij !Mpuls investeert ook in de basisbegeleidingstaken voor haar huurders onder andere in de vorm van huisvestingsondersteuning- en woonbegeleiding.

Voor de woonactoren en het lokaal bestuur wil Woonmaatschappij !Mpuls een duidelijk aanspreekpunt, partner en een betrokken vertegenwoordiger zijn met betrekking tot het sociaal wonen in de Stad.

Doorheen deze missie tracht Woonmaatschappij !Mpuls de opdracht van de Vlaamse Codex te realiseren en een bijdrage te leveren tot het recht op betaalbaar en kwalitatief wonen voor personen die moeilijk op de private huurmarkt terecht kunnen.

Visie

Woonmaatschappij !Mpuls wil een goede woonmaatschappij zijn en streeft naar tevreden bewoners. De huurder staat centraal in het beleid en de dienstverlening. Vanuit een actieve relatie met de huurder wordt de dienstverlening verder uitgebouwd en wordt bij elk initiatief de vraag gesteld of de huurder echt centraal staat.

We willen de betrokkenheid en participatie van de huurders verankeren door het installeren van een huurdersadviesraad en investeren in laagdrempelig en transparant overleg.

Woonmaatschappij !Mpuls houdt de vinger aan de pols en wil creatief inspelen op de maatschappelijke veranderingen en permanent haar woonkwaliteit en dienstverlening verbeteren. Woonmaatschappij !Mpuls zal de betrokkenheid en ontplooiing van haar medewerkers verder optimaliseren. Daarbij hoort een strategisch personeelsbeleid met aandacht voor samenwerking, vorming, competentieontwikkeling, begeleiding, opvolging en evaluatie.

Doelstellingen

De doelstellingen van Woonmaatschappij !Mpuls zijn de volgende:

- De woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur.
- Bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen.
- Gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen en koopwoningen in sociale verkavelingen.

Algemene vergadering

De Algemene Vergadering is samengesteld uit vennoten (aandeelhouders) en is het belangrijkste orgaan van de vennootschap. Zij kan bijvoorbeeld de Raad van Bestuur ontbinden, moet de jaarrekening van de vennootschap goedkeuren en beslist wat er met de winst gebeurt.

De Algemene Vergadering komt minstens één keer per jaar samen. Dit is de gewone Algemene Vergadering, waarvan de dag en het uur worden vastgelegd in de statuten. Daarnaast kan de Raad van Bestuur steeds een bijzondere of buitengewone Algemene Vergadering samenroepen indien zij dit nodig acht.

De Algemene Vergadering van Woonmaatschappij !Mpuls is samengesteld uit de volgende overheden en personen:

Vennoten	***Aantal aandelen***	***Percentage aandeelhouders***
Stad Menen	8.351.175	54,8932%
OCMW Menen	4.901.475	32,2180%
Vlaamse Overheid	722.141	4,7467%
Provincie West-Vlaanderen	674.915	4,4363%
Stichting de Bethune	273.375	1,7969%
Vandaele Philippe	64.934	0,4268%
Holvoet Joël (†)	51.949	0,3415%
Pauwels Eric	25.975	0,1707%
Toye Carlos	9.740	0,0640%
Bernard Vandermeersch	9.092	0,0598%
Dendooven Michel (†)	7.792	0,0512%
Haesebrouck Frans (†)	7.792	0,0512%
Visaert André (†)	7.792	0,0512%
Berton Marcel	7.000	0,0460%
Algoed Herwig (†)	6.493	0,0427%
De Bethune J.	6.493	0,0427%
Dejaeghere Rudy	6.493	0,0427%
Lamolle Denise (†)	6.493	0,0427%
Lamolle Roger (†)	6.493	0,0427%
Malfait Ivonne (†)	6.493	0,0427%
Verbrugghe Anny	6.493	0,0427%
Waegemans Marcel	6.493	0,0427%
Dousy Katrien	4.723	0,0310%
Windels Jean-Marie	2.834	0,0186%
De Saegher P. (†)	2.597	0,0171%
Hand in hand (†)	2.597	0,0171%
Vanackere Jacques	2.597	0,0171%
Bond Moyson	2.500	0,0164%

Bonte Nicole	2.500	0,0164%
Delaere Jean-Pierre	2.500	0,0164%
Carrette Bernardina	2.250	0,0148%
Beweging.net Menen	2.000	0,0131%
Beweging.net Lauwe	1.889	0,0124%
Faillie Marie-Thérèse	1.889	0,0124%
Leplae Noël (†)	1.889	0,0124%
Vandamme Rudi	1.889	0,0124%
De Bethune E. (†)	1.299	0,0085%
Sileghem Dirk	1.250	0,0082%
Duquesne Marie-Madeleine	945	0,0062%
Dupont Michel	750	0,0049%
Camelbeke Jozef	500	0,0033%
Detaevernier Marcel (†)	500	0,0033%
Dumont Alain	500	0,0033%
Camelbeke Herwig (†)	250	0,0016%
Cambier Christa	250	0,0016%
Casier Roland	250	0,0016%
De Jonckheere Luciaan (†)	250	0,0016%
Dehaene Annie	250	0,0016%
Develtere Jan	250	0,0016%
D'hondt Isabelle	250	0,0016%
Dousy Katrien	250	0,0016%
Dumortier Vincent	250	0,0016%
Elgers David	250	0,0016%
Ghesquière Jean-Marie	250	0,0016%
Knockaert Saskia	250	0,0016%
Mahieu Jacques	250	0,0016%
Missiaen Rosa	250	0,0016%
Vandenbulcke Renaat	250	0,0016%
Labbe Jacques	250	0,0016%
Limet Joseph	250	0,0016%
Pletinckx Theodoor	250	0,0016%
Provost Thierry	250	0,0016%
Schelstraete Eduard	250	0,0016%
Seys André (†)	250	0,0016%
Swertvaegher Kathy	250	0,0016%
Vancoillie Claude (†)	250	0,0016%
Vandendriessche Gerda	250	0,0016%
	15.213.489	**100%**

Raad van Bestuur

Artikel 8 van de statuten bepaalt dat de vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur. Op 31/12/2022 bestaat de Raad van Bestuur uit de onderstaande dertien personen:

Behaegels Stephanie	*Platteau Stefanie (tot 11/2022)*
Blancke Guy	*Verbrugge Jan*
Declercq Nathalie	*Vanthournout Eric*
Deprost Frederic	*Ugille Willy*
Elgers David	*Platteau Claire*
Lambrecht Jean-Marie	*Degreef Jochen*
Lemant Dorine	*Ben Windels (vanaf 11/2022)*

Renaat Vandenbulcke (Schepen van Wonen) werd als lid met Raadgevend stem toegevoegd aan de Raad van Bestuur, overeenkomstig artikel 8 van de statuten.

De Raad van Bestuur kiest uit zijn leden een voorzitter. Blancke Guy werd benoemd tot voorzitter. Elgers David en Platteau Stefanie werd benoemd tot ondervoorzitters.

De leden van de Raad van Bestuur kwamen twaalf keer bijeen in 2022.

Directiecomité

Binnen de vennootschap werd beslist om een Directiecomité te installeren. Het Directiecomité bereidt de vergaderingen van de Raad van Bestuur voor. In artikel 6 van het Intern Reglement delegeert de Raad van Bestuur de volgende taken aan het Directiecomité:

- De bevoegdheid over het al dan niet toepassen van het decretaal recht van voorkoop met rapportering aan de raad;
- Het bepalen van de meest geschikte kandidaat (conform de door de Raad van Bestuur vastgelegde werving- en selectieprocedure) bij de vervulling van een vacature;
- De bevoegdheid over de toewijzingen van huurwoningen rekening houdende met het feit dat het Directiecomité periodiek aan de Raad van Bestuur verslag uitbrengt over de wijze waarop hij van zijn bevoegdheid heeft gebruikgemaakt;
- Aanstellen van architecten, ontwerpers studiebureaus, veiligheidscoördinatoren ontwerp & verwezenlijking;
- Onderhandse gunning i.v.m. kleinere (renovatie)dossiers in eigen beheer;
- Bepalen van de wijze van gunning inzake overheidsopdrachten;
- Opvolging en bijsturen van huurderproblematiek: leefbaarheid, meewoningen, huurachterstallen, uithuiszettingen (uitvoering van vonnis), huishoudelijk reglement (problematiek fietsstallingen, parkings, plaatsing antennes…), afvalbeheer, …;
- Opvolging maatschappelijke problematiek en organiseren inspraakvergaderingen;
- Opvolging eigendomsvoorwaarden en de gevolgen;
- Beslissingsbevoegdheid aangaande betekenen van opzeg aan huurders;
- De beslissingen tot het toekennen van een afwijking in de gevallen die door de regelgeving zijn toegelaten (bv geval van overmacht, toewijzing aan slachtoffers van een brand, …);
- De beslissingen om uitvoering te geven aan vonnissen tot uitzetting;
- De beslissingen m.b.t. de aanvragen tot meewoning;
- Het goedkeuren van de voorstellen tot toewijzing voor de vrijgekomen huurwoningen en appartementen, alsook voor de garages en voor sociale kavels, met inachtneming van de regels die door de Raad van Bestuur zijn vastgesteld, o.a. het intern toewijzingsreglement;
- Goedkeuring verkoopprijzen aan zittende huurders (kandidaat - kopers);
- Algemeen brandpreventiebeleid;
- PR- activiteiten.

Het Directiecomité kwam twaalf keer bijeen in 2022. De volgende personen maakten deel uit van het Directiecomité:

Blancke Guy	*Voorzitter*
Elgers David	*Ondervoorzitter*
Platteau Stefanie	*Ondervoorzitter (tot 11/2022)*
Renaat Vandenbulcke	*Raadgevende stem*
Ghesquière Sonny	*Directeur*

Controleorganen

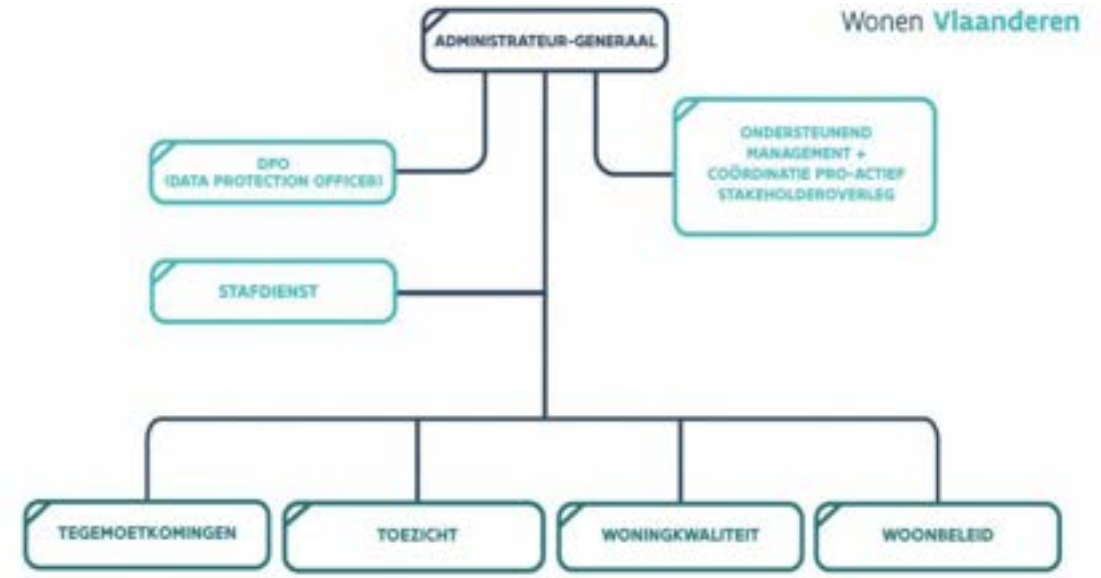
Artikel 22 van de statuten zegt:
De controle op de financiële toestand, de jaarrekening en de regelmatigheid, ten aanzien van het Wetboek van Vennootschappen en de statuten, van de in de jaarrekening weergegeven verrichtingen, wordt opgedragen aan een of meer commissarissen. De algemene vergadering benoemt de commissaris onder de bedrijfsrevisoren, ingeschreven in het openbaar register van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar. Bij de aanvang van de opdracht van de commissaris wordt de bezoldiging vastgesteld door de algemene vergadering. Deze bezoldiging bestaat in een vast bedrag dat de naleving van de controlenormen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren waarborgt. De bezoldiging kan niet worden gewijzigd dan met instemming van partijen. Ze wordt vermeld in de toelichting bij de jaarrekening.

Tijdens de Algemene Vergadering van 12 mei 2015 werd kantoor VRC, bedrijfsrevisoren, Kwadestraat 151A bus 42 te 8800 Roeselare, benoemd tot bedrijfsrevisor. Ook in 2020 was dit kantoor onze bedrijfsrevisor.

Sinds september 2016 is er een vernieuwd Wonen-Vlaanderen. Wonen-Vlaanderen heeft een reorganisatie achter de rug. De afdeling Toezicht en de Wooninspectie van het voormalige agentschap Inspectie RWO werden toegevoegd aan Wonen-Vlaanderen.

Deze nieuwe structuur bestaat uit volgende afdelingen:

- De stafdienst van de administrateur-generaal en het secretariaat van de Vlaamse Woonraad;
- Afdeling Tegemoetkomingen zorgt voor de premies aan particulieren en de erkenning en subsidiëring van woonactoren. Alle premies van Wonen-Vlaanderen zitten geclusterd bij de afdeling Tegemoetkomingen;
- Afdeling Woningkwaliteit is verantwoordelijk voor het bewaken van de woningkwaliteit. De Vlaamse Wooninspectie maakt deel uit van de afdeling en staat in voor de strafrechtelijke handhaving. Het Meldpunt Woningkwaliteit is voor gemeenten één loket voor vragen over woningkwaliteit of verzoeken voor woningonderzoeken. Burgers kunnen terecht bij hun gemeente;
- Afdeling Woonbeleid is verantwoordelijk voor het voorbereiden, ondersteunen, monitoren en evalueren van het beleid. De ondersteuning van lokale besturen gebeurt vanaf nu vanuit de afdeling Woonbeleid. Ook nieuw in deze afdeling is sinds de Zesde Staatshervorming het thema private huur;
  Afdeling Toezicht zorgt bij de sociale woonactoren voor een gesystematiseerd toezicht. Deze afdeling behoudt haar onafhankelijke werking.



Elk met hun eigenheid, maar samen vormen we één Wonen-Vlaanderen. In het agentschap werken een 300-tal personen, waarvan ongeveer de helft in de decentrale diensten in elke provinciehoofdplaats. Samen met u streven we naar kwaliteitsvol, woonzeker en betaalbaar wonen voor alle inwoners van Vlaanderen, in het bijzonder voor de meest kwetsbaren in de samenleving.

Wonen-Vlaanderen bevordert samen met haar partners kwaliteitsvol, woonzeker en betaalbaar wonen als grondrecht voor alle inwoners van Vlaanderen, in het bijzonder voor de meest kwetsbaren.

Wonen-Vlaanderen heeft de volgende bevoegdheden:

- Bereidt het woonbeleid voor, ontwikkelt en evalueert het met extra aandacht voor de realisatie van het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen;
- Voert het Vlaamse woonbeleid uit, met het oog op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen;
- Verstrekt financiële tegemoetkomingen aan particulieren, in het bijzonder huursubsidies en renovatie- en verbeteringspremies, rechtstreeks of via intermediaire actoren;
- Verzorgt de uitvoering van het woonkwaliteitsbeleid en zorgt ervoor dat de kwaliteitsnormen voor woningen gerespecteerd worden;
- Volgt de erkende huurdiensten en begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij de ontwikkeling en de uitvoering van een lokaal woonbeleid;
- Formuleert, vanuit zijn terreinervaring, voorstellen ter verbetering van het woonbeleid;
- Begeleidt gemeenten bij de uitwerking van het lokale woonbeleid en het lokale woonoverleg;
- Waarborgt de kwaliteit van woningen door het uitvoeren van de in de regelgeving voorgeschreven verrichtingen, zoals de vaststelling en de inventarisatie van leegstand,

verwaarlozing, ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en overbewoning van woningen en gebouwen, en de intrekking van het conformiteitsattest voor woningen en kamers;
- Verstrekt gereglementeerde subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen aan particulieren, sociale verhuurkantoren en huurdersbonden;
- Voert de administratieve en financiële voortgangscontrole uit van opgeheven subsidiestelsels voor sociale woonprojecten;
- Oefent de voortgangscontrole uit op de voorwaarden of verbintenissen die verbonden zijn aan subsidies, premies of tegemoetkomingen;
- Organiseert de terugbetaling van subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen als de begunstigde de voorwaarden of verbintenissen niet naleeft;
- Zorgt voor kennisbeheer, informatieverstrekking en sensibilisering met betrekking tot al de bovenvermelde taken.

Personeel

Om zo efficiënt mogelijk te werken, heeft Woonmaatschappij !Mpuls al haar taken onderverdeeld in drie diensten. Iedere dienst wordt aangestuurd door een verantwoordelijke, die op heel regelmatige basis overlegt met de directeur.

Directeur: Sonny Ghesquière

Huuradministratie & financiën: Deze dienst houdt zich voornamelijk bezig met de administratie van de huurders vanaf ze effectief in huur gekomen zijn tot de opzeg. Achterstal opvolgen zit ook bij deze dienst. De boekhouding houdt de dagelijkse facturen bij.

Hoofdtaken:

- Berekenen jaarlijkse huurprijs: Aan de hand van het laatst gekende aanslagbiljet wordt de huurprijs van het nieuwe jaar berekend;
- Huurherzieningen: Indien het inkomen van de huurder gedaald is, of de huurder in pensioen gaat, kan er een huurherziening aangevraagd worden;
- Huurachterstallen opvolgen: Laattijdige betalingen worden grondig opgevolgd. Er worden rappelbrieven verstuurd en de huurders worden telefonisch en/of per mail gecontacteerd;
- Vredegerecht: Minnelijke schikkingen worden opgevolgd en indien nodig wordt er in samenwerking met de advocaat een procedure ten gronde opgestart;
- Invaliditeit: nakijken of de huurders recht hebben om een huurvermindering wegens invaliditeit;
- Opvolgen van binnengekomen opzeggen;
- Boekhouding (betalingen, facturen,…);
- Berekenen van jaarlijkse huurlasten;
- Domiciliefraude opvolgen;
- Wijzigingen in huurdersdossiers opvolgen.

Patrimonium en huurderbegeleiding: Dit was vroeger de technische dienst en de sociale dienst. Patrimonium houdt zich voornamelijk bezig met de technische kant van onze woningen, terwijl de huurderbegeleiding op huisbezoek gaat en sociale meldingen opvolgt.

Hoofdtaken Patrimonium:

- Werkbonnen aannemers opmaken om herstellingen uit te voeren;
- Plaatsbeschrijving en technische controles uitvoeren bij nieuwe verhuringen en huurders die de woning verlaten;
- Tool Woningkenmerken actueel houden: Dit is een tool die gebruikt wordt om de marktwaarde van de woningen te bepalen.

Hoofdtaken Huurderbegeleiding:

- Huisbezoeken: Uitvoeren van jaarlijkse huisbezoeken en huisbezoeken in het kader van onderhoud en leefbaarheid;
- Huurdersparticipatie: Organiseren van huurdersadviesraden, werking met wijkbuddy's,…
- Meewoningen opvolgen;
- Vrijwilligerswerking uitwerken.

Kandidatenbeheer & administratie: Deze dienst behandelt alles van de kandidaat-huurders tot deze effectief huurder geworden zijn. Dus van inschrijving tot het aangaan van een huurovereenkomst. Ook zal deze dienst helpen met de administratie van de directeur en worden de verzekeringen opgevolgd met de verzekeringsmaatschappij.

Hoofdtaken:

- Inschrijvingen en opvolgen van inschrijvingsdossiers;
- Actualisatie: Tweejaarlijkse bevraging van alle ingeschreven kandidaten om na te gaan of ze nog in aanmerking komen en/of ze nog op de wachtlijst willen staan;
- Toekenningen van woningen: De kandidaat-huurder die een woning toegekend kreeg wordt gecontacteerd om de toekenning te bespreken en praktische afspraken te maken;
- Opstellen huurcontracten van nieuwe verhuringen;
- Klachtenbehandeling;
- Verzekeringsdossiers opvolgen.

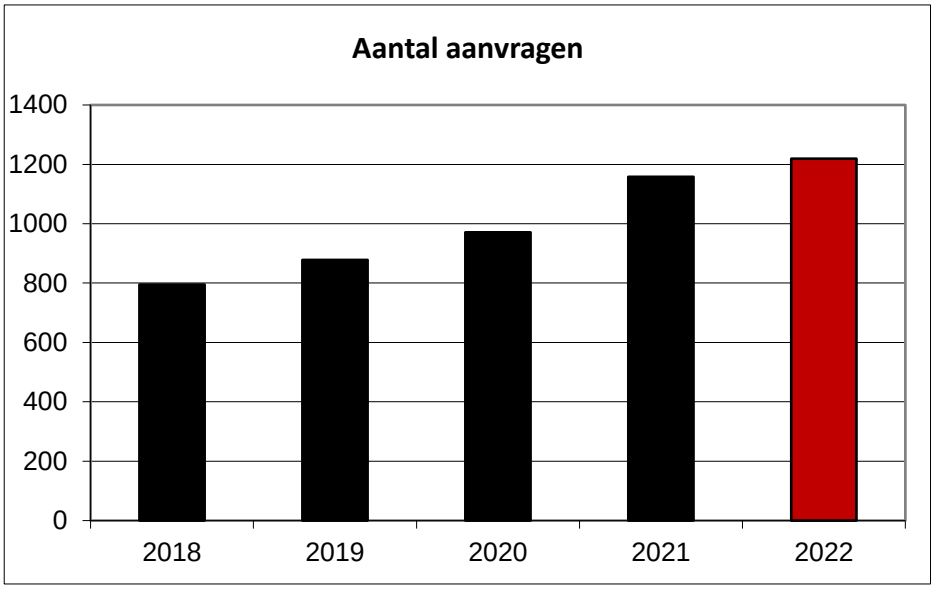
Het personeelsbestand van Woonmaatschappij !Mpuls werd in 2022 als volgt samengesteld:

Naam directeur	***Tewerkstellingsbreuk***	***Barema***
Sonny Ghesquière	Voltijds (40/40)	A286

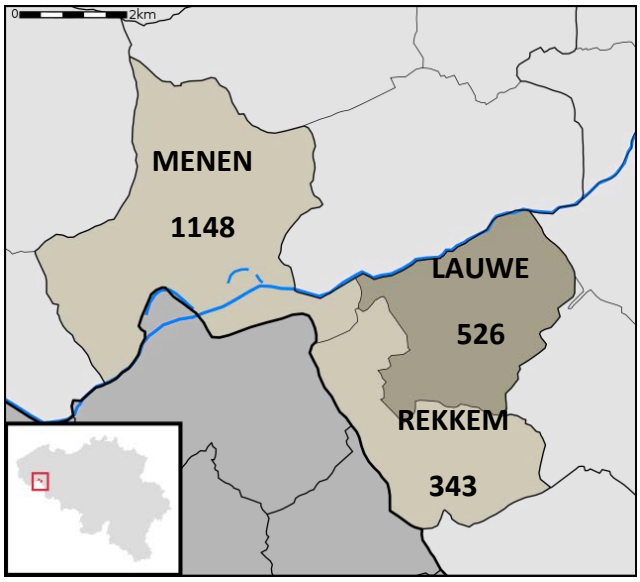
Naam personeel	***Tewerkstellingsbreuk***
Karen Lapiere	Deeltijds (32/40) Voltijds (40/40) vanaf 01/11/2022
Sara Deman	Deeltijds (32/40) Progressieve tewerkstelling in 2022
Lenka Maes	Voltijds (40/40)
Lies Bauters	Voltijds (40/40) Ziekte in 2022
Allison Vantomme	Deeltijds (36/40) Uit dienst op 10/07/2022
Sharon Vallenpint	Deeltijds (32/40)
Lien Descamps	Deeltijds (32/40) Voltijds (40/40) vanaf 01/08/2022
Patrick Billiet	Voltijds (40/40)
Jonathan Van den Broecke	Voltijds (40/40)
Ewout Catteeuw	Voltijds (40/40)
Céline Gryson	Deeltijds (32/40)
Brett Willemyn	Voltijds (40/40) Deeltijds (32/40) vanaf 12/09/2022
Jonna Vandenbulcke	Deeltijds (32/40) Uit dienst op 14/08/2022
Yara Bogaert	Voltijds (40/40)
Fien Himpe	Voltijds (40/40)
Lieza Corselis	Voltijds (40/40) Deeltijds (32/40) vanaf 01/02/2022
Axelle Dejaeghere	Voltijds (40/40)
Nieke Verfaillie	Voltijds (40/40) Deeltijds (32/40) vanaf 11/02/2022
Joost Ingels	Voltijds (40/40) In dienst op 25/07/22
Lisa-Marie Mathys	Voltijds (40/40) In dienst op 12/09/22
Maika Warlop	Voltijds (40/04) In dienst op 12/09/22
Amber Windels	Voltijds (40/04) In dienst op 12/09/22

Kandidaat-huurders

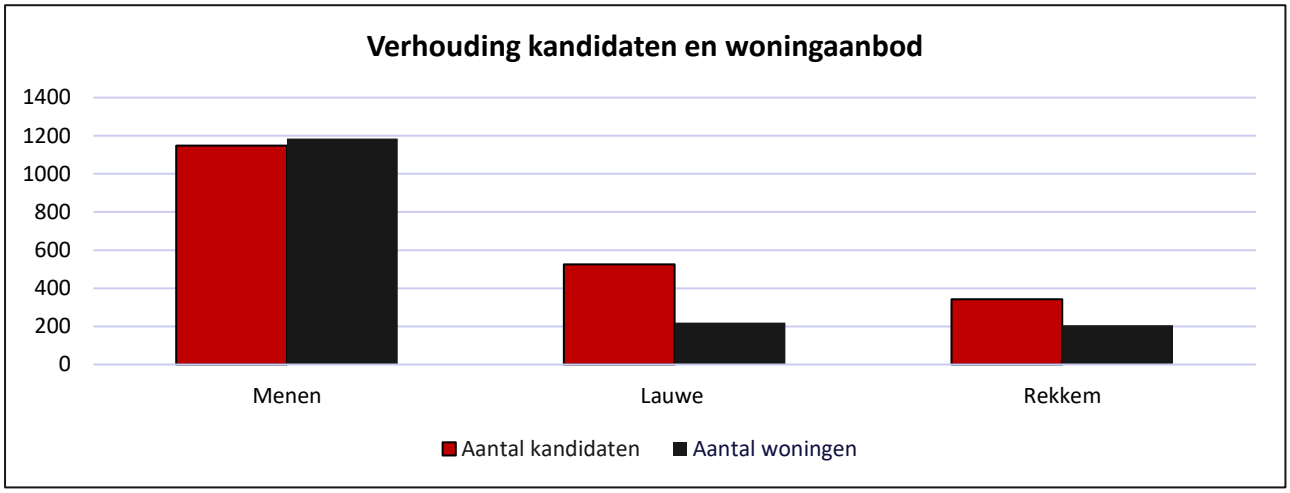
Op 31 december 2022 staan er in totaal 1219 kandidaten ingeschreven op de wachtlijst om een sociale woning te huren bij Woonmaatschappij !Mpuls. Dit is een stijging met 61 inschrijvingen ten opzichte van 2021. Daarvan waren er 1063 gewone aanvragen en 156 mutatie-aanvragen. In 2018 was er een grote toename van aanvragen. Dit kwam door de samenvoeging van de inschrijvingsregisters na de fusie. De daaropvolgende jaren stellen we vast dat er jaarlijks een stijging waargenomen wordt.



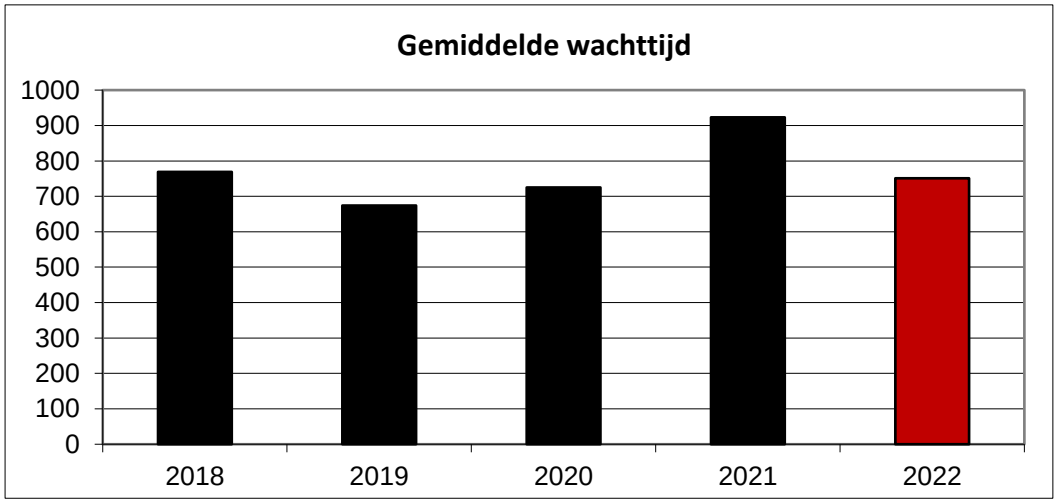
In de onderstaande afbeelding wordt het aantal aanvragen per deelgemeente weergeven. Hierbij is het belangrijk om te melden dat een kandidaat voor verschillende deelgemeentes kan kiezen en bijgevolg meerdere keren in het overzicht kan terugkomen.

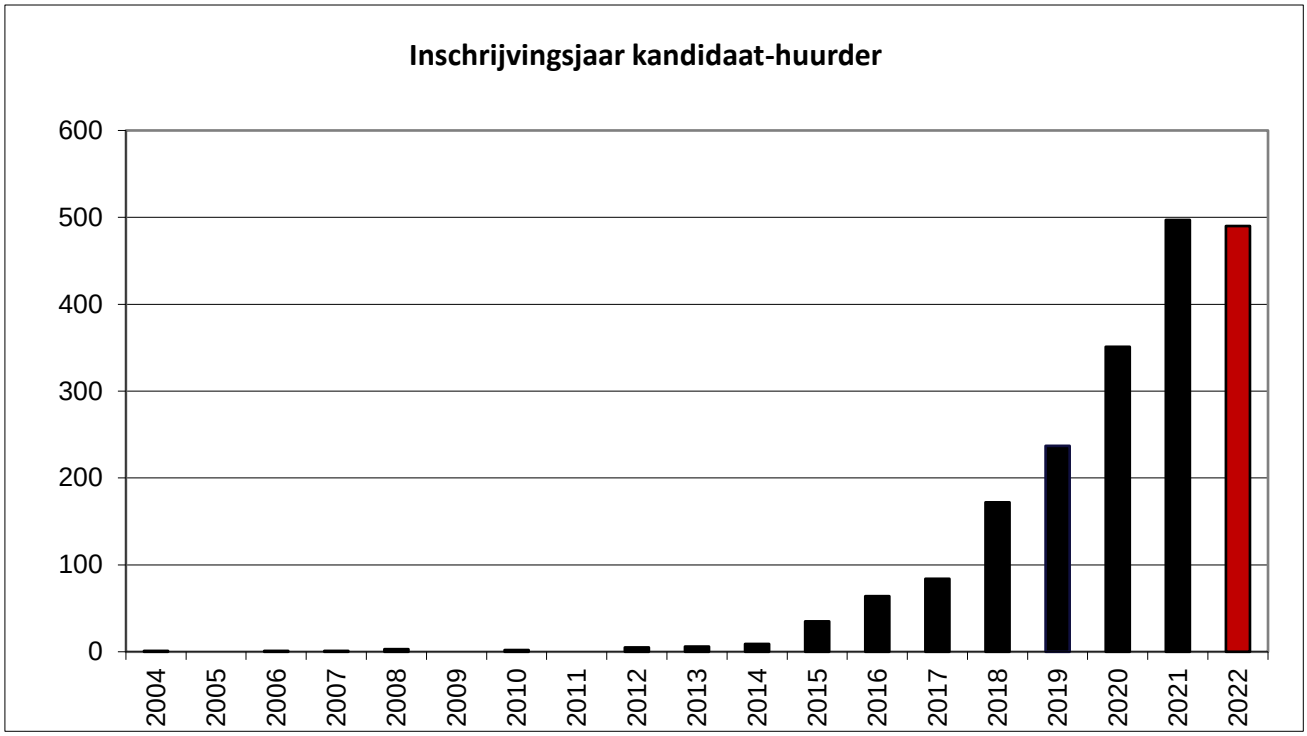


De onderstaande grafiek is een weergave van het totaal aantal inschrijvingen per deelgemeente en het aantal woningen dat wij hebben in ons patrimonium. Opvallend hierbij is dat we zien dat er in Lauwe en Rekkem een grotere vraag is naar woningen ten opzichte van het aanbod. Tevens stellen we vast dat we ongeveer even veel woningen hebben, als kandidaten op onze wachtlijst.



Gezien de vraag naar sociale huurwoningen groter is dan het aanbod, zijn er uiteraard wachttijden. De gemiddelde wachttijd voor een toekenning is 751 dagen (iets meer dan 2 jaar). Dit is een gemiddelde over alle woningtypes heen. Hierbij moet er rekening worden gehouden dat de wachttijd per woningtype varieert. Zo stellen we vast dat woningtypes met één slaapkamers en hele grote woningen met 5/6 slaapkamers een langere wachttijd hebben.
Hieronder staat een overzicht van de gemiddelde wachttijd over de jaren heen. In 2022 zien we dat de wachttijd terug gedaald is ten opzichte van 2021. Dit komt door het feit dat er in 2021 geen actualisatie doorging wegens corona. Ook zijn er nieuwe appartementen aangekocht geweest in de Kortrijkstraat en werden er woningen in de Kersenlaan opgeleverd.

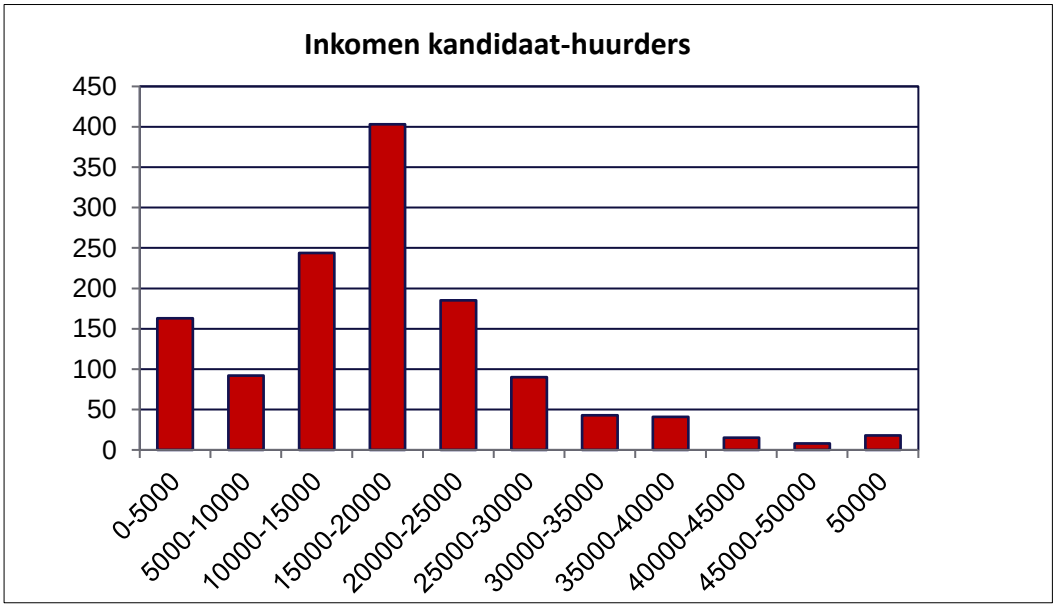




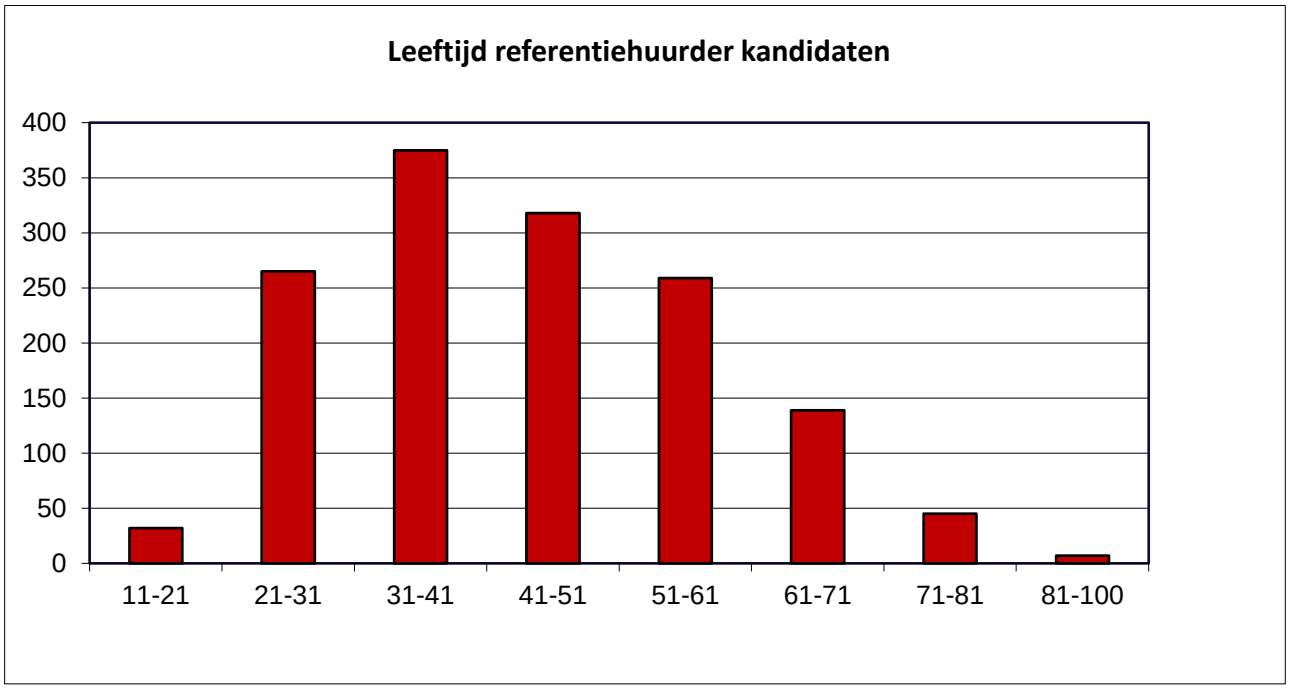
In 2022 werden er ook kandidaten geschrapt:

- 81 kandidaat-huurders schrapten hun inschrijving op eigen initiatief;
- 81 kandidaat-huurders werden geschrapt wegens het feit dat ze twee woningen weigerden;
- 484 kandidaat-huurders werden geschrapt omdat ze niet gereageerd hebben op de actualisatiebrieven.

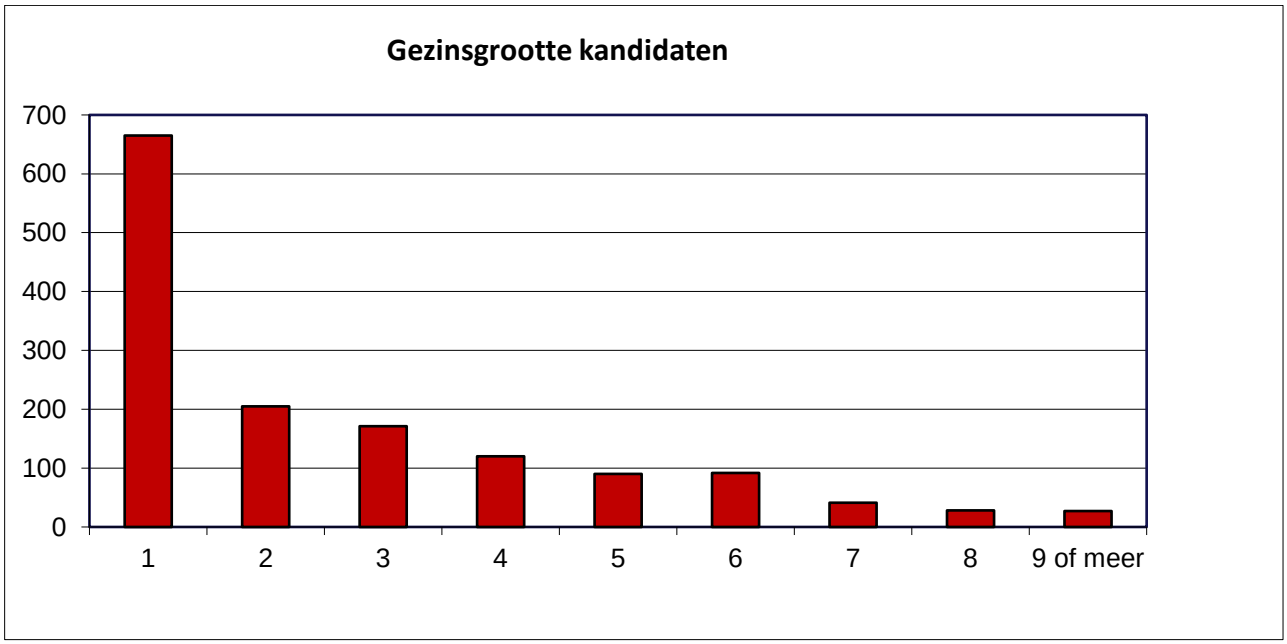
De kandidaat-huurders op onze wachtlijst hebben gemiddeld een laag tot zeer laag inkomen. 38,32 % heeft een inkomen van minder dan 15.000 euro.



Op onze wachtlijst staan er slechts 3,61 % personen die ouder zijn dan 71 jaar. Dit is te verklaren door het aanbod aan seniorenwoningen die toegekend worden via het lokaal toewijzingsreglement en de woningen onder het project 'Levenslang Wonen'. De grootste leeftijdsgroep zijn de 31 tot 40-jarigen. Er worden weinig woningen toegekend aan personen jonger dan 21 jaar. Dit is te verklaren door de leeftijdsvoorwaarde bij inschrijving. De persoon moet 18 jaar oud zijn. Daarnaast bedraagt de huidige wachttijd ongeveer 2 jaar.



Een opvallend gegeven is het grote aantal alleenstaanden op de wachtlijst. 46,21% van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden. Hoe groter het gezin, hoe minder kandidaten er zijn.



Analyse wachtlijst

Per kwartaal wordt door de dienst Kandidatenbeheer een analyse gemaakt van de wachtlijst. De volgende zaken komen onder meer aanbod tijdens deze analyse: kenmerken gezinssituatie, aanvragen per woningtype, analyse eigen patrimonium, aantal inschrijvingen, gemiddelde wachttijd, mutatie-aanvragen,… Deze analyse wordt besproken in het Directiecomité, de Raad van Bestuur en wordt toegelicht aan het personeel tijdens een algemene teamvergadering. Het doel van deze analyses is om de evoluties te bekijken van de samenstelling van onze wachtlijst en om eventuele noden in ons patrimonium te detecteren.

De eindconclusie van de analyses van 2022 is de volgende:

Kenmerken gezinssituatie:

- Grote groep alleenstaanden op onze wachtlijst (46,18%)
- Relatief grote groep gezinnen met minstens 6 gezinsleden (13,00%)
- Grote groep alleenstaanden met kinderen/bijwoners (24,27%)
- Kleine groep koppels zonder kinderen (5,84%)
- Kleine groep jongeren (-21jarigen) op de wachtlijst (2,09%)
- 13,28 % ouderen (61 jaar of ouder) op de wachtlijst
- Grootste leeftijdsgroep zijn de 31 tot 41 jarigen (26,08%)

Conclusie 2022: De grootste groep ingeschreven op onze wachtlijst zijn alleenstaanden. Daarnaast zijn er ook veel alleenstaanden met kinderen. De groep gezinnen met minstens 6 gezinsleden is dit jaar gestegen (van 9% naar 13%). Het percentage ouderen (61 jaar of ouder) blijft ongeveer gelijk op onze wachtlijst.

Aanvragen per woningtype:

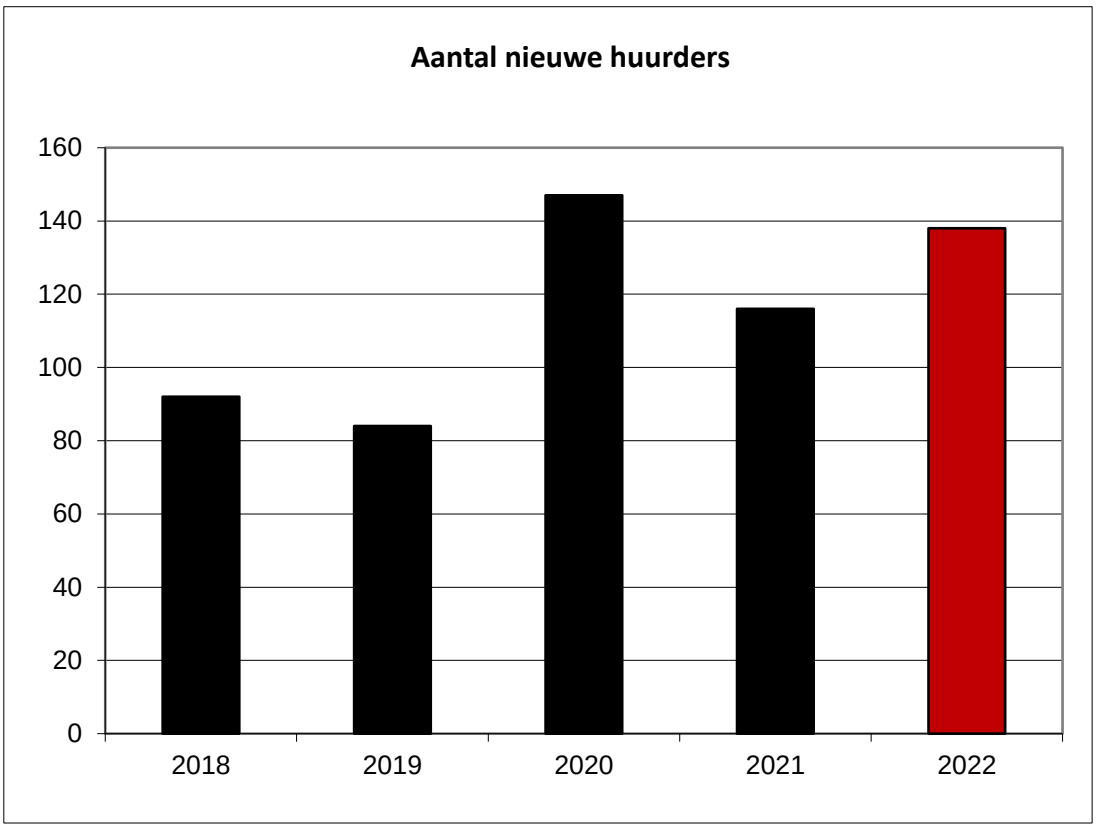
- Weinig aanbod voor alleenstaanden die jonger zijn dan 65 jaar:
    - Menen: Weinig appartementen, bungalow en woningen met één slaapkamer. In totaal 199 woongelegenheden met één slaapkamer voor jonge personen;
    - Lauwe: Er zijn 10 appartementen met één slaapkamer. Er zijn geen andere woongelegenheden beschikbaar voor deze doelgroep. De appartementen in de Schoolstraat met één slaapkamer zullen in de toekomst ook niet meer verhuurd worden waardoor het aanbod nog zal dalen;
    - Rekkem: Geen aanbod.
- Appartementen/duplexen 2/3 slaapkamers Menen en Lauwe: Beperkte vraag. Kandidaten met kinderen verkiezen huizen met een tuin;
- In Menen zijn er relatief weinig huizen met 2 slaapkamers (28), terwijl de vraag hiernaar het grootste is in de woningtypes met 2 slaapkamers. Kandidaten wensen nog altijd bij voorkeur een huis met tuin (huisdieren, kinderen,…);

- Aanbod woningen met 3 slaapkamers is momenteel goed tov het aantal aanvragen;
- Aanbod woningen met 4 slaapkamers:
    - Aantal woningen met 4 slaapkamers daalt door verkopen. Hierdoor zal de vraag naar zo'n woningen hoogstwaarschijnlijk groeien;
    - De kandidaten die onderbezet wonen in deze woningen zijn reeds aangeschreven. Ze zijn verhuisd of kozen ervoor een onderbezettingsvergoeding te betalen. Er zullen dus in eerste instantie via deze weg geen extra woningen vrijkomen;
    - We stellen vast dat grote woningen minder snel vrijkomen. De doorstroom van deze doelgroep naar de reguliere huurmarkt komt minder vaak voor.
- We hebben weinig woningen met 5/6 slaapkamers in Menen. In Lauwe/Rekkem hebben we geen zo'n grote woningen. De vraag is niet groot. Echter komen dergelijke woningen niet vaak vrij waardoor de wachttijden oplopen. Ook zijn er veel interne mutaties die moeten verhuizen naar een woning met 5/6 slaapkamers die momenteel overbezet wonen.
- LTR 65+:
    - Beperkte vraag naar studio's;
    - Beperkte vraag naar woningtypes met 2 slaapkamers. Senioren zijn vaak alleenstaanden en komen niet in aanmerking voor deze types.

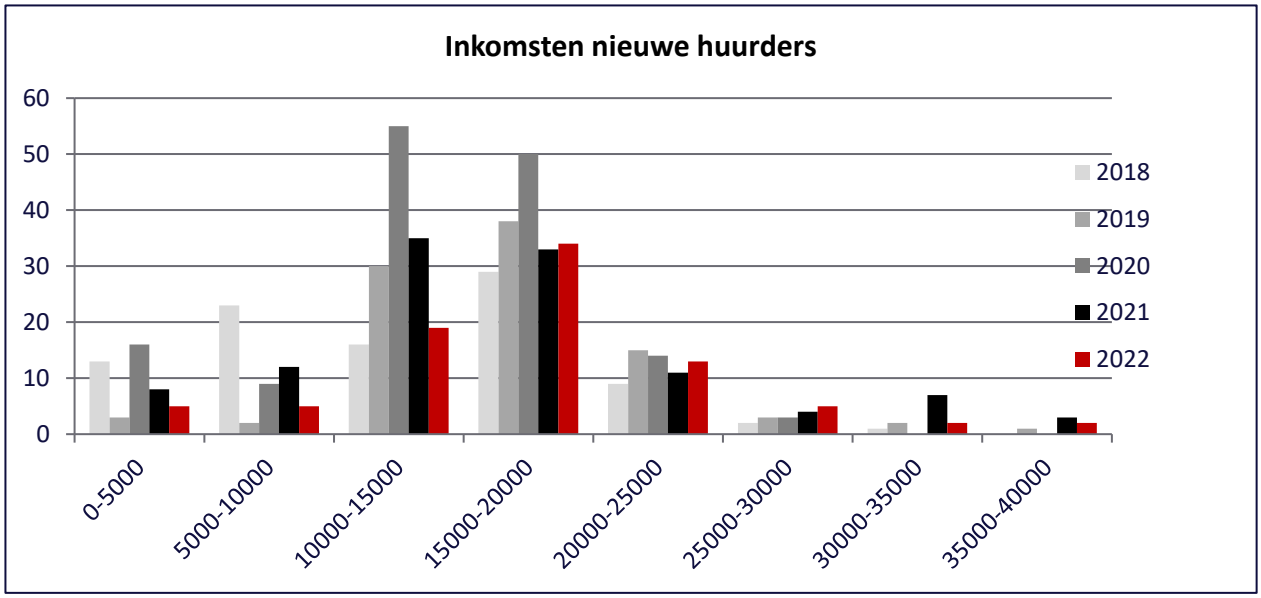
Eindconclusie 2022: Er is een grote vraag naar woningen met 1 slaapkamer. Vanaf 01/01/2023 kunnen alleenstaanden ook kiezen voor 2 slaapkamers. Momenteel was dit niet mogelijk. Dit zal een grote invloed hebben op de wachtlijst. We stellen vast dat gezinnen met kinderen woningtypes verkiezen met een tuin. Het aantal grote woningen neemt af door verkopen. Dit zal steeds meer invloed hebben op de wachtlijst. We stellen momenteel al vast dat de groep grote gezinnen (minstens 6 gezinsleden) stijgt. Deze trends zullen we verder in het oog moeten houden.

Nieuwe huurders

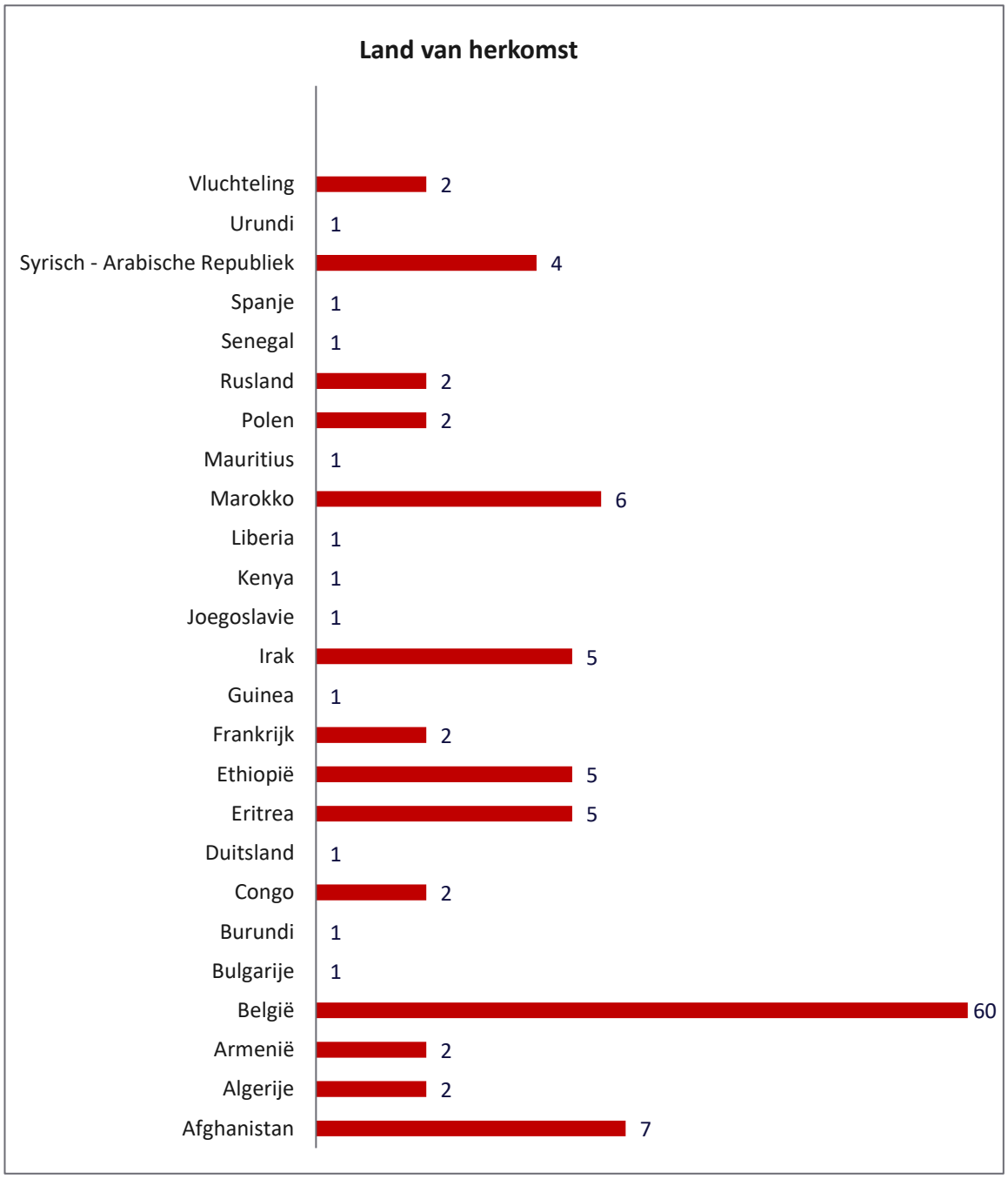
In 2022 waren er in totaal 138 nieuwe huurders. Dit is lichte stijging ten opzichte van 2021.



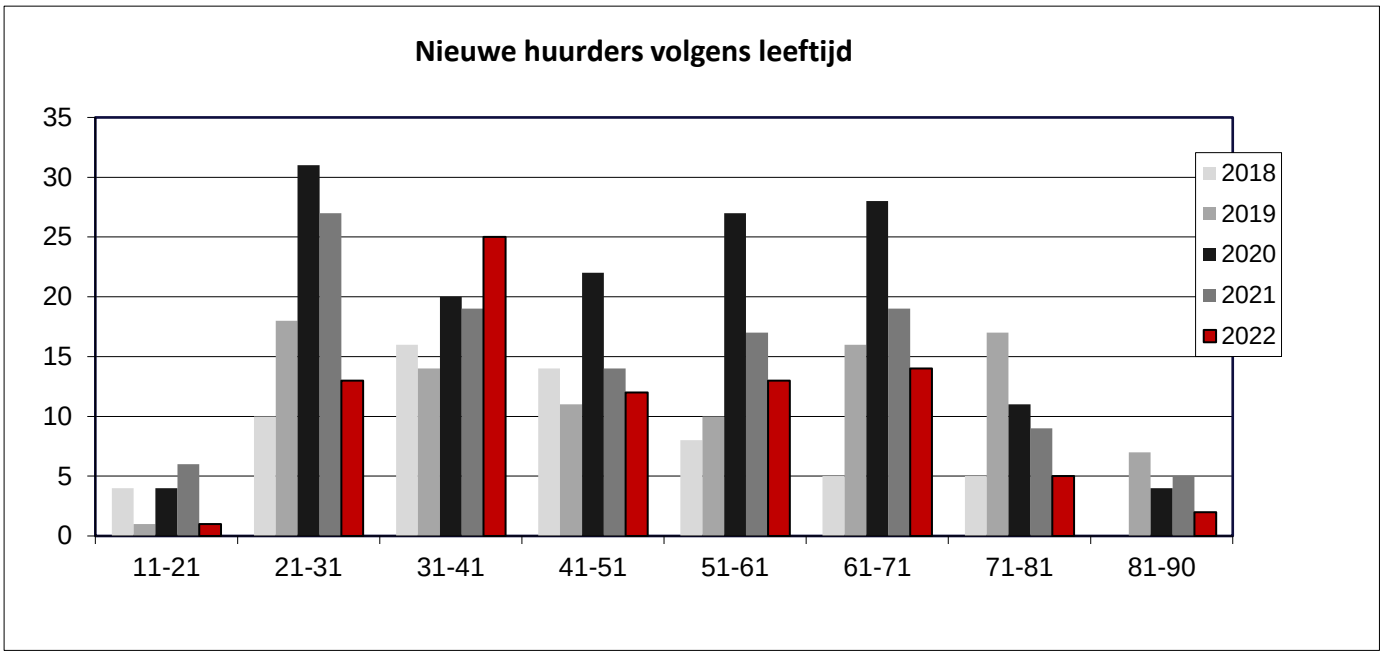
De grootste groep van de nieuwe huurders hebben een inkomen tussen de 10.000 en 15.000 euro belastbaar inkomen. In totaal hebben 34,11% van de nieuwe huurders een inkomen dat lager is dan 15.000 belastbaar inkomen. Dit is een kleine daling ten opzicht van vorig jaar.



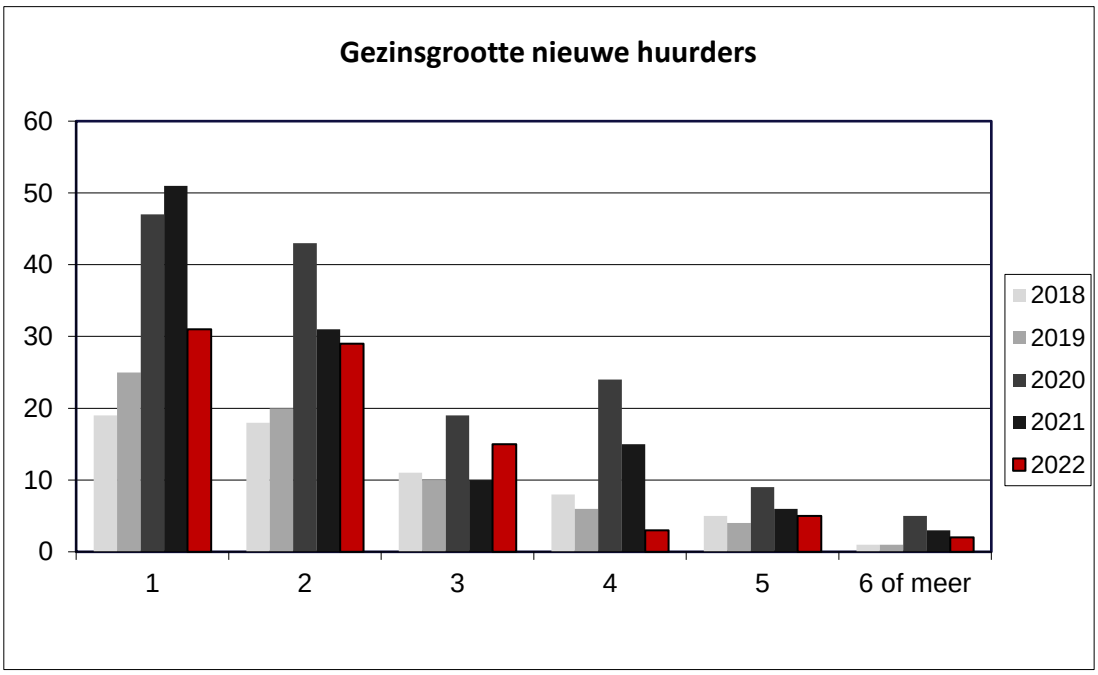
We zien dat de meerderheid van de referentiehuurders afkomstig zijn van België. Dit is 51,28%.



We zien dat de grootste groep van de nieuwe huurders tussen de 31 en 41 jaar oud is. Ook zijn er veel nieuwe huurders van 61 jaar of ouder doordat wij specifiek woningen hebben voor senioren en de woningen in het kader van Levenslang Wonen.

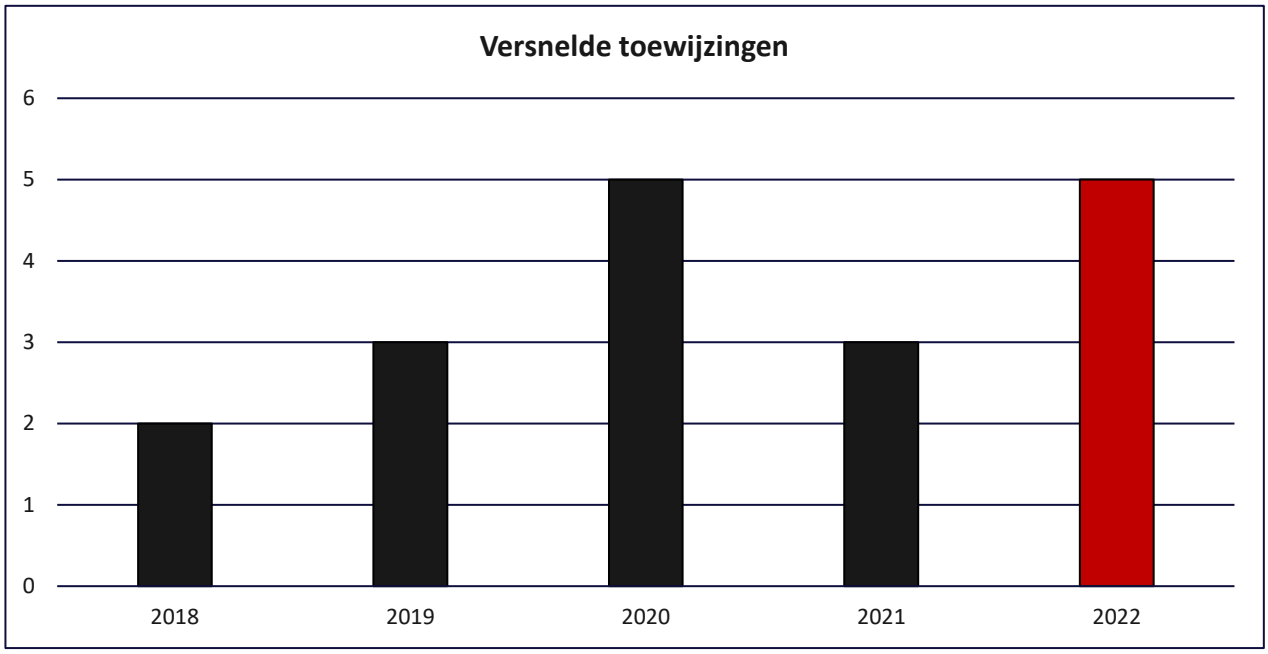


Bij de gezinsgrootte stellen we vast dat de grootste groep van de nieuwe huurders alleenstaanden waren. Nauw gevolgd door de koppels. In 2022 werden er appartementen aangekocht in de Kortrijkstraat 450/452. Dit waren voornamelijk appartementen die verhuurd werden aan alleenstaanden en koppels. Ook de gelijkvloerse woongelegenheden in de Kersenlaan die opgeleverd werden in 2022 werden verhuurd aan koppels en alleenstaanden.



Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik werkt samen met W13 om woningen versneld toe te wijzen aan bepaalde doelgroepen. In het belang van de kandidaat-huurder wordt er bij de start van de huurovereenkomst een begeleidingsovereenkomst opgesteld. Uit de overeenkomst moet blijken dat de begeleidingstermijn is afgebakend en dat de persoon binnen deze termijn in staat geacht wordt om zelfstandig te wonen. Blijkt na afloop van die termijn dat er extra ondersteuning nodig is, dan wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd.

In 2022 werden er drie woningen toegekend via een versnelde toewijzing met W13. Daarnaast heeft Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik ook zelf twee kandidaten versneld een woning toegewezen via een verslag van bijzondere omstandigheden van sociale aard. De huurderbegeleiders van Woonmaatschappij !Mpuls Menen-Wervik volgen deze huurders nauwer op.



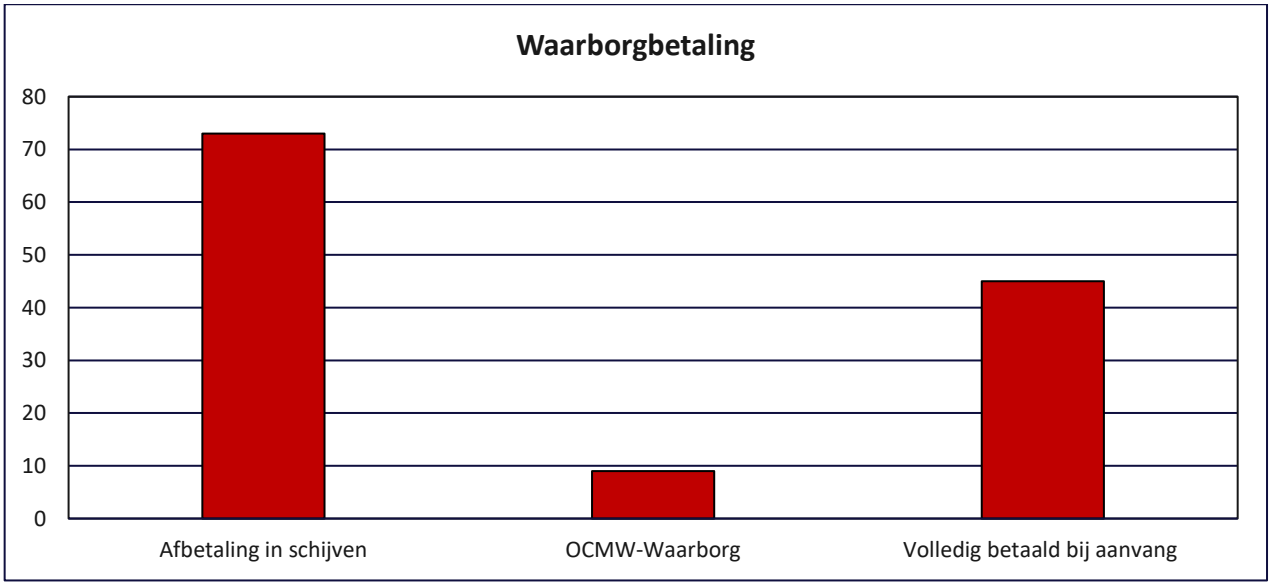
Huurwaarborgen

Vooraleer de huurovereenkomst start, moet er een waarborg betaald worden. De waarborg bedraagt twee maanden de basishuurprijs van de woning, met een maximum van 1.022 euro (bedrag 2022).

Er zijn drie mogelijkheden om de waarborg te betalen:

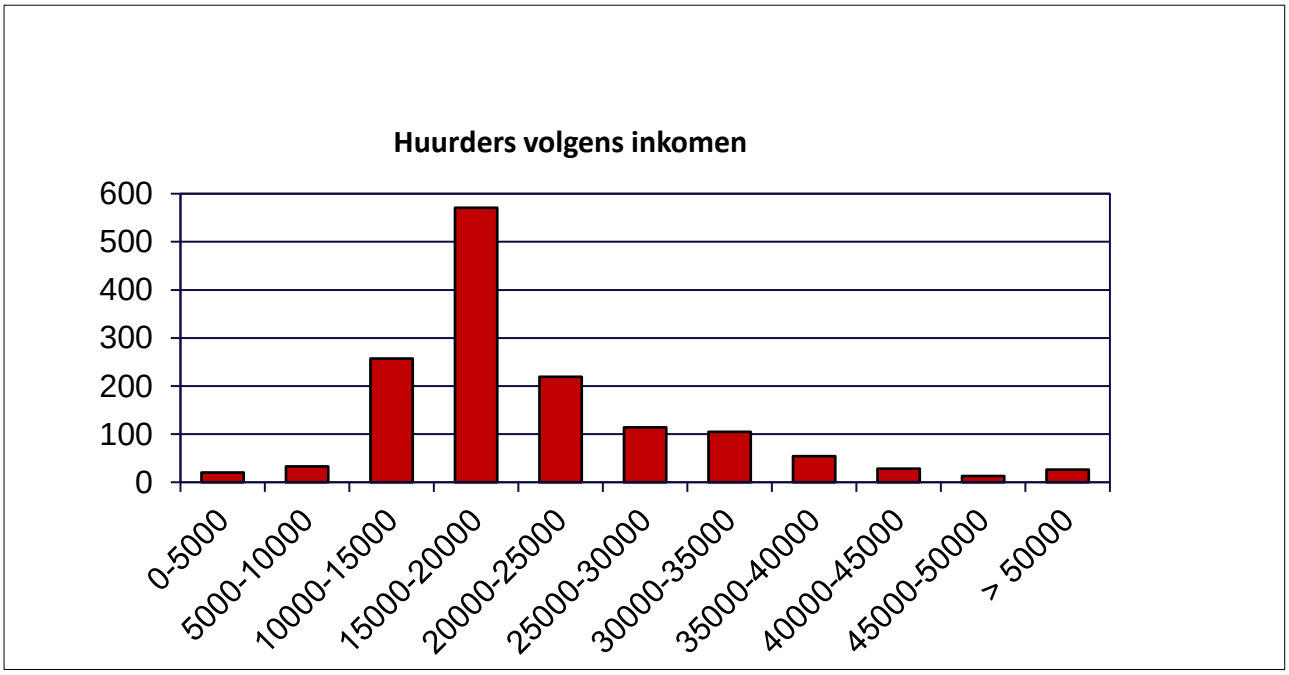
- Volledige betaling van de waarborg voor de aanvang van de huurovereenkomst. 45 nieuwe huurders kozen hiervoor in 2022;
- OCMW-Waarborg: Een OCMW kan zich schriftelijk borg stellen en garandeert dat de waarborg binnen de achttien maanden wordt opgebouwd en doorgestort aan Woonmaatschappij !Mpuls. 9 nieuwe huurders maakten hiervan gebruik in 2022;
- Afbetaling in schijven: De waarborg kan vanaf augustus 2014 maandelijks afbetaald worden aan Woonmaatschappij !Mpuls in schijven van minimum 50 euro. Voor de aanvang van de huurovereenkomst moet er een waarborgdeel betaald worden die minstens de reële huurprijs bedraagt. 73 nieuwe huurders kozen ervoor om de waarborg in schijven af te betalen.

We stellen vast dat in 2022 de meerderheid ervoor kiest om de waarborg in schijven af te betalen.

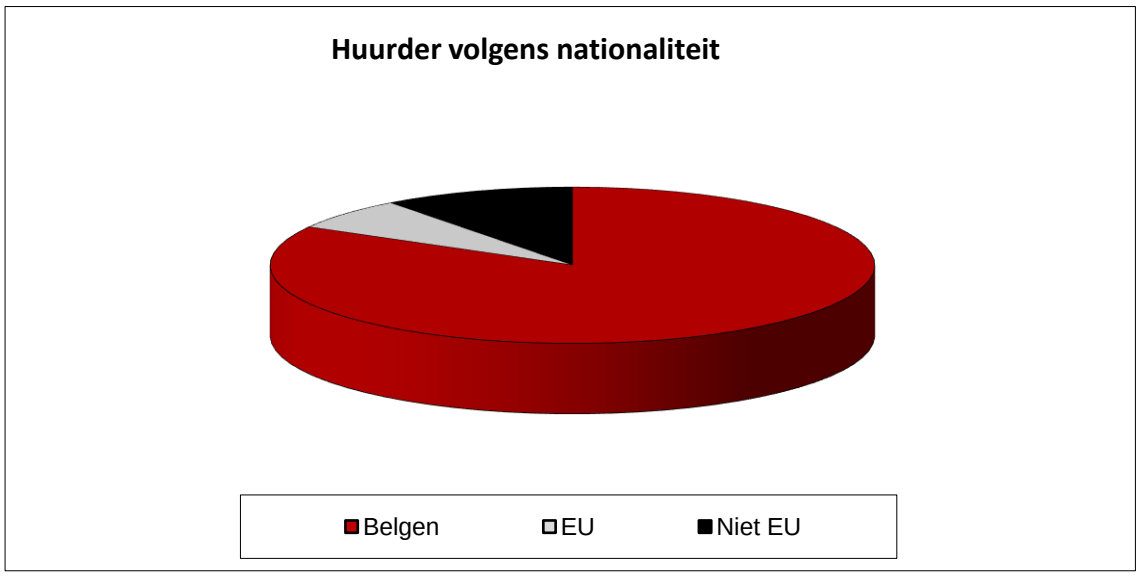


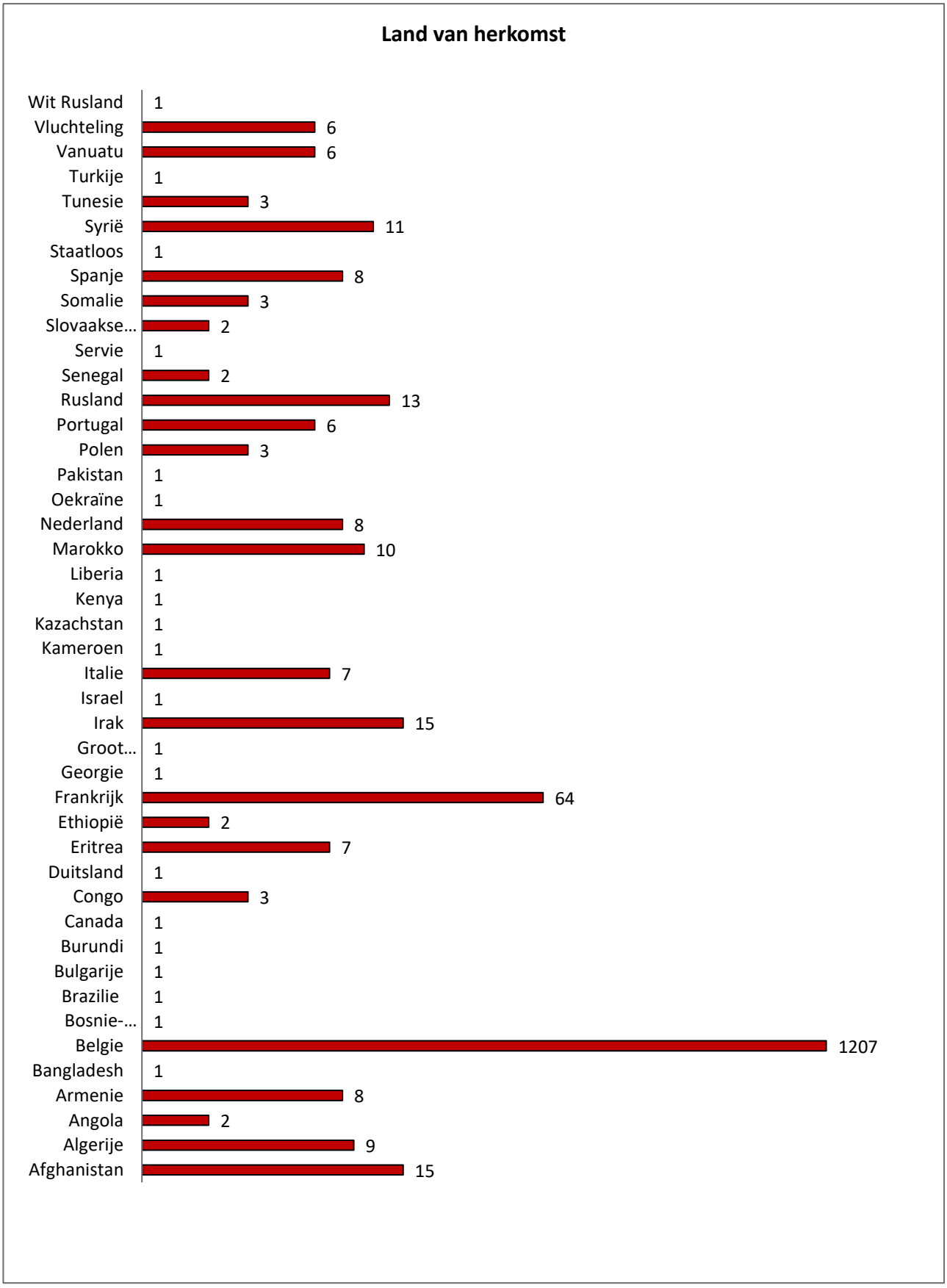
Huurders

Op 31/12/2022 heeft Woonmaatschappij !Mpuls 1440 woningen die verhuurd worden. De grootste groep huurders (39,65%) heeft een inkomen tussen de 15.000 en 20.000 euro belastbaar inkomen. 76,39% huurders heeft een inkomen tussen de 0 en 25.000 euro belastbaar inkomen.



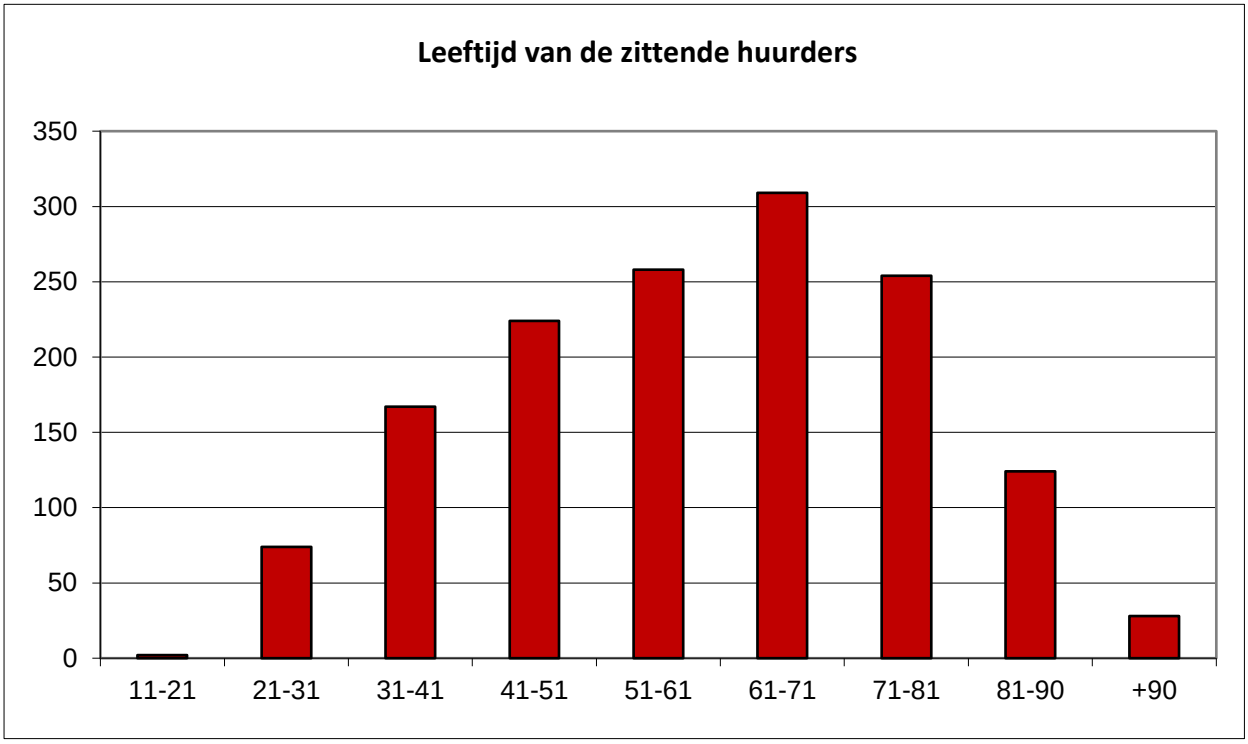
83,12% van onze huurders hebben de Belgische nationaliteit. 6,60% heeft de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie en 10,28 % heeft nog een andere nationaliteit.



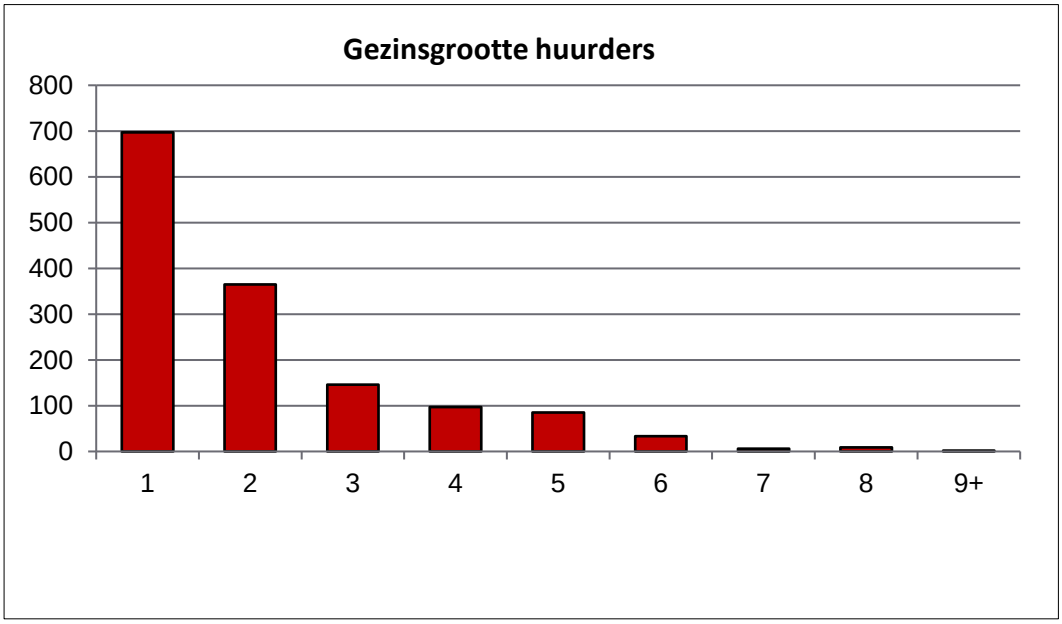

Land van herkomst
Wit Rusland 1
Vluchteling 6
Vanuatu 6
Turkije 1
Tunesie 3
Syrië 11
Staatloos 1
Spanje 8
Somalie 3
Slovaakse… 2
Servie 1
Senegal 2
Rusland 13
Portugal 6
Polen 3
Pakistan 1
Oekraïne 1
Nederland 8
Marokko 10
Liberia 1
Kenya 1
Kazachstan 1
Kameroen 1
Italie 7
Israel 1
Irak 15
Groot… 1
Georgie 1
Frankrijk 64
Ethiopië 2
Eritrea 7
Duitsland 1
Congo 3
Canada 1
Burundi 1
Bulgarije 1
Brazilie 1
Bosnie-… 1
Belgie 1207
Bangladesh 1
Armenie 8
Angola 2
Algerije 9
Afghanistan 15

Onze huurders hebben in totaal 44 verschillende nationaliteiten.

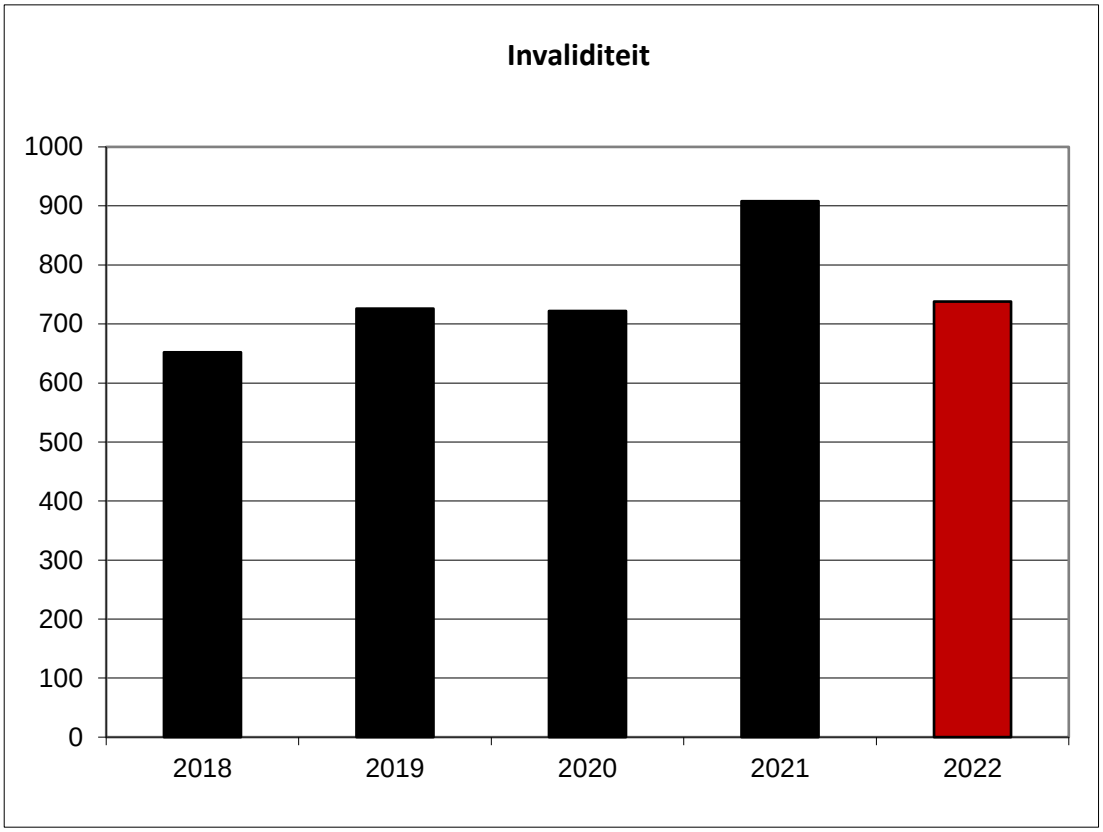
Er is een grote groep van oudere huurders. 49,65 % van de huurders is ouder dan 60 jaar. Dit komt door het aantal seniorenwoningen die toegekend worden via het lokaal toewijzingssysteem, door de woningtypes Levenslang Wonen en door het feit dat er heel veel huurders hun hele leven al wonen in hun sociale woning.



De grootste groep van onze huurders is alleenstaand (48,40%).

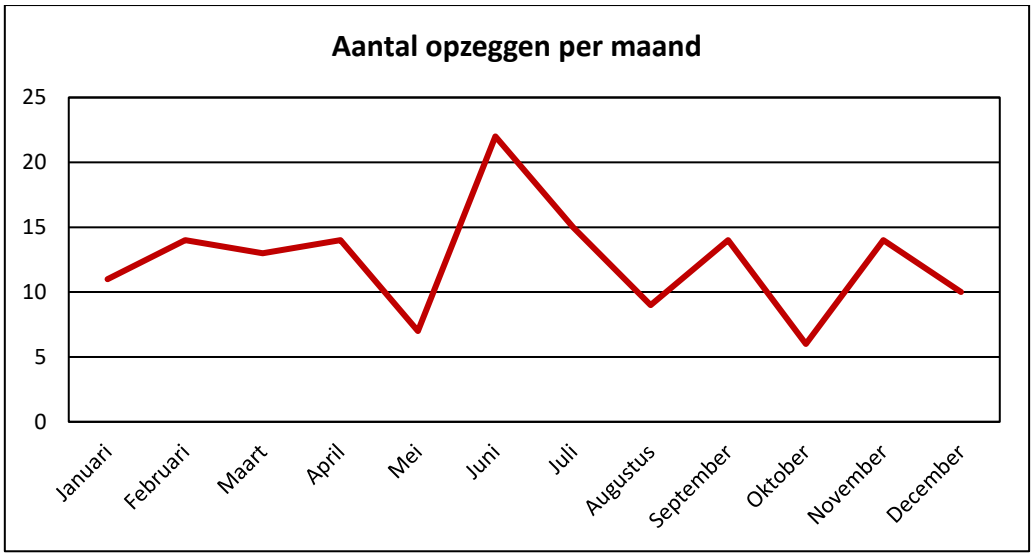


In totaal hebben we 738 huurders (of een gezinslid) invaliditeit. Dit kan via het FOD zijn, ofwel een attest van de mutualiteit.



Opzeggen

In totaal waren er 149 opzeggen van woningen in 2022. In de onderstaande grafiek kunnen de aantal opzeggen per maand teruggevonden worden. Het gemiddeld aantal opzeggen per maand bedraagt 12 à 13 dossiers. In de maand juni zijn er veel opzeggen genoteerd, dit ligt aan het feit dat er veel mutaties mogelijk waren naar de Kortrijkstraat 450-452.



Redenen opzeg per maand

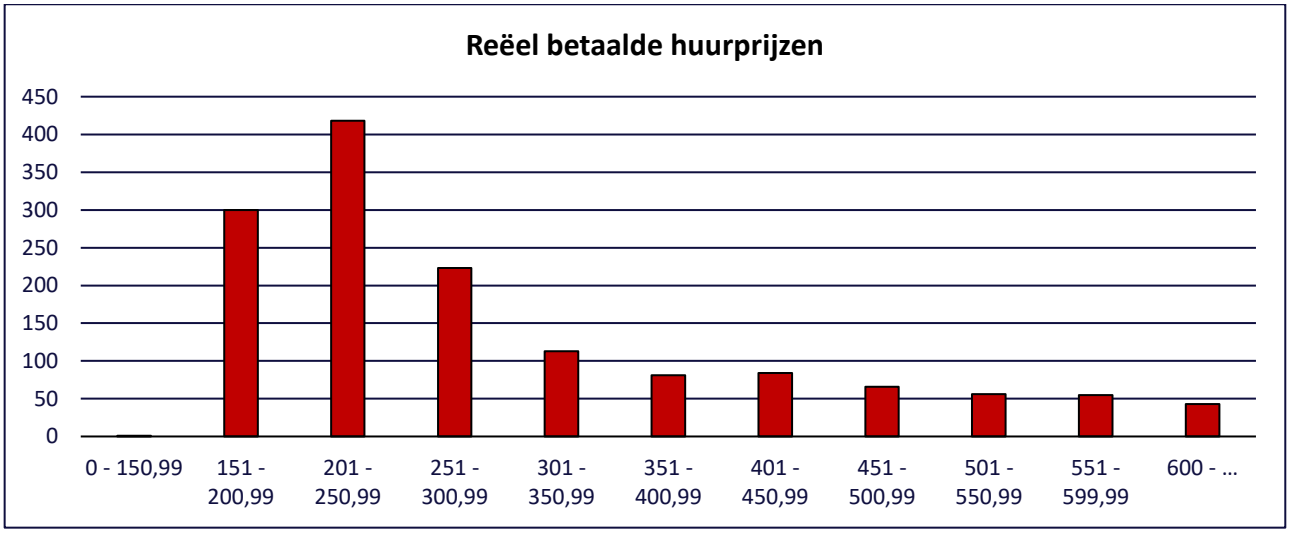
We stellen vast dat de voornaamste reden van vertrek een interne (verplichte) verhuis door renovatie of afbraak is. Hiervoor zijn er 22 huurders intern gemuteerd. Ook stellen we vast dat een overlijden of vertrek naar rusthuis of meewoonst met familie veel voorkomt. Door ons 'ouder' publiek lijkt ons dit logisch dat deze reden de voorhand neemt. We stellen ook vast dat er in 2022 een groot aantal dossiers overlijden met onbeheerde nalatenschap waren. Gemiddeld ligt dit op 3 dossiers op jaarbasis, in 2022 waren dit er 10.

	2019	*2020*	*2021*	*2022*
Mutatie onderbezetting	9	1	0	0
Mutatie renovatie	9	18	12	22
Mutatie onaangepaste woning	8	26	12	22
Mutatie zonder voorrang	0	3	6	8
Mutatie overbezetting	5	1	0	0
Aankoop eigen woning	6	1	1	1
Bezit eigendom	10	13	9	8
Diverse redenen	4	7	9	13
Domiciliefraude niet bewonen	2	1	5	0
Domiciliefraude meewoning	4	0	0	0
In opzeg, bezetting	3	0	0	2
Kwaliteit woning	8	6	1	1
Leefbaarheid en omgeving	1	2	2	5
OCMW Barracanne	17	0	0	0
Overleden	12	22	1	0
Overleden, geen bewoners			10	22
Overleden, huurder/partner			2	1
Onbeheerde nalatenschap	2	1	4	10
Onaangepaste woning	0	2	4	2
Rusthuis of familie	25	27	29	23
Uithuiszetting, combinatie	1	2	1	0
Uithuiszetting, niet bewoning			1	0
Uithuiszetting, niet betaling	5	2	0	1
Uithuiszetting, eigendom			1	0
Uithuiszetting, leefbaarheid				1
Verandering begeleiding				1
Wijziging gezinssamenstelling	10	7	4	6
Woon-werksituatie	1	1	0	0
Geen reden opgegeven	0	6	0	0
Totaal	**142**	**149**	**114**	**149**

Huurprijzen

De grootste groep huurders betaalde maandelijks een huurprijs tussen de 201 euro en 250,99 euro. 49,93% heeft een huurprijs die lager is dan 250,99 euro. Slechts 10,69% heeft een huurprijs die hoger is dan 501 euro.

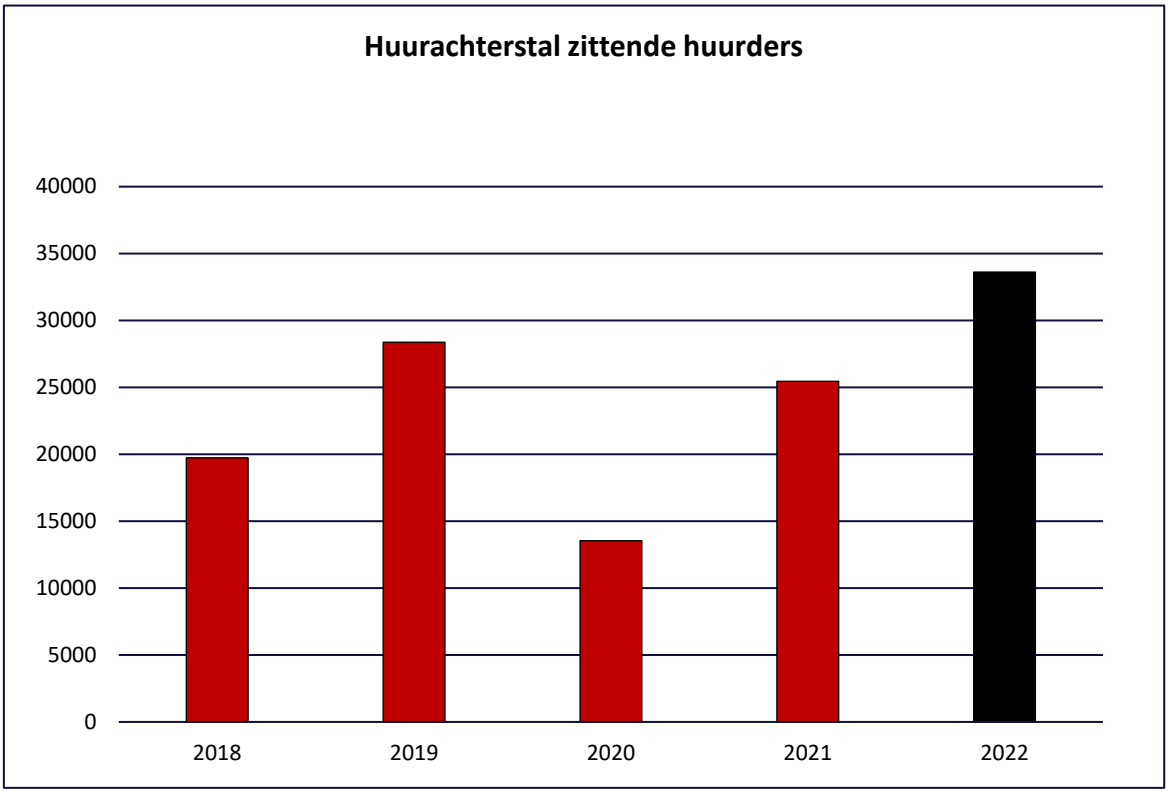
De laagste huurprijs van 2021 bedraagt 182,65 euro. De hoogste huurprijs 847,45 euro.



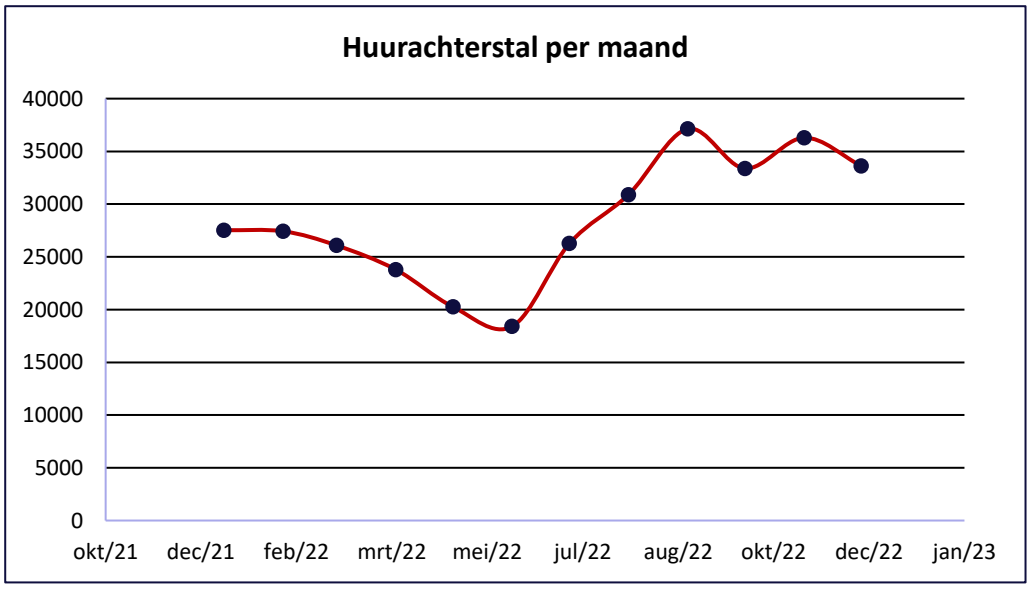
Huurachterstallen

De huurachterstallen worden heel stipt opgevolgd. Bij laattijdige betalingen worden de huurders via verschillende kanalen gecontacteerd (rappelbrieven, telefonisch, huisbezoeken, sms'en, mails, …).

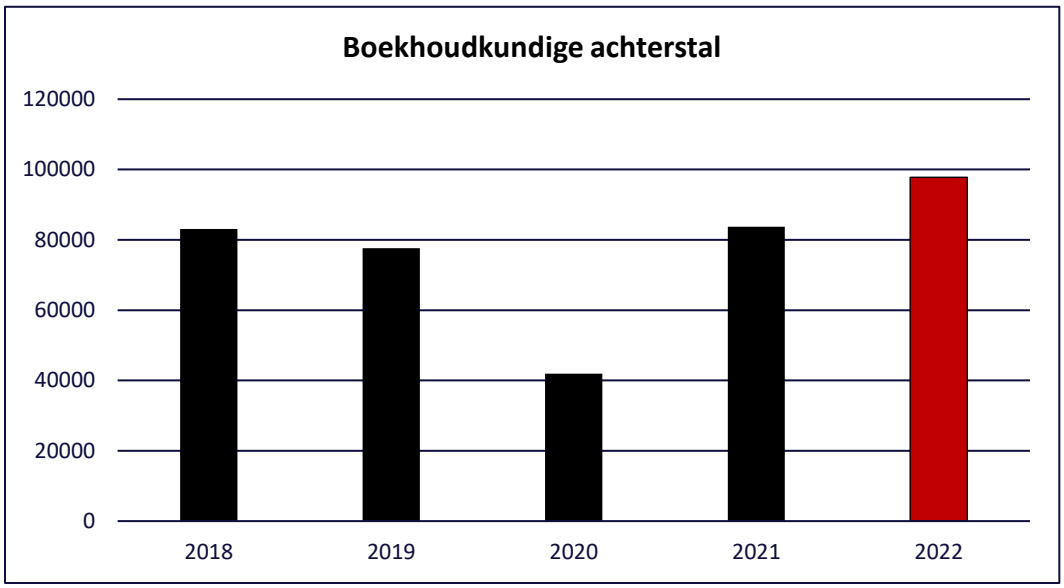
Eind 2022 bedroeg de huurachterstal van de zittende huurders 33.613,86 euro. Dit is terug een stijging.



We stellen vast dat er vooral een grote stijging zichtbaar is vanaf juli. Een reden hiervan kan zijn de hoge stijging van energieprijzen, stijging van winkelprijzen,… Hierdoor hadden huurders die het al moeilijk hadden (afbetalingsplannen) het nog moeilijker om de eindjes aan elkaar te knopen.



De totale huurdersachterstal (boekhoudkundig) zien we terug stijgen. De totale huurdersachterstal is eind 2022 € 95.797,67. Onder totale huurdersachterstal verstaan we alle huurachterstallen die er bestaan tegenover Woonmaatschappij !Mpuls. Dit zijn te betalen waarborgen, gerechtskosten, kosten voor herstellingen, …. Kortom alle zaken die nog door huurders effectief moeten betaald worden.



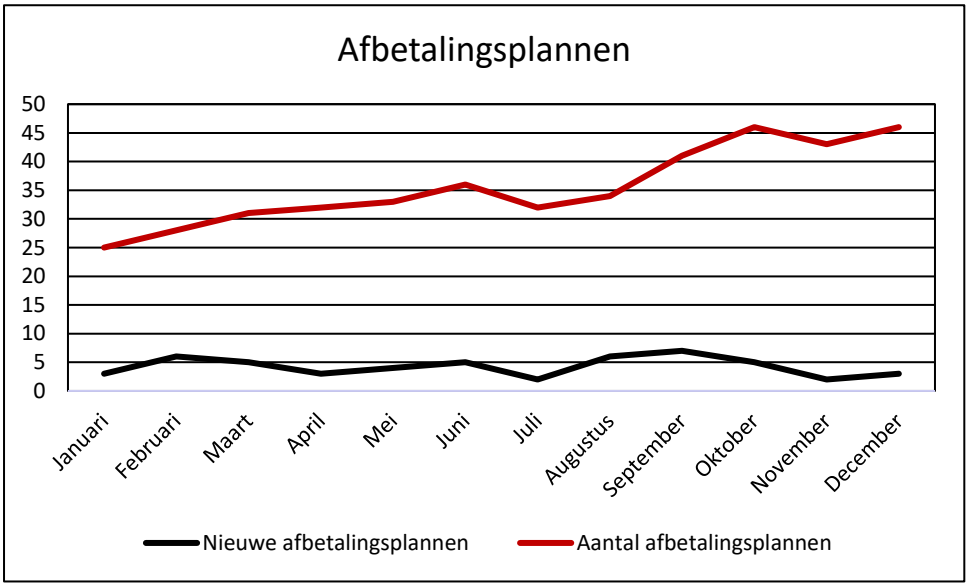
OVERZICHT HUURACHTERSTAL HUURDERS LAATSTE 3 JAAR

maand	jaar	huurachterstal huurders	stijging/ daling
januari	2020	€ 30.405,51	
	2021	€ 16.971,14	↓
	2022	€ 27.528,70	↑
februari	2020	€ 32.553,34	
	2021	€ 19.377,25	↓
	2022	€ 27.424,75	↑
maart	2020	€ 32.278,88	
	2021	€ 15.669,02	↓
	2022	€ 26.083,66	↑
april	2020	€ 29.643,37	
	2021	€ 19.135,86	↓
	2022	€ 23.794,27	↑
mei	2020	€ 24.962,76	
	2021	€ 17.711,84	↓
	2022	€ 20.262,58	↑
juni	2020	€ 21.119,93	
	2021	€ 14.687,06	↓
	2022	€ 18.401,75	↑
juli	2020	€ 20.348,65	
	2021	€ 18.428,80	↓
	2022	€ 26.263,91	↑
augustus	2020	€ 21.600,44	
	2021	€ 20.373,45	↓
	2022	€ 30.900,76	↑
september	2020	€ 22.462,08	
	2021	€ 21.782,18	↓
	2022	€ 37.128,27	↑
oktober	2020	€ 18.047,20	
	2021	€ 19.841,04	↑
	2022	€ 33.375,51	↑
november	2020	€ 16.082,70	
	2021	€ 20.779,72	↑
	2022	€ 36.292,78	↑
december	2020	13.547,50 €	
	2021	25.451,63 €	↑
	2022	33.613,86 €	↑

Afbetalingsplannen

Indien huurders moeilijkheden hebben om de huur te betalen, kunnen ze een afbetalingsplan vragen. Hierbij streven we om de schuld af te lossen binnen de tien maanden en met een minimale aflossing van 50 euro per maand.

Eind 2022 zijn er 46 lopende afbetalingsplannen, dit is dubbel zoveel als einde 2021. Het aantal lopen de afbetalingsplannen stijgt terug in de loop van 2022. Gelijktijdig met de stijging van achterstal, stellen we vast dat meer huurders een afbetalingsplan vragen om hun achterstallige schuld af te lossen.



Domiciliëring

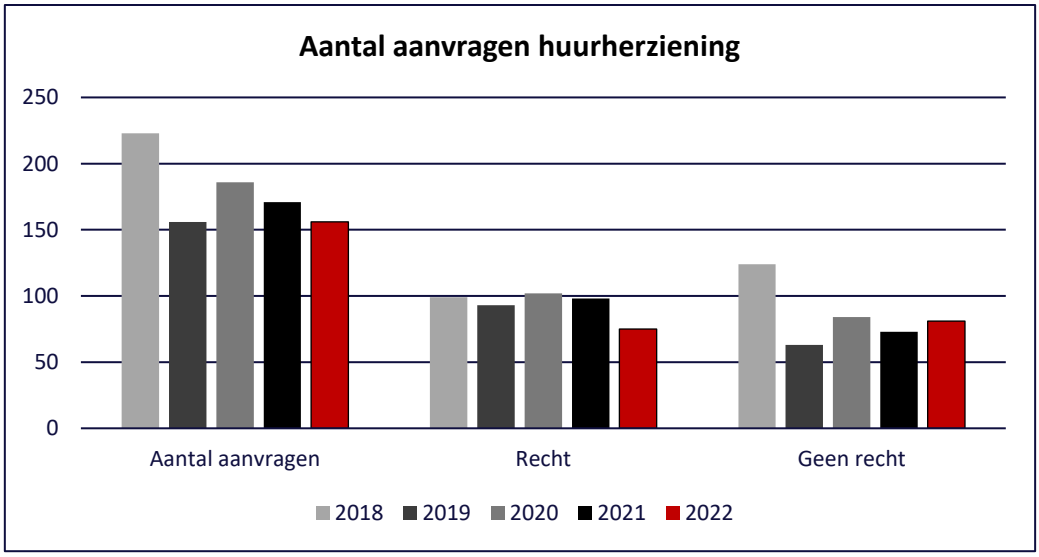
Woonmaatschappij !Mpuls biedt de mogelijkheid aan haar huurders om de huur te betalen via domiciliëring. Door dit aan te bieden, willen we de huuradministratie voor de huurders eenvoudiger maken. Alle wijzigingen van de huurprijs worden door Woonmaatschappij !Mpuls doorgegeven aan de bank. De huurder hoeft dit niet meer op te volgen. Uiteraard wordt iedere wijziging tijdig aan de huurders gemeld.

In 2022 kozen in totaal 567 huurders (voor woningen en garages) om de huur via domiciliëring te betalen. De andere huurders werken met een bestendige opdracht, of storten manueel de huur.

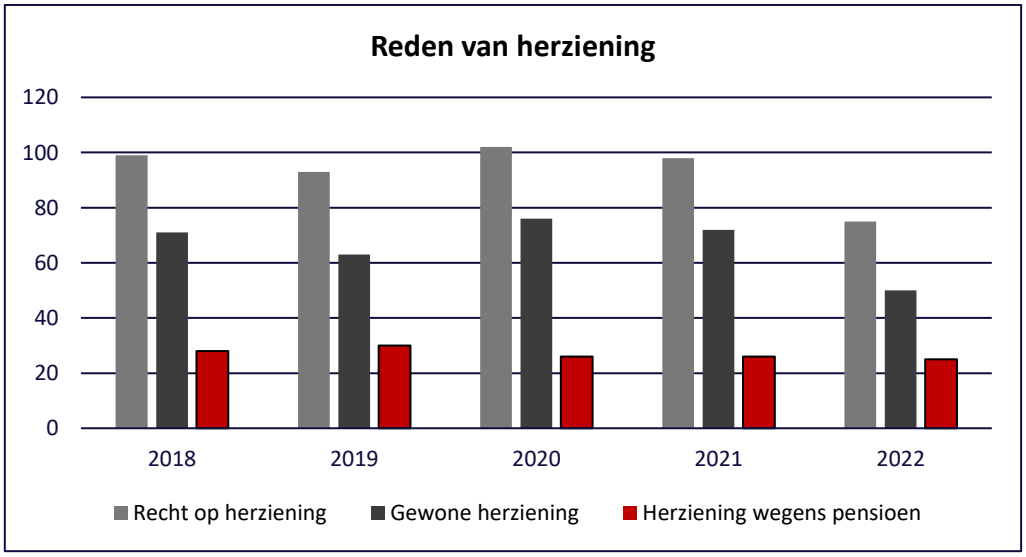
Huurherzieningen

Als het huidig gezinsinkomen met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het inkomen uit het referentiejaar, kan de huurder een huurherziening aanvragen.

Jaarlijks krijgt de dienst verhuring verschillende aanvragen binnen en wordt er onderzocht of er al dan niet recht is op een huurherziening. In 2022 waren er in totaal 156 aanvragen. In totaal hadden er 75 huurders recht. Ten opzichte van voorgaande jaren blijft dit nagenoeg gelijk.



Bij de huurherziening maken we een onderscheid tussen gewone aanvragen en de aanvragen wegens pensionering. Er is namelijk een afwijkende regel voor gepensioneerden. De afwijkende regel bestaat erin dat de huurder niet moet aantonen dat zijn huidig inkomen 20% lager ligt dan het inkomen uit het referentiejaar. De huurherziening wordt sowieso toegekend. In 2022 waren er 101 gewone huurherzieningen en 55 wegens pensionering.



Procedures ten gronde

Indien huurders hun huurderverplichtingen niet nakomen, zijn wij genoodzaakt om een procedure ten gronde op te starten in het vredegerecht. Uiteraard wordt voorafgaand getracht om samen met de huurder te komen tot een oplossing, of via een minnelijke schikking in het vredegerecht. Indien er geen vooruitgang wordt waargenomen, starten we uiteindelijk een procedure ten gronde op.

In 2022 stellen we het volgende vast:

- Aantal opgestarte procedures: 9
    - Aantal wegens achterstal: 6
    - Aantal wegens onderhoud en leefbaarheid: 3
- Aantal uithuiszettingen: 2
- Aantal procedures opgelost: 2

Domiciliefraude

Domiciliefraude en sociale fraude worden strikt opgevolgd. In 2022 werden er 4 dossiers overgemaakt aan de politiediensten, deze dossiers zijn nog lopende.

Er was in 2022 één dubbel dossier met 2 sociale huurders doorgestuurd door de arbeidsauditeur om administratief af te handelen. De huurder liet zich reeds in 2021 vaststellen bij zijn partner die ook sociaal huurt. Echter werd pas in 2022 beslist dat we een terugvordering van de sociale korting mogen vragen. Dit betrof voor de ene woning (niet bewoning) een bedrag van € 993,00. Voor de andere woning (onrechtmatige meewoning) werd € 430,90 gevraagd.

In 2022 werd € 4.552,13 aan schadevergoedingen geïnd. Over de jaren heen werd reeds € 47.826,44 aan schadevergoedingen geïnd. Dit is nog steeds een groot bedrag gezien er in de meeste gevallen slechts 1/3 aangerekend wordt van de effectieve schadevergoeding.

In 2022 werden minder dossiers behandeld. Dit heeft als reden dat door de voorbereidingen van de fusie er weinig ruimte was om hierin verder op te volgen. Ook kregen we door van PZ Grensleie dat er bij hen ook een onder bemanning was van de dienst. Sinds najaar 2022 zijn er 2 collega's bij hen gevoegd die zich ook hierin kunnen toespitsen. Wel werden reeds administratieve opzoekingen verder gezet ter voorbereiding van een verder onderzoek en werden vaststellingen telkens doorgegeven aan politie of sociale dienst.

Bestaand patrimonium

De onderstaande tabel weergeeft het aantal woningen die Woonmaatschappij !Mpuls verhuurt. De leegstaande woningen voor renovatie en lopende nieuwbouwprojecten zijn hier niet in opgenomen.

Soort woning	APP GV	APP GV	APP GV	APP VD	APP VD	APP VD	DUP GV	DUP GV	DUP GV	DUP VD	DUP VD	DUP VD	STU GV	STU VD	BUN	BUN	WON	WON	WON	WON	WON	WON	PEC VER	Totaal
Straat SPL	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	0	0	1	2	1	2	3	4	5	6		
MENEN	24	28	0	56	100	1	##	9	3	43	95	22	9	16	79	45	3	29	414	45	5	1	3	1176
Nieuwe Tuinwijk	0	16	0	0	32	0	##	0	3	24	69	20	0	0	12	24	0	25	230	17	1	0	1	583
Acacialaan							12		1		10	4						6	6	1				*40*
Berkenlaan																8		5	23					*36*
Diksmuideplein							6			1	2	2						1	2					*14*
Diksmuidestraat																			3					*3*
Eikenlaan																		2	19	2				*23*
Engelandstraat							6			1	2	3							7					*19*
Frankrijkstraat							8				8													*16*
Gen. Lemanstraat							6			3	1	2							14	2				*28*
Hogeweg		1			2		17			17									4				1	*42*
Ieperstraat																		1	25					*26*
Ijzerplein																			3					*3*
Ijzerstraat																		1	17					*18*
Italiestraat															12	1			5	1	1			*20*
Kersenlaan							26				26								15	2				*69*
Lindenlaan							18		1	1	13	5						2	25	2				*67*
Olmenlaan							10		1	1	7	4				15		2	7	1				*48*
Populierenlaan																		2	10					*12*
Veurnestraat																		1	22	1				*24*
Vlaanderenstraat																		1	19					*20*
Vredesplein																		1	4	5				*10*
Wilgenlaan		15			30																			*45*
Ter Beke en Groenl	0	0	0	0	0	0	12	6	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	84	21	1	1	0	143
Ter Beke							12				12								54	21	1	1		*101*
Groenhof								6			6								30					*42*
EDVD en RHTB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	3	0	0	0	0	0	0	1	56
Em. Vanderveldestraat															26	3							1	*30*
Rusthof Ter Berken															26									*26*
Barakken	2	1	0	7	12	0	8	1	0	2	8	1	0	0	0	18	0	0	7	3	0	0	0	70
Barakkenstraat										1									1					*2*
Harmoniestraat							8				8													*16*
Hoornwerk										1									2					*3*
Koninklijke Prinsstraat																				1				*1*
Leopoldstraat																			2	1				*3*
Moeskroenstraat																2								*2*
Schansstraat		1		2	2											16			2					*23*
Vlamingenstraat	2			5	10			1				1								1				*20*
t Voske	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	40
Voskenstraat																			8					*8*
Wezelstraat																			30					*30*
Hermelijnstraat																			2					*2*

Soort woning	APP GV	APP GV	APP GV	APP VD	APP VD	APP VD	DUP GV	DUP GV	DUP GV	DUP VD	DUP VD	DUP VD	STU GV	STU VD	BUN	BUN	WON	WON	WON	WON	WON	WON	PEC VER	Totaal
Straat **SPL**	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	0	0	1	2	1	2	3	4	5	6		
Wezelstraat																			30					30
Hermelijnstraat																			2					2
Ons Dorp	3	0	0	8	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	3	4	11	0	0	0	0	38
Dadizelestraat																		2						2
Geluwestraat															6				1					7
Guido Gezellelaan	3			8	3																			14
Stoelmakersstraat																	1		2					3
Toekomststraat																			3					3
Vooruitgangsstraat																			1					1
Weversstraat																		1						1
Overwinningsstraat																	1	1	3					5
Blekersstraat																			1					1
Volkslaan																	1							1
Centrum	19	11	0	41	53	1	2	0	0	2	0	1	9	16	9	0	0	0	4	1	1	0	1	171
Aug. Debunnestraat															9									9
Wahisstraat							1					1												2
Molenstraat	2				1	1																		4
Koningstraat	3			6	3								2	2					1	1	1			19
Ontvoogdingsstraat	3	5		6	10		1			1			7	14					1					48
Kortrijkstraat	2	6		4	33																			45
Poststraat	8			24															2					34
Ieperstraat										1													1	2
Kunstenstraat	1			1	6																			8
Sint Janswijk	0	0	0	0	0	0	15	2	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	38	3	2	0	0	75
Lode Zielenslaan																			11	1				12
Multatulilaan																			7	1				8
Kardinaal Cardijnlaan																			8	1	1			10
Ernest Claeslaan																			7					7
Stijn Streuvelslaan							15	2		15									5		1			38
LAUWE	0	4	0	13	28	2	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	45	92	5	2	0	0	209
	0	4	0	13	28	2	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	45	92	5	2	0	0	209
Beukenlaan																			6					6
Boldriesstraat																			8					8
Daliastraat																			3					3
Deken Darrasstraat																			2					2
Grote Molenstraat																			3		1			4
Hugo Verrieststraat																			10					10
Karekietstraat																		7						7
Koning Boudewijnstraat																			13					13
Lauwbergstraat		4		8	14	2																		28
Lauweplaats				3	10														1					14
Lendakkerlaan																			7					7
Maaibeekstraat																		1						1
Schonekeerstraat																			5					5

Schoolstraat				2	4																			*6*
Tuinwijk																		14	3					*17*
Violettenstraat																			12		1			*13*
Vlasbloemstraat															18									*18*
Walmeerslaan																			4					*4*
Waterhoenstraat																		23	15	5				*43*
REKKEM	2	0	3	4	11	0	6	0	0	0	6	0	0	0	8	0	0	28	118	17	0	0	0	203
	2	0	3	4	11	0	6	0	0	0	6	0	0	0	8	0	0	28	118	17	0	0	0	203
Dronckaertstraat	2		1	4	7																			*14*
Elf Novemberlaan															8				3					*11*
Fonteinstraat							3				3								5					*11*
Kasteeldreef																			22					*22*
Kasteelhof																		16						*16*
Kommandant Vinckestraat							1				1													*2*
Lauwestraat																			20	1				*21*
Paradijsstraat			2		4		2				2													*10*
Steenland																		12	9					*21*
Wijk Ten Bulke																			59	16				*75*
																								1588

Woningen in beheer van het OCMW

Woonmaatschappij !Mpuls heeft in totaal 50 woongelegenheden die we verhuren van het OCMW te Menen. Het gaat over de volgende woongelegenheden:

- Appartementen Poststraat 5 & Poststraat 7 (32 appartementen)
- Bungalows Aug. Debunnestraat (9 bungalow)
- Wahisstraat 166 (2 duplexen)
- Molenstraat 85 (4 appartementen)
- Koningstraat 123 (1 woning)
- Koningstraat 75 (1 woning)
- K. Prinsstraat 9 (1 woning)

Verhuringen buiten sociaal huurstelsel

Bepaalde woningen worden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel. Dit wordt gedaan voor de volgende doeleinden:

- De verhuring in het kader van het huisvesten van een doelgroep;
- De verhuring in het kader van het huisvesten van een doelgroep – groepswoning;
- De verhuring in het kader van een gemeenschapsvoorziening;
- De verhuring in het kader van huurdersparticipatie;
- De verhuring om leegstand bij renovatie of sloop te vermijden.

Meer bepaald wordt er met de volgende instanties samengewerkt:

Eigen Woonst	*Em. Vanderveldestraat 57 – Groepswoning* *Acacialaan 12* *Koningstraat 30/0104* *Koningstraat 30/0204* *Ontvoogdingstraat 4/0103* *Kersenlaan 11/0101* *Kersenlaan 11/0102*
Wiegwijs	*Berkenlaan 14*
OCMW	*St. Streuvelslaan 4/0101* *Populierenlaan 3* *Kasteeldreef 46* *Beukenlaan 9* *Schansstraat 15 (groepswoning)* *Schansstraat 17 (buurthuis)* *Ijzerstraat 5* *Hogeweg 169* *Ontvoogdingsstraat 2/0004* *Ontvoogdingstraat 6/0202* *Wilgenlaan 68/0001 -tijdelijke opvang Oekraïne* *Wilgenlaan 74/0002-tijdelijke opvang Oekraïne* *Wilgenlaan 70/0003-tijdelijke opvang Oekraïne*
Oranjehuis – Back On Track	*St. Streuvelslaan 2/0101*
Bureau Ado-Icarus	*Hogeweg 141*
Jess FM	*Ieperstraat 19*

Samenwerkingsovereenkomsten ADL-woningen

Woonmaatschappij !Mpuls heeft enkele samenwerkingsovereenkomsten gesloten met bepaalde welzijnsorganisaties voor het verhuren van ADL-woningen. Onderstaand kan er een overzicht van deze woningen teruggevonden worden:

Ado-Icarus	*Lindenlaan 31*
	Acacialaan 18
	Olmenlaan 16
	Olmenlaan 31
	Berkenlaan 42
	Berkenlaan 48
	Olmenlaan 18
	Olmenlaan 24
	Olmenlaan 26
	Hogeweg 141A/0002
	Hogeweg 141/A101
	Hogeweg 141/A201
	Kersenlaan 11/0001
	Kersenlaan 11/0002
Ado-Icarus – CAW – GroepUbuntuX8k	*Guido Gezellelaan 162/0001*
	Guido Gezellelaan 162/0003
	Guido Gezellelaan 162/0101
	Guido Gezellelaan 162/0103
	Guido Gezellelaan 162/0106
	Guido Gezellelaan 162/0108
	Guido Gezellelaan 162/0201

Renovaties & nieuwbouwprojecten

Kersenlaan fase 4

Eind juni 2022 werd de 4de en laatste fase van het nieuwbouwproject in de Kersenlaan opgeleverd. Fase 4 bestaat uit 5 blokken van 4 woningen. In totaal kwamen er dus 20 nieuwe woningen bij.

De appartementen beneden zijn voor levenslang wonen en hebben 1 slaapkamer. De woningen boven zijn gewone duplex woongelegenheden en hebben 2 kamers.

In september 2022 ging de oplevering ook door van de omgevingsaanleg en ging een drink door met de buurt.

Kortrijkstraat 450-452 (aankoop goede woningen)

Voor de tweede keer kochten wij als Woonmaatschappij goede woningen aan.

We kochten 24 appartementen aan in de Kortrijkstraat 450-452. De Goede Hoop is een modern gebouw en de appartementen hebben allemaal 2 of 3 kamers.

Ontvoogdingstraat 16

In het kader van stadskernhernieuwing werd de woning Ontvoogdingsstraat 16 te Menen aangekocht.

Deze woning zal op termijn gesloopt worden en mogelijks ingenomen worden in residentie ‘De Meibloem’.

Asterproject fase 1

ASTER is een coöperatieve vennootschap en is opgericht door en voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Binnen ASTER cv werken sociale huisvestingsmaatschappijen op coöperatieve wijze samen om ervoor te zorgen dat de woningen voorzien worden van zonnepanelen, hetgeen de sociale huurders ten goede komt. De sociale huurders zullen namelijk op die manier kunnen genieten van lokaal geproduceerde, groene, elektriciteit aan een kostprijs

die lager is dan de prijzen die worden gehanteerd op de markt en door de Vlaamse overheid worden bepaald.

De massale plaatsing van zonnepanelen heeft een substantiële impact op de energietransitie naar klimaatneutraliteit zoals beoogd wordt in de Europese Green Deal. Deze European Green Deal is op Vlaams niveau onder meer vertaald in de de 'Vlaamse renovatiestrategie 2050' waarbij beoogd wordt dat alle woningen klimaatneutraal zijn tegen 2050. Dit impliceert een EPC-score die kleiner is dan 100 KWh/m². De plaatsing van zonnepanelen is meteen ook één van de mogelijke 'quickwins' om woningen die net niet de gewenste EPC-score van < 100 halen, onder deze drempel te brengen.

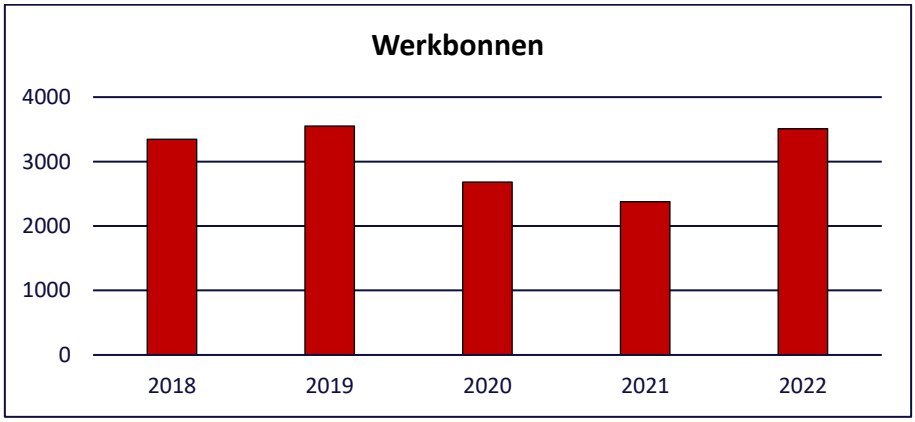
De eerste zonnepanelen werden in Wijk Het Park in Wervik geplaatst. In 2023 zullen heel wat panelen bijgeplaatst worden, dit verspreid over alle deelgemeentes van ons patrimonium.

Herstellingswerken

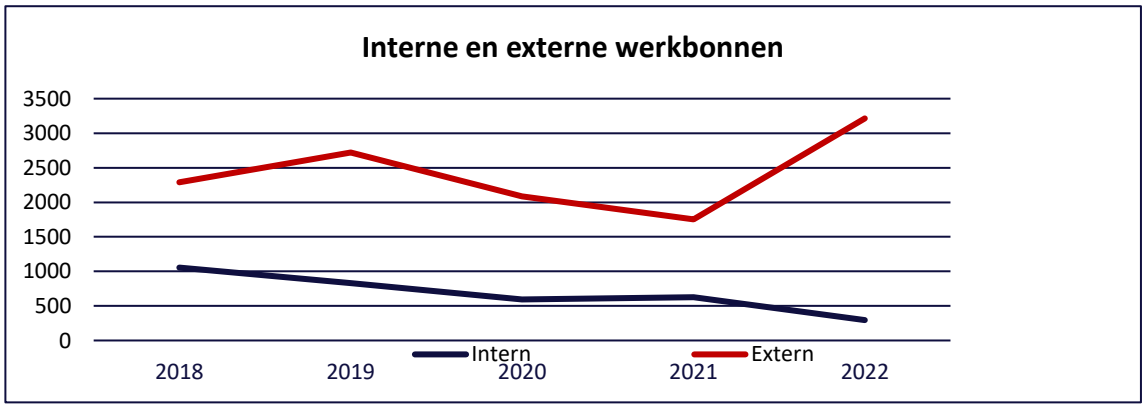
Voor het uitvoeren van herstellingswerken wordt door de dienst Patrimonium werkbonnen aangemaakt. Een werkbon kan zowel intern (door eigen medewerkers), als extern (door aannemers) uitgevoerd worden.

In 2022 zien we een grote stijging in het aantal werkbonnen ten opzichte van de vorige 2 jaren. Het aantal werkbonnen wordt wel ongeveer geëvenaard met 2019. Dit kan als volgt verklaard worden:

- In 2020 en 2021 zitten we in de COVID-periode. In deze periode werden heel weinig huisbezoeken uitgevoerd – dit leidt ertoe dat er minder mankementen gemeld werden.
- Op 18 februari 2022 kregen we ook de storm Eunice over ons land. Deze bracht veel schade met zich mee – op deze dag werden ongeveer 300 werkbonnen gemaakt.



Sinds 2018 worden steeds minder interne werkbonnen opgemaakt. Dit komt door het feit dat het aantal arbeiders in dienst gedaald is.



Verkoop

Woonmaatschappij !Mpuls heeft een aantal woningen opgelijst die na een opzeg niet opnieuw verhuurd worden. Ook kunnen bestaande huurders in overleg en onder bepaalde voorwaarden hun sociale huurwoning kopen.

In 2022 werden er in totaal veertien woningen verkocht. Het gaat om de volgende adressen:

Violettenstraat 21
K. Boudewijnstraat 19
Lode Zielenslaan 30
Tuinwijk 34
Italiestraat 23
Italiestraat 29
L. Zielenslaan 23
Lendakkerlaan 33
H. Verrieststraat 34
Daliastraat 9
K. Boudewijnstraat 128
Tuinwijk 30
Violettenstraat 40
K. boudewijnstraat 124

Aankoop woningen

Woonmaatschappij !Mpuls kocht in 2022 in totaal twee woningen voor de realisatie van toekomstige projecten:

Kortrijkstraat 450-452
Ontvoogdingsstraat 16

Woonmaatschappij !Mpuls zet de voorbije jaren sterk in op het sociale beleid van de organisatie. De drie woonbegeleiders en hun verantwoordelijke vormen de aanspreekpunten binnen de wijken. Ze gaan langs op huisbezoek om een vertrouwensrelatie op te bouwen, ze zorgen ervoor dat de huurders inspraak krijgen binnen onze werking en ze trachten de samenhang in de buurten te versterken. Ook wordt er ingegrepen wanneer er onderhoud- en leefbaarheidsproblemen gedetecteerd worden. Onze woonbegeleiders trachten in de mate van het mogelijk zelf de situatie op te lossen, of verwijzen door naar andere instanties.

Huisbezoeken

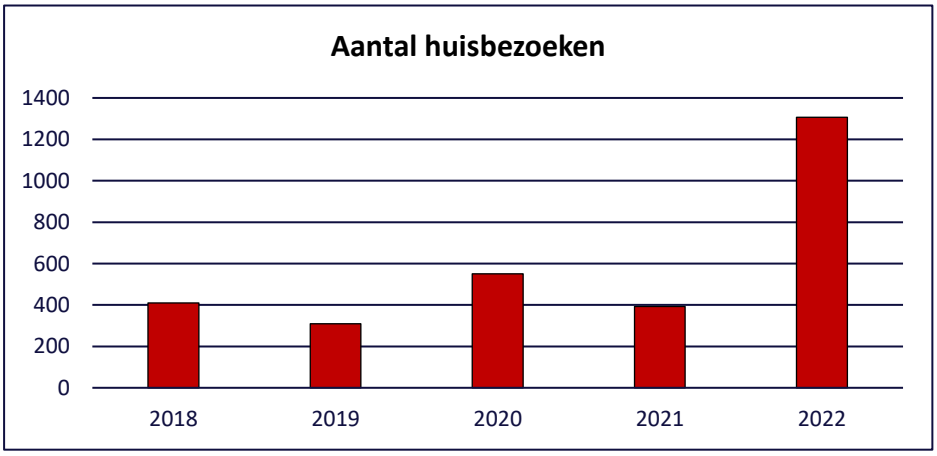
In 2022 legde het sociaal team 1306 huisbezoeken af. Let op! Er werden niet 1306 adressen bezocht, maar slechts 1214. 92 huurders kregen namelijk meermaals een bezoek van de woonbegeleiders.

In vergelijking met 2021 stellen we een grote stijging vast in het aantal huisbezoeken. Vanaf april 2021 hield het sociaal team op systematische wijze het aantal huisbezoeken bij. Voor de periode april 2021 – december 2021 werden slechts 393 huisbezoeken uitgevoerd. Er werden dus 913 meer huisbezoeken uitgevoerd in 2022 ten opzichte van 2021.

In 2021 heerste natuurlijk corona nog en het daarbij horende thuiswerk, ook was het sociaal team trekker bij de organisatie van het 100-jarig bestaan van de woonmaatschappij.

De doelstelling die we onszelf opleggen ‘alle adressen bezoeken per kalenderjaar’ werd helaas opnieuw niet gehaald. We stranden op 226 adressen die niet bezocht werden (1440 bewoonde woningen in ons patrimonium op datum van 01/12/2022).

We blijven verder werken om deze doelstelling wel te kunnen behalen, de samenvoeging van het SVK, de bouwmaatschappij De Leie en Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik zorgt hierbij voor een nieuwe uitdaging. Maar eveneens wordt het sociaal team in 2023 uitgebreid van vier naar zes woonbegeleiders. In 2023 zal er nauwer samengewerkt worden met het technisch team en zullen ook zij huisbezoeken uitvoeren. Concreet betekent dit dat het technisch team in 2023 alle even huisnummers bezoekt en het sociaal team in 2023 alle oneven nummer bezoekt. Op deze manier hopen we de doelstelling te behalen.

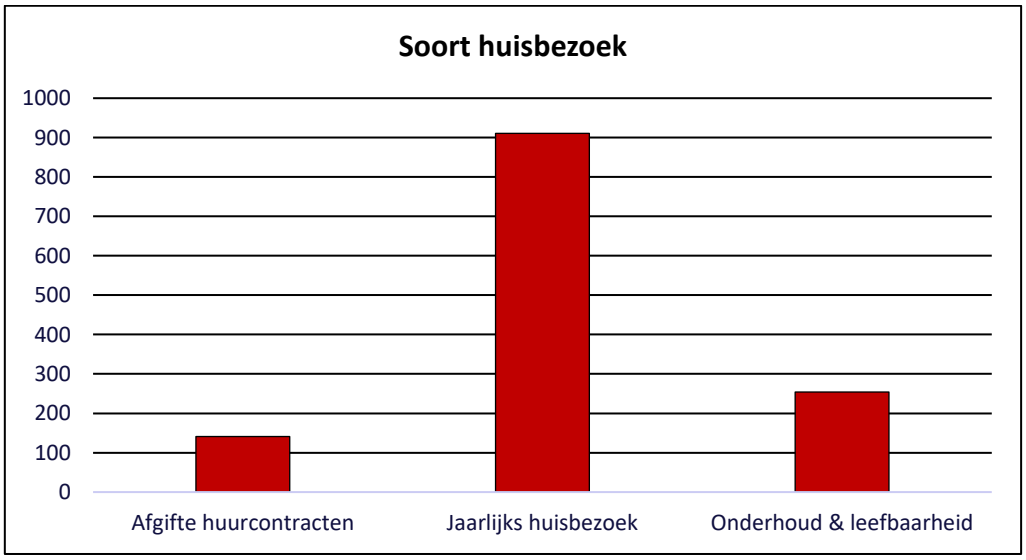


De huisbezoeken worden onderverdeeld in drie categorieën:

- Huisbezoeken afgifte huurcontract: De huurders krijgen binnen de drie maanden nadat ze in huur zijn een huisbezoek. Het doel van dit huisbezoek is dat de huurder kan kennismaken met de woonbegeleider. De woonbegeleider kan een eerste inschatting maken of er extra ondersteuning nodig is. Tevens wordt het geregistreerde huurcontract overhandigd;
- Jaarlijkse huisbezoeken: Er wordt getracht iedere huurder jaarlijks te bezoeken. Tijdens het huisbezoek wordt er gekeken naar het onderhoud van de woning en of er eventuele huurschade aanwezig is. Het sociale aspect wordt ook belicht. De huurder bouwt aan een vertrouwensrelatie met de woonbegeleider;
- Huisbezoeken in kader van onderhoud en leefbaarheid: Bepaalde huurders hebben extra ondersteuning nodig. De woonbegeleiders gaan op regelmatige basis langs bij deze huurders. In bepaalde situaties wordt er extra ondersteuning ingeschakeld van externe diensten zoals het OCMW, preventieve woonbegeleiding,…

De onderverdeling in het soort huisbezoeken was als volgt:

- Jaarlijkse huisbezoeken: 911
- Afgiftes huurcontracten: 141
- Huisbezoeken onderhoud en leefbaarheid: 254



Huurdersadviesraad

In 2022 organiseerde het sociaal team zoals voorzien vier huurdersadviesraden. Deze werden 3-maandelijks georganiseerd telkens op donderdagmiddag.

We starten 2022 met 20 actieve leden in de huurdersadviesraad, doorheen het jaar mochten we nog 5 nieuwe leden verwelkomen. Waardoor we 2022 konden afsluiten met een ledenbestand van 25 huurders actief in onze HAR.

Gemiddeld waren er telkens 12 leden aanwezig op de HAR.

Nieuw in 2022 was de betrekking van externe partners bij onze HAR. We probeerden telkens een relevante externe organisatie uit te nodigen op onze HAR om een woordje uitleg te komen geven over hun werking. Volgende organisaties namen het woord tijdens de HAR: Wijkagent PZ Grensleie, Afvalcoach MIROM. De energienoeiers van VZW Effect bezorgde ons informatie om zelf te presenteren. Deze toevoeging wordt door de leden van de HAR geapprecieerd.

Bewonersvergaderingen

Er werden doorheen het jaar zeven bewonersvergaderingen georganiseerd. Iedere bewoner kreeg de kans om aan te sluiten op één van deze zeven bewonersvergaderingen. De bewonersvergaderingen hadden telkens dezelfde agenda, maar werden op verschillende locaties & tijdstippen georganiseerd.

In totaal schreven 128 huurders zich in voor een bewonersvergadering, dit komt overeen met 9 % van het totaal aantal huurders op dd. 31/12/2022. Gemiddeld waren er 18 deelnemers aanwezig per bewonersvergadering.

Na elke bewonersvergadering werd een verslag opgemaakt en werd dit ter inzage gepubliceerd op onze website.

Wijkbuddy's

Er waren 12 wijkbuddy's actief in 2022. Waarvan 5 in Menen, 5 in Lauwe en 2 in Rekkem. Ons ledenbestand bleef zo goed als ongewijzigd. We mochten slechts 1 nieuwe wijkbuddy verwelkomen.

In de volgende wijken, appartementen of straten is er een wijkbuddy:

Menen: Ter Beke – Meibloem – Sint-Janswijk – Schansstraat – Vlamingenstraat – Nieuwe Tuinwijk
Lauwe: Schoolstraat – Lauweplaats – Tuinwijk – Koning Boudewijnstraat – Vlasbloemstraat – Bloemenwijk – Deken Darrasstraat – Lauwbergstraat
Rekkem: Steenland – Elf Novemberlaan – Dronckaertstraat - Paradijs

Overige huurdersparticipatie

Caffee Camionette

Caffee Camionette mocht 22 keer uitrijden in 2022. Alle wijken binnen ons patrimonium werden tweemaal bezocht, waarvan éénmaal in het voorjaar en éénmaal in het najaar. De opkomst bij Caffee Camionette bleef eerder beperkt, dit concept moet duidelijk nog meer naambekendheid krijgen bij onze huurders. Om de opkomst te vergroten werd bij elke Caffee Camionette outreachend aan de slag gegaan; de woonbegeleiders belden telkens aan bij de buurtbewoners. Vanuit de HAR kregen we de opmerking om Caffee Camionette niet enkel op donderdagmiddag te organiseren, maar ook woensdagen in te plannen. Deze opmerking namen we alvast ter harte bij de opmaak van de jaarkalender voor 2023.

Lentekrabbels

In 2022 organiseerden we voor de eerste maal onze 'lentekrabbels', deze activiteit richtte zich op kinderen tot 12-jaar. De activiteit werd georganiseerd tijdens de paasvakantie en was gratis voor de deelnemers. Samen met de aanwezige kinderen knutselden de woonbegeleiders een paasmandje, werden tekeningen ingekleurd, fruitbrochettes en pannenkoeken gebakken en verschillende spelletjes gespeeld. De kinderen gingen naar huis met een gevuld paasmandje vol lekkers en speelgoed. Het doel van deze namiddag was om de kinderen een zorgeloze namiddag te bezorgen, alsook om de woonbegeleiders in contact te brengen met de kinderen. Bij deze activiteit was inschrijven vooraf noodzakelijk, er waren 20 deelnemers.

Speelactiviteit tijdens de zomervakantie

Tijdens de zomervakantie organiseerde het sociaal team nog een activiteit voor kinderen. Hierbij was inschrijving niet noodzakelijk. Deze activiteit ging door op het Vredesplein te Menen. Uiteindelijk daagden 12 kinderen op, voornamelijk bewoners vanop de Nieuwe Tuinwijk. Tijdens deze speelactiviteit werd een estafetterace gehouden, leerden de kinderen een dansje en knutselden we een reiskoffer in elkaar. Deze reiskoffer werd gevuld met snoep en enkele toffe gadgets die de kinderen meenamen naar huis.

!Mpuls bakt erop los

Nieuw in 2022 was de pannenkoeken/wafelbak die Woonmaatschappij !Mpuls organiseerde voor haar huurders. Deze activiteit ging door op zondag 9 oktober. Elke aanwezige huurder kreeg 2 pannenkoeken of 2 wafels en drankje aangeboden door de woonmaatschappij. Alle collega's hielpen gedurende de dag bij het bakken van wafels en pannenkoeken. Bekendmaking van deze activiteit gebeurde op diverse manieren; via de huurderskrant, affiches in gemeenschappelijke delen, facebook, huisbezoeken,… In totaal mochten we zo'n 40-tal mensen verwelkomen op ons bakfestijn.

Communicatiebeleid

In 2022 werd via de werkgroep communicatie verder ingezet op het optimaliseren van alle communicatie. Zo werd het huurdersportaal opgericht. Dit is een online tool (van Woonpartners) waarop de huurders hun dossier kunnen raadplegen, aanvragen doen,… Ook werd Studio !Mpuls opgericht. Dit is een maandelijks radioprogramma op de lokale radio Jess FM. Er wordt over relevante thema's gesproken, ook proberen we telkens een huurder aan het woord te laten.

Huidige communicatiekanalen:

- Telefonie & mail
- Huurderskrant
- Facebookpagina
- Huurdersportaal
- Studio !Mpuls
-

In 2022 waren er vier edities van de huurderskrant. Iedere huurder kreeg een editie. Daarnaast wordt er doorheen het kwartaal een exemplaar afgegeven aan nieuwe huurders en zijn ze terug te vinden in onze wachtzaal.

Tevredenheidsmetingen

Woonmaatschappij !Mpuls peilt op verschillende manieren naar de tevredenheid bij haar huurders met als doel zelfreflectie en het verbeteren van de dienstverlening. Hoofdzakelijk wordt het tevredenheidsinstrument ontwikkeld door Steunpunt Wonen gehanteerd (https://www.huurderstevredenheid.be/organisation). Daarnaast werden er ook eigen evaluatieformulieren opgesteld. Hierbij de resultaten voor 2022:

Kandidaat-huurders

De reponsgraad is relatief laag waardoor we oplettend moeten zijn met het formuleren van een conclusie.

De kandidaat-huurders komen nog steeds het vaakst langs op kantoor, maar ze vinden de weg naar onze website om zich via de inschrijvingstool in te schrijven. Zowel het inschrijvingsformulier dat door de medewerkers van Woonmaatschappij !Mpuls gebruikt wordt op kantoor, als de inschrijvingstool vinden de kandidaat-huurders duidelijk.

Over het algemeen zijn de kandidaat-huurders tevreden over de dienstverlening van Woonmaatschappij !Mpuls. De bereikbaarheid (kantoor & telefonisch) vinden ze goed. De meerderheid gaf ook aan dat ze duidelijke informatie kregen bij hun inschrijving.

Nieuwe huurders

De reponsgraad is relatief laag waardoor we oplettend moeten zijn met het formuleren van een conclusie.

De nieuwe huurders zijn tevreden over hun woning, de buurt en de dienstverlening van Woonmaatschappij !Mpuls. Ze vinden dat Woonmaatschappij !Mpuls goed te bereiken is.

Bij vragen of problemen neemt de meerderheid het liefst telefonisch (50%) of per mail (33,33%) contact met ons op.
De nieuwe huurders krijgen uitleg over het huurcontract en over onze werking van een infosessie. Men geeft aan dat de uitleg duidelijk is. Ook over de uitleg tijdens de plaatsbeschrijving zijn de nieuwe huurders tevreden.

Onderhoud en herstel

De responsgraad ligt ongeveer gelijk met vorig jaar.

De huurders moeten nog steeds meer aangemoedigd worden om te mailen en via de website hun problemen door te geven. Zo kunnen er foto’s doorgestuurd worden en heeft de technische dienst tijd om opzoekingen te doen en dan te antwoorden. Ondanks de inspanningen naar reclame toe, die hiervoor gemaakt werd, is nog geen resultaat te zien.

Andere cijfers zijn opvallend gelijklopend met vorig jaar. We kunnen daaruit afleiden dat de werking stabiel gebleven is.

Zittende huurders

Werden in 2022 niet bevraagd.

Vertrekkende huurders

Omwille van het feit dat de responsgraad te laag lag kon er geen conclusie worden getrokken.

Stakeholders

Werden in 2022 niet bevraagd.

Eind 2022 werd het tevredenheidsinstrument die !Mpuls gebruikte door Steunpunt Wonen geschrapt. In 2023 wordt een nieuwe methode opgestart om de tevredenheid van de huurders en stakeholders te meten.

Klachtenreportage

De klachtenbehandeling binnen Woonmaatschappij !Mpuls situeert zich binnen het team Kandidatenbeheer & administratie. Er wordt een strikte neutraliteit gehanteerd.

Iedere melding wordt geanalyseerd. Indien het over een sociale of technische melding gaat, wordt dit niet als klacht beschouwd. De afhandeling van sociale of technische meldingen gebeurt door de dienst Patrimonium en huurderbegeleiding. Indien de melding gedefinieerd wordt als klacht, wordt de klachtenprocedure gevolgd.

In 2022 waren er in totaal vier meldingen die als klacht worden beschouwd.

Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	4
Aantal ontvankelijke klachten:	4

Aantal (deels) gegronde klachten:	2

Aantal (deels) opgeloste klachten:	2

Klachtenbeleid: bespreking en evaluatie van de klachten

Woonmaatschappij !Mpuls tracht de wetgeving en de reglementen correct toe te passen. Indien er een klacht geregistreerd wordt, gaan wij na of de betreffende dienst correct gehandeld heeft.

Concrete realisaties en voorstellen

In 2022 kwamen een aantal klachten binnen betreffende het weigeren van een woningaanbod (1 klacht via Vlaamse Ombudsdienst). Deze waren telkens gegrond.

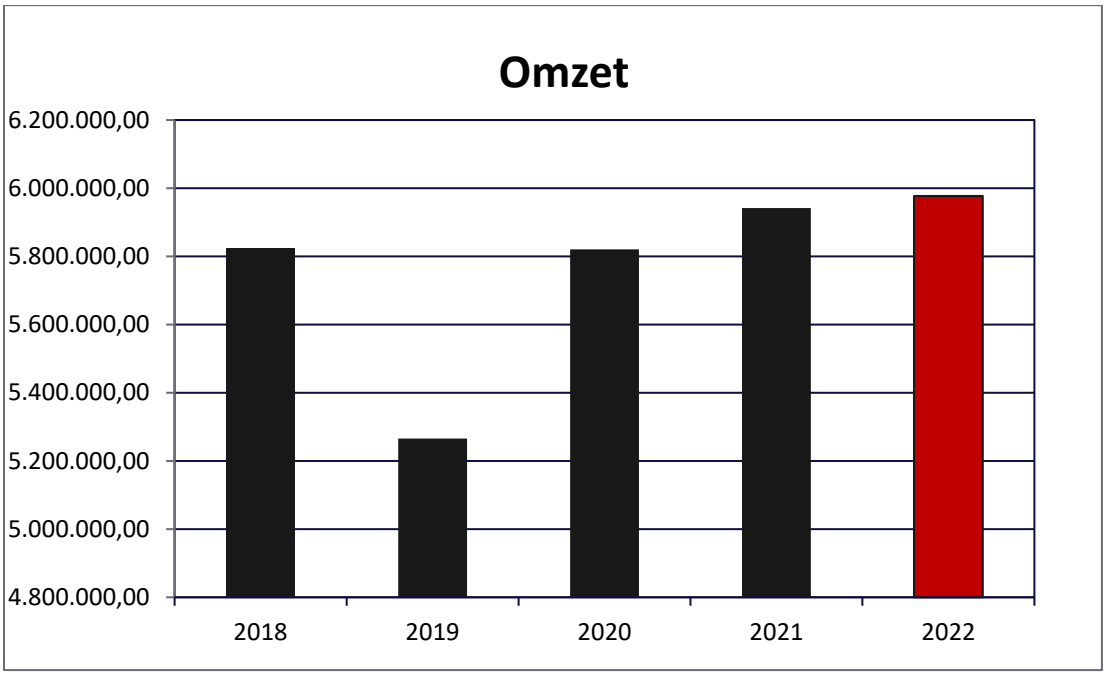
Ook bij andere klachten gaan wij na of wij onze werking kunnen verbeteren zodat onduidelijkheden bij de huurders vermeden kan worden.

Belangrijkste inkomsten

Omzet van het boekjaar

De omzet van de vennootschap wordt opgebouwd door hoofdzakelijk huurinkomsten uit het verhuren van sociale woningen. Daarnaast is er ook nog recuperatie van enkele vergoedingen (onderhoud, verzekeringen, contracten,…).

De totale omzet in 2022 was € 5.977.218,73. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2021. De stijging komt voornamelijk door de stijging van de huurgelden.

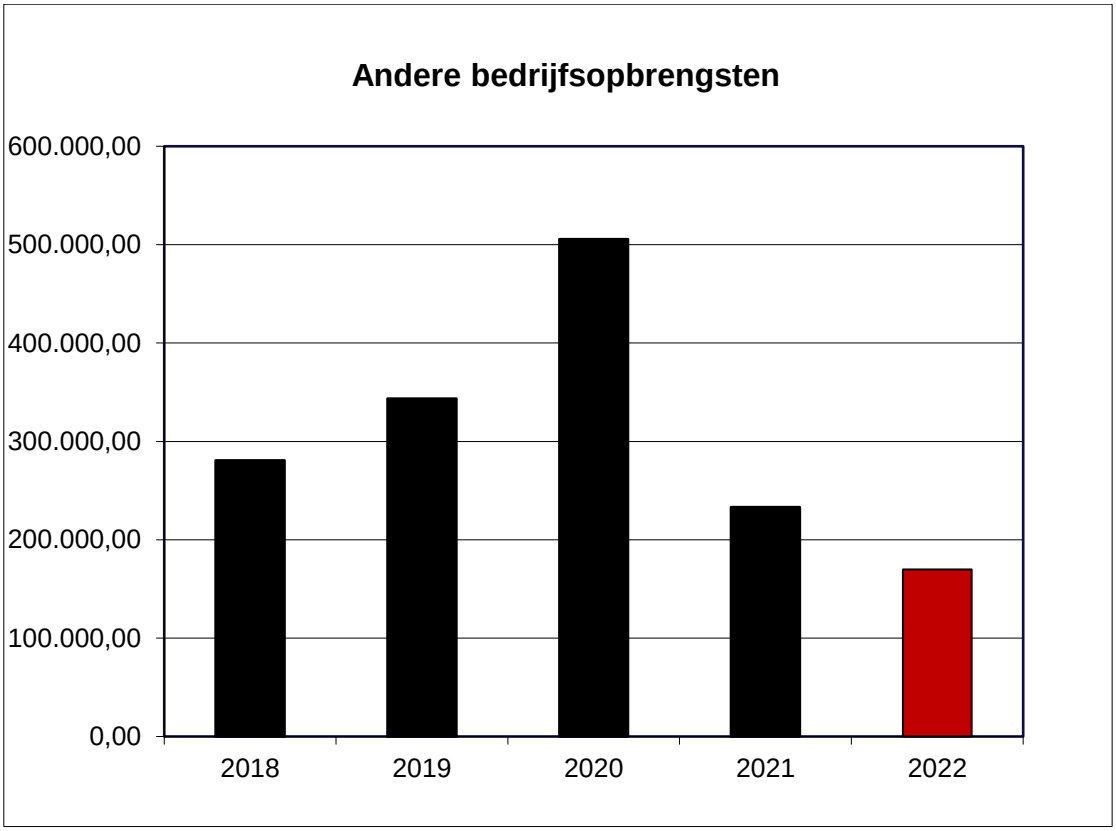


De huurgelden van de woningen zijn in 2022 goed voor een inkomst van € 5.715.286,10. Dit is een stijging ten opzichte van 2021. Deze stijging is te wijten aan de indexatie van de huurprijzen. Alsook werden er enkele nieuwbouwwoningen opgeleverd, die zorgen voor hogere huurgelden.

Andere bedrijfsopbrengsten

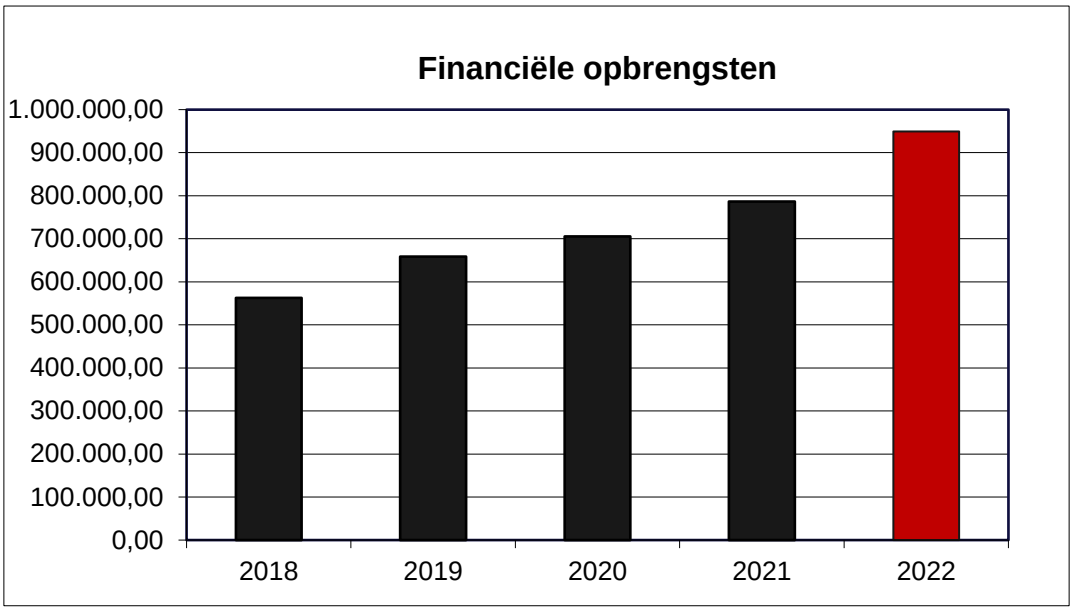
Onder andere bedrijfsopbrengsten verstaan we de premies die we ontvangen, de tussenkomsten die we krijgen van de verzekering bij schadegevallen, de terugvorderingen die we doen bij huurders (domiciliefraude),…

In 2022 waren de andere bedrijfsopbrengsten goed voor een bedrag van € 169.815,54.



Financiële opbrengsten

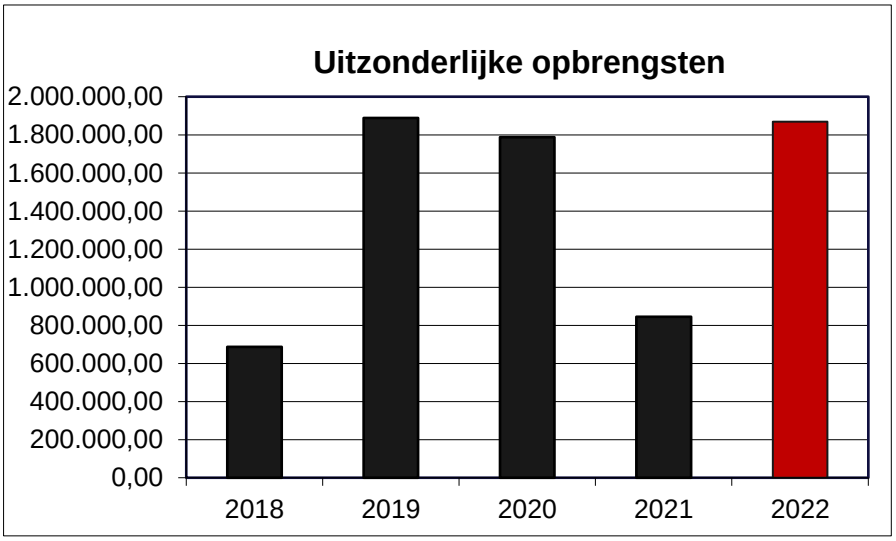
De financiële opbrengsten zijn voor Woonmaatschappij !Mpuls een belangrijke inkomst. Dit zijn opbrengsten uit afschrijfbare subsidies. Ten opzichte van 2021 is er terug een stijging. In totaal bedroegen de financiële opbrengsten in 2022 € 949.952,07.



Uitzonderlijke opbrengsten

Onder uitzonderlijke opbrengsten verstaan we voornamelijk de opbrengsten die we ontvangen uit de verkoop van onroerende goederen (meerwaarde bij de realisatie van de vaste activa). In 2022 waren er € 1.868.689,34 aan uitzonderlijke opbrengsten.

In 2022 werden er in totaal veertien woningen verkocht. In 2021 waren dit maar zeven woningen.

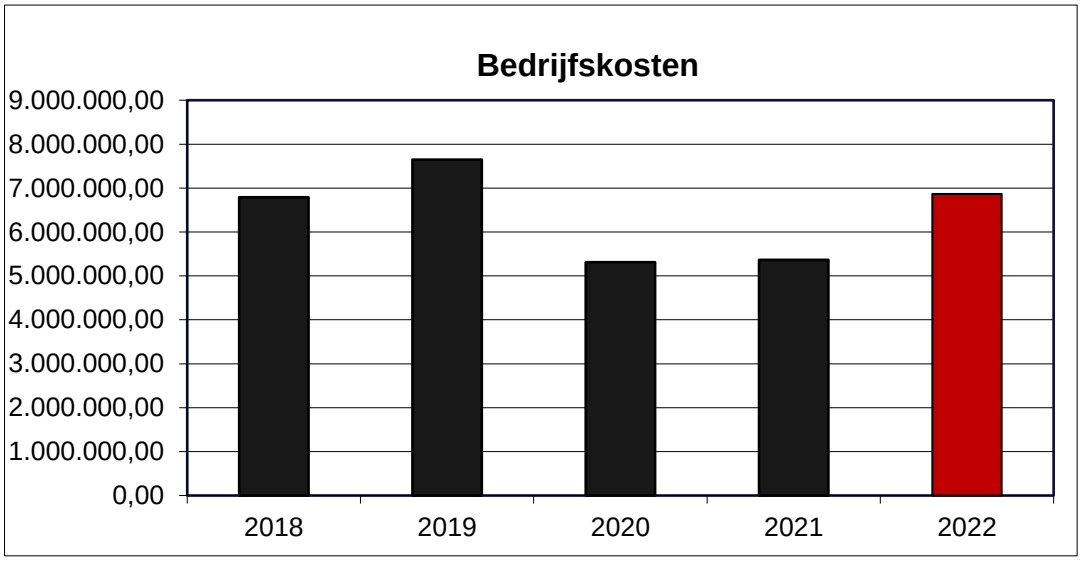


Kosten

Tegenover de inkomsten staan er uiteraard ook kosten voor Woonmaatschappij !Mpuls. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de voornaamste kosten.

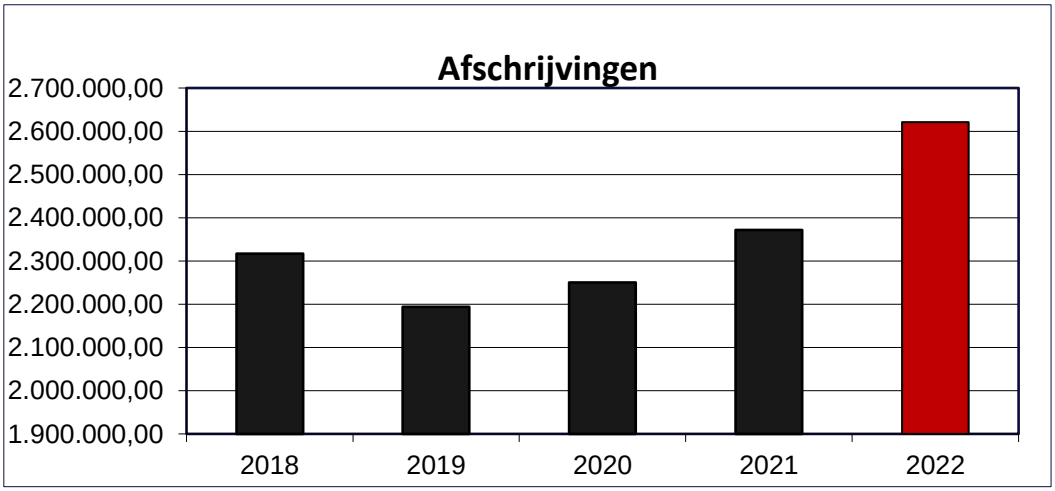
Bedrijfskosten

De bedrijfskosten zijn de belangrijkste post van kosten. Hierin zitten alle aankopen van materialen, afschrijvingen, voorzieningen, personeelskosten, diensten en diverse goederen,… inbegrepen. In totaal bedroegen de bedrijfskosten in 2022 € 6.869.087,88. De afschrijvingen liggen hoger doordat er meer zwaardere projecten waren die opgeleverd zijn in 2021 & 2022. Schonekeer & Kortrijkstraat zijn zware/grote aankopen waardoor de afschrijvingen significant omhoog gingen.



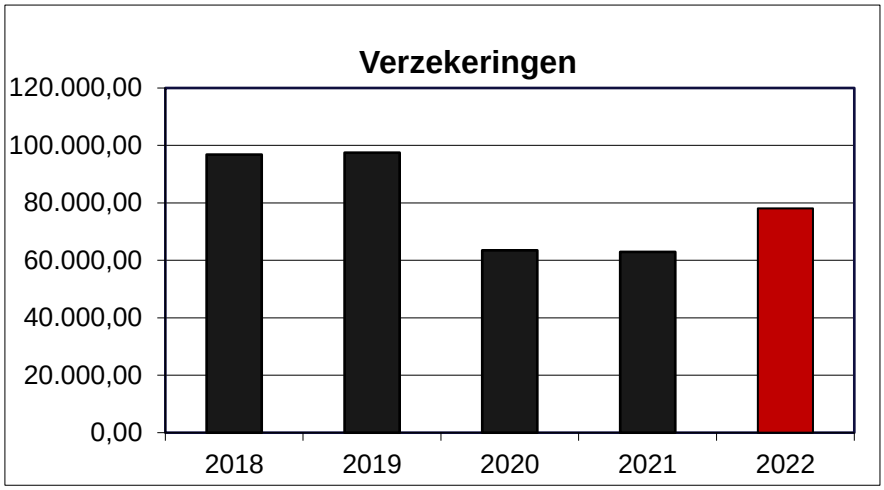
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen

In totaal bedroeg deze kost in 2022 € 2.621.060,98.



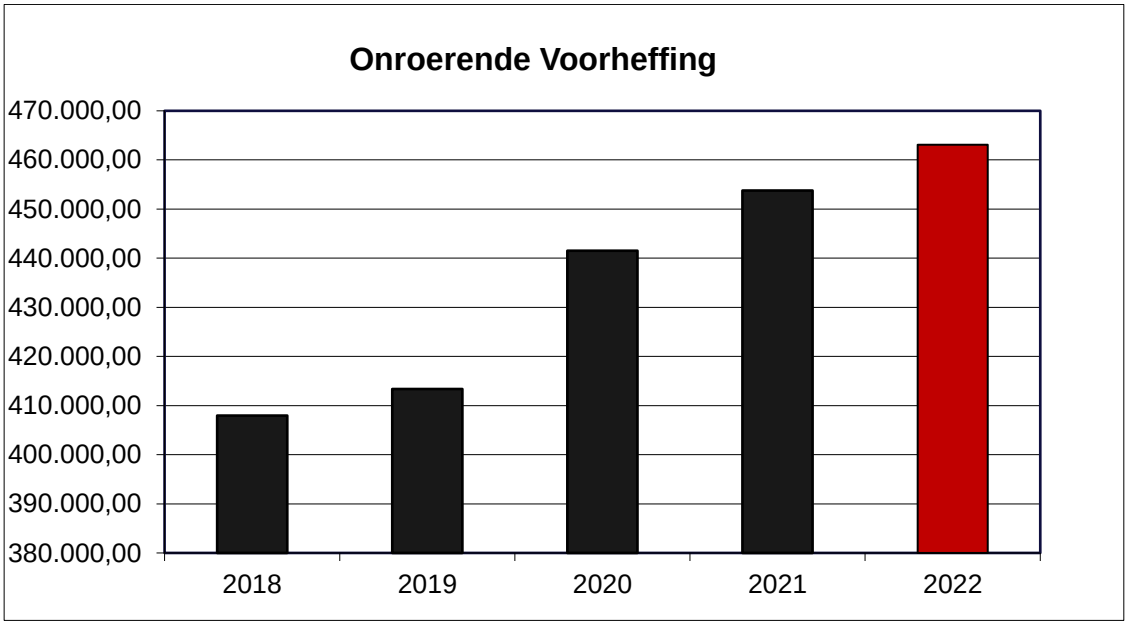
Verzekeringen

In 2022 betaalden we in totaal € 78.088,17 voor de verzekeringen.



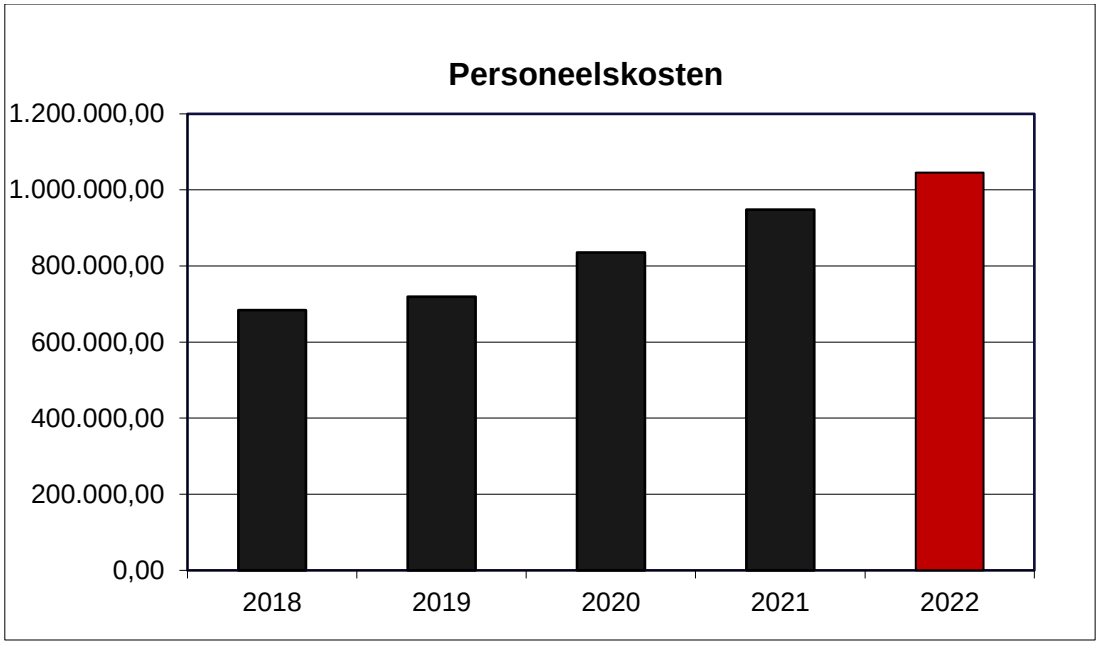
Onroerende voorheffing

Jaarlijks betalen wij een bedrag aan onroerende voorheffing. Bijna ieder jaar zien we een lichte stijging van het te betalen bedrag. Dit komt door de indexatie. In 2022 betaalden we € 463.095,18 aan onroerende voorheffing.



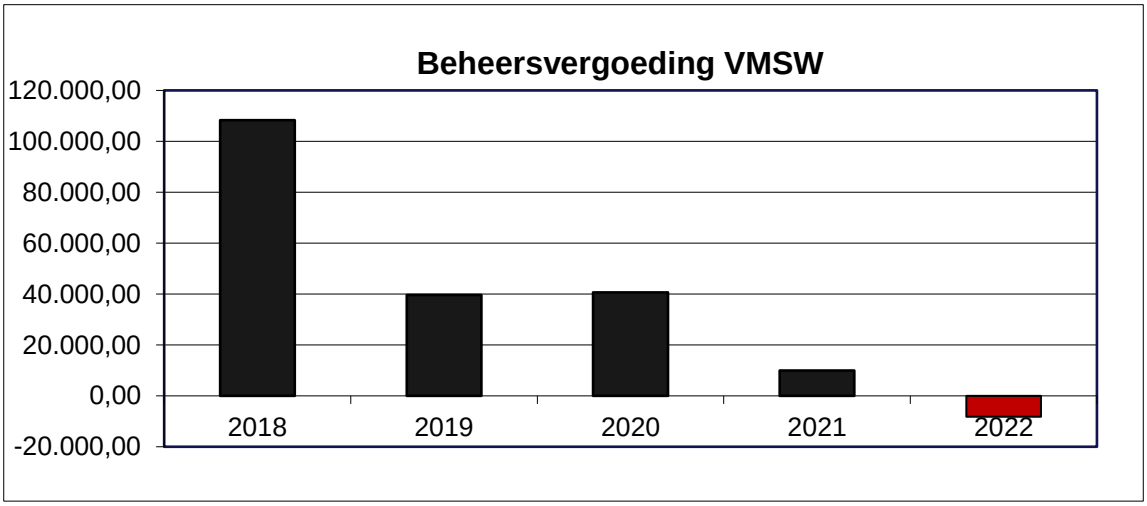
Personeelskosten

Als we de personeelskosten bekijken, dan zien we in 2022 opnieuw een stijging van de personeelskosten. De personeelskosten zijn in 2022 goed voor € 1.045.598,55. Deze stijging heeft te maken met het aanwerven van bijkomend personeel en de loonindexeringen die er zijn geweest.



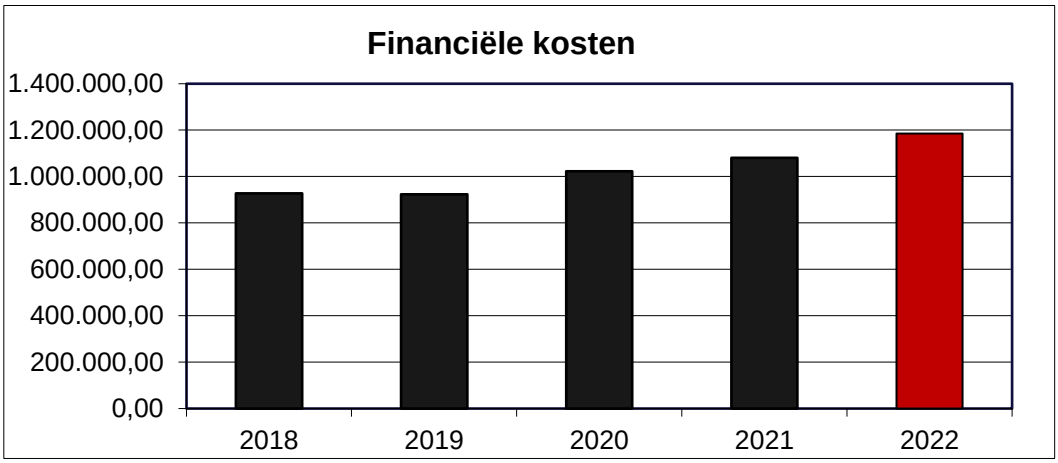
Beheersvergoeding VMSW

Jaarlijks betalen we een bedrag aan de VMSW voor de ondersteuning die zij aanbieden. In 2022 kregen we € -8.208,54 terug.



Financiële kosten

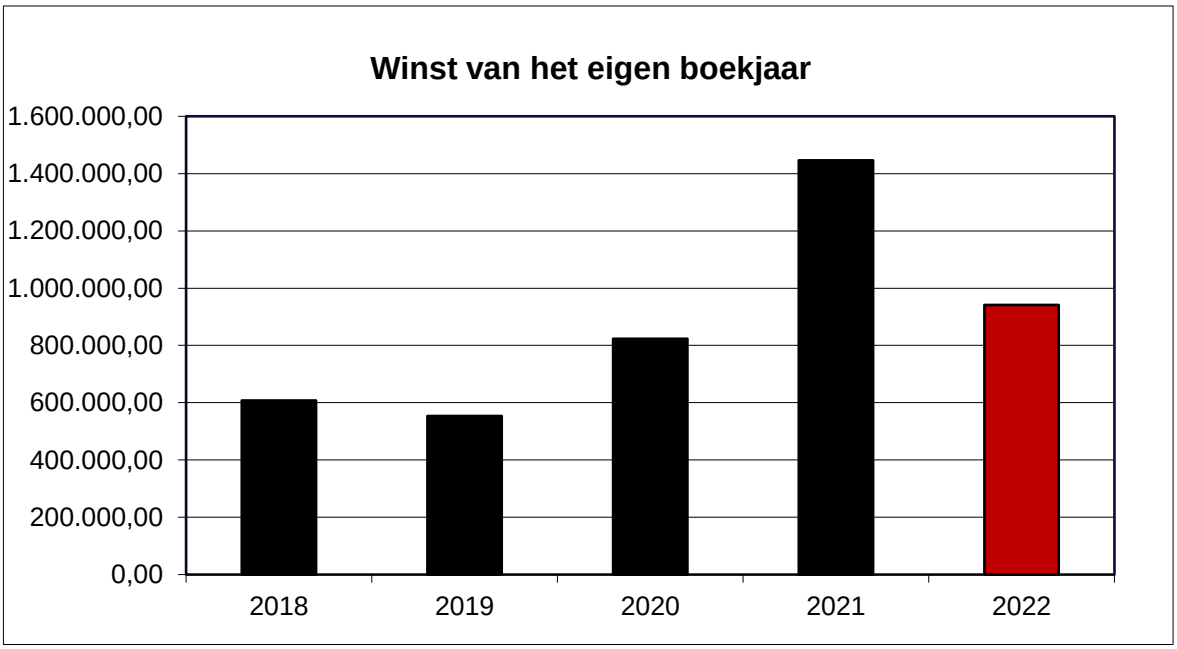
Onder de financiële kosten vinden we de interesten terug die wij betalen op de lopende leningen. In 2022 betaalden we € 1.185.251,52 aan interesten. Deze stijging heeft te maken met het feit dat er meer leningen werden aangegaan voor de nieuwbouwprojecten.



Winst van het boekjaar

Onder de winst van het eigen boekjaar verstaan we de effectieve winst die er gemaakt werd. Het betreft dus de eigenlijke werking, inclusief de uitzonderlijke opbrengsten.

De winst van het boekjaar in 2022 is € 940.906,17. Dit is een daling met € 505.190,02 ten opzichte van 2021. Dit komt door de afschrijvingen.



Opmerkingen bij de jaarrekening

- Er is een wijziging van het Minstreel Besluit van 29 oktober 2010. De wijziging treedt in werking op 31/12/2020 en wijzigt het volgende aan de boekhouding: verlenging van de afschrijvingstermijn van sociale woningen naar 50 jaar. Er werd géén terugname gedaan van de reeds gedane afschrijvingen. De termijn van de afschrijvingen van de investeringen gedaan in de periode 2010-2020 werden aangepast naar 50 jaar zoals bepaald in het Ministerieel Besluit. De impact van de wijziging is beperkt op de resultaten van Woonmaatschappij !Mpuls.
- Op 22/04/2021 bracht de VMSW een telex uit over het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen sedert 01/01/2020. Woonmaatschappij !Mpuls voerde geen wijzigingen door in haar statuten in 2020, waardoor het statuut 'oneigenlijke CVBA' verkregen werd. Dit heeft het volgende gevolg op de boekhoudkundige verwerking van het kapitaal en de reserves op de jaarrekeningschema voor boekjaar 2020 en volgende:
    - Het kapitaal en de wettelijke reserves boeken op respectievelijk de rekeningen van de klasse 10 en 13.;
    - De statutaire jaarrekening dient opgemaakt te worden volgens het schema van de kapitaalvennootschap

  Deze verwerking was foutief in de statutaire jaarrekening 2020 en werd gecorrigeerd in de statutaire jaarrekening van boekjaar 2021.
  Er werd géén gecorrigeerde statutaire jaarrekening van 2020 neergelegd, gezien deze fout géén impact heeft op het resultaat en géén foute weergave weergeeft van de resultaten betreffende boekjaar 2020.

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Vanaf 01/01/2023 zullen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen Woonmaatschappijen vormen. Ook kan er maar één Woonmaatschappij actief zijn per gemeente. Op 4 februari 2022 legde de Vlaamse Regering de werkingsgebieden van de Woonmaatschappijen in Vlaanderen definitief vast. Hierin werd vastgelegd dat Wervik en Menen één Woonmaatschappij moeten vormen. Dit zal een significante wijziging hebben op de cijfers van het komende jaar.

Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Hierbij verwijzen we naar de nakende fusie.

Onderzoek en ontwikkeling

Gezien de eigen aard en de specifieke activiteit van de vennootschap worden er geen werkzaamheden doorgevoerd op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

Bijkantoren

Niet van toepassing

Bijzondere verrichtingen

- Verkrijging van eigen aandelen: Niet van toepassing
- Bijkomende werkzaamheden commissaris: Niet van toepassing

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661,6° van de wet dd.7 mei 1999, houdende het wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999, houdende het wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001);

Gelet op het artikel 30 van de statuten van de vennootschap, aangenomen door de buitengewone algemene vergadering van 05.10.1998 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad dd. 06.11.1998 onder nr. 981106-466. Dit artikel werd voor het laatst gewijzigd op 15.12.2003 en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad dd. 15.01.2004 onder n° 04006596.

Bevestigt hierbij de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2022, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig art.3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Gedaan te Menen op 13/04/2022,

Voor de Raad van Bestuur

De directeur	De voorzitter
Sonny Ghesquière	Guy Blancke

Bijzonder verslag van de bedrijfsrivisor

Jaarrekening

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **WOONMAATSCHAPPIJ !MPULS**

Rechtsvorm [1]: **Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk**

Adres: **Volkslaan** Nr.: **302 , bus 0201**

Postnummer: **8930** Gemeente: **Menen**

Land: **België**

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

Internetadres[2]:

E-mailadres[2]:

Ondernemingsnummer **0405501174**

DATUM **30/11/2022** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft [3]:

[X] de JAARREKENING in **EURO (2 decimalen)** [4] goedgekeurd door de algemene vergadering van **9/05/2023**

[X] de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2022** tot **31/12/2022**

het vorig boekjaar van de jaarrekening van **1/01/2021** tot **31/12/2021**

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

Totaal aantal neergelegde bladen: **30** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.2, 6.7, 6.9, 7.1, 7.2, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17

Handtekening (naam en hoedanigheid)	Handtekening (naam en hoedanigheid)
BLANCKE Guy	**ELGERS David**
Voorzitter	**Ondervoorzitter**

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

2 Facultatieve vermelding.

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

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

5 Schrappen wat niet van toepassing is.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

BLANCKE Guy

Wijk Ten Dale 57, 8930 Rekkem, België

Mandaat: Voorzitter van de raad van bestuur, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

ELGERS David

Dadizelestraat 15, 8930 Menen, België

Mandaat: Ondervoorzitter van de raad van bestuur, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

WINDELS Ben

Rekkemstraat 23, bus 0101, 8930 Lauwe, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

PLATTEAU Claire

Ezelbrugstraat 50, 8930 Menen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

BEHAEGELS Stephanie

Kranenbroeklaan 14, 8930 Lauwe, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

DEGREEF Jochen

Tulpenlaan 25, 8930 Menen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

LAMBRECHT Jean-Marie

Hugo Verrieststraat 63, 8930 Lauwe, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

DEPROST Frederic

Zonnestraat 21, 8930 Menen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

UGILLE Willy

Keizer Karelstraat 111, 8930 Menen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

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

VANTHOURNOUT Eric
Murissonstraat 56, 8930 Menen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

LEMANT Dorine
Priester Coulonstraat 29, 8930 Rekkem, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

DECLERCQ Nathalie
Kortrijkstraat 357, 8930 Menen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

VERBRUGGE Jan
Grote Molenstraat 28, 8930 Lauwe, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 13/05/2025

UGILLE Jens
Bakkerstraat 23, 8940 Wervik, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 06/06/2025

PILLAERT Ettienne
Ieperstraat 118A, 8940 Geluwe, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 07/06/2024

VANNESTE Meinert
Prinsenstraat 20, bus 0201, 8940 Wervik, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 02/06/2023

ROMMELAERE Angelique
Kruisekestraat 426, 8940 Wervik, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 05/06/2026

VANDER DONCKT ROOBROUCK CHRISTIAENS BEDRIJFSREVISOREN CVBA 0462.836.191
Kwadestraat 151A, bus 42, 8800 Roeselare, België
Lidmaatschapsnummer: B00391
Mandaat: Commissaris
Vertegenwoordigd door:

1. ROOBROUCK Bart
   Kwadestraat 151A , bus 42 8800 Roeselare België
   , Lidmaatschapsnummer: N01436

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

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

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe 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 erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	86.003.984,51	77.057.091,69
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	20.669,29	3.339,10
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	85.832.247,72	77.043.345,09
Terreinen en gebouwen		22	80.739.419,13	72.189.720,94
Installaties, machines en uitrusting		23	71,34	214,06
Meubilair en rollend materieel		24	187.188,20	146.817,89
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	1.436.195,22	1.319.998,83
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	3.469.373,83	3.386.593,37
Financiële vaste activa	6.1.3	28	151.067,50	10.407,50
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	12.709.122,31	12.183.529,19
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	11.974,69	12.801,05
Voorraden		30/36	11.974,69	12.801,05
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	163.377,84	217.687,11
Handelsvorderingen		40	104.524,32	172.543,56
Overige vorderingen		41	58.853,52	45.143,55
Geldbeleggingen		50/53	10.961.253,06	801.090,19
Liquide middelen		54/58	1.101.318,70	10.837.300,77
Overlopende rekeningen		490/1	471.198,02	314.650,07
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	98.713.106,82	89.240.620,88

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	29.496.786,66	28.701.810,16
Inbreng		10/11	121.604,44	121.604,44
Kapitaal		10	121.604,44	121.604,44
Geplaatst kapitaal		100	152.134,89	152.134,89
Niet-opgevraagd kapitaal [6]		101	30.530,45	30.530,45
Buiten kapitaal		11		
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	196.250,00	196.250,00
Reserves		13	21.264.745,56	20.394.369,09
Onbeschikbare reserves		130/1	13.401.542,92	12.460.636,75
Wettelijke reserve		130	15.213,49	15.213,49
Statutair onbeschikbare reserves		1311	13.386.329,43	12.445.423,26
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132	7.863.202,64	7.933.732,34
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Kapitaalsubsidies		15	7.914.186,66	7.989.586,63
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief [7]		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	2.066.738,47	1.937.441,99
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	1.539.102,81	1.403.476,69
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	1.539.102,81	1.403.476,69
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168	527.635,66	533.965,30

[6] Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	67.149.581,69	58.601.368,73
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	62.929.005,42	55.084.596,86
Financiële schulden		170/4	61.707.033,48	53.889.445,21
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	61.707.033,48	53.889.445,21
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.221.971,94	1.195.151,65
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	3.842.946,19	3.138.025,68
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.019.022,40	1.892.934,22
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	631.524,16	628.178,26
Leveranciers		440/4	631.524,16	628.178,26
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	610.880,58	444.613,48
Belastingen		450/3	474.958,49	345.169,89
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	135.922,09	99.443,59
Overige schulden		47/48	581.519,05	172.299,72
Overlopende rekeningen		492/3	377.630,08	378.746,19
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	98.713.106,82	89.240.620,88

RESULTATENREKENING

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten					
Brutomarge	(+)/(-)		9900	5.879.610,03	5.533.530,41
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten			76A	1.868.689,34	844.194,08
Omzet*			70	5.977.218,73	5.941.602,24
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen*			60/61	2.136.113,58	1.485.289,14
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.4	62	1.045.598,55	948.526,46
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa			630	2.621.060,98	2.357.714,65
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)		631/4	10.261,67	-1.857,67
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)		635/8	135.626,12	15.637,46
Andere bedrijfskosten			640/8	472.420,78	465.803,31
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten			66A	448.006,20	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)		9901	1.146.635,73	1.747.706,20
Financiële opbrengsten		6.4	75/76B	949.952,07	786.673,69
Recurrente financiële opbrengsten			75	949.952,07	786.673,69
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies			753	899.722,69	765.514,49
Niet-recurrente financiële opbrengsten			76B		
Financiële kosten		6.4	65/66B	1.185.251,52	1.080.866,22
Recurrente financiële kosten			65	1.185.251,52	1.080.866,22
Niet-recurrente financiële kosten			66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)		9903	911.336,28	1.453.513,67
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen			780	14.999,90	14.965,96
Overboeking naar de uitgestelde belastingen			680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)		67/77	55.959,71	92.913,14
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9904	870.376,47	1.375.566,49
Onttrekking aan de belastingvrije reserves			789	70.529,70	70.529,70
Overboeking naar de belastingvrije reserves			689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9905	940.906,17	1.446.096,19

* Facultatieve vermelding.

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	940.906,17	1.446.096,19
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	940.906,17	1.446.096,19
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	940.906,17	1.446.096,19
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	940.906,17	1.446.096,19
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)		
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8059P	xxxxxxxxxxxxxxx	37.280,10
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8029	19.624,99	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8039		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8049		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8059	56.905,09	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8129P	xxxxxxxxxxxxxxx	33.941,00
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8079	2.294,80	
Teruggenomen		8089		
Verworven van derden		8099		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8109		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8119		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8129	36.235,80	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(21)	20.669,29	

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8199P	xxxxxxxxxxxxxxx	120.891.606,33
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8169	12.001.107,10	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8179	1.205.317,10	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8199	131.687.396,33	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8259P	xxxxxxxxxxxxxxx	196.250,00
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8219		
Verworven van derden		8229		
Afgeboekt		8239		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8249		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8259	196.250,00	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8329P	xxxxxxxxxxxxxxx	44.044.511,24
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8279	2.618.766,18	
Teruggenomen		8289		
Verworven van derden		8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8309	611.878,81	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8319		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8329	46.051.398,61	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(22/27)	85.832.247,72	

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8395P	xxxxxxxxxxxxxxx	10.407,50
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen		8365	150.000,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8375	9.340,00	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8385		
Andere mutaties	(+)/(-)	8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8395	151.067,50	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8455P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8415		
Verworven van derden		8425		
Afgeboekt		8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8525P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8475		
Teruggenomen		8485		
Verworven van derden		8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8525		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8555P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-)	8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(28)	151.067,50	

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	2.019.022,40
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	10.043.508,43
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	52.885.496,99
GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)*		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	891	
Overige leningen	901	
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	
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	892	
Overige leningen	902	
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	

RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PERSONEEL			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	18,3	18,3
OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN			
Niet-recurrente opbrengsten	76	1.868.689,34	844.194,08
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	1.868.689,34	844.194,08
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Niet-recurrente kosten	66	448.006,20	
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	448.006,20	
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
FINANCIËLE RESULTATEN			
Geactiveerde interesten	6502		

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	
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91611	
Bedrag van de inschrijving	91621	
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91711	
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91721	
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91811	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91911	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91921	
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92011	
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92021	

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

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

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

Beknopte beschrijving

De vennootschap heeft voor haar werknemers een groepsverzekeringsplan afgesloten.
De premies worden betaald door de werkgever en voorzien in een persoonlijke bijdrage ten laste van de werknemer.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

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

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

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

	Codes	Boekjaar
VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9294	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9295	
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	

	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)	
VRC BEDRIJFSREVISOREN	8.982,22

	Boekjaar
TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN	
Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben	
Aard van de transactie	
Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft	
Aard van de transactie	
Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap	
Aard van de transactie	

WAARDERINGSREGELS

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

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

De afschrijvingen worden berekend voor :

- de verhuurde gebouwen over 66 jaar, op basis van 1,50 % op 5/6de van de boekwaarde
- de verhuurde gebouwen over 50 jaar, op basis van 2 % van de boekwaarde
- de verhuurde gebouwen over 33 jaar, op basis van 3,33% van de boekwaarde
- de garages, autoboxen en bergplaatsen over 50 of 66 jaar, op basis van 2 % of 1,50 % al dan niet 5/6 van de boekwaarde
- de administratieve gebouwen à rato van 2%, 3%, 10% of 20% per jaar
- de gehuurde administratieve gebouwen à rato van 4% of 6,67% per jaar
- het bouwplaatsmaterieel, het kantoormaterieel en het meubilair over 10 jaar
- het rollend materieel en de hard- en software van de computer over 3 jaar, 5 jaar of 10 jaar
- de integrale renovaties of nieuw gerealiseerde gebouwen vanaf 1 januari 2021 over 50 jaar à rato van 2 % per jaar, behalve wat betreft:
  1) Sanitair/Centrale Verwarming, verwarmingsketels, zonneboilers, wartempompen en venitalie worden over 15 jaar à rato van 6,67 % afgeschreven
  2) Liften en centrale verwarmingsinstallatie worden over 25 jaar à rato van 4% afgeschreven
  3) Fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, exclusief omvormers worden over 20 jaar à rato van 5% afgeschreven
  4) Omvormers van Fotovoltaïsche zonne-energiesystemen worden over 10 jaar à rato van 10% afgeschreven
- de installaties voor centrale verwarming over 15 jaar, over 20 jaar, over 30 jaar of 33 jaar.
- de liften over 30 jaar.
- Volgende renovaties worden afgeschreven over 15 jaar:
  1) Keukenmeubilair en -toestellen vernieuwen;
  2) Binnenschrijnwerk vernieuwen;
  3) Vloerbekleding vernieuwen;
  4) Elektrische uitrusting van de woning vernieuwen;
  5) Sanitaire uitrusting vernieuwen;
  6) Nieuwe verwarmingsketels met hoog rendement plaatsen.
- Volgende renovaties worden afgeschreven over 25 jaar:
  1) Installatie voor centrale verwarming, exclusief verwarmingsketels vernieuwen;
  2) liftinstallaties vernieuwen.
- Volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw worden afgeschreven over 15 jaar:
  1) Dakbedekking vernieuwen, zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen;
  2) een gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen, in het kader van een gestructureerde aanpak.
- Volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouwen worden afgeschreven over 33 jaar:
  1) het volledige buitenschrijnwerk vernieuwen;
  2) de volledige dakbedekking vernieuwen, met gehele verwijdering van de bestaande dakbedekking;
  3) het volledige parament van buitengevels vernieuwen.

De afschrijvingspercentages worden toegepast zoals bepaald in het Ministrieel besluit dd. 15 december 2020 dewelke het ministrieel besluit van 29 oktober 2010 wijzigde.

WAARDERINGSREGELS

Ook de afschrijvingsritmes van investeringen gedaan gedurende de periode 2010 - 2020 werden aangepast conform het ministrieel besluit van 15 december 2020 zonder terugname van gedane afschrijvingen over de periode 2010-2020 voor investeringen waarvan het afschrijvingsregime gewijzigd werd.

In de loop van het boekjaar 2022 werden géén materiële vaste activa geherwaardeerd.

VOORZIENING VOOR GROTE ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

De voorzieningen voor onderhoud- en herstellingswerken worden samengesteld volgens een onderhoudsplan en naargelang de raming van de geplande herstellings- en onderhoudswerken.

GESPREIDE TAXATIE VAN MEERWAARDEN

De gespreid te taxeren meerwaarden worden volgens hetzelfde ritme afgebouwd als de jaarlijkse afschrijving van het vast actief waarin geherinvesteerd werd.

KAPITAALSUBSIDIES

Afboeking :

- de kapitaalsubsidies voor aankopen van grond worden niet afgeboekt

- de kapitaalsubsidies voor het bouwen of verbouwen van gebouwen worden volgens hetzelfde

  ritme afgebouwd als de jaarlijkse afschrijving van het vaste activa.

Ontvangsten kapitaalsubsidies:

- in het kader van stadskernvernieuwing werden volgende toelagen verleend:

* rek.nr. 150010 : in 1989, onder vaste belofte van toelage nr. 8752246, een bedrag van F.		7.314.000,00
in 1989, onder vaste belofte van toelage nr. 8752252, een bedrag van F.		8.226.000,00
in 1994, onder vaste belofte van toelage nr. 8752246, een bedrag van F.		815.984,00
in 1994, onder vaste belofte van toelage nr. 8752252, een bedrag van F.		916.846,00
		17.272.830,00
	Euro	428.182,27

* rek.nr. 150010 : in 1993, onder vaste belofte van toelage nr. 9160803, een bedrag van F.		1.237.000,00
in 1994, onder vaste belofte van toelage nr. 9160954, een bedrag van F.		2.948.589,00
		4.185.589,00
	Euro	103.758,04

- in het kader van kansarmenprojecten werden volgende subsidies verleend:

* rek.nr. 150070 : in 1993, onder vaste belofte van toelage nr. 9160954, een bedrag van F.		8.874.391,00
in 1994, onder vaste belofte van toelage nr. 9160954, een bedrag van F.		19.377.407,00
in 1996, onder vaste belofte van toelage nr. 9160954, een bedrag van F.		4.311.100,00
		32.562.898,00
	Euro	807.213,16

WAARDERINGSREGELS

- in het kader van alternatieve financiering werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150080 : in 1994, onder onder nr.MB.E16-19/940186/10182, een bedrag van F.		1.590.000,00	
	Euro		39.415,07

- in het kader van artikel 94 werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150000 : in 1996, onder vaste belofte van toelage nr. 928626127 en 938626237		3.829.780,00	
in 1998, onder vaste belofte van toelage nr. 928626127 en 938626237		275.072,00	
			4.104.852,00
	Euro		101.756,62

- in het kader van de Vlaamse Tewerkstellingsconferentie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150030 : in 1997, een bedrag van	F.	5.771.960,00	
	Euro		143.083,15

- in het kader van provinciale premies voor het saneren van 5 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 :in 1997, een bedrag van		833.335,00	
in 2001, een bedrag van		1.666.665,00	
	F.		2.500.000,00
	Euro		61.973,38

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 :in 1999, onder vaste belofte van toelage nr. 998625014 en 998625025		2.020.657,00	
in 2001		3.785.134,00	
			5.805.791,00
	Euro		143.921,80
in 2003	Euro		26.451,37
	Euro		170.373,17

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 5 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 1999, een bedrag van	F.	615.000,00	
	Euro		15.245,45

WAARDERINGSREGELS

- in het kader van provinciale premies voor het saneren van 5 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 1999, een bedrag van	F.	833.333,00	
in 2000	F.	1.666.667,00	
		2.500.000,00	
	Euro	61.973,38	

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 :in 2000, een bedrag van	F.	451.000,00	
	Euro	11.180,00	

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 :in 2000, onder vaste belofte van toelage nr. 0086250902 en 008625091		3.154.200,00	
in 2001		6.308.400,00	
	F.	9.462.600,00	
	Euro	234.571,73	
in 2005		25.926,90	
		260.498,63	

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 :in 2000, onder vaste belofte van toelage nr. 008625118 en 008625119		3.823.690,00	
in 2001		7.647.380,00	
	F.	11.471.070,00	
	Euro	284.360,40	
in 2003		36.755,59	
		321.115,99	

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 :in 2000, onder vaste belofte van toelage nr. 008622062	F.	11.115.000,00	
in 2001	F.	22.230.000,00	
		33.345.000,00	
	Euro	826.600,96	
in 2007		91.844,55	
		918.445,51	

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 :in 2001, een bedrag van	F.	820.000,00	
	Euro	20.327,27	

WAARDERINGSREGELS

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 :in 2002, onder vaste belofte van toelage nr. 01 8625 161	Euro	279.020,26	
in 2003	Euro	39.212,12	
			318.232,38

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 : in 2002, onder vaste belofte van toelage nr. 01 8625 160	Euro	413.520,53	
in 2004	Euro	51.518,15	
			465.038,68

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 :in 2002, onder vaste belofte van toelage nr. 34027.012.102	Euro	111.291,02	
in 2003	Euro	172.107,68	
in 2004		37.019,08	
			320.417,78

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 tussenappt. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 :in 2002, een bedrag van	Euro	30.490,00

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 :in 2003, onder vaste belofte van toelage nr. 34027.012.302	Euro	290.652,87	
in 2004	Euro	30.113,02	
			320.765,89

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 1 woning werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 :in 2003, een bedrag van	Euro	3.049,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 1 woning werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 :in 2003, een bedrag van	Euro	3.049,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 :in 2003, een bedrag van	Euro	30.490,00

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 :in 2004, onder vaste belofte van toelage nr. 34027.015.002	Euro	229.801,02	
in 2005	Euro	41.970,08	
			271.771,10

WAARDERINGSREGELS

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 : in 2004, onder vaste belofte van toelage nr. 34027.012.202	Euro	315.111,33	
in 2005	Euro		76.747,57
			391.858,90

- in het kader van provinciale premies voor het saneren van 5 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van	Euro	20.666,65	
in 2005	Euro		41.333,35
			62.000,00

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150082 : in 2004, onder vaste belofte van toelage nr. 34027.012.402	Euro	296.936,73	
in 2007	Euro		37.101,14
			334.037,87

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van	Euro	30.490,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 1 woning werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van	Euro	3.049,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 1 woning werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van	Euro	3.049,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 1 woning werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van	Euro	3.049,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van	Euro	30.490,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 tussenappt. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van	Euro	30.490,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 tussenappt. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van	Euro	30.490,00

WAARDERINGSREGELS

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van Euro 30.490,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 hoekappt. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van Euro 30.490,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 5 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van Euro 15.245,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van Euro 30.490,00

- in het kader van stedelijke premies voor het renoveren van P.V.C. in 74 won. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2004, een bedrag van Euro 68.099,34

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 1 woning werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2005, een bedrag van Euro 3.049,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2005, een bedrag van Euro 30.490,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 tussenappt. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2005, een bedrag van Euro 30.490,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 hoekappt. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2005, een bedrag van Euro 30.490,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 1 woning werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2005, een bedrag van Euro 3.049,00

- in het kader van stedelijke premies voor het renoveren van P.V.C. in 35 won. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2005, een bedrag van Euro 29.938,07

- in het kader van stedelijke premies voor het renoveren van P.V.C. in 44 won. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2006, een bedrag van Euro 33.000,00

WAARDERINGSREGELS

- in het kader van stedelijke premies voor het renoveren van daken in 26 won.(Rusthof Ter Berken)

werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2006, een bedrag van Euro 19.500,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 1 woning werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2006, een bedrag van Euro 3.000,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 tussenappt. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2006, een bedrag van Euro 30.000,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 hoekappt. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2006, een bedrag van Euro 30.000,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 hoekappt. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2006, een bedrag van Euro 30.000,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2006, een bedrag van Euro 30.000,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 tussenappt. werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2007, een bedrag van Euro 30.000,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 appartementen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2007, een bedrag van Euro 30.000,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 10 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2008, een bedrag van Euro 30.000,00

- in het kader van stedelijke premies voor het saneren van 12 woningen werd volgende premie verleend:

* rek.nr. 150090 : in 2009, een bedrag van Euro 36.000,00

- in het kader van subsidies voor bouw en renovatie werd volgende subsidie verleend:

* rek.nr. 150050 : in 2009, een bedrag van Euro 410.437,76

FINANCIELE VASTE ACTIVA

In de loop van het boekjaar 2022 werden géén deelnemingen geherwaardeerd.

WAARDERINGSREGELS

VOORRAAD

De voorraad wordt gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde volgens de methode van de individualisering van de prijs van elk bestanddeel.

DUBIEUZE DEBITEUREN - WAARDEVERMINDERING

Per 6 maanden worden achterstallen van huurders die meer dan 6 maanden vertrokken zijn, 100% dubieus geboekt, uitgezonderd bij een concreet afbetalingsplan dat correct opgevolgd wordt.
Bijkomend wordt een waardevermindering van 100% geboekt.

SCHULDEN

De passiva bevatten géén schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormale rente.

RESULTATENREKENING

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloedt door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten toegerekend.

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN TE VERMELDEN INLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN *(posten 45 en 179 van de passiva)*		
Vervallen belastingschulden	9072	
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
BEDRAG VAN DE KAPITAAL- EN INTERESTSUBSIDIES TOEGEKEND OF AANGEREKEND DOOR DE OVERHEID OF DOOR OVERHEIDSINSTELLINGEN	9078	899.722,69

SOCIALE BALANS

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

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

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds *(boekjaar)*	2. Deeltijds *(boekjaar)*	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) *(boekjaar)*	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) *(vorig boekjaar)*
Gemiddeld aantal werknemers	100	12,1	7,7	18,3 (VTE)	18,3 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	16.629	9.775	26.404 (T)	27.050 (T)
Personeelskosten	102	658.508,49	387.090,06	1.045.598,55 (T)	948.526,46 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	15	6	19,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	15	6	19,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	5		5,0
lager onderwijs	1200	3		3,0
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1		1,0
universitair onderwijs	1203	1		1,0
Vrouwen	121	10	6	14,8
lager onderwijs	1210	5	4	8,2
secundair onderwijs	1211	2	1	2,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	1	3,8
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	14	6	18,8
Arbeiders	132	1		1,0
Andere	133			

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
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	205	7		7,0
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	305	3	2	4,7

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	3	5811	15
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	43	5812	253
Nettokosten voor de vennootschap	5803	789,84	5813	2.495,66
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	676,84	58131	2.251,66
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	113,00	58132	244,00
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroeps-opleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

VRC
Bedrijfsrevisoren - Réviseurs d'Entreprises - Registered Auditors

Kwadestraat 151 A bus 42
B-8800 Roeselare
Tel: 051 26 05 00
www.vrcaudit.be

WOONMAATSCHAPPIJ !MPULS CV

Verslag van de Commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

VRC
Bedrijfsrevisoren - Réviseurs d'Entreprises - Registered Auditors

Kwadestraat 151 A bus 42
B-8800 Roeselare
Tel: 051 26 05 00
www.vrcaudit.be

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP WOONMAATSCHAPPIJ !MPULS CV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van WOONMAATSCHAPPIJ !MPULS CV, leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 11 mei 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van WOONMAATSCHAPPIJ !MPULS CV uitgevoerd gedurende negen 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 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 98.713.106,82 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 870.376,47.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2022, 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 het implementeren van 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

De bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud 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, 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 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, 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

Conform artikel 3:4 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen is er geen verplichting tot het opmaken van een jaarverslag.

Vermeldingen 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.
- Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- De Vennootschap heeft de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake de termijnen voor de neerlegging van de jaarrekening en de neer te leggen documenten niet nageleefd.

VRC

- Wij dienen u geen andere verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten, het Wetboek van vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn gedaan of genomen.

Roeselare, 11 april 2023

De Commissaris

"VANDER DONCKT-ROOBROUCK-CHRISTIAENS"
Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Bart Roobrouck