



vivendo

Betaalbaar wonen in Brugge en Ommeland



JAARVERSLAG 2023

VERSLAG VAN DE BESTUURDERS AAN DE
ALGEMENE VERGADERING VAN 10 JUNI 2024

INHOUDSTAFEL

| | |
|---|--------------|
| Woonmaatschappij | p. 3 |
| Naar Woonmaatschappij Vivendo | p. 3 |
| Algemene werking van de Vennootschap | p. 18 |
| Algemeen | p. 18 |
| Algemene Vergadering | p. 18 |
| Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk | p. 18 |
| Raad van Bestuur | p. 19 |
| Directiecomité | p. 19 |
| Controleorganen | p. 20 |
| Personeel per 31/12/2023 | p. 21 |
| Bouwen | p. 23 |
| Opleveringen nieuwbouwprojecten in 2023 | p. 23 |
| Ruisselede, Tuinwijk | p. 23 |
| Sint-Jozef, C. Everaartstraat en T. Uilenspiegelstraat | p. 23 |
| Sint-Michiels, Stokveldepad | p. 24 |
| Sint-Pieters, Poelweg, Hazelaar- en Wilgenstraat | p. 24 |
| Veldegem, Bezembinderstraat | p. 25 |
| Zeebrugge, Sint-Donaasstraat | p. 26 |
| Nieuwbouwprojecten in uitvoering | p. 27 |
| Brugge, Peterseliestraat | p. 27 |
| Eernegem, Stationsstraat | p. 28 |
| Oostkamp, Fabiolalaan | p. 28 |
| Oostkamp, Nieuwenhove VIII | p. 29 |
| Ramskapelle, Jonckheerestraat | p. 29 |
| Sijsele, Stakendijke | p. 30 |
| Sint-Jozef, J. Van Maerlantstraat en H. Van Peenestraat | p. 30 |
| Sint-Jozef, Sint-Jozefstraat | p. 30 |
| Sint-Michiels, De Lijster | p. 31 |
| Sint-Pieters, Berkenstraat | p. 31 |
| Sint-Pieters, De Wissel, Duivenslagstraat | p. 32 |
| Sint-Pieters, Egelpad | p. 32 |
| Sint-Pieters, Hazelaarstraat, Wilgenstraat | p. 32 |
| Varsenare, Varsenare-Noord | p. 33 |
| Zedelgem, 't Groenhof | p. 33 |
| Zedelgem, Schattingbeekstraat | p. 34 |
| Zeebrugge, Noordhinderstraat | p. 34 |
| Geplande nieuwbouwprojecten in 2024 | p. 35 |
| Aartrijke, Kan. Davidstraat | p. 35 |
| Brugge, Hoefijzerlaan | p. 35 |
| Loppem, Spreeuwenweg | p. 36 |
| Sijsele, Stakendijke | p. 36 |
| Sint-Andries, Hoge Weg, wegenis | p. 36 |
| Sint-Andries, Hoge Weg, bouw | p. 37 |
| Sint-Jozef, Jan Frans Willemstraat | p. 37 |
| Sint-Michiels, Sint-Godelievewijk | p. 37 |
| Sint-Pieters, L. Gilliodtsplein | p. 37 |
| Sint-Pieters, Sint-Pietersmolenwijk | p. 38 |
| Varsenare, Varsenare Noord | p. 38 |
| Zedelgem, De Linde, wegenis | p. 38 |
| Zedelgem, De Linde, bouw | p. 39 |
| Zedelgem, De Varens | p. 39 |
| Zeebrugge, Westhinderstraat | p. 39 |
| Geplande nieuwbouwprojecten na 2024 | p. 40 |
| Renovaties in 2023 | p. 41 |
| Beernem, interne renovatie | p. 41 |
| Brugge, interne renovatie 2W | p. 41 |

| | |
|--|--------------|
| Brugge, interne renovatie 1W | p. 41 |
| Jabbeke, renovatie 22W | p. 42 |
| Sijsele, interne renovatie 5W | p. 42 |
| Sint-Andries, vervangen keukens | p. 42 |
| Sint-Andries, interne renovatie 7A | p. 43 |
| Sint-Michiels, renovatie gebouwenschil | p. 43 |
| Sint-Pieters, interne renovatie 3W | p. 44 |
| Sint-Pieters, interne renovatie 1W | p. 44 |
| Sint-Pieters, interne renovatie 1W | p. 44 |
| Varsenare, renovatie 7 + 4W | p. 45 |
| Zedelgem, plaatsen spouwisolatie | p. 45 |
| Renovaties in 2024 en later | p. 46 |
| Assebroek, Groenewijk, interne renovatie | p. 46 |
| Brugge, Arsenalstraat, totaalrenovatie | p. 46 |
| Brugge, Clarendam, renovatie | p. 46 |
| Brugge, Gapaardstraat en Coupure, buitenschil en interne ren. | p. 46 |
| Brugge, Kartuizerwijk, renovatie | p. 47 |
| Brugge, Klaverstraat, totaalrenovatie | p. 47 |
| Brugge, site militair hospitaal, renovatie | p. 47 |
| Brugge, Sikkelstraat, interne renovatie | p. 48 |
| Eernegem, Kapelhoek, Kuipersbos, buitenschrijnwerk | p. 48 |
| Jabbeke, Koornblomme I, totaalrenovatie | p. 48 |
| Koolkerke, Vaartbekeweg, renovatie | p. 48 |
| Koolkerke, Verse en Zoete-Vaartstraat, buitenschrijnwerk | p. 48 |
| Oostkamp en Loppem, buitenschrijnwerk 16W | p. 49 |
| Oostkamp, Ter Elst I en II, renovatie gebouwenschil | p. 49 |
| Oostkamp, Tulpen- en Boterbloemstraat, interne renovatie | p. 49 |
| Oostkamp, diverse adressen, renovatie daken en buitenschrijnwerk | p. 49 |
| Sint-Andries, Eigen Heerd, totaalrenovatie | p. 50 |
| Sint-Joris, Tuinwijk, renovatie | p. 50 |
| Sint-Jozef, J. van Maerlant- en T. Uilenspiegelstraat, renov. | p. 50 |
| Sint-Jozef, Jezuietengoed en Berkenstraat, renovatie | p. 50 |
| Sint-Jozef, P. Devauxstraat, totaalrenovatie | p. 50 |
| Sint-Michiels, De Leeuwkerk: totaalrenovatie | p. 51 |
| Sint-Michiels, Eglantier en Klapproos, interne renovatie | p. 52 |
| Sint-Michiels, Stokveldewijk, interne renovatie | p. 52 |
| Sint-Pieters, Berken-, Olmen- en Elzenstraat, interne renov. | p. 52 |
| Sint-Pieters, Blauwe Poort, renovatie gebouwenschil | p. 52 |
| Sint-Pieters, Blauwe Poort, interne renovatie | p. 52 |
| Sint-Pieters, Papenweg, -plein en Gentele, gebouwenschil | p. 52 |
| warmtenet en interne renovatie | |
| Sint-Pieters, diverse adressen, renovatie | p. 53 |
| Sint-Pieters, res. Reigervliet, buitenschrijnwerk | p. 53 |
| Sint-Pieters, Sint-Pietersmolenwijk, buitenschrijnwerk | p. 53 |
| Veldegem, Merelstraat, renovatie | p. 53 |
| Zeebrugge, Veerbootstraat, dakgoten | p. 53 |
| Onderhoud en herstel | p. 53 |
| Opdrachtbonnen onderhoud en herstel | p. 53 |
| Wonen | p. 54 |
| Overzicht patrimonium | p. 54 |
| Het totaal verhuurde patrimonium op 31/12/2023 | p. 54 |
| Anciënniteit van het patrimonium per gemeente | p. 55 |
| Gedetailleerd overzicht van het patrimonium op 31/12/2023 | p. 57 |
| Sociale verhuring | p. 68 |
| Intern huurreglement | p. 68 |
| Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden | p. 68 |
| Toewijzing | p. 69 |
| Lokaal toewijzingsreglement | p. 70 |
| Nieuw toewijzingsmodel en toewijzingsraden | p. 71 |
| De huurovereenkomst | p. 75 |

| | | |
|---|---|---------------|
| | Bewonerscontacten | p. 75 |
| | Bewonersparticipatie | p. 75 |
| | Sociale Dienst | p. 75 |
| | Huurprijsberekening 2023 | p. 88 |
| | Huuradministratie | p. 90 |
| | Kandidaten en toewijzingen per gemeente | p. 92 |
| | Actualisatie | p. 102 |
| Koop en Kredietverlening | | p. 108 |
| | Koop | p. 108 |
| | Voorwaarden | p. 108 |
| | Gerealiseerde koopprojecten 2023 | p. 109 |
| | Geplande koopprojecten op korte termijn | p. 109 |
| | Kredietverlening | p. 110 |
| | Voorwaarden | p. 110 |
| | Bijzondere sociale leningen voor renovatieverrichtingen | p. 110 |
| | Bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een sociale koopwoning | p. 111 |
| Klachten | | p. 112 |
| | Cijfers 2023 en klachtenbeeld | p. 112 |
| Commentaar op de Jaarrekening | | p. 113 |
| | Balans na resultaatverwerking | p. 113 |
| | Resultatenrekening | p. 115 |
| | Resultaatverwerking | p. 116 |
| | Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard van een bestuurder | p. 116 |
| | Positie van de entiteit gedurende het lopende jaar | p. 116 |
| | Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar | p. 116 |
| | Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap daadwerkelijk kunnen beïnvloeden | p. 116 |
| | Onderzoek en ontwikkeling | p. 117 |
| | Kapitaalverhogingen en uitgifte van converteerbare obligaties en warrants waartoe door de Raad van Bestuur besloten werd in de loop van het boekjaar | p. 117 |
| | Bijkantoren | p. 117 |
| | Verkrijging eigen aandelen | p. 117 |
| | Wijziging waarderingsregels | p. 117 |
| | Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten, voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat | p. 117 |
| | Goedkeuring jaarrekening en kwijting aan bestuurders en commissaris | p. 117 |
| Jaarrekening en verslag van de commissaris | | |

Geachte aandeelhouders

Op 20/4/2023 werd Vivendo door de Vlaamse Regering bij Ministerieel Besluit erkend als woonmaatschappij voor een periode van 33 jaar.

Samen met Vivendo werden in Vlaanderen nog 40 andere woonmaatschappijen erkend. Op 1/7/2023, 6 maand later dan oorspronkelijk gepland, was het gehele landschap van sociaal wonen in Vlaanderen hervormd waarbij maar één sociale woonactor meer actief is per stad of gemeente en waarbij het werkingsgebied van deze sociale actoren werd vastgelegd in bepaalde regio's. Tientallen fusies, (onroerende) overdrachten, reorganisaties, Buitengewone Algemene Vergaderingen, personeelsoverdrachten, consultancyopdrachten, ... zijn het gevolg van deze ingrijpende hervorming van sociaal wonen op Vlaams niveau. Alle Sociale Verhuurkantoren (SVK's) en verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen hielden op te bestaan en moesten geheel of gedeeltelijk samengaan met een andere partner. De gevolgen hiervan voor de praktische werking, het personeel en het bestuur van de woonmaatschappijen zullen nog vele jaren merkbaar zijn.

Concreet nam Vivendo in 2023 ongeveer 240 huurcontracten over van SVK Brugge en Jogi. Het sociaal verhuurkantoor SOVEKANS werd via een herstructurering (overname van bedrijfstak om niet) gedeeltelijk overgenomen door Vivendo (220 huurcontracten). Al het personeel van Sovekans werd hierbij overgenomen met toepassing van CAO32 bis. Deze personeelsleden worden ingepast in het door de Raad van Bestuur goedgekeurde organogram van 9/11/2022.

Vanaf 1/7/2023 is Vivendo de enige sociale woonactor in Beernem, Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem. Andere actoren kunnen in dit werkingsgebied geen sociale woningen meer verhuren. Om die reden kocht Vivendo in 2023 28 woningen van het Vlaams Woningfonds en nam Vivendo 54 woningen in beheer van het SVK Brugge. Deze laatste woningen zullen in principe nog door Vivendo worden aangekocht tezamen met 73 woningen van MINTUS.

Na al deze reorganisaties en fusies heeft Vivendo eind 2023 een aanbod van 6.330 sociale woningen in sociale verhuur. Daarvan zijn er 5.871 woningen in eigendom en 459 woningen in beheer.

Een deel van dit patrimonium (278 woningen, 2 projecten in uitvoering en 3 projectgronden) behoort niet meer tot het werkingsgebied van Vivendo en moet uiterlijk tegen 2028 worden overgedragen naar de collega woonmaatschappijen.

Niettegenstaande de grondige reorganisatie en al het extra werk dat dit met zich meebrengt, kan Vivendo in 2023 toch mooie resultaten voorleggen.

In 2023 werden er door Vivendo 462 woningen en appartementen toegewezen en verhuurd. Dit is 115 meer dan in 2022.

In 2023 werden 78 woningen en appartementen opgeleverd en daarnaast zijn er nog 301 nieuwbouwwoningen en -appartementen in opbouw. Verder werden ook in 2023 een hele reeks renovatiewerken opgeleverd en aangevat. U vindt een overzicht van alle bouwactiviteiten van Vivendo in het jaarverslag.

In het organogram van 9/11/2022 werd door het bestuur van Vivendo een duidelijke keuze gemaakt voor de uitbouw van een sterke dienst bewonerscontacten met maar liefst 12 woonbegeleiders. Vier bijkomende woonbegeleiders werden aangeworven in 2023 zodat de dienst bewonerscontacten begin 2024 van start kon gaan met een grotendeels nieuw en versterkt team om sociale problematieken op te volgen en zo de leefbaarheid in onze sociale woonwijken te garanderen.

Minder positief was het nieuws dat Vivendo vanaf 28/9/2023 niet meer werd erkend als kredietbemiddelaar voor het Vlaams Woningfonds. De Vlaamse regering heeft de keuze gemaakt om de sector te hervormen waarbij slechts één erkende woonmaatschappij per provincie de sociale lening nog verder kan bemiddelen. Voor West-Vlaanderen is dit de woonmaatschappij Woonsprong uit Oostende. Uiteraard kan iedere kandidaat-ontlener verder beroep doen op het Vlaams Woningfonds zelf om een sociale lening af te sluiten.

In de balans en resultatenrekening van 2023 zijn de (boekhoudkundige) cijfers van een deel van de activiteiten van Sovekans, SVK Brugge en JOGI opgenomen vanaf 1/7/2023. Dit maakt de vergelijking met vorige boekjaren minder eenvoudig. Het boekjaar van 2023 werd afgesloten met een balanstotaal van € 590.181.985. De omzet bedroeg € 37.674.744 met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 984.034.

Het jaar 2023 was opnieuw een jaar met vele reorganisaties met een belangrijke impact voor de dagelijkse werking en het personeel. Met de start van de woonmaatschappij Vivendo op 1/7/2023 is echter een belangrijke stap gezet die in de toekomst moet leiden tot meer stabiliteit en een structurele verbetering van de organisatiestructuur en dienstverlening.

De vorming van de woonmaatschappij heeft in 2023 opnieuw heel wat extra inspanningen en inzet van het personeel, de directie en het bestuur gevergd. Ik wens iedereen dan ook te bedanken voor de behaalde resultaten in het jaar 2023.

Franky Demon
Voorzitter a.i.

LEGENDE

- West-Vlaanderen**
- WV1
 - WV2
 - WV3
 - WV4
 - WV5
 - WV6
 - WV7
 - WV8
 - WV9
 - WV10
 - WV11
 - WV12
 - WV13
 - WV14
 - WV15
 - WV16
 - WV17
 - WV18
 - WV19
 - WV20
 - WV21
 - WV22
 - WV23
 - WV24
 - WV25
 - WV26
 - WV27
 - WV28
 - WV29
 - WV30
 - WV31
 - WV32
 - WV33
 - WV34
 - WV35
 - WV36
 - WV37
 - WV38
 - WV39
 - WV40
 - WV41
 - WV42
 - WV43
 - WV44
 - WV45
 - WV46
 - WV47
 - WV48
 - WV49
 - WV50
 - WV51
 - WV52
 - WV53
 - WV54
 - WV55
 - WV56
 - WV57
 - WV58
 - WV59
 - WV60
 - WV61
 - WV62
 - WV63
 - WV64
 - WV65
 - WV66
 - WV67
 - WV68
 - WV69
 - WV70
 - WV71
 - WV72
 - WV73
 - WV74
 - WV75
 - WV76
 - WV77
 - WV78
 - WV79
 - WV80
 - WV81
 - WV82
 - WV83
 - WV84
 - WV85
 - WV86
 - WV87
 - WV88
 - WV89
 - WV90
 - WV91
 - WV92
 - WV93
 - WV94
 - WV95
 - WV96
 - WV97
 - WV98
 - WV99
 - WV100

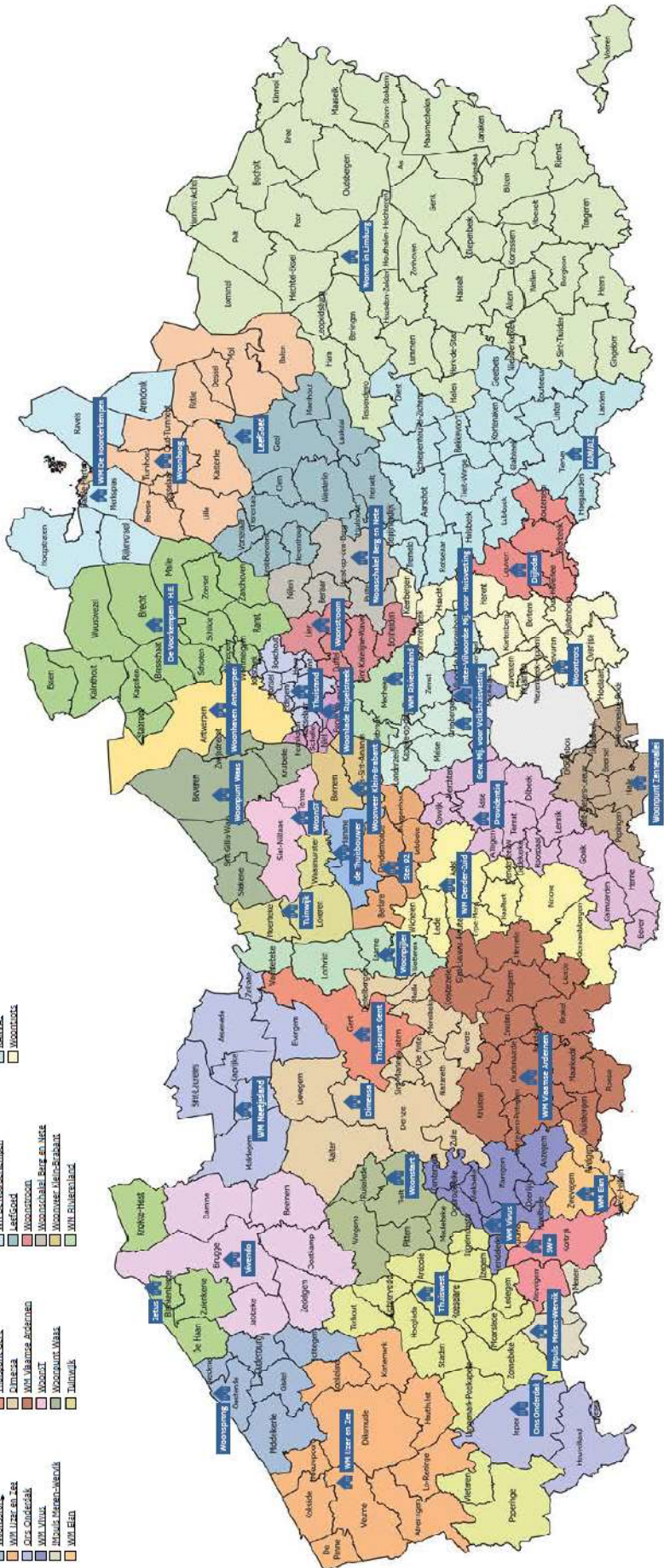
- Oost-Vlaanderen**
- OV1
 - OV2
 - OV3
 - OV4
 - OV5
 - OV6
 - OV7
 - OV8
 - OV9
 - OV10
 - OV11
 - OV12
 - OV13
 - OV14
 - OV15
 - OV16
 - OV17
 - OV18
 - OV19
 - OV20
 - OV21
 - OV22
 - OV23
 - OV24
 - OV25
 - OV26
 - OV27
 - OV28
 - OV29
 - OV30
 - OV31
 - OV32
 - OV33
 - OV34
 - OV35
 - OV36
 - OV37
 - OV38
 - OV39
 - OV40
 - OV41
 - OV42
 - OV43
 - OV44
 - OV45
 - OV46
 - OV47
 - OV48
 - OV49
 - OV50
 - OV51
 - OV52
 - OV53
 - OV54
 - OV55
 - OV56
 - OV57
 - OV58
 - OV59
 - OV60
 - OV61
 - OV62
 - OV63
 - OV64
 - OV65
 - OV66
 - OV67
 - OV68
 - OV69
 - OV70
 - OV71
 - OV72
 - OV73
 - OV74
 - OV75
 - OV76
 - OV77
 - OV78
 - OV79
 - OV80
 - OV81
 - OV82
 - OV83
 - OV84
 - OV85
 - OV86
 - OV87
 - OV88
 - OV89
 - OV90
 - OV91
 - OV92
 - OV93
 - OV94
 - OV95
 - OV96
 - OV97
 - OV98
 - OV99
 - OV100

- Antwerpen**
- A1
 - A2
 - A3
 - A4
 - A5
 - A6
 - A7
 - A8
 - A9
 - A10
 - A11
 - A12
 - A13
 - A14
 - A15
 - A16
 - A17
 - A18
 - A19
 - A20
 - A21
 - A22
 - A23
 - A24
 - A25
 - A26
 - A27
 - A28
 - A29
 - A30
 - A31
 - A32
 - A33
 - A34
 - A35
 - A36
 - A37
 - A38
 - A39
 - A40
 - A41
 - A42
 - A43
 - A44
 - A45
 - A46
 - A47
 - A48
 - A49
 - A50
 - A51
 - A52
 - A53
 - A54
 - A55
 - A56
 - A57
 - A58
 - A59
 - A60
 - A61
 - A62
 - A63
 - A64
 - A65
 - A66
 - A67
 - A68
 - A69
 - A70
 - A71
 - A72
 - A73
 - A74
 - A75
 - A76
 - A77
 - A78
 - A79
 - A80
 - A81
 - A82
 - A83
 - A84
 - A85
 - A86
 - A87
 - A88
 - A89
 - A90
 - A91
 - A92
 - A93
 - A94
 - A95
 - A96
 - A97
 - A98
 - A99
 - A100

- Vlaams-Brabant**
- VB1
 - VB2
 - VB3
 - VB4
 - VB5
 - VB6
 - VB7
 - VB8
 - VB9
 - VB10
 - VB11
 - VB12
 - VB13
 - VB14
 - VB15
 - VB16
 - VB17
 - VB18
 - VB19
 - VB20
 - VB21
 - VB22
 - VB23
 - VB24
 - VB25
 - VB26
 - VB27
 - VB28
 - VB29
 - VB30
 - VB31
 - VB32
 - VB33
 - VB34
 - VB35
 - VB36
 - VB37
 - VB38
 - VB39
 - VB40
 - VB41
 - VB42
 - VB43
 - VB44
 - VB45
 - VB46
 - VB47
 - VB48
 - VB49
 - VB50
 - VB51
 - VB52
 - VB53
 - VB54
 - VB55
 - VB56
 - VB57
 - VB58
 - VB59
 - VB60
 - VB61
 - VB62
 - VB63
 - VB64
 - VB65
 - VB66
 - VB67
 - VB68
 - VB69
 - VB70
 - VB71
 - VB72
 - VB73
 - VB74
 - VB75
 - VB76
 - VB77
 - VB78
 - VB79
 - VB80
 - VB81
 - VB82
 - VB83
 - VB84
 - VB85
 - VB86
 - VB87
 - VB88
 - VB89
 - VB90
 - VB91
 - VB92
 - VB93
 - VB94
 - VB95
 - VB96
 - VB97
 - VB98
 - VB99
 - VB100

- Limburg**
- L1
 - L2
 - L3
 - L4
 - L5
 - L6
 - L7
 - L8
 - L9
 - L10
 - L11
 - L12
 - L13
 - L14
 - L15
 - L16
 - L17
 - L18
 - L19
 - L20
 - L21
 - L22
 - L23
 - L24
 - L25
 - L26
 - L27
 - L28
 - L29
 - L30
 - L31
 - L32
 - L33
 - L34
 - L35
 - L36
 - L37
 - L38
 - L39
 - L40
 - L41
 - L42
 - L43
 - L44
 - L45
 - L46
 - L47
 - L48
 - L49
 - L50
 - L51
 - L52
 - L53
 - L54
 - L55
 - L56
 - L57
 - L58
 - L59
 - L60
 - L61
 - L62
 - L63
 - L64
 - L65
 - L66
 - L67
 - L68
 - L69
 - L70
 - L71
 - L72
 - L73
 - L74
 - L75
 - L76
 - L77
 - L78
 - L79
 - L80
 - L81
 - L82
 - L83
 - L84
 - L85
 - L86
 - L87
 - L88
 - L89
 - L90
 - L91
 - L92
 - L93
 - L94
 - L95
 - L96
 - L97
 - L98
 - L99
 - L100

41 WOONMAATSCHAPPIJEN



KERNCIJFERS 2023

Te Huur



Te Koop



1.404
AANVRAGEN



462
TOEWIJZINGEN

Huurprijs
€ 397
GEMIDDELD



5.741
VASTE HUURDERS



5.788
PERSONEN OP
WACHTLIJST



63 MAANDEN
WACHTTIJD
GEMIDDELD



+



18

SOCIALE LENINGEN VOOR AANKOOP EN
RENOVATIEVERRICHTINGEN



19

SOCIALE LENINGEN VOOR AANKOOP
VAN EEN SOCIALE WONING

WOONMAATSCHAPPIJ

WOONMAATSCHAPPIJ VIVENDO

NAAR DE WOONMAATSCHAPPIJ IN 2023

Het Vlaams regeerakkoord voorziet de vorming van de woonmaatschappij op 1/1/2023 waarbij maar één woonactor meer actief is per stad of gemeente. Indien er in een stad of gemeente meerdere partners zijn (meerdere huisvestingsmaatschappijen en/of sociale verhuurkantoren) moeten deze vanaf 2023 hervormd worden tot één sociale woonactor. Het is de bedoeling dat steden en gemeenten hierbij samenwerken binnen bepaalde regio's (werkingsgebieden) zodat deze nieuwe woonmaatschappij een voldoende omvang heeft en minimaal 1.000 sociale woningen en appartementen beheert.

Op 18/12/2020 keurde de Vlaamse Regering een voorontwerp van decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen een eerste keer principieel goed. In dit voorontwerp van decreet staan de decretale bepalingen die nodig zijn om de woonmaatschappijen te creëren en juridisch zo vlot mogelijk te laten verlopen. Daarnaast omvat dit decreet de bepalingen die nodig zijn om de woonmaatschappijen te kunnen erkennen.

Op hetzelfde moment keurde de Vlaamse Regering ook een voorontwerp goed voor een grondige wijziging van de regels om een sociale woning toe te wijzen aan kandidaat-huurders. **Er komt een ééngemaakt toewijzingsstelsel voor sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.** In het eengemaakte toewijzingsstelsel is er aandacht voor 1) de specifieke woonknoten, 2) de lokale binding en chronologie en 3) bijzondere doelgroepen. Lokaal maatwerk blijft mogelijk door de oprichting van **een lokale toewijzingsraad**. De lokale toewijzingsraad kan binnen de lijnen van het Vlaamse regelgevende kader een ontwerp van toewijzingsreglement opmaken. Deze toewijzingsraad bestaat uit vertegenwoordigers van de sociale verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De gemeente heeft het laatste woord over de toewijzingsregels op haar grondgebied, de gemeenteraad dient dan ook het ontwerp van toewijzingsreglement (na eventuele aanpassingen) goed te keuren.

Bijkomend werd eind 2020 (principieel) beslist een **Centraal Inschrijvingsregister (CIR)** in te voeren. Hierbij worden de decentrale inschrijvingsregisters (bij huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren) vervangen door een volwaardig (online) centraal inschrijvingsregister. Zo moet de kandidaat huurder zich maar één keer inschrijven. Via een webinterface kan de kandidaat huurder alle nodige gegevens voor de inschrijving toevoegen aan het CIR (bijv. gezinssamenstelling, keuze type woning, ligging, ...). Een periodieke actualisering via de officiële datastromen van de KSZ wordt zo mogelijk, in plaats van de tweejaarlijkse actualiseringen.

Eerst en vooral dienden de **werkingsgebieden** te worden vastgelegd. Iedere gemeente diende hiervoor tegen 31 oktober 2021 een voorstel van werkingsgebied in te dienen.

Het werkingsgebied dient aan een aantal criteria te voldoen. Vooreerst besliste de Vlaamse Regering dat het werkingsgebied van de woonmaatschappijen moet vallen binnen of samenvallen met één van de 17 referentieregio's. Verder kan er (uiteraard) maar één woonactor per gemeente zijn, het werkingsgebied telt op 1/1/2024 minimaal 1.000 sociale huurwoningen en moet uit geografisch aaneensluitende gemeenten bestaan. Bijkomend werd beslist dat uitzonderingen enkel mogelijk zijn mits grondige motivatie.

De raad van bestuur van Vivendo besliste (na een overlegronde met alle steden in gemeenten) op 25/8/2021 het volgende werkingsgebied te ondersteunen : Beernem, Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Torhout en Zedelgem.

Na een lange voorbereidende periode werden de werkingsgebieden uiteindelijk door de Vlaamse Regering vastgelegd op 04/02/2022.

De woonmaatschappij (WM) Brugge regio heeft vanaf 1/7/2023 een werkgebied van 6 gemeenten : Beernem, Brugge, Damme, Oostkamp, Jabbeke, Zedelgem. De volgende woonactoren zijn hierbij betrokken (cijfers 2021) :

| | |
|-----------------|----------------|
| ▪ Vivendo | 5.606 w |
| ▪ Sovekans | 234 w |
| ▪ SVK Brugge | 251 w |
| ▪ Jogi | 10 w |
| ▪ TOTAAL | 6.101 w |

Na de vorming van de woonmaatschappij moet Vivendo volgend patrimonium overdragen aan collega WM (o.a. 279 w)

| | |
|-------------------|---|
| ▪ WM Oostende | 120 w + project + projectgrond (Eernegem) |
| ▪ WM Kust Noord | 19 w (Wenduine) + koopproject (Ramskapelle) |
| ▪ WM Midwest Oost | 140 w + (koop)projecten (Zwevezele + Ruiselede) |
| ▪ WM Midwest West | projectgrond (Wijnendale) + pand (Torhout) |

SOVEKANS moet de contracten van 152 (ingehuurde) woningen overdragen naar de WM Kust Noord. JOGI moet dit doen naar de WM Regio Oostende en Midwest West.

Het SVK Brugge heeft ook 54 woningen in eigendom die ook naar de WM Vivendo moeten worden overgedragen, dit is eveneens zo voor het Vlaams Woningfonds dat 28 woningen in Sint Andries naar WM Vivendo zal moeten overdragen.

LEGENDE 4 februari 2022

West-Vlaanderen

- Brugge-regio
- Kortrijk-regio
- Kust-Noord
- Midwest-Oost
- Midwest-West
- Oostende-regio
- Westhoek-Noord
- Westhoek-Zuid
- Zuid-West-Vlaanderen-Midden
- Zuid-West-Vlaanderen-West
- Zuid-West-Vlaanderen-Zuid

Oost-Vlaanderen

- Denderregio-Midden
- Denderregio-Noord
- Denderregio-Zuid
- Gent/Meetjesland
- Gent-Oost
- Gent-Stad
- Gent-Zuid
- Vlaamse Ardennen-Oost
- Vlaamse Ardennen-West
- Waasland-Midden
- Waasland-Oost
- Waasland-West

Antwerpen

- Antwerpen-Midden/Noord
- Antwerpen-Rupel
- Antwerpen-Stad
- Antwerpen-Zuidrand
- Kempen-Midden
- Kempen-Noord
- Kempen-Zuid
- Rivierenland-Midden
- Rivierenland-Oost
- Rivierenland-West
- Wiliebroek/Mechelen



De overdrachten naar collega WM moeten in principe gebeuren via een herstructurering (vergoeding in aandelen, via een fusie of partiële splitsing). Voor het patrimonium van SVK's, lokale besturen en het Vlaams Woningfonds is dit niet mogelijk. Deze overdrachten moeten gebeuren door een verkoop tegen de sociale venale waarde.

De verdere vorming van de WM houdt principieel volgende stappen in :

Erkenningsaanvraag op te maken

- WM wordt opgericht door Vivendo die hiervoor een erkenningsaanvraag indient
- Aanvraagdossier op te maken : o.a. financiële planning, intern reglement, operationele werking...
- Goedkeuring erkenning door Vlaamse Regering (goedkeuringstermijn van 90 dagen)

Nieuwe statuten op te maken cf. modelstatuten (goedkeuring op een BAV)

Integratie SVK's in de woonmaatschappij Regio Brugge:

- 3 SVK's betrokken : SVK Brugge + (deel) SOVEKANS + (deel) JOGI
- Statuut personeel VIVENDO PC 339 (↔ SVK 319.01)
- Organisatiestructuur : integratie in 5 diensten VIVENDO, één nieuwe functie : verantwoordelijke inhuring

In de nieuwe **modelstatuten** is voorzien dat lokale besturen uit het werkingsgebied minstens 50 % + 1 stem moeten vertegenwoordigen in de **Algemene Vergadering (AV)**. Verder is er een stemrechtbeperking in de AV voor private aandeelhouders en lokale besturen buiten werkingsgebied: elk mag slechts deelnemen met niet meer van 1/10 vd stemmen.

Met het besluit van de Vlaamse Regering dd.15 juli 2022 werd de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's in het werkingsgebied van de woonmaatschappij "Brugge-regio" als volgt vastgesteld :

| | |
|------------------------|--------|
| ▪ 1° gemeente Beernem | 5,37% |
| ▪ 2° gemeente Brugge | 67,78% |
| ▪ 3° gemeente Damme | 3,62% |
| ▪ 4° gemeente Jabbeke | 3,77% |
| ▪ 5° gemeente Oostkamp | 9,17% |
| ▪ 6° gemeente Zedelgem | 10,29% |

De **raad van bestuur van de nieuwe WM** bestaat uit maximum 15 vertegenwoordiger waarbij ten hoogste één bestuurder wordt voorgedragen door de aandeelhouders andere dan het Vlaams Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied liggen.

In 2022 werd door de Vlaamse Regering beslist dat de inwerkingtreding van de woonmaatschappij kon worden uitgesteld tot 1 juli 2023 ipv 1 januari 2022. Op 29/6/2022 heeft de RVB beslist om van deze mogelijkheid gebruikt te maken. Vnl omdat het op dit moment niet meer haalbaar was om de erkenningsaanvraag tijdig (half september 2022) in te dienen. Om op 1/1/2023 te worden erkende zal de erkenningsaanvraag zal eind januari 2023 worden ingediend.

Op 30 maart 2022 werd beslist het consultancykantoor MONDEA aan te stellen om ons te begeleiden in de vorming van de WM. De opdracht werd als volgt vastgelegd:

- Organisatiestrategie ontwikkelen
 - Strategiebepaling
 - Opmaak stappenplan om nieuwe organisatiestrategie
 - Uitgeschreven blauwdruk van de organisatie (kernprocessen, organisatiestructuur...)

- Uittekenen communicatietraject
- Participatietraject
- Concrete uitwerking van de organisatiestructuur
 - Nieuwe processen
 - Nieuwe teams ontwikkelen
 - Personeelsbeleid

Volgend traject werd in 2022 doorlopen met MONDEA en de andere betrokken woonactoren

3 mei: kennismaking met Mondea en startoverleg

11 mei: startoverleg met Mondea en SVK's

- kennismaking met alle actoren
- plan van aanpak bespreken
- projectstructuur: een stuurgroep met directeuren/coördinatoren en projectteam Mondea
- uitwerken rationeel stappenplan en timing

17 en 18 mei: diepte-interviews (apart) met directeurs en coördinatoren

Eind mei: voorstel voor (start)communicatie medewerkers

14 juni: planningsoverleg met alle partners

20 juni: startoverleg Stadhuis Brugge waarop alle lokale besturen uitgenodigd waren

29 juni: workshop met alle partners

- partners brengen elk hun eigen organisatie en werking naar voor
- workshop strategie: aanloop naar Missie en Visie
- aansluitend (zonder Mondea): gezamenlijk doornemen van alle elementen nodig voor de erkenningsaanvraag, cf. Nieuwsflash VMSW

5 juli: workshop met alle partners

- Vivendo brengt in extenso verslag uit van de werking, periode 2019-2021, van haar Dienst Bewonerscontacten: huurbegeleiding, leefbaarheidsproblematieken, bewonersbegeleiding en niet in het minst: huurdersparticipatie
- Verdere uitwerking met alle partners van de Missie en Visie van de te vormen Woonmaatschappij

15 juli: ontvangst Mondea van (**ontwerp** van) Kompasnota met daarin

- Missie en visie
- Stakeholders en doelstellingen
- Dient nog aangevuld te worden met de Blauwdruk van het organisatiemodel voor de Woonmaatschappij Vivendo

19 augustus: Workshop met alle partners om Kompasnota én Blauwdruk Organisatiemodel te finaliseren

Op 5/10/2022 heeft de RVB van Vivendo de **Kompasnota van Mondea** goedgekeurd. De Kompasnota geeft de visie weer van de partijen (van de shm, van de svk's, van de lokale besturen o.m. door directe bevraging hierover op het Startoverleg van 20/6/22) inzake de **Missie en de Visie en waarden van/voor de toekomstige Woonmaatschappij**.

De Missie behelst voor wat de woonmaatschappij staat, wat ze op vandaag doet, welke waarden ze aanleeft en hoe zij het realiseert.

De Visie daarentegen is hetgeen waarnaar de woonmaatschappij wil streven, hoe wil ze evolueren, waar wil ze naar toe rekening houdend met de veranderende verwachtingen van de stakeholders: Wonen-Vlaanderen, Lokale Besturen, huurders, en vele anderen.

De Kompasnota (eindversie) geeft dit in extenso weer

- wie zijn onze stakeholders

- wat zijn onze doelstellingen en hoe gaan we die waarmaken, concreet:
 - betaalbaar, duurzaam en kwaliteitsvol wonen realiseren
 - woonzekerheid, zelfredzaamheid, tevredenheid klanten realiseren
 - dit binnen een financieel gezond bedrijf met gemotiveerde en tevreden medewerkers
- welke normen en waarden staan centraal voor de WM

Vanaf augustus werd met MONDEA en de andere partners verder gewerkt aan de toekomstige organisatiestructuur van de WM. Er werd hiervoor een stuurgroep opgericht die verschillende keren samenkwam in het najaar van 2022 :

Stuurgroep 15/9: uitwerken afspraken rond :

- volledig organogram met alle functies
- functiebeschrijvingen
- naam woonmij
- locatie van de dienstverlening
- overname (?) roerende en onroerende goederen.

Stuurgroep 7/10/2022

- Processen Woonmaatschappij (per dienst)
- Voorstel organogram
- Opmerkingen tegen 18/10/2022: aantal functies – voorstel invulling functies

Stuurgroep 24/10/2022

Stuurgroep 7/11/2022

- Afwerken organogram: aantal functies
- Voorstel invulling personeelsleden

Op 9/11/2022 heeft de RVB van Vivendo het organogram van de WM goedgekeurd. Het gaat over de gewenste organisatiestructuur in januari 2024. Op dit moment zal de WM Vivendo naar schatting 6.400 woningen (5.960 SHM woningen + 450 SVK woningen) in beheer hebben. Het is de (theoretische) structuur waarbinnen we op een professionele, klantvriendelijke en kwaliteitsvolle manier de taken van de woonmaatschappij in 2024 willen vervullen. Er zijn in dit (theoretische) organogram nog geen namen ingevuld.

BASIS: werkwijze + organogram VIVENDO

Regionale klantenwerking

- Dienst huur klantverantwoordelijke
- Patrimoniumbeheer technisch toezichter
- Bewonerscontacten woonbegeleider

Inzetten op leefbare wijken

- Bewonersparticipatie
- Woonbegeleiding

5 diensten (cf. ORGANOGRAM VIVENDO)

- Projecten
- Patrimoniumbeheer
- Huuradministratie
- Bewonerscontacten
- Financiële dienst

4 stafmedewerkers

Totaal

- 79 personeelsleden
- 5 diensthoofden + 4 stafmedewerkers
- Onderhoudsploeg 8 personen

Het organogram 2024 werd ook door SVK Brugge en SOVEKANS goedgekeurd. De volgende communicatiemomenten met het personeel van de SVK's werden reeds voorzien in 2022 :

- 17/11/2022 overleg diensthoofden VIV – SVK's
- 14/12/2022 communicatie personeel SVK's (algemeen)

Begin 2023 werden individuele gesprekken opgestart met alle medewerkers van de SVK's om vast te leggen wie welke taken in het organogram van 2024 zal opnemen.

Op 13/1/2023 liet het SVK Brugge weten dat er geen personeel zou overstappen naar de WM Vivendo en dat alle personeelsleden een andere functie in MINTUS zouden opnemen.

Alle personeelsleden van Sovekans hebben echter in januari 2023 beslist om over te stappen naar de WM Vivendo, niemand koos er voor om over te stappen naar de WM Kust Noord die vanaf 1/7/2023 158 woningen het beheer overneemt van Sovekans.

De Raad van bestuur van 25/1/2023 besliste volgende werking vanaf 1/7/2023 (= start van de woonmaatschappij Vivendo) voor wat betreft het beheer van het ingehuurd patrimonium:

- *De huidige coördinator van SOVEKANS krijgt vanaf 1/7/2023 de opdracht haar taak als coördinator van het beheer van privaat huurpatrimonium (zowel SOVEKANS, SVK Brugge en JOGI) verder te zetten.*
- *Het beheer van het "ingehuurd patrimonium" zal vanaf 1/7/2023 verder worden gezet in de huidige kantoren van SOVEKANS met inzet van het voltallige personeel van SOVEKANS. Hierbij moet de 2^e helft van 2023 worden gezien als een overgangperiode waarbij de geïntegreerde werking van de woonmaatschappij wordt voorbereid.*
- *Het doel is om op 1/1/2024 van start te gaan met de geïntegreerde woonmaatschappij Vivendo cf. het door de Raad van Bestuur op 9/11/2022 goedgekeurde organogram. Het huidige personeel (van SOVEKANS) zal dan worden ingezet in de respectievelijke diensten en kantoren van Vivendo.*
- *De werkgroep personeel van Vivendo krijgt de opdracht om de integratie van het personeel van SOVEKANS (incl. de coördinator en aanwerving van eventuele nieuwe personeelsleden) voor te bereiden en een plan van aanpak uit te werken.*

Op 15/2/2023 waren alle gesprekken met de personeelsleden van Sovekans afgerond en werd door de Raad van Bestuur formeel beslist elf personeelsleden van Sovekans over te nemen waarbij CAO32bis van toepassing is. Alle over te nemen personeelsleden worden ingepast in het goedgekeurde organogram van 9/11/2022 waarbij door de RVB op 15/2/2023 werd beslist in welke dienst en voor welke functie het personeel van Sovekans wordt ingezet.

Aan alle personeelsleden van Sovekans werd, vrijblijvend, het aanbod overgemaakt om over te stappen naar het loonstatuut van Vivendo. Vier personeelsleden hebben die keuze ook effectief gemaakt.

De werkgroep personeel kwam verschillende keren samen om de integratie van het personeel van SOVEKANS voor te bereiden. Op voorstel van de werkgroep werden ook een aantal wijzigingen aan het organogram doorgevoerd.

Na de integratie van het personeel van Sovekans blijven een aantal functies in het door de RVB goedgekeurde organogram van 9/11/2022 niet ingevuld :

- Patrimoniumbeheer: Administratief medewerker + Technisch toezichter
- Huuradministratie: Teamverantwoordelijke KH & Toewijzing + reserve klantverantwoordelijke
- Bewonerscontacten: Medewerker bewonersparticipatie + minimum 3 woonbegeleiders
- Staffuncties

Alle vacatures werden opgesteld en verschillende selectieprocedures werden opgestart. In 2023 en begin 2024 startten dan ook verschillende nieuwe werknemers in de dienst patrimoniumbeheer, huuradministratie en bewonerscontacten.

Voor de dienst bewonerscontacten werd sterk uitgebreid. Dit was een bewuste keuze van het bestuur om na de vorming van de WM Vivendo sterk in te zetten op leefbare woonwijken. Begin 2024 zal WM Vivendo maar liefst 11 woonbegeleiders in dienst hebben om sociale problematieken op te volgen en zo de leefbaarheid in de sociale woonwijken te garanderen. Dit waren er in 2022 nog maar 4.

Uiteindelijk zijn alle personeelsleden van Sovekans op 8/1/2024 gestart in hun respectieve dienst in de burelen van Vivendo in de Magdalenastraat of Handboogstraat. Alleen de voormalige coördinator van Sovekans heeft begin juli 2023 laten weten niet meer akkoord te gaan met de functie die in de WM voor haar was voorzien (diensthoofd bewonerscontacten). Gezien er geen alternatieve functies mogelijk waren werd haar arbeidsovereenkomst in onderling akkoord beëindigd per 1/1/2024.

Het voormalige kantoor van Sovekans in de Krommestraat werd leeggemaakt en de huur werd opgezegd tegen 31/3/2024.

Met de sluiting van het kantoor in de Krommestraat werd het feitelijk fusietraject met Sovekans afgerond.

In 2023 werd evenwel ook een juridisch traject opgestart en afgerond inzake de vorming van de woonmaatschappij. Op 15/2/2023 werden door de Raad van Bestuur de volgende principes vastgelegd :

- **Sovekans :**
 - WM Vivendo: overname van een bedrijfstak om NIET (+/- 60 %)
 - WM Kust Noord : overname van een bedrijfstak om NIET (+/- 40 %)
 - Te beslissen door beide WM op een Buitengewone Algemene Vergadering (BAV)
 - Opsplitsing op basis van een splitsingsvoorstel en een splitsingsbalans
- **SVK Brugge :**
 - Overname van individuele huurovereenkomsten
 - Aankoop van 55 SVK woningen
- **JOGI :**
 - Overname van individuele huurovereenkomsten

De overname van Sovekans via een overname van een bedrijfstak om NIET werd beslist in de BAV van 12/6/2023. Ook ZETUS (= nieuwe naam voor de WM Kust Noord) keurde de overname om NIET goed in een BAV. Het juridische fusie traject van SOVEKANS, ZETUS en VIVENDO werd hiermee afgerond. SOVEKANS werd ontbonden op 30/6/2023 en hield daardoor op te bestaan.

Dit alles kon evenwel niet gebeuren zonder dat Vivendo effectief werd erkend door de Vlaamse overheid als woonmaatschappij. Ook de statuten dienden hiervoor opnieuw te worden aangepast.

De Raad van Bestuur van Vivendo keurde op 25/1/2023 het aanvraagdossier goed.

ERKENNINGSAANVRAAG

De **erkenningsaanvraag** en de daarbij te voegen documenten, dienen de Minister van Wonen toe te laten na te gaan of Vivendo als woonmaatschappij de **doelstellingen** zal kunnen realiseren die met de hervorming worden nagestreefd.

Belangrijke thema's daarbij zijn: de **klantgerichtheid van Vivendo**, zowel naar kandidaat-huurders of kandidaat-kopers, als naar de lokale besturen en andere sociale-en woonactoren uit het werkingsgebied, d.i. Brugge-regio.

De erkenningsaanvraag zal dan ook best **de samenwerking aantonen tussen de voornoemde partijen**, die betrokken zijn bij de vorming van de woonmaatschappij. En daaruit zal ook dienen te blijken dat de woonmaatschappij, na haar erkenning, effectief operationeel zal kunnen zijn in alle domeinen, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De volgende documenten dienen daartoe gevoegd te worden bij de erkenningsaanvraag:

- **1.1.1: ontwerp van statuten:** deze werden opgesteld door de notaris, en voor nazicht overgemaakt aan de VMSW.
- **1.1.2: ontwerp van intern reglement:** op vandaag kan doorstart genomen worden met het huidige intern reglement van Vivendo.
- **1.2: de volgende onderdelen met toelichting en bewijsstukken**
 - a) opgave van het **werkingsgebied**
 - b) opsomming activiteiten buiten het werkingsgebied
 - c) aantonen hoe de voldoende **laagdrempelige benadering** van onze **doelgroep** wordt gewaarborgd
 - d) opgave van de **aandeelhouders**, de aandelen en de daaraan verbonden stemrechten. Vivendo moet aantonen dat de lokale besturen uit het werkingsgebied altijd over de meerderheid van de stemrechten zullen beschikken
 - e) een overzicht van het patrimonium, zoals de woningen in eigendom als de ingehuurde woningen
 - f) aantonen dat Vivendo over de nodige expertise en kennis zal beschikken over de vroegere shm én svk- activiteiten
 - g) opgave van de personeelsformatie (organogram)
 - h) aantonen dat per 01-01-2024 het patrimonium minstens 1.000 sociale huurwoningen zal omvatten
 - i) de inschrijvings-en toewijzingsprocedure, en het interne huurreglement
 - j) nota inzake de huurdersbegeleiding en huurdersparticipatie
 - k) aantonen van de lokale verankering, netwerkvorming en inbedding, gestaafd met advies van alle lokale besturen
 - l) de organisatie van de interne controle. Adhv een overzicht van de procedures van interne controle, zoals reeds voorhanden en/of nog te ontwikkelen/aanpassen
 - m) het debiteurenreglement
- **1.3: Financieel plan**
 - Dit financiële plan dient de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij voor de komende 10 jaar aan te tonen het omvat en/of omschrijft
 - de geldstromen en liquide middelen voor de volgende 10 jaar
 - alle lopende en geplande projecten in het werkingsgebied
 - is inhoudelijk consistent met de investerings-, renovatie-en onderhoudsplanning van de woonmaatschappij.

De erkenningsaanvraag werd door Vivendo ingediend op 27/1/2023 waarna de Vlaamse Regering bij Ministerieel Besluit van 20/4/2023 Vivendo erkent als woonmaatschappij voor een periode van 33 jaar (zie bijlage).

Ministerieel besluit tot de erkenning als woonmaatschappij van de besloten vennootschap "Vivendo", gevestigd te 8000 Sint-Pieters, Handboogstraat 2, bus 13 met ondernemingsnummer 0406.062.883, voorheen erkende sociale huisvestingsmaatschappij

Rechtsgronden

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021 artikel 4.36, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021;
- het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 205, §2;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.96 en 4.99, vervangen bij het besluit van 17 december 2021;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, artikel 224, tweede lid.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

Per e-mail van 27 januari 2023, ontvangen op het agentschap Wonen in Vlaanderen op dezelfde dag, verzoekt de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo om de besloten vennootschap Vivendo een erkenning te verlenen als woonmaatschappij, als bedoeld in artikel 4.96 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het aanvraagdossier bevat alle gegevens en stukken die aannemelijk maken dat genoemde huisvestingsmaatschappij aan alle voorwaarden voldoet om als woonmaatschappij te worden erkend.

Overwegingen ten gronde

Het verzoek kadert binnen de doelstellingen van het gewestelijk woonbeleid.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND
ERFGOED BESLUIT:

Artikel 1. De minister verleent erkenning als woonmaatschappij aan van de besloten vennootschap "Vivendo", gevestigd te 8000 Sint-Pieters, Handboogstraat 2, bus 13 met ondernemingsnummer 0406.062.883 voor het werkingsgebied "Brugge-regio".

Art.2. De beslissing tot toekenning van de erkenning als woonmaatschappij geldt als voorafgaande goedkeuring van de ontwerpstatuten, gevoegd als bijlage 1 bij dit besluit.

Art. 3. De erkenning gaat in op de dag waarop de omvorming tot woonmaatschappij plaatsvindt, en geldt voor een periode van drieëndertig jaar, te rekenen vanaf die datum.

Art. 4. De tijdelijke erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo houdt, in uitvoering van artikel 224, tweede lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, op uitwerking te hebben vanaf de dag vermeld in artikel 3.

Brussel, 2023

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Getekend door: Matthias Diependaele (SI)
Getekend op: 2023-04-20 22:54:46 +02:0
Reden: ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

De Buitengewone Algemene Vergadering van Vivendo keurde op 12/6/2023 zowel de nieuwe statuten tot vorming van de woonmaatschappij goed, als de overname van Sovekans d.m.v. een bedrijfstak om NIET. Daarmee was het volledige juridische traject tot de vorming van de woonmaatschappij afgehandeld zodat de door de Vlaamse Regering erkende Woonmaatschappij Vivendo formeel van start kon gaan op 1/7/2023.

Samen met Vivendo werden in Vlaanderen nog 40 andere woonmaatschappijen erkend. Op 1/7/2023, 6 maand later dan oorspronkelijk gepland, was het gehele landschap van sociaal wonen in Vlaanderen hervormd waarbij maar één sociale woonactor meer actief is per stad of gemeente en waarbij het werkingsgebied van deze sociale actoren werd vastgelegd in nieuwe regio's. Tientallen fusies, (onroerende) overdrachten, reorganisaties, BAV's, personeelsoverdrachten, consultancy opdrachten, ... zijn het gevolg van deze ingrijpende hervorming op Vlaams niveau. Alle SVK's en verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen hielden op te bestaan en moesten geheel of gedeeltelijk samengaan met een andere partner. De gevolgen hiervan voor de praktische werking, het personeel en het bestuur van de woonmaatschappijen zullen nog vele jaren merkbaar zijn.

Een tweede doelstelling van de Vlaamse regering, een ééngemaakt toewijzingssysteem voor woonmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, kwamen minder vlot tot stand. De invoering hiervan was verbonden met de opstart van het (online) Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Deze webtoepassing wordt ontwikkeld door Wonen in Vlaanderen maar de opstart daarvan verliep allesbehalve vlot. Logischerwijze zou het CIR opstarten bij de start van de woonmaatschappijen op 1/7/2023. De online toepassing was echter niet tijdig klaar en ging, na verschillende vertragingen, uiteindelijk van start op 18/3/2024. Verder in het verslag vindt u meer info omtrent het CIR en het nieuwe toewijzingssysteem.

De vorming van de woonmaatschappij impliceert ook dat patrimonium van andere woonactoren (Vlaams Woningfonds, lokale besturen, ...) moest worden overgekocht.

Concreet ging het voor woonmaatschappij Vivendo over aankopen aan het Vlaams Woningfonds, het SVK Brugge en MINTUS.

Vlaams Woningfonds

In 2022 had de Raad van Bestuur al beslist om 28 woningen aan te kopen van het Vlaams Woningfonds. Het betreft gezinswoningen (bouwjaar 1993) met 3 en 4 slaapkamers in de Hubrecht Decroockstraat in Sint-Andries. De woningen werden aangekocht voor de prijs van € 641.513,53, dit is de niet afgeschreven boekwaarde bij het Vlaams Woningfonds.

In de bovenvermelde prijs is de grond evenwel niet inbegrepen. Stad Brugge is eigenaar van de grond en heeft een recht van opstal verleend aan het Vlaams Woningfonds tot 2042. De Raad van Bestuur van Vivendo heeft beslist om ook de grond aan te kopen maar op heden is er geen akkoord omtrent de verkoopprijs.

Alle huurders werden door Vivendo overgenomen en kregen per 1/12/2023 een nieuw sociaal huurcontract.

SVK Brugge

Het SVK Brugge heeft 54 woningen in eigendom die sociaal werden verhuurd. Na de vorming van de woonmaatschappij is vanaf 1/7/2023 Vivendo de enige sociale woonactor die in Brugge nog woningen sociaal kan verhuren. Om die reden dient het SVK Brugge de woningen te verkopen aan WM Vivendo.

Cf. de richtlijnen van Wonen in Vlaanderen is bij dergelijke onroerende transacties de "sociale" venale waarde van toepassing. D.w.z. dat, gezien de sociale bestemming van de onroerende goederen, de waarde van de woningen wordt gecorrigeerd t.a.v. de venale waarde (= de normale marktwaarde). De correctiefactor is per stad of gemeente verschillend. De correctiefactor voor Brugge is 31,15 %.

Op 19/4/2023 besliste de Raad van Bestuur om 54 woningen aan te kopen van het SVK Brugge cf. de voorwaarden van het schattingsverslag waarbij de correctiefactor van 31,15 % wordt toegepast om de sociale venale waarde te bepalen. De totale aankoopprijs werd hierdoor vastgelegd op € 3.770.084,50 (na toepassing van de correctiefactor).

De effectieve aankoopakte zal pas in 2024 worden verleden gezien een dergelijke transactie een uitgebreide voorbereiding kent met verschillende bijlagen (EPC verslagen, keuring elektriciteit, asbestverslagen, stedenbouwkundige inlichtingen, ...).

Vanaf 1/7/2023 heeft Vivendo evenwel het volledige technische en administratieve beheer van de 54 woningen in eigendom van het SVK Brugge overgenomen. Na de effectieve aankoop in 2024 zullen alle huidige huurders een nieuw huurcontract met Vivendo krijgen.

MINTUS Brugge

Ook MINTUS heeft 73 woningen in eigendom die sociaal werden verhuurd. Het betreft 73 seniorenwoningen die in het verleden werden gerenoveerd met SBR subsidies (**Subsidie Bouw en Renovatie**). Dergelijke subsidies zijn toegekend door de Vlaamse Overheid voor woningen die sociaal worden verhuurd. Na de vorming van de woonmaatschappij is vanaf 1/7/2023 Vivendo de enige sociale woonactor in Brugge die dit nog kan. Om die reden dient ook MINTUS Brugge de woningen te verkopen aan WM Vivendo tegen de sociale venale waarde (zie hierboven).

Op 31/1/2024 besliste de Raad van Bestuur om 73 woningen aan te kopen van het SVK Brugge cf. de voorwaarden van het schattingsverslag waarbij de correctiefactor van 31,15 % wordt toegepast om de sociale venale waarde te bepalen. De totale aankoopprijs werd hierdoor vastgelegd op e 4.928.570 (na toepassing van de correctiefactor). Dit evenwel mits aanlevering van alle nodige technische documenten waaronder ook de (positieve) conformiteitsattesten.

Vanaf 1/4/2024 zal Vivendo het volledige technische en administratieve beheer van de 73 woningen van MINTUS overnemen. Na de effectieve aankoop zullen alle huidige huurders een nieuw huurcontract met Vivendo krijgen.

De vorming van de woonmaatschappij heeft ook de werkingsgebieden grondig gewijzigd voor de meeste woonmaatschappijen. Vanaf 1/7/2023 zijn de activiteiten van WM Vivendo in principe beperkt tot 6 steden en gemeenten : Beernem, Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem.

Het huurpatrimonium, projecten en projectgronden in andere steden en gemeenten dienen te worden overgedragen naar de collega woonmaatschappijen in de respectieve regio. Concreet gaat het voor WM Vivendo enkel over overdrachten, zelf bekomen we geen patrimonium van andere woonmaatschappijen :

Over te dragen patrimonium naar collega woonmaatschappijen (WM)

- WOONSPRONG (Oostende) 120 w + project + projectgrond
- WOONSTART (Tielt) 140 w + projectgrond
- ZETUS (Blankenberge + KH) 19 w
- THUIS WEST (Roeselare) projectgrond (Wijnendale) + pand (Torhout)

Bovenvermelde WM zijn ook ontstaan door een fusie of reorganisatie en hebben ook een nieuwe naam aangenomen.

De overdracht moet bij voorkeur gebeuren via een herstructurering, via een fusie of een partiële splitsing. Daarbij wordt de overdrager vergoed in aandelen zodat er geen financiële overdrachten tussen de verschillende woonmaatschappijen nodig zijn. In principe is een herstructurering tussen woonmaatschappijen ook mogelijk via verkoop maar dit kan enkel in heel beperkte situaties en onder zeer strikte voorwaarden.

De Raad van Bestuur besliste op 28/6/2023 om de onderhandelingen op te starten voor de overdrachten naar collega-woonmaatschappijen cf. volgende principes:

- VIA PARTIELE SPLITSING (vergoeding in aandelen)
 - WOONSPRONG (Oostende) 119 woningen + project + projectgrond
 - WOONSTART (Tielt) 140 woningen + projectgrond
- VIA VERKOOP (ONDERHANDELING = boekwaarde)
 - ZETUS (Blankenberge + KH) 19 woningen
 - THUIS WEST (Roeselare) projectgrond (Wijnendale) + pand (Torhout)

ALGEMENE WERKING

ALGEMEEN

Vivendo, opgericht in 2006, is een fusiemaatschappij van de voormalige Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting (opgericht in 1955), het voormalige Haard en Kouter (opgericht in 1937) en de voormalige Brugse Maatschappij voor Huisvesting (opgericht in 1922 onder de benaming 'Brugse Goedkope Woningen'). In 2023 nam Vivendo de activiteiten over van SVK Brugge, SOVEKANS (gedeeltelijk) en JOGI (gedeeltelijk). Op 20/4/2023 werd Vivendo als woonmaatschappij erkend en kon ze op 1/7/2023 van start gaan.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 11 december 2023 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 30 januari 2024 onder nr. 24346777.

De maatschappelijke zetel van de fusiemaatschappij is gevestigd in de Handboogstraat 2 bus 13 te 8000 Brugge (Sint-Pieters).

De vennootschap heeft de rechtsvorm aangenomen die voor haar is aangewezen in artikel 41 §1, eerste lid van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen (1), met name deze van de besloten vennootschap (afgekort BV); met dien verstande dat de sociale huisvestingsmaatschappij de nodige garanties zal bieden dat zij de voorwaarden haar opgelegd door Boek 4 van de Vlaamse Codex Wonen verder zal blijven respecteren.

Een woonmaatschappij werkt onder de voogdij van Wonen in Vlaanderen (WiV). Wonen in Vlaanderen heeft eveneens een bankfunctie, beheert het geld van de woonmaatschappijen en verstrekt leningen voor nieuwe projecten.

Wonen in Vlaanderen zelf maakt deel uit van het departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid, Onroerend Erfgoed). De bevoegde minister is de heer Matthias Diependaele.

Vivendo behoort tot de maatschappijen met gemengde activiteiten (huur, koop en kredietverlening). Elke woonmaatschappij heeft een eigen werkgebied. Vivendo werkt in 6 verschillende gemeenten.

ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering is samengesteld uit de vennoten die aandelen bezitten van de vennootschap. De nominale waarde van één aandeel bedraagt € 2,50. De Algemene Vergadering is het belangrijkste orgaan van de vennootschap. Zij kan de Raad van Bestuur ontbinden, moet de jaarrekening van de vennootschap goedkeuren en beslist wat er met de winst gebeurt. De Gewone Algemene Vergadering komt minstens één maal per jaar samen, de dag en het uur werd vastgelegd in de statuten. Daarnaast kan de Raad van Bestuur indien nodig steeds een Bijzondere of Buitengewone Algemene Vergadering (voor een notaris) samenroepen.

BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet van 07/05/1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23/01/2001 tot wijziging van de wet van 07/05/1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17/07/1975 op de boekhouding van de ondernemingen.

Gelet op het artikel 4 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 11 december 2023 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 30 januari 2024 onder nr. 24346777, bevestigt hierbij de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2023 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 4 van de statuten heeft bepaald.

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

RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter

Dirk De fauw (tot 30/06/2023)
Franky Demon (a.i. vanaf 01/07/2023)

Eerste ondervoorzitter

Franky Demon (tot 30/06/2023)
Dirk De fauw (vanaf 01/07/2023)

Tweede ondervoorzitter

Jos Demarest

Bestuurders

Patrick Arnou
Nico Blontrock
Moniek Boydens
Erik Cardon
William Coppens
Sandrine De Crom
Carlo Depreytere
Ann Devriendt
Annemieke Dhaese
Pascal Ennaert
Gerda Goethals
Mieke Hoste
Jean-Claude Laurent
Martine Matthys
Alain Petit
Vicky Reynaert
Ruben Strobbe
Doenja Vanbelleghem
Sebastian Vande Ginste
Toon Vanhoutteghem
Tom Willems
Sandra Wintein

Algemeen Directeur fusiemaatschappij

Koen De Craemer

Senior Directeur (stafmedewerker)

Luc Vanhulle

DIRECTIECOMITE

Voorzitter

Dirk De fauw (tot 30/06/2023)
Franky Demon (a.i. vanaf 01/07/2023)

Eerste ondervoorzitter

Franky Demon (tot 30/06/2023)
Dirk De fauw (vanaf 01/07/2023)

Tweede ondervoorzitter

Jos Demarest

Bestuurders

Moniek Boydens
Ann Devriendt
Martine Matthys
Pascal Ennaert

Algemeen Directeur

Koen De Craemer

Senior Directeur (stafmedewerker)

Luc Vanhulle

CONTROLEORGANEN

Inspectie RWO

Het Departement RWO heeft als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de voorgedij- en inspectietaken. Wonen in Vlaanderen doet de projectbegeleiding d.m.v. kwaliteitscontrole en kostprijscontrole en staat in voor de aanleg van de gesubsidieerde infrastructuur.

De afdeling Toezicht controleert de sociale huisvestingsmaatschappijen, Wonen in Vlaanderen, het Vlaams Woningfonds, de erkende huurdiensten, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de erkende kredietmaatschappijen, Vlabinvest en de gemeenten, OCMW's en intercommunales die door de Vlaamse overheid gesubsidieerde woonprojecten realiseren. Naast enkele jaarlijkse rapporteringen worden alle beslissingen genomen in het Directiecomité (incl. Toewijzings-commissie) en de Raad van Bestuur verplicht overgemaakt naar Inspectie RWO, die het recht heeft deze beslissingen te schorsen of te vernietigen.

De afdeling Inspectie treedt op tegen bouwovertradingen en inbreuken op woonkwaliteitsnormen, de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, het archeologisch patrimonium en het varend erfgoed.

Revisor

Bedrijfsrevisor Certam (Moore) met zetel te 8560 Wevelgem, Kortrijkstraat 12 is aangesteld als revisor voor een statutaire termijn van 3 jaar (boekjaren 2021 tem 2023) eindigend op de Algemene Vergadering van 2024. De jaarlijkse vergoeding werd vastgesteld op 13.366 euro (excl. BTW). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

PERSONEEL per 31/12/2023

Directie

| | |
|-----------------|---------------------|
| Koen De Craemer | algemeen directeur |
| Veerle De Groof | directie-assistente |

Stafmedewerkers

| | |
|-------------------|--|
| Luc Vanhulle | juridische en organisatorische aangelegenheden |
| Anthony De Clerck | koop en krediet en algemeen |

Boekhouding - personeel - ict

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Kris Vanreybrouck | diensthofd |
| Anne De Wetter | administratief medewerker |
| Wim Welvaert | boekhouder |
| Sofie Baert | boekhouder |
| Olivier Cooleman | boekhouder, personeelsadministratie |

Patrimoniumbeheer

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Benoît Lateste | diensthofd |
| Frank Van Steenkiste | planning en inventarisatie |
| Sofie Lameire | administratief teamverantwoordelijke |
| An De Laender | technisch teamverantwoordelijke |
| Channa Fonteyne | administratief medewerker |
| Sandra Maekelbergh | administratief medewerker |
| Sandra Plovie | administratief medewerker |
| Pascal Claeys | administratief medewerker |
| Kris Dehouck | toezichter |
| Patrick Devinck | toezichter |
| Pieter Haesaert | toezichter |
| Karel Goegebuer | toezichter |
| Kurt Serlet | toezichter |
| Patrick Vermaut | toezichter |
| Christoph Vincke | toezichter |
| Kurt Barbary | onderhoudsploeg |
| Marnix Deketelaere | onderhoudsploeg |
| Michiel De Laender | onderhoudsploeg |
| Kurt Gadeyne | onderhoudsploeg |
| Kim Stevens | onderhoudsploeg |
| Dany Vercruysse | onderhoudsploeg |
| Bernadette Vermeulen | onderhoudsploeg |

Projecten

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Emmanuel Wittebolle | diensthofd |
| Kristin Dekeyser | administratief medewerker |
| Roeland Ingelbrecht | projectvoorbereider |
| Sven Mistler | projectvoorbereider |
| Miet D'Hoore | projectvoorbereider |
| Marc Staelens | projectverantwoordelijke |
| Eva Vandamme | projectverantwoordelijke |
| Brecht Declercq | projectverantwoordelijke |
| Peter Soutaer | projectverantwoordelijke |

Huuradministratie

| | |
|--------------------|---|
| Sophie Braeckmans | diensthofd |
| Joyce Dhoore | teamverantwoordelijke kandidaten |
| Eva Anseeuw | kandidaten: toewijzing |
| Sharon Demilde | kandidaten: toewijzing |
| Sabrina Note | kandidaten: inschrijving en onthaal |
| An Braet | kandidaten: inschrijving en onthaal |
| Geert Vanhecke | baliemedewerker en algemene administratie |
| Natacha De Backer | teamverantwoordelijke huur |
| Christa Mouton | klantverantwoordelijke huur |
| Shana Janssens | klantverantwoordelijke huur |
| Wendy Vanhooren | klantverantwoordelijke huur |
| Inge Vangampelaere | klantverantwoordelijke huur |
| Bruno D'absalmon | klantverantwoordelijke huur |
| Pauline Jansen | klantverantwoordelijke huur |

Bewonerscontacten

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Bram Van Troyen | diensthofd |
| Soetkin De Baene | maatschappelijk assistent |
| Delphine Degezelle | maatschappelijk assistent |
| Joke Huyghe | maatschappelijk assistent |
| Wim Vollekint | maatschappelijk assistent |
| Rani Debruyne | maatschappelijk assistent |
| Dimitri Deraeve | maatschappelijk assistent |

Privaat patrimonium

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Greet Deconinck | coördinator |
| Lore Vandewiele | administratie |
| Anne Van Gyseghem | administratie |
| Michele Van Houtryve | administratie |
| Bianca Massie | administratie |
| Annelies Martens | administratie en boekhouding |
| Stijn Van Hemelen | toezichter |
| Tobias Demeyer | maatschappelijk assistent |
| Marieke Beuten | maatschappelijk assistent |
| Freek Lannoy | maatschappelijk assistent |
| Christel Van den Abbeele | maatschappelijk assistent |
| Michaëlla Nolens | onthaal |

BOUWEN

NIEUWBOUWPROJECTEN

OPLEVERINGEN IN 2023

33 huurappartementen
15 huurwoningen
19 koopwoningen
11 koopappartementen

Ruiselede, Tuinwijk: sloop 6 huurwoningen

Voor het bouwen van een nieuwbouw woonblok is de sloop van 6 kleine bejaardenwoningen aanbesteed en uitgevoerd. Vervolgens wordt het project overgedragen aan de Woonmaatschappij Woonstart.

- Aannemer : Vacomet
- Ontwerper : Architectenbureau Bart Dehaene
- Sloopvergunning : 20/01/2022
- Bestelbedrag : 28.656,46 euro
- Eindbedrag : 29.340,01 euro
- Meer- en minwerken : 683,55 euro
- Financiering : SSI subsidie sloop en bouwrijp maken terrein
- Startdatum : 21/08/2023
- Uitvoeringstermijn : 30 kalenderdagen
- Einddatum : 19/09/2023
- Datum voorlopige oplevering : 07/11/2023

Sint-Jozef, Cornelis Everaartstraat 10, 12, 22 en 24 en Tijn Uilenspiegelstraat 5 en 7: vervangingsnieuwbouw 6 huurwoningen

- Aannemer : Recon Bouw
- Ontwerper : Architecten LMS Vermeersch
- Bestelbedrag : 1.388.062,42 euro
- Eindbedrag : 1.658.879,35 euro
- Bedrag Prijsherziening : 259.964,84 euro
- Meer- en minwerken : 10.852,09 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 27/09/2021
- Voorziene uitvoeringstermijn : 450 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 545 kalenderdagen
- Einddatum : 25/03/2023
- Datum voorlopige oplevering : 07/04/2023
- Vereiste E-peil : E40
- Gemiddelde E-peil : E29
- Verhuur vanaf : 01/08/2023



Sint-Michiels, Stokveldepad: 11 koopwoningen (Fase 2)

| | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| • Aannemer | : Siemoens |
| • Ontwerper | : ARC – arch. Erik Deraymaeker |
| • Bestelbedrag | : 1.745.509,02 euro |
| • Eindbedrag | : 1.987.022,54 euro |
| • Bedrag Prijsherziening | : 211.366,77 euro |
| • Meer- en minwerken | : 30.146,75 euro |
| • Financiering | : FS3 |
| • Startdatum | : 20/04/2022 |
| • Voorziene uitvoeringstermijn | : 430 kalenderdagen |
| • Uitvoeringstermijn | : 520 kalenderdagen |
| • Einddatum | : 21/09/2023 |
| • Datum voorlopige oplevering | : 04/10/2023 |
| • Vereiste E-peil | : E50 |
| • Gemiddelde E-peil | : E40 |



Sint-Pieters, Hazelaarstraat 32 en 34, Poelweg 22, Wilgenstraat 19-21: vervangingsnieuwbouw 5 huurwoningen: vervolledigen en afwerken project in opbouw na faillissement

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| • Aannemer | : Maes & Coucke |
| • Ontwerper | : Marc Lammerant |
| • Bestelbedrag | : 750.812,88 euro |
| • Eindbedrag | : 846.606,96 euro |
| • Bedrag Prijsherziening | : 59.114,16 euro |
| • Meer- en minwerken | : 37.028,99 euro |
| • Boete | : 349,07 euro |
| • Financiering | : FS3 |
| • Startdatum | : 01/08/2022 |
| • Voorziene uitvoeringstermijn | : 400 kalenderdagen |
| • Uitvoeringstermijn | : 475 kalenderdagen |
| • Einddatum | : 18/11/2023 |
| • Datum voorlopige oplevering | : 22/12/2023 |
| • Vereiste E-peil | : E40 |
| • Gemiddelde E-peil | : E20 |
| • Verhuur vanaf : | : 01/04/2024 |



Veldegem, Bezembinderstraat: 8 koopwoningen, 11 koopappartementen en 33 huurappartementen

| | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| • Aannemer | : Recon Bouw |
| • Ontwerper | : B2Ai – Buro II en Archi+I BVBA |
| • Aanbesteding | : 29/11/2019 |
| • Bestelbedrag | : 8.145.905,01 euro |
| • Eindbedrag | : 9.280.855,91 euro |
| • Bedrag Prijsherziening | : 1.265.240,57 euro |
| • Meer- en minwerken | : -16.969,03 euro |
| • Boete | : 113.320,64 euro |
| • Financiering | : FS3 |
| • Startdatum | : 16/04/2020 |
| • Uitvoeringstermijn | : 650 kalenderdagen |
| • Uitvoeringstermijn | : 1019 kalenderdagen (cf. dading) |
| • Einddatum | : 29/01/2023 (cf. dading) |
| • Datum voorlopige oplevering | : 19/04/2023 (dd dading) |
| • Vereiste E-peil | : E45 |
| • Gemiddelde E-peil | : eindberekeningen nog te ontvangen |
| • Verhuur vanaf : | : 01/12/2023 |



Zeebrugge, Sint-Donaasstraat 68, 70, 74 en 76: vervangingsnieuwbouw 4 huurwoningen

- Aannemer : Maes & Coucke
- Ontwerper : Nele Lippens
- Bestelbedrag : 855.109,42 euro
- Eindbedrag : 1.069.909,63 euro
- Bedrag Prijssherziening : 172.756,12 euro
- Meer- en minwerken : 42.484,60 euro
- Boete : 440,51 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 25/10/2021
- Voorziene uitvoeringstermijn : 380 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 575 kalenderdagen
- Einddatum : 22/05/2023
- Datum voorlopige oplevering : 27/06/2023
- Vereiste E-peil : E35
- Gemiddelde E-peil : E28
- Verhuur vanaf : 01/02/2024



NIUWBOUWPROJECTEN IN UITVOERING

68 huurwoningen
233 huurappartementen
20 koopwoningen

Brugge, Peterseliestraat (Oud Militair Hospitaal): 24 huurappartementen renovatie, 4 huurwoningen renovatie, 6 casco handelsruimtes renovatie en 52 huurappartementen nieuwbouw

- Aannemer : MBG
- Ontwerpers : THV Architecten Groep III
en LMS Vermeersch (woningbouw)
Fris in het Landschap + Studiebureau Lobelle
- Aanbesteding : 01/12/2020
- Bestelbedrag : 13.594.798,24 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 14/06/2021
- Voorziene uitvoeringstermijn : 825 kalenderdagen
- Voorziene opleveringsdatum : 21/02/2024
- Vereiste E-peil Nieuwbouw : max. E36, E40 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Vereiste E-peil Reno : max. E90
- Infrastructuurwerken : gecombineerd dossier



Ernegem, Stationsstraat: 8 huurappartementen, incl. infrastructuur- en omgevingswerken

- Aannemer : Six
- Ontwerper : LMS Vermeersch
- Financiering : FS3 + SSI subsidiedossier (Infra)
- Startdatum : 05/07/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 570 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 66 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 31/03/2025
- Vereiste E-peil : max. E31, E35 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Infrastructuurwerken : uitvoering tijdens de woningbouwwerken (gecombineerd dossier)



Het appartementsgebouw wordt opgetrokken op een lot van een reeds ontwikkelde verkaveling. Een deel van de oppervlakte van het perceel zal worden overgedragen naar het openbaar domein. Het ontwerp en de uitvoering van de infrastructuurwerken maakt deel uit van het gecombineerd bouwdoosier. De appartementen zijn van het type 3/4.

Oostkamp, Fabiolalaan: 16 + 6 huurappartementen

- Aannemer : Recon Bouw
- Ontwerper : GDR-architecten
- Bestelbedrag : 3.902.250,42 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 24/04/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 65 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 18/12/2024
- Vereiste E-peil : max. E27, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie



Oostkamp, Nieuwenhove VIII: 30 huurappartementen en 20 stapelwoningen

- Aannemer : Damman
- Ontwerper : Architectenbureau Vandenbussche-Dejonghe
- Bestelbedrag : 9.193.604,36 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 21/02/2022
- Voorziene uitvoeringstermijn : 600 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 265 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 04/07/2024
- Vereiste E-peil : max. E40



Ramskapelle, Jonckheerestraat: 20 koopwoningen

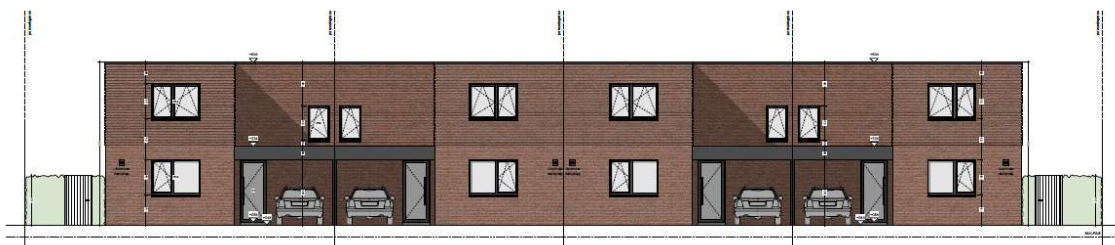
- Aannemer : Damman
 - Ontwerper : EL Architects
 - Bestelbedrag : 7.658.115,90 euro
 - Financiering : FS3
 - Startdatum : 02/05/2023
 - Uitvoeringstermijn : 620 kalenderdagen
 - Op heden aanvaarde verlenging : 0 kalenderdagen
 - Voorziene einddatum : 10/01/2025
 - Vereiste E-peil : max. E31, E35 bij toepassing van hernieuwbare energie
-
- Aannemer : Penninck Aannemingen
 - Ontwerper infrastructuur : Ontwerpbureau Plantec
 - Startdatum 2^e fase : 2025



In het dorpscentrum van Ramskapelle, achter de kerk, realiseren Zetus en Vivendo 40 eengezinswoningen in een typisch landelijke stijl.
T' Heist Best realiseert er 20 huurwoningen met types 2/3, 3/4, 3/5 en 4/6.
Vivendo bouwt er 20 koopwoningen met types 3/5 en 4/6.

Sijsele, Stakendijkse verkaveling: 8 huurwoningen

- Aannemer : Simoens
- Ontwerper : Architecten LMS Vermeersch
- Bestelbedrag : 1.801.291,76euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 13/11/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 460 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 0 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 14/02/2025
- Vereiste E-peil : max. E27, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie



De verkaveling Stakendijkse in Sijsele is een ontwikkeling van de WVI. Vivendo zal hier 40 huurappartementen, 20 huurwoningen en 14 koopwoningen realiseren. In een eerste fase worden er 8 huurwoningen gebouwd, alle van het type 4/5. De woningen beschikken over een ruim terras, mooie tuin met fietsenberging en een overdekte autostaanplaats.

Sint-Jozef, J. Van Maerlantstraat 52 en 56 en Hippoliet Van Peenestraat 4: vervangingsbouw 3 huurwoningen

- Aannemer : Maes & Coucke
- Ontwerper : Architectenburo J. Van Loo
- Bestelbedrag : 733.822,50 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 21/11/2022
- Voorziene uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 12 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 25/05/2024
- Vereiste E-peil : max. E32, E35 bij toepassing van hernieuwbare energie

Sint-Jozef, Sint-Jozefstraat 3, 5 en 7: vervangingsnieuwbouw 3 huurwoningen

- Aannemer : Siemoens
- Ontwerper : Architectenburo Jonathan Van Loo
- Bestelbedrag : 603.900,45 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 10/10/2022
- Voorziene uitvoeringstermijn : 480 kld
- Voorziene opleveringsdatum : 31/01/2024
- Vereiste E-peil : max. E32, E35, bij toepassing van hernieuwbare energie



Sint-Michiels, De Lijster: 62 huurappartementen incl. infrastructuur- en omgevingswerken

- Aannemer : Robert Wyckaert
- Ontwerper : Comodo architecten
- Bestelbedrag : 12.926.660,92 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 01/06/2022
- Voorziene uitvoeringstermijn : 800 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 164 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 16/04/2025
- Vereiste E-peil : max. E54, E60 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Infrastructuurwerken : worden tijdens de woningbouwwerken uitgevoerd (gecombineerd dossier)



Sint-Pieters, Berkenstraat: vervangingsbouw 5 huurwoningen na sloop 4 huurwoningen

- Aannemer : Simoens
- Ontwerper : Architectenburo Jonathan Van Loo
- Bestelbedrag : 1.034.847,32 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 02/05/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 0 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 23/10/2024
- Vereiste E-peil : max. E32, E35 bij toepassing van hernieuwbare energie



Sint-Pieters, De Wissel, Duivenslagstraat 19: vervanging van berging en stapelruimte

- Aannemer : Vandesteene-Vandenbergh
- Ontwerper : architectenkantoor Bouckhout
- Bestelbedrag : 85.580,96 euro
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 01/03/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 90 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 29/05/2024

Sint-Pieters, Egelpad: vervangingsniewbouw 5 huurwoningen na sloop 6 bejaardenwoningen

- Aannemer : Siemoens
- Ontwerper : Archimago Architecten
- Bestelbedrag : 1.048.658,17 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 17/04/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 400 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 35 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 25/06/2024
- Vereiste E-peil : max. E30



VOOR



NA

Sint-Pieters, Hazelaarstraat 1, 22, 44 en Wilgenstraat 15: vervangingsniewbouw 4 huurwoningen

- Aannemer : Six
- Ontwerper : Architectuurburo Marc Lammerant
- Bestelbedrag : 1.034.691,92 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 09/01/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 500 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 0 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 22/05/2024
- Vereiste E-peil : max. E30



Varsenare, Varsenare Noord VK4: wegenis-, riolerings- en omgevingswerken

In de nieuwe verkaveling 'Varsenaere Noord' ook wel bekend als 'Hof van Straeten' plant Vivendo de bouw van 40 woningen (22 koop- en 18 huurwoningen). Vooraleer deze werken kunnen aanvangen, werd in 2023 gestart met de aanleg van de wegenis.

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| • Aannemer | : Lippens Infra |
| • Ontwerper infra | : Lobelle |
| • Bestelbedrag | : 365.680,50 euro |
| • Financiering | : SSI subsidiedossier tenlasteneming |
| • Startdatum | : 01/12/2023 |
| • Voorziena uitvoeringstermijn | : 65 werkdagen |
| • Voorziena einddatum | : onbepaald |



Zedelgem, 't Groenhof: 14 huurwoningen vervangingsnieuwbouw

| | |
|---------------------------------|---|
| • Aannemer | : Damman |
| • Ontwerper | : Bart Verstaen |
| • Bestelbedrag | : 2.447.911,25 euro |
| • Financiering | : FS3 |
| • Startdatum | : 20/03/2023 |
| • Uitvoeringstermijn | : 520 kalenderdagen |
| • Op heden aanvaarde verlenging | : 45 kalenderdagen |
| • Voorziena einddatum | : 04/10/2024 |
| • Vereiste E-peil | : max. E31, E35 bij toepassing van hernieuwbare energie |
| • Ontwerper infrastructuur | : Studiebureau Jonckheere |
| • Aannemer | : Verhegge Marc |



In de wijk 't Groenhof in Zedelgem worden 10 bestaande woningen vervangen door 14 woningen.

Er komen 12 stapelwoningen van het type 2/3 en 2 hoekwoningen van het type 5/6.

De 6 gelijkvloerse stapelwoningen beschikken over een patio, ruim terras en tuin. De 6 stapelwoningen op de verdieping beschikken over een dakterras. Alle stapelwoningen hebben een eigen carport en gemeenschappelijke fietsenberging.

De 2 grotere hoekwoningen hebben een ruim terras, tuin en aparte garagebox.

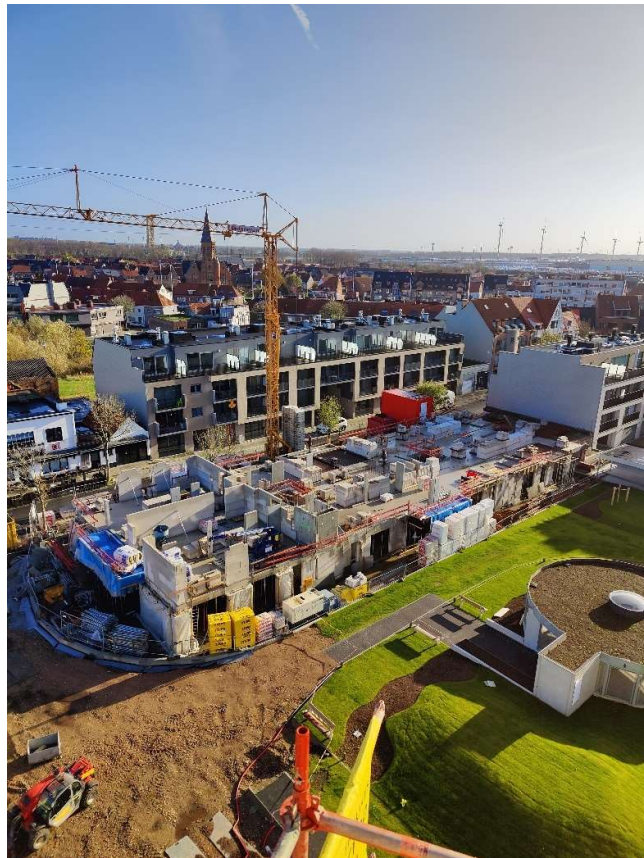


Zedelgem, Schattingbeekstraat 9-11: vernieuwbouw na brand

- Aannemer : Maes & Coucke
- Ontwerper : ir.arch. H. Steenkiste
- Opening biedingen : 13/09/2022
- Bestelbedrag : 463.540,89 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 02/05/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 310 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 0 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 07/03/2024
- Vereiste E-peil : max. E27, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie

Zeebrugge, Noordhinderstraat: 35 huurappartementen op bestaande ondergronds parkeergebouw

- Aannemer : Damman
- Ontwerper : Architectuurbureau Vaneckhout
- Bestelbedrag : 3.888.042,72 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 01/09/2022
- Voorziene uitvoeringstermijn : 600 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 0 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 22/04/2024
- Vereiste E-peil : max. E45, E50 bij toepassing van hernieuwbare energie



GEPLANDE NIEUWBOUWPROJECTEN IN 2024

105 huurwoningen
99 huurappartementen
29 koopwoningen

Aartrijke, Kan. Davidstraat: sloop 6 huurwoningen

- Ontwerper : Hilde Steenkiste
- Bouwvergunning : 9/01/2023
- Aanbesteding : voorjaar 2024
- Financiering : eigen middelen

Brugge, Hoefijzerlaan: 9 huurappartementen

- Oppervlakte terrein : 415 m²
- Ontwerper : LMS Vermeersch
- Bouwvergunning : 07/05/2021 (reeds gestart met onderzoekswerken)
- Raming : 2.145.270,20 euro
- Financiering : FS3
- 4^e Aanbesteding : voorjaar 2024
- Start bouwwerken : najaar 2024
- Vereiste E-peil : max. E60, E70 bij toepassing van hernieuwbare energie



Het project behelst de verbouwing van 2 bestaande panden gelegen Hoefijzerlaan 20-22 en Neststraat 2. Gezien de opmerkingen van de Dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken zal de verbouwing een combinatie zijn van renovatie en restauratie. De appartementen zijn van het type 1/2, 2/3, 3/4 en 4/5.

Loppem, Spreeuwenweg: sloop 6 huurwoningen

Vivendo plant de bouw van 51 huurappartementen. Voorafgaand moeten er 22 bejaardenwoningen gesloopt worden. Hiervan staan er 6 al een ruime tijd leeg, op vraag van de gemeente gaan we al over tot sloop.

- Ontwerper : Hilde Steenkiste
- Bouwvergunning : 10/10/2023
- Aanbesteding : voorjaar 2024
- Financiering : SSI subsidiedossier

Sijsele, Stakendijke: 24 aanleunflats

In de verkaveling Stakendijke te Zijsele plant Vivendo de bouw van 24 appartementen. Dit appartementsgebouw is gelegen naast de zorgzone Stakendijke die ondermeer serviceflats, de dienst OCMW, een WZC en een centrum van Oranje vzw bevat.

De appartementen zijn allemaal van het type 2/3 en beschikken over een ruim zuidgericht terras met terrasberging. Op het gelijkvloers zijn de fietsenbergingen en 30 autostaanplaatsen voorzien.

- Oppervlakte terrein : 3.043,06 m²
- Ontwerper : Cameleon Architects
- Bouwvergunning : 22/09/2022
- Raming : 4.242.978,85 euro
- Aanbesteding : 16/02/2024
- Start bouwwerken : voorjaar 2024
- Financiering : FS3

Sint-Andries, Hoge weg: wegenis-, riolerings- en omgevingswerken

Op een perceel grond waar vroeger aan serrebouw werd gedaan en gelegen langs de Hogeweg te Sint-Andries plant Vivendo de realisatie van 17 huurwoningen en 6 huurappartementen.

Hier toe zal er eerst gestart worden met de wegenis- en rioleringswerken. Langs de nieuwe (doodlopende) straat worden 23 private parkeerplaatsen voor Vivendo aangelegd.

- Oppervlakte terrein : 5.739 m²
- Ontwerper infra : Studiebureau Haegebaert/ Arch & Teco
- Bouwvergunning : 02/09/2021 – vervalt termijn na schorsingen: 12/08/2024
- Raming : 646.934,16 euro
- Aanbesteding : 19/03/2024
- Start werken : voorjaar 2024
- Financiering : SSI subsidiedossier

Sint-Andries, Hoge weg: bouw van 17 huurwoningen en 6 huurappartementen

Na de realisatie van de eerste fase van de wegeniswerken zal er gestart worden met de woningbouw. Dit omvat de bouw van 6 huurappartementen (type 1/2), 6 duowoningen (types 1/2 en 2/3) en 11 eengezinswoningen (types 3/4, 4/5 en 5/6).

Afhankelijk van het type woning beschikt de huurder over een ruim terras of een tuin. Elke woning heeft een eigen fietsberging. De appartementen hebben een gezamenlijke fietsenberging. Ook het verwarmingssysteem met warmtepomp is collectief.

Elke woongelegenheid heeft zijn eigen autostaanplaats langs de nieuwe straat.

- Oppervlakte terrein : 5.739 m²
- Ontwerper : Architectenbureau Mark Van Acker
- Bouwvergunning : 02/09/2021 – vervaltermijn na schorsingen: 12/08/2024
- Raming : 4.824.504,70 euro
- Aanbesteding : voorjaar 2024
- Start werken : najaar 2024
- Financiering : FS3
- Vereiste E-peil : max. E36, E40 bij toepassing van hernieuwbare energie

Sint-Jozef, Jan Frans Willemstraat 2 en 4: vervangingsnieuwbouw 2 naar 3 huurwoningen

Het project gaat over de nieuwbouw van 3 eengezinswoningen in Sint-Jozef. De woningen zijn van het type 4/5. Het project omvat ook de sloop van twee bestaande woningen.

- Ontwerper: : Murk Hanssens Architectuurbureau
- Bouwvergunning : 12/07/2022
- Raming : 647 300 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : 15/12/2023
- Start bouwwerken : voorjaar 2024
- Vereiste E-peil : max. E30

Sint-Michiels, Sint-Godelievewijk: sloop van 20 woningen

Ter voorbereiding van een nieuw project zal Vivendo 20 woningen slopen: 12 bejaardenwoningen in Het Groenhof en 8 eengezinswoningen langs de Sint-Godelievelaan.

Na de aanleg van de wegenis en infrastructuur zullen hier 29 woningen van diverse types worden gerealiseerd.

- Oppervlakte terrein : 10.044 m²
- Ontwerper : GW2-architecten
- Sloopvergunning : 29/01/2024
- Raming : 120.000 euro
- Aanbesteding : voorjaar 2024
- Financiering : SSI subsidiedossier

Sint-Pieters, L. Gilliodtsplein 6-25: vervangingsnieuwbouw 20 bejaardenwoningen en een drukkerij tot 24 stapelwoningen + gemeenschapsruimte

- Ontwerper: : Quemas Architectuur
- Bouwvergunning : 07/05/2021
- Raming : 4.102.831,85 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : 15/12/2023
- Start bouwwerken : voorjaar 2024
- Vereiste E-peil : max. E30

Sint-Pieters, Sint-Pietersmolenwijk, Design & Built 2019: 32 huurwoningen

- Oppervlakte terrein : 13.397,1m²
- Ontwerper infra : Buro Stiel
- Bouwvergunning : midden 2024
- Raming : 725.564,97 euro
- Aanbesteding : najaar 2024
- Financiering : SSI subsidiedossier



Aan de zuidkant van de Gebroeders Marreytstraat in Sint-Pieters wenst Vivendo de eerste groep woningen te bouwen van een nieuwe wijk. De woningen zullen gebouwd worden volgens de procedure 'Design & Build 2019' van Wonen in Vlaanderen. Er zijn in totaal 32 wooneenheden voorzien.

Varsenare, Varsenare Noord VK4: Bouw van 26 huurwoningen en 14 koopwoningen

- Oppervlakte terrein : 10.440,08 m²
- Ontwerper : B-juxta Architecten
- Bouwvergunning : 25/09/2023
- Raming : 5.775.115 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : najaar 2024
- Start bouwwerken : voorjaar 2025
- Vereiste E-peil : max. E26, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie

Zedelgem, De Linde: wegenis-, riolerings- en omgevingwerken

In de wijk De Linde te Zedelgem werden in 2022 31 woningen gesloopt voor de realisatie van een nieuw woonproject van 60 huurappartementen en 15 koopwoningen. Hierbij wordt ook de bestaande wegenis uitgebroken en vervangen door nieuwe wegenis en infrastructuur.

- Oppervlakte terrein : 18.144 m²
- Ontwerper infra : Studiebureau BVP
- Bouwvergunning : 05/01/2023
- Raming : 892.303,55 euro
- Aanbesteding : voorjaar 2024
- Financiering : SSI dossier tenlasteneming

Zedelgem, De Linde: 60 huurappartementen en 15 koopwoningen vervangbouw

Na de aanleg van de nieuwe wegenis, riolering en infrastructuur zullen er in dit deel van de wijk De Linde 60 huurappartementen en 15 koopwoningen opgetrokken worden.

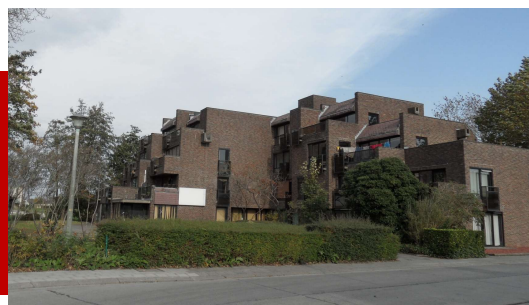
De 60 appartementen worden verdeeld over 4 woonblokken en zijn alle van het type 2/3. Onder 3 van de 4 gebouwen is er een ondergrondse parkeergarage. Verder beschikken alle appartementen over een ruim terras. 8 woningen zijn van het type 3/4 en 7 woningen van het type 4/5. Alle beschikken ze over een ruime tuin met aparte fiets-/ tuinberging en private staanplaats vooraan het huis.

- Oppervlakte terrein : 18.144 m²
- Ontwerper : Parallel Architecten
- Bouwvergunning : 05/01/2023
- Raming : 11.622.000,76 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : najaar 2024
- Start bouwwerken : voorjaar 2025
- Vereiste E-peil : max. E26, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie

Zedelgem, De Varens: sloop 25 appartementen

- Oppervlakte terrein : ± 4.200m²
- Ontwerper : Gino Debruyne & Architecten
- Sloopvergunning : in aanvraag (ingediend op 15/11/2022)
- Raming : 100.000 euro
- Financiering : SSI subsidie sloop en bouwrijp maken terrein
- Aanbesteding : najaar 2023
- Uitvoering sloopwerken : voorjaar 2024

De Varens is een woongebouw met 25 appartementen en een dienstencentrum uit het jaar 1978. Naast het slopen van het appartementsgebouw worden er ook 8 individuele garages afgebroken. In een latere fase worden er 36 nieuwe sociale appartementen met ondergrondse parkeergarage op de site gebouwd.



Zeebrugge, Westhinderstraat 30, 56 en 59: vervangingsnieuwbouw 3 huurwoningen

- Ontwerper : Architectenkantoor Bouckhout
- Bouwvergunning : in aanvraag
- Raming : 834.832,38 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : voorjaar 2024
- Start bouwwerken : najaar 2024
- Vereiste E-peil : max. E27, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie

GEPLANDE NIEUWBOUWPROJECTEN NA 2024

Een overzicht van de projecten die gepland zijn na 2024 samen met de - indien reeds gekend - voorziene woongelegenheden.

| | | HUUR | KOOP |
|-----------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| ▪ Aartrijke | Sint-Aarnoutstraat | 30W | 16W |
| | OC Cirkant Fase 2 | 38A | |
| | Ossebilkstraat | 40A / 20W | 20A / 40W |
| ▪ Assebroek | Mispelaar, Van Hammestraat | 40A | 6W |
| | Sint-Trudo Fase 1 | 34A | |
| | Sint-Trudo Fase 2 | 36A | |
| | Sint-Trudo Fase 3 | 8W | |
| | Tramstraat | 8A | |
| ▪ Beernem | Reigerlocomplex | 28A | |
| | Parkstraat | 9W | |
| ▪ Brugge | Oostmeers | 4W | |
| | Vlamingdam – vervangingsbouw | 8W | |
| ▪ Jabbeke | Ketelweg | 6W | |
| ▪ Koolkerke | Gemene Weidestraat | 16W | |
| ▪ Oedelem | Den Akker | 31W | 31W |
| | Haverbilken | | |
| ▪ Oostkamp | Nieuwenhove IX | 6W | |
| | Nieuwenhove I - vervangingsbouw | 98A | 27W |
| ▪ Ruddervoorde | Leegtestraat | 36A | |
| ▪ Sint-Andries | Van Leeg tot Zand, vervangbouw 8 w | 18A / 4W | 5W |
| | Hogeweg | 17W / 6A | |
| ▪ Sint-Kruis | Bachten Beukenbos | | 10W |
| ▪ Sint-Michiels | Leeuwerik, renovatie | 96A | |
| | Nachtegaal, vervangbouw | 21A | |
| | Godelievewijk, vervangbouw 19 w | 29W | |
| ▪ Sint-Pieters | Blauwe Poort, D&B2021 | 15A | |
| ▪ Varsenare | Varsenare noord, VK4 | 26W | 14W |
| | Varsenare noord, VK6 – D&B2021 | 37A | |
| ▪ Waardamme | Oeverhof | 34W | |
| ▪ Zedelgem | Sint-Maartenssite | 51A | |
| ▪ Zeebrugge | Westhinderstraat | 1W | |

RENOVATIES

RENOVATIES IN 2023

Beernem, Berkenstraat, Elzenstraat, Olmenstraat: interne renovatie van 7 woningen

In 2019 werd offerte opgevraagd om 7 woningen op afroep (volgens leegstand) intern te renoveren. In 2023 werden de laatste woningen van deze bestelling gerenoveerd.

- 2019: Berkenstraat 9 opnieuw verhuurd: 01/07/2020
- 2019: Berkenstraat 56 opnieuw verhuurd: 01/06/2020
- 2020: Berkenstraat 7 opnieuw verhuurd: 01/02/2021
- 2021: Elzenstraat 4 opnieuw verhuurd: 01/11/2021
- 2022: Olmenstraat 1 opnieuw verhuurd: 01/07/2023
- 202 : Olmenstraat 3 en 5 opnieuw verhuurd: voorjaar 2024

Brugge, Calvariebergstraat 23 en 41: interne renovatie 2 huurwoningen

- Voorlopige oplevering : 04/04/2023
- Ontwerper : Vivendo
- Opening biedingen : 07/04/2022
- Aannemer : Maes & Coucke
- Financiering : FS3
- Bestelbedrag : 127.178,63 euro
- Eindbedrag : 138.848,77 euro
- Meerwerken : 5.116,59 euro
- Prijsherziening : 6.553,55 euro
- Boete (vertraging) : nihil
- Financiering : FS3
- Startdatum : 09/08/2022
- Voorziene uitvoeringstermijn : 150 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 195 kalenderdagen
- Verhuur : 01/06/2023 en 01/07/2023

Brugge, Coupure 51: interne renovatie 1 huurwoning

- Voorlopige oplevering : 04/10/2023
- Ontwerper : Vivendo
- Opening biedingen : 27/06/2022
- Aannemer : Verbrugghes
- Financiering : FS3
- Bestelbedrag : 102.657,27 euro
- Eindbedrag : 111.818,96 euro
- Meerwerken : 9.161,76 euro
- Prijsherziening : nvt
- Boete (vertraging) : 4.425,79 euro
- Startdatum : 12/09/2022
- Voorziene uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 323 kalenderdagen
- Verhuur : 01/11/2023



Jabbeke, Koornblomme II en III: gefaseerde renovatie 22 woningen - fase 2: 6 woningen

Na het beëindigen van de renovatie van de eerste fase (16 woningen – voorlopige oplevering op 30/08/2022), werden de resterende 6 woningen in leegstand gebracht ter renovatie.

In tegenstelling tot het vlotte verloop van de eerste fase verloopt de uitvoering van deze tweede fase uiterst moeizaam. Op 20/12/2023 werd een Voorbis, document van weigering van oplevering, ondertekend.

- Ontwerper : architect J. Claeys
- Aannemer : PIC Renodecor
- Opening biedingen : uitbreiding op fase 1
- Bestelbedrag : 655.835,7 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 01/12/2022
- Uitvoeringstermijn : 350 kalenderdagen

Sijsele, Coppieterstraat: interne renovatie 5 woningen

In 2020 werd offerte opgevraagd om 5 woningen op afroep (volgens leegstand) intern te renoveren. In 2023 werden 3 woningen uit deze bestelling gerenoveerd.

- 2020: Coppieterstraat 6 opnieuw verhuurd: 01/02/2021
- 2023: Coppieterstraat 13 en 22 opnieuw verhuurd: 01/09/2023
- 2023: Coppieterstraat 3 opnieuw verhuurd: voorjaar 2024

Sint-Andries, Steentje: vervangen van keukens in 58 appartementen

- Voorlopige oplevering : 07/06/2023
- Ontwerper : architect G. Debruyne
- Opening biedingen : uitbreiding project Zilverpand (02/12/2020)
- Aannemer : Poels
- Financiering : FS3
- Bestelbedrag : 255.436,73 euro
- Eindbedrag : 330.091,39 euro
- Meerwerken : 6.990,64 euro
- Prijsherziening : 67.664,02 euro
- Boete (vertraging) : nihil
- Startdatum : 09/01/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 150 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 150 kalenderdagen



Sint-Andries, Ter Lindehof: interne renovatie 7 appartementen

In 2019 werd offerte opgevraagd om 7 appartementen op afroep (volgens leegstand) intern te renoveren. In 2023 werd het zesde appartement uit deze bestelling gerenoveerd.

- 2019: TLH 68/0102 opnieuw verhuurd: 01/05/2020
- 2020: TLH 66/0101 opnieuw verhuurd: 01/12/2020
- 2020: TLH 65/0001 opnieuw verhuurd: 01/12/2020
- 2021: TLH 67/0002 opnieuw verhuurd: 01/03/2022
- 2021: TLH 66/0002 opnieuw verhuurd: 01/02/2022
- 2023: TLH 69/0101 opnieuw verhuurd: voorjaar 2024

Sint-Michiels, Boterbloem, Korenbloem, Klaproos, Eglantier, Zonnebloem: renovatie gebouwschil

De renovatie van 113 appartementen en 6 woningen werd in 3 fases uitgevoerd :

- 2021: Zonnebloem: 34 appartementen
 - 2022: Korenbloem: 20 appartementen en Boterbloem: 19 appartementen
 - 2023: Klaproos: 20 appartementen en 3 woningen en Eglantier: 20 appartementen en 3 woningen
-
- Voorlopige oplevering : 22/09/2023
 - Ontwerper : Buro Nova
 - Opening biedingen : 03/07/2020
 - Aannemer : Tijdelijke Vereniging PIC Everaert-Cooreman
 - Financiering : FS3
 - Bestelbedrag : 3.924.727,71 euro
 - Eindbedrag : 4.642.218,6 euro
 - Minwerken : -221.489,10 euro
 - Prijsheerziening : 938.979,99 euro
 - Boete (vertraging) : nihil
 - Startdatum : 19/04/2021
 - Voorziene uitvoeringstermijn : 750 kalenderdagen
 - Uitvoeringstermijn : 813 kalenderdagen



Sint-Pieters, Blauwe Poort 19, 62 en 68: interne renovatie 3 huurwoningen

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| • Voorlopige oplevering | : 05/07/2023 |
| • Ontwerper | : Vivendo |
| • Opening biedingen | : 07/03/2022 |
| • Aannemer | : Maes & Coucke |
| • Financiering | : FS3 |
| • Bestelbedrag | : 243.845,89 euro |
| • Eindbedrag | : 267.373,49 euro |
| • Meerwerken | : 11.939,04 euro |
| • Prijssherziening | : 12.552,56 euro |
| • Allerlei (nuts) | : -964 euro |
| • Boete (vertraging) | : 0 |
| • Startdatum | : 07/09/2022 |
| • Voorziene uitvoeringstermijn | : 220 kalenderdagen |
| • Uitvoeringstermijn | : 282 kalenderdagen |
| • Verhuur | : 1/11/2023 en 1/12/2023 |

Sint-Pieters, Blauwe Poort 60: interne renovatie huurwoning

Kort na de start van de renovatie Blauwe Poort 62 kwam de buurwoning Blauwe Poort 60 in leegstand. Aan Maes & Coucke werd gevraagd of ze deze woning, in uitbreiding van de renovatie Blauwe Poort 19,62 en 68 (en aan de eenheidsprijs van dit project), wilden renoveren.

| | |
|--------------------------------|---|
| • Voorlopige oplevering | : 09/11/2023 |
| • Ontwerper | : Vivendo |
| • Opening biedingen | : uitbreiding op renovatieproject Blauwe Poort 19, 62, 68 |
| • Aannemer | : Maes & Coucke |
| • Financiering | : eigen middelen |
| • Bestelbedrag | : 67.007,65 euro |
| • Eindbedrag | : 74.380,92 euro |
| • Meerwerken | : 5.888,59 euro |
| • Prijssherziening | : 1.484,66 euro |
| • Startdatum | : 17/04/2023 |
| • Voorziene uitvoeringstermijn | : 170 kalenderdagen |
| • Uitvoeringstermijn | : 180 kalenderdagen |
| • Verhuur | : 01/04/2024 |

Sint-Pieters, Blauwe Poort 72: interne renovatie huurwoning

| | |
|--------------------------------|---|
| • Voorlopige oplevering | : 10/05/2023 |
| • Ontwerper | : Vivendo |
| • Opening biedingen | : 18/05/2022 |
| • Aannemer | : Verbrugghe |
| • Financiering | : FS3 |
| • Bestelbedrag | : 98.113,49 euro |
| • Eindbedrag | : 96.584,16 euro |
| • Minwerken | : -1.529,33 euro |
| • Prijssherziening | : nvt |
| • Boete (vertraging) | : 0 euro |
| • Startdatum | : 09/08/2022 |
| • Voorziene uitvoeringstermijn | : 120 kalenderdagen |
| • Uitvoeringstermijn | : 120 kalenderdagen |
| • Uitvoeringstermijn | : 260 kalenderdagen (verantw. cf. project Coupure 51) |

Varsenare, Provenhofstraat: renovatie 7 gelijkvloerse woningen, tweede fase: 4 woningen

Als gevolg van problemen met ondergrondse leidingen in de groep Provenhof 11 t.e.m. 19 werd besloten om deze woninggroep intern te renoveren. In een eerste fase werden 2 woningen uit de groep Provenhof 52 – 64 + Provenhof 17 gerenoveerd. Deze renovatie werd afgewerkt najaar 2021. De bewoners van Provenhof 11, 15 en 19 verhuisden intussen naar deze gerenoveerde woningen. In 2022-2023 werden deze woningen in een tweede fase gerenoveerd (samen met Provenhof 54).

Alle woningen werden opnieuw verhuurd per 01/06/2023.

Zedelgem, Groene Meersen: plaatsen van spouwisolatie bij 73 woningen

Alle woningen in de Groene Meersen beschikken intussen over dakisolatie en vernieuwd schrijnwerk met dubbel glas. De gevels dienen nog te worden geïsoleerd.

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| • Voorlopige oplevering | : 21/06/2023 |
| • Ontwerper | : Vivendo |
| • Opening biedingen | : 09/02/2022 |
| • Aannemer | : Pluimers |
| • Financiering | : eigen middelen |
| • Bestelbedrag | : 93.689 euro |
| • Eindbedrag | : 102.116,69 euro |
| • Meerwerken | : 8.427,69 euro |
| • Prijsherziening | : nvt |
| • Boete (vertraging) | : nihil |
| • Startdatum | : 15/06/2022 |
| • Voorziene uitvoeringstermijn | : 100 kalenderdagen |
| • Uitvoeringstermijn | : 340 kalenderdagen |

Gelet op het feit dat een aantal woningen in de Groene Meersen na spouwonderzoek niet isoleerbaar bleken, werd beslist om ter vervanging een groep woningen in De Linde te isoleren. Ook hier moesten spouwonderzoeken gebeuren, waardoor de uitvoering in de wijk de Linde pas in het voorjaar 2023 werd uitgevoerd.

RENOVATIES IN 2024 EN LATER

Assebroek, Groenewijk 31 en 53: interne renovatie 2 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Basis aanbesteding : in opmaak

Brugge, Arsenaalstraat 57, 59, 61, 63: totaalrenovatie 4 huurwoningen

Er werd geopteerd om de werken in 3 percelen te gunnen, nl. ruwbouw en afwerking, HVAC-sanitair en elektriciteit. Net zoals het dossier Klaverstraat 30 en 32.

- Ontwerper : Architect Bart Vanooteghem
- Financiering : FS3
- Dossier basis aanbesteding : klaar 03/2024
- Raming : 1.085.525,3 euro
- Status : publiceren voorzien voorjaar 2024



Brugge, residentie Clarendam: renovatie 26 appartementen

Na overleg werd besloten om deze appartementen te renoveren. Architect van Loo dient de mogelijkheden hiertoe te onderzoeken. Er wordt in eerste instantie gestreefd naar een ingrijpende energetische renovatie. Gelet op de structuur van deze gebouwen zal pas na een grondige studie uitsluitel kunnen gegeven worden of dit mogelijk is.

Brugge, Gapaardstraat 53, 55, 57, 59 en Coupure 50, 51: renovatie buitenschil en interne renovatie

Coupure 50 en 51 werden reeds intern gerenoveerd, in dit dossier wordt voor deze 2 woningen enkel renovatie buitenschil opgenomen.

- Ontwerper : Aan te stellen
- Status : nog op te starten

Brugge, Kartuizerwijk: renovatie 69 gezinswoningen

In 2020 werd, na grondig onderzoek van diverse pistes, beslist om de woningen aan een totaalrenovatie te onderwerpen. Gezien de renovatie zeer ingrijpend zal zijn, zullen de bewoners tijdens de renovatie herhuisvest worden.

Het project 'Militair Hospitaal', in de Peterseliestraat in Brugge, voorziet in een 80-tal gerenoveerde of nieuwe woonegelegenheden. De bedoeling is om na afwerking van dit project de huurders van de Kartuizerwijk zoveel mogelijk naar de Peterseliestraat te verhuizen.

- Ontwerper : LMS Vermeersch
- Ontwerper technieken : Micconsult
- Omgevingsvergunning werd verleend : 11/12/2023
- Dossier basis aanbesteding : klaar 01/2024
- Raming : 14.155.922,70 euro
- Openbare aanbesteding : 28/02/2024
- Verhuis bewoners Kartuizerwijk naar project MHP : midden 2024
- Start renovatie Kartuizerwijk : tweede helft 2024

Medewerkers van de dienst bewonerscontacten bezochten voorjaar 2023 alle bewoners van de Kartuizerwijk ter voorbereiding van de verhuisbewegingen.



Brugge, Klaverstraat 30 en 32: totaalrenovatie 2 huurwoningen

Er werd geopteerd om de werken in 3 percelen te gunnen, nl. ruwbouw en afwerking, HVAC-sanitair en elektriciteit.

- Ontwerper : Architect Bart Vanooteghem
- Financiering : FS3
- Dossier basis aanbesteding : klaar 10/2023
- Raming : 594705,11 euro
- Openbare aanbesteding : 12/09/23
- Opening biedingen : 27/10/2023
- Status : gunning voorjaar 2024

Brugge, site Militair Hospitaal: renovatie officierswoning

- Ontwerper : LMS Vermeersch
- Schetsontwerp : eerste voorstellen te bespreken

Na de afwerking, oplevering en verhuring van alle woonegelegenheden site MHP dient de oude officierswoning nog gerenoveerd te worden. De architecten onderzochten een aantal mogelijkheden voor deze site.

Brugge, Sikkelstraat 81 en 83: interne renovatie 2 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Dossier basis aanbesteding : oktober 2023
- Raming : 170217,17 euro
- Openbare aanbesteding : 30/11/23
- Opening biedingen : 18/01/2024
- Gunning in onderzoek : voorjaar 2024

Ernegem, Kapelhoek en Kuiperbos: vervangen buitenschrijnwerk 24 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Status : aanbesteding voorjaar 2024

Jabbeke, Koornblomme I: totaalrenovatie 4 woningen

Deze 4 woningen staan versnipperd in de wijk, waar het merendeel van de woningen verkocht werd. Het ontwerp dossier diende deels herwerkt te worden t.g.v. voorwaarden die de gemeente Jabbeke oplegde i.v.m. het visuele aspect van de woningen.

- Ontwerper : arch J. Claeys
- Ontwerper technieken : Declerck & Partners
- Omgevingsvergunning werd verleend : 06/03/2023 (met voorwaarden)
- Dossier basis aanbesteding : oktober 2023
- Openbare aanbesteding : 02/12/2023
- Aannemer : Six
- Bestelbedrag : 755.175,11 euro
- Startdatum : 29/04/2024

Koolkerke: Vaartbekeweg I en II: renovatie 31 gezinswoningen

Het nieuwbouwproject in de Zagersweg werd in de loop van 2023 verder afgewerkt (infrastructuur). In het voorjaar 2024 kunnen huurders die daar een woongelegenheden kozen, verhuizen.

- Ontwerpteam : architect Steenkiste en Dewanckele
- Goedgekeurd voorontwerp : 14/12/2022
- Raming : 6.165.605,45 euro
- Omgevingsvergunning werd verleend : 03/10/2023
- Dossier basis aanbesteding : februari 2024
- Openbare aanbesteding : voorjaar 2024
- Start renovatie : najaar 2024

Koolkerke, Verse-Vaartstraat en Zoete-Vaartstraat: vervangen buitenschrijnwerk 66 huurwoningen

Eventueel uit te voeren in uitbreiding van het dossier 'renovatie buitenschrijnwerk 84 woningen Sint-Pietersmolenwijk', dat in november 2023 openbaar aanbesteed werd en in het voorjaar 2024 wordt gegund.

- Ontwerper : Vivendo
- Dossier basis aanbesteding : november 2023

Oostkamp, Hendrik Consciencestraat en Loppem, Stationsplein: vervangen buitenschrijnwerk 16 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Dossier basis aanbesteding : november 2023
- Openbare aanbesteding : voorjaar 2024

Oostkamp: Ter Elst I en II: renovatie gebouwschil 2 appartementsblokken (45 appartementen)

Deze appartementen dienen een ingrijpende energetische renovatie te ondergaan. Naast de renovatie van de gebouwschil zal ook een nieuw energetisch concept gezocht worden ter vervanging van de huidige elektrische verwarming. Gelet op het feit dat ook de balkonelementen aan vervanging toe zijn, werd een studiebureau stabiliteit aangesteld.

De gemeente Oostkamp onderzoekt de noodzaak van de opstart van een dossier infrastructuur. Gelet op het feit dat Vivendo enkel de gebouwen in eigendom heeft, werd aan de gemeente de vraag gesteld of de aanleg van een beo-veld (boorgat-energieopslag) op openbaar domein mogelijk is.

- Ontwerper : architect Vande Kerckhove
- Studiebureau technieken : Endes
- Studiebureau stabiliteit : Ingenieursbureau Stansoen
- Goedgekeurd voorontwerp : 19/09/2023
- Raming : 6.898.891,83 euro
- Voorbereiden aanvraag omgevingsvergunning : voorjaar 2024



Oostkamp, Tulpenstraat 50, 55 en Boterbloemstraat 40: interne renovatie 3 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Status : nog op te starten

Oostkamp, Q. Matsijsstraat, A. Brouwersstraat, H. Memlingstraat, J. Van Eyckstraat, P.P. Rubensstraat en A. Van Dijkstraat: renovatie daken en vervanging buitenschrijnwerk 61 huurwoningen

- Ontwerper : aan te stellen
- Status : op te starten

Sint-Andries, Eigen Heerd 9: totaalrenovatie

Eigen Heerd 9 is een typewoning. Het dossier kan gebruikt worden voor de renovatie van heel wat gelijkaardige woningen in het patrimonium van Vivendo.

- Ontwerper : Vivendo
- Status : nog op te starten

Sint-Joris, Tuinwijk: renovatie 19 woningen

Voor deze woninggroep werd een ingrijpend energetisch renovatiedossier opgesteld. De meeste bewoners kregen intussen een nieuwe woongelegheden toegewezen in het nieuwbouwproject Galgeveld.

- Ontwerpteam : Archus – Pieter Croene
- Voorontwerp : goedgekeurd Wonen in Vlaanderen 13/09/2021
- Omgevingsvergunning werd verleend : 29/03/2023
- Dossier basis aanbesteding : juni 2023
- Openbare aanbesteding : 18/09/2023
- Aannemer : Recon
- Bestelbedrag : 2.555.676,43 euro
- Startdatum : 02/05/2024
- Uitvoeringstermijn : 350 kalenderdagen

Sint-Jozef, Jacob van Maerlantstraat en Tijn Uilenspiegelstraat: renovatie 10 woningen

- Ontwerper : architect Van Loo
- Schetsontwerp : indienen voorzien februari 2024

Sint-Jozef, Jezuïetengoed 62, 64, 84 en Berkenstraat 47: renovatie 4 woningen

Deze 4 woningen zullen volgens de principes van een IER gerenoveerd worden.

- Ontwerper : Architectenbureau Els Bouckhout
- Ingenieur technieken : studiebureau Declerck & Partners
- Voorontwerp : goedgekeurd Wonen in Vlaanderen 04/01/2023
- Omgevingsvergunning werd verleend : 28/06/2023
- Dossier basis aanbesteding : in opmaak
- Raming : 643.000 euro

Sint-Jozef, Paul Devauxstraat 17 en 27: totaalrenovatie

T.g.v. andere prioriteiten werd dit dossier in 2023 niet verder ontwikkeld. In 2024 wordt dit heropgenomen.

- Ontwerper : ir. Arch. Hilde Steenkiste
- Voorontwerp : goedgekeurd Wonen in Vlaanderen 02/12/2023

Sint-Michiels, De Leeuwerik: renovatie 97 appartementen

Na een lang onderzoekstraject werd beslist om het appartementsgebouw energetisch te renoveren. De architectuuropdracht werd in 2 fasen op 28/06/2023 gegund aan een collectief van architecten: “Leeuwerik Maatschap”, bestaande uit een samenwerking van architectenatelier Vyvey & Partners uit Nieuwpoort en Architectuur 2 design uit Tervuren.

In 2024 wordt het dossier verder ontwikkeld.

Momenteel worden de appartementen in de Leeuwerik nog verhuurd. Op heden realiseert Vivendo een nieuwbouwproject, *De Lijster* ter hoogte van de vroegere parkeergarage van De Leeuwerik. Na afwerking van deze appartementen, in 2025, krijgen de bewoners van De Leeuwerik de mogelijkheid om naar één van deze appartementen te verhuizen.

- Ontwerper : Leeuwerik Maatschap
- Ingenieur technieken : studiebureau Declerck & Partners
- Schetsontwerp : goedgekeurd Wonen in Vlaanderen 30/10/2023
- Raming : 18.647.099 euro



Sint-Michiels, Eglantier en Klaproos: interne renovatie satelietwoningen

In 2022-2023 komen een drietal van deze woningen in leegstand. Deze woningen maken deel uit van het project renovatie gebouwschil 113 appartementen en 6 woningen, momenteel in uitvoering. Als deze renovatie afgewerkt is, zullen deze woningen intern gerenoveerd worden.

Sint-Michiels, Stokveldewijk 108: interne renovatie

- Ontwerper : Vivendo
- Renovatietoets ingediend, voorontwerp : in opmaak

Sint-Pieters, Berkenstraat 3 en 5, Olmenstraat 3 en Elzenstraat 10: interne renovatie 4 woningen

Berkenstraat 3 staat momenteel leeg. Om zo snel mogelijk de werken uit te voeren wordt geopteerd om een dossier op te maken voor deze woning en daarna de overige 3 woningen uit te voeren in uitbreiding.

- Ontwerper : Vivendo
- Status : nog op te starten

Sint-Pieters, Blauwe Poort: renovatie gebouwschil 79 woningen

Wonen in Vlaanderen ontwikkelde in 2023 een *Design and insulate* dossier voor zowel dak- als spouwisolatie. Men organiseerde de openbare aanbesteding en bestelde het lot dakwerken (hellende daken) bij Zolderse Dakprojecten uit Lummen en het lot spouwisolatie bij Isolblow uit Aalter.

Aangezien de hellende daken in wijk Blauwe Poort aan vernieuwing toe zijn, besloot Vivendo op het lot dakwerken in te tekenen. Het lot spouwisolatie sluit hierop aan en zorgt ervoor dat voor deze woninggroep de volledige gebouwschil geïsoleerd wordt. Architect Lammerant werd aangesteld om de dossiers op elkaar af te stemmen, meetstaten op te maken en de uitvoering op te volgen.

- Ontwerper : architect Lammerant
- Aannemer Design & insulate dak : Zolderse dakprojecten
- Aannemer Design & insulate gevel : Isolblow

Sint-Pieters, Blauwe Poort 9, 70 en 74: interne renovatie 3 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Status : nog op te starten

Sint-Pieters, Papenweg, Papenplein en Gentele: renovatie gebouwschil 71 appartementen, aansluiting op het warmtenet IVBO en interne renovatie gelijkvloerse appartementen

Voor deze groep appartementen werd architect Hanssens aangesteld om een renovatiedossier op te maken voor de gebouwschil en studie bureau Stabitec om de aansluiting op het warmtenet voor te bereiden. Om deze renovatie te realiseren zijn zowel interne als externe renovaties nodig.

- Ontwerper : architect Hanssens
- Ontwerper technieken : Stabitec
- Voorontwerp : goedgekeurd Wonen in Vlaanderen 21/02/2023
- Raming : 3.256.614,05 euro

Sint-Pieters, Poelweg 15 en 20, Hazelaarstraat 4, Meidoornstraat 20 en Elzenstraat 3: renovatie 5 woningen

Architect M. Lammerant renoveerde eerder al gelijkaardige woningen in deze wijk. De ervaring toen opgebouwd wordt toegepast bij de renovatie van deze woningen.

- Ontwerper : architect M. Lammerant
- Voorontwerp : in opmaak

Sint-Pieters, Residentie Reigersvliet: vervangen buitenschrijnwerk

- Ontwerper : Architectenburo APS
- Status : schetsontwerp

Sint-Pieters, Sint-Pietersmolenwijk: renovatie buitenschrijnwerk 84 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Dossier basis aanbesteding : oktober 2023
- Raming : 1.020.141,16 euro
- Openbare aanbesteding : 30/11/23
- Opening biedingen : 18/01/2024
- Gunning in onderzoek : voorjaar 2024

Veldegem, Merelstraat: renovatie 10 woningen

Afgelopen decennium werd de gebouwschil van deze woningen gerenoveerd. Gelet op hun leeftijd van 44 jaar is een interne renovatie aan de orde. Deze woningen worden hierbij energetisch verder geïsoleerd tot een E-peil van 60. Intussen werden de woningen in leegstand gebracht. De renovatiewerken kunnen in de tweede helft van 2024 opgestart worden.

- Ontwerper : Arpro architecten
- Voorontwerp : goedgekeurd Wonen in Vlaanderen 24/09/2021
- Raming : 1.024.022 euro
- Infomoment bewoners : 04/10/2021
- Omgevingsvergunning werd verleend : 17/10/2023
- Dossier basis-aanbesteding : in opmaak

Zeebrugge, Veerbootstraat: renovatie dakgoten 92 appartementen

- Ontwerper : Vivendo
- Uitvoeringsdossier : in opmaak

Opdrachtbonnen onderhoud en herstel



In 2023 werden in totaal **8.733 opdrachtbonnen** uitgeschreven aan diverse aannemers.

- Interventies Six 4.588
- Interventies Equans 3.099

WONEN

De anciënniteit van het eigen patrimonium per gemeente

| | 0 | 25 | 33 | 34 | 39 | 49 | 50 | 51 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|-----|----|-----|-----|----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|---|----|----|----|----|----|--|
| BEERNEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | | | 13 | | | 6 | | | | 12 | | | | 27 | | | | | | | | |
| OEDELEM | | | | | | | | | | | 2 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | 4 | | | | | | | 4 | | | | | | | 11 | | | | | | | |
| OOSTVELD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SINT JORIS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | | | | | 25 | | | | | | | | | | | | | | |
| DAMME | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SUSELE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 16 | | | | | 10 | | | | | | | 13 | | | | | | | | | |
| OOSTKERKE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 5 | | | | | | | | | | | | | |
| MOERKERKE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 9 | | | | | | |
| LAPSCHEURE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BRUGGE | 2 | | | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | | 124 | 11 | 6 | 55 | | | | | | | | |
| ASSEBROEK | | 9 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | 35 | | | | | | | | | 30 | | | 38 | 15 | | | | | | 29 | 14 | | 1 | | | | | | | | |
| SINT KRUIS | | | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 16 | 9 | | | | | 1 | | | 5 | | | | | | |
| KOOLKERKE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | | 39 | | | | | | 2 | | | | | | | | |
| DUDZELE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 12 | | | | | | | |
| LISSEWEGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SINT ANDRIES | | | | | | | 8 | | | | | | | | 28 | | | | | | | | | | 77 | | | | | 18 | | | | | | | | | 77 | | 31 | | | | | | | |
| SINT PIETERS | | | | | | | | | | | | 10 | | | | | 4 | 8 | 26 | 4 | | | | | | | | 120 | | | | | | | | | | 30 | 122 | | 168 | | | | | | | |
| SINT MICHEL'S | | | | | | | | | | | | | | | | | | 20 | | | | | | 96 | | | | | | | 36 | | | | 34 | | | | 39 | 50 | | | | | | | | |
| SINT JOZEF | | | 5 | | | 16 | 45 | | 39 | 4 | | 2 | | 28 | | | | | | | | | | | | 42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZWANKENDAMME | | | | | | | | | | | | | | | | | | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZEEBRUGGE | | 3 | | | | | | | 4 | 12 | 3 | 1 | 5 | 6 | | | | | | | | | 3 | 5 | | | 66 | | | | | | | | | | | | | 26 | | | | | | | | |
| KRUISABEELE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 28 | | | | | |
| KRISTUS-KONING | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WENDUINE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 9 | | | | | | | | | | | | | | | | | 7 | | 2 | | | | | |
| EERNEGEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 24 | | | | |
| JABBEKE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | | 15 | 11 | | |
| VARSENARE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 27 | | | |
| ZERKEGEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OOSTKAMP | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | 20 | 4 | | | | | | | | | 96 | | 17 | | 45 | 18 | 32 | 23 | | | | | | | |
| RUDDERVOORDE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 26 | |
| MOERBRUGGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HERTSBERGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WAARDAMME | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BALIEBRUGGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RUISELEDE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZWEVEZELE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ZEDELGEM | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 25 | |
| LOPPEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VELDEGEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AASTRUJKE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOT/JAAR | 2 | 12 | 6 | 1 | 1 | 16 | 45 | 9 | 43 | 4 | 14 | 16 | 1 | 33 | 34 | 4 | 4 | 8 | 26 | 70 | 9 | 19 | 98 | 114 | 42 | 197 | 71 | 55 | 124 | 73 | 225 | 107 | 162 | 64 | 286 | 335 | 81 | 386 | 62 | | | | | | | | | |

| | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 00 | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | TOT. | | | | | | | |
|----------------|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|----|-----|----|----|-----|----|-----|----|-----|----|----|-----|-------|--|----|-----|-----|-------|-----|-----|
| BEERNEM | | | | | | | | | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | 6 | 25 | | | | | | 24 | | | | | | | 136 | | | | | | | |
| OEDELEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 32 | | | | | | | | | | | | | | 54 | | | | | |
| OOSTVELD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | | | | | |
| SINT JORIS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 12 | | | | | 39 | | | | |
| DAMME | | | | | | | | | | | | | 2 | | | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | | | | |
| SUSELE | 16 | | | | | | | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 76 | | | | |
| OOSTKERKE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 5 | | | | |
| MOERKERKE | 4 | | | | | | | | | | | | | 6 | | | | | | | | 10 | | | | | 8 | | | | | | | | 14 | | | | | | | 51 | | | | | |
| LAPSCHURE | | | | | | | | | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | | | | |
| BRUGGE | 26 | | | | 69 | 6 | 9 | 42 | 12 | 36 | | 43 | | 14 | 29 | | | | | | | | | | | | 22 | | | | | | | | | | | | | | | | 554 | | | | |
| ASSEBROEK | | | | | | | | | | | 41 | | 6 | | | | | | | | | | | | | | | 27 | 19 | 20 | | | | | | | | | | | | | | 522 | | | |
| SINT KRUIS | | | | | | | | | | 8 | | | | | 46 | 11 | 23 | 65 | 23 | 23 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 26 | 36 | 522 | | |
| KOOLKERKE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 331 | | |
| KOOLKERKE | | | | 9 | | | | | | | | | | 39 | 27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 43 | 164 | | |
| DUDZELE | | | | | | | | | | 15 | | | | | | | | | | | 6 | | | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 45 | | | |
| LISSEWEGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 10 | | |
| SINT ANDRIES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 490 | | |
| SINT PIETERS | 118 | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 007 | | |
| SINT MICHELS | 46 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 358 | | |
| SINT JOZEF | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 281 | |
| ZWANKENDAMME | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 11 | |
| ZEEBRUGGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 174 | |
| KRUISABEELE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 54 | |
| KRISTUS-KONING | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 41 | |
| WENDUINE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 19 | |
| EERNEGBM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 120 | |
| JABBEKE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 39 | |
| VARSENARE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 60 | |
| ZERKEGEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6 | |
| OOSTKAMP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 369 |
| RUDDERV OORDE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 56 | |
| MOERBRUGGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 35 | |
| HERTSBERGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3 | |
| WAARDAMME | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | |
| BALIEBRUGGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 15 | |
| RUISELEDE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 64 | |
| ZWEVEZELE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 119 |
| ZEDELGEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 289 |
| LOPPEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 90 |
| VELDEGEM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 89 |
| AARTRUKE | 15 | 9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 82 |
| TOT. JAAR | 225 | 101 | 28 | 69 | 6 | 9 | 56 | 18 | 77 | 126 | 61 | 98 | 85 | 96 | 23 | 31 | 106 | 67 | 78 | 64 | 39 | 71 | 18 | 14 | 44 | 106 | 144 | 95 | 149 | 46 | 24 | 113 | 87 | 103 | 82 | 119 | 99 | 60 | 175 | 5 871 | | | | | | | |

Gedetailleerd overzicht van het eigen patrimonium per 31/12/2023

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | | |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------|-----------|-----------|
| | | | woning | app. | |
| BEERNEM | Stationsw ijk I | 1970 | 1 | | |
| | Stationsw ijk II | 1973 | 13 | | |
| | Stationsw ijk IV | 1976 | 6 | | |
| | Stationsw ijk V | 1979 | 12 | | |
| | Stationsw ijk VI | 1982 | 27 | | |
| | Diksm. Boterw eg | 1993 | 10 | | |
| | Bloemendale | 2010 | | 6 | |
| | Smoutw eg | 2011 | 25 | | |
| | Wingene Steenw eg | 2014 | 3 | 9 | |
| | Berenheem | 2018 | | 24 | |
| | | | | 97 | 39 |
| | OEDELEM | Knesselarestraat | 1955-1956 | 3 | |
| Den Akker I | | 1970 | 4 | | |
| Den Akker II | | 1977 | 4 | | |
| Haverbilken | | 1982 | 11 | | |
| Oude Melkerij | | 2012 | | 32 | |
| | | | | 22 | 32 |
| OOSTVELD | Pastorie Oostveld | 2003 | | 4 | |
| | | | | 4 | |
| SINT-JORIS | Tuinw ijk I | 1972 | 2 | | |
| | Tuinw ijk II | 1976 | 25 | | |
| | Galgenveld | 2021 | 12 | | |
| | | | | 39 | 0 |
| TOTAAL GROOT BEERNEM | | | 158 | 75 | |

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | |
|------------------|--|-----------|--------|------------|
| | | | woning | app. |
| ASSEBROEK | Astridlaan | 1923 | 9 | |
| | Sint-Kristoffelstraat | 1928 | 1 | |
| | Burgemeester Van Renterghemstraat | 1962-1964 | 35 | |
| | Kerkedreef | 1968-1971 | 30 | |
| | Groenewijk | 1971-1972 | 38 | |
| | Groenewijk | 1973-1974 | 15 | |
| | De Blekkaard | 1979 | 29 | |
| | De Meidoorn | 1980 | 0 | 14 |
| | Oliemolenstraat | 1982 | 1 | |
| | G. Roelandtsplein | 1994 | | 19 |
| | Wederikmeers | 1994 | 9 | |
| | Kluppelmeers | 1994 | 13 | |
| | G. Roelandtsplein | 1996 | 6 | |
| | Wederikmeers | 2002 | 27 | |
| | H. Stalpaertstraat | 2003 | 19 | |
| | J. De Smetsstraat | 2004 | | 17 |
| | Levenslang wonen | 2004 | 3 | |
| | Residentie Weidebeek- Astridlaan 305 | 2009-2010 | | 40 |
| | H. Stalpaertstraat | 2011 | 8 | |
| | Vossensteert | 2011 | 2 | |
| | Forum | 2012 | | 21 |
| | Vrijheidsstraat | 2013 | 1 | |
| | C. VdWalle de Ghelckestraat | 2014 | 6 | |
| | Residentie Arnoldine - M. Luuxstraat 18 | 2016 | | 15 |
| | Residentie Kathelijne - M. Luuxstraat 20 | 2016 | | 24 |
| | Arnoldine Van Den Raedestraat | 2017 | 10 | |
| | Residentie den Tir | 2019 | | 48 |
| | Residentie Astridlaan / Maalderij | 2022 | 1 | 25 |
| | Oude Kortrijkstraat | 2023 | 14 | 22 |
| | | | | 277 | 245 |

| Gemeente | Wijk | Bouw jaar | Huur | |
|----------------|---|-------------|------------|------------|
| | | | woning | app. |
| CENTRUM | Westmeers | 1938-1939 | 1 | |
| | Res. Het Zilverpand | 1979 | | 124 |
| | Vlamingdam | 1978 - 1980 | 11 | |
| | Gapaardstraat - Coupure | 1979-1981 | 6 | |
| | Residentie Clarendam - Sint-Claradreef | 1979-1981 | | 26 |
| | Calvariebergstraat - St-Claradreef | 1979-1982 | 29 | |
| | Pand Vander Ghote - Witte Leertouwerstraat - 't Zw eerd | 1981-1984 | 6 | 20 |
| | Kartuizerwijk | 1987 | 69 | |
| | Wulpenstraat | 1986-1988 | 3 | 3 |
| | Beenhouwersstraat | 1989 | | 9 |
| | Vispaanstraat - Sentillenhof | 1989-1991 | 20 | 12 |
| | Gotje | 1990-1991 | 2 | |
| | Boud. Ravestraat | 1991 | | 8 |
| | Wulpenstraat | 1991-1992 | | 12 |
| | Vispaanstraat - Sentillenhof | 1991-1992 | 5 | 10 |
| | Wulpenstraat | 1992-1993 | 1 | 9 |
| | Ganzenstraat | 1993 | | 11 |
| | Annuntiatenstraat - Baliestraat | 1993-1994 | 5 | 16 |
| | Bidderstraat | 1994-1995 | 4 | |
| | Vlamingdam | 1994-1995 | 6 | |
| | Twijnstraat - Sint-Walburgastraat | 1995 | | 12 |
| | Wevershof /Zonnekemeers (SVK woning - in beheer afw achtig aankoop) | 1997 | 14 | |
| | t Bilkske | 1998 | | 24 |
| | Calvarieberg- & Baliestraat | 1998 | 5 | |
| | Stadsw oningen BMH + VIV | 2003 | 27 | |
| | Vlamingdam | 2006 | 1 | |
| | Witte Leertouwerstraat | 2008 | | 7 |
| | Gentpoortstraat | 2010 | | 7 |
| | Willemijnendreef | 2010 | 9 | |
| | Kammaker- Paalstraat | 2012 | 20 | |
| | | | 244 | 310 |

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | |
|---------------------|--|-----------------|------------|-----------|
| | | | woning | app. |
| SINT-JOZEF | Korendragersstraat | 1931-1932 | 4 | |
| | Korendragersstraat | 1933 | 1 | |
| | Jacob Van Maerlantstraat | 1948-1949 | 16 | |
| | Jacob Van Maerlantstraat | 1949-1950 | 45 | |
| | Jacob Van Maerlantstraat | 1952 | 39 | |
| | Tussenbouw Sint-Jozef | 1953-1954 | 4 | |
| | Sint-Jozefsstraat | 1955-1956 | 2 | |
| | L. De Potterstraat, P. Devauxstraat ea | 1955-1957 | 28 | |
| | Merelstraat-Rozenpad | 1967-1969 | 42 | |
| | Residentie Reigersvliet - Landjuw elenstraat | 1975 - 1978 | | 42 |
| | Dudzeelse Steenweg 209-211 | 2007-2008 | 2 | |
| | Korendragersstraat | 2010 | 4 | |
| | Residentie Anna-Livia - Christine D'Haenstraat | 2014 | | 18 |
| | Vierheemskinderenstraat D&B | 2018 | 6 | |
| | Landjuw elenstraat | 2019 | 13 | |
| | Jacob Van Maerlantstraat | 2021 | 8 | |
| | Landjuw elenstraat | 2021 | 1 | |
| | Cornelis Everaert / Tijn Uilenspiegel | 2023 | 6 | |
| | | | 221 | 60 |
| | DUDZELE | Dudzele centrum | 1981 | 2 |
| Neerhof I | | 1982 | 12 | |
| Neerhof II | | 1994 | 15 | |
| Krekenstraat | | 2004 | 6 | |
| Krekenstraat | | 2007 | 10 | |
| | | | 45 | 0 |
| ZWANKENDAMME | Doornweg, Gaarlemstraat, Lissewegesteenweg | 1962-1964 | 11 | |
| | | | 11 | 0 |
| KOOLKERKE | Leenweg | 1967 | 1 | |
| | Vaartbekeweg I | 1976 | 39 | |
| | Vaartbekeweg II | 1981 | 2 | |
| | Kapellestuk I | 1986 | 9 | |
| | Verse Vaartstraat - Zoete Vaartstraat | 1995-1996 | 66 | |
| | Over de Vaartbeek | 2001-2002 | 4 | |
| | André Goossensstraat | 2020 | 2 | 41 |
| | | | 123 | 41 |

| Gemeente | Wijk | Bouw jaar | Huur | |
|---------------------|--|-----------|------------|------------|
| | | | woning | app. |
| LISSEWEGE | Alfons Stynstraat | 2013 | 10 | |
| | | | 10 | 0 |
| SINT-ANDRIES | Hermitage | 1982 | 31 | |
| | Hermitage BMH | 1982-1985 | 33 | |
| | Bosdreef | 1951 | 8 | |
| | Eigen Heerd | 1959 | 28 | |
| | Ter Lindehof | 1967 | 15 | 62 |
| | Lege Weg- Dennenhof | 1972 | 18 | |
| | Steentje | 1980 | 13 | 64 |
| | Diksmuidse Heerweg | 1986 | 1 | 18 |
| | Hubrecht De Croockstraat (Vlaams Woningfonds) | 1993 | 28 | |
| | Hogeweg (SVK woning - in beheer afwachting aankoop) | 1994 | 1 | |
| | Jan Brito- Zandstraat | 1996 | 2 | 8 |
| | Moutstraat (SVK woning - in beheer afwachting aankoop) | 1997 | 24 | |
| | Legeweg (SVK woning - in beheer afwachting aankoop) | 2001 | 1 | |
| | Hermitage - Molenwiel | 2004 | 4 | 16 |
| | Molenaarsstraat | 2009 | 8 | |
| | Molensteenstraat | 2011 | | 18 |
| | Hermitage - Molenwiel | 2013 | | 34 |
| | Molensteenstraat | 2013 | 46 | |
| | Carolus De Vischstraat | 2018 | 9 | |
| | | | | 270 | 220 |
| SINT-KRUIS | Bachten Beukenbos | 1934 | 1 | |
| | Malehoek I | 1975 | 17 | |
| | Malehoek II | 1976 | 9 | |
| | Malehoek III | 1983 | 5 | |
| | Malehoek IV | 1994 | 8 | |
| | Residentie Watervliet | 1997-1998 | | 46 |
| | Hofdamestraat | 1998-1999 | 11 | |
| | Watervlietstraat | 1999-2000 | 15 | 8 |
| | Lopez Gallo- en Malegalgstraat | 1999-2002 | 23 | |
| | Watervlietstraat | 2000-2001 | 9 | 8 |
| | Fourage | 2001 | | 48 |
| | Lopez Gallostraat | 2002-2003 | 18 | |
| | Moerkerksesteenweg | 2002-2003 | | 1 |
| | Watervlietstraat | 2002-2003 | | 4 |
| | Hofdamestraat | 2003-2004 | 15 | |
| | Fourage II | 2009 | | 24 |
| | Lopez Gallostraat | 2009-2011 | 18 | |
| | Raadsherenlaan | 2010-2011 | 19 | |
| | Hofdamestraat-Raadsherenlaan | 2012-2013 | 18 | |
| | Brierversweg | 2014 | 2 | 4 |
| | | | 188 | 143 |

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | |
|--|-----------------------------|----------------------|------------|------------|
| | | | woning | app. |
| SINT-MICHIELS | Leyselewijk | 1964 | 20 | |
| | Res. De Leeuw erik | 1968 | | 96 |
| | Res. De Nachtegaal | 1974 | | 36 |
| | Res. De Zonnebloem | 1977 | | 34 |
| | Res. De Boterbloem | 1979 | | 19 |
| | Res. De Korenbloem | 1979 | | 20 |
| | Stokveldewijk III | 1980 | 50 | |
| | Res. De Klapproos | 1984 | 3 | 20 |
| | Res. De Eglantier | 1984 | 3 | 20 |
| | Tillegghemolen | 2012 | | 4 |
| | Stokveldewijk /Stokveldepad | 2021 | 13 | |
| | Stokveldepad | 2022 | 14 | |
| | Veew eide | 2022 | 6 | |
| | | | 109 | 249 |
| | SINT-PIETERS | Rond Den Heerdstraat | 1956-1957 | 6 |
| Rond Den Heerdstraat | | 1956-1957 | 4 | |
| Cuw aertpad - Ganzenpad | | 1961 | | 4 |
| Sint-Pieterskerklaan architect Desmet | | 1961-1962 | 8 | |
| Sint-Pieterskerklaan architect Dugardijn | | 1961-1963 | 17 | |
| Sint-Pieterskerklaan architct Priem | | 1961-1963 | 9 | |
| Lodewijk Gilliodstplein | | 1964 | 4 | |
| Residentie Rond Den Heerd - Sint-Pietersnoordstraat | | 1967-1970 | | 120 |
| Berkenpad | | 1977-1979 | 30 | |
| Berkenstraat | | 1977-1980 | 23 | |
| Berkenstraat - Jezuitengoed | | 1977-1980 | 34 | |
| Berkenstraat | | 1978 - 1980 | 38 | |
| Berkenstraat | | 1978-1980 | 27 | |
| Blauwe Poort - Blauwe huisstraat | | 1978-1982 | 36 | |
| Duivenkeet | | 1979-1982 | 2 | |
| Duivenkeet | | 1979-1982 | 6 | |
| Blauwe Poort - Blauwe huisstraat | | 1979-1982 | 16 | |
| Blauwe Poort - Blauwe huisstraat | | 1979-1982 | 31 | |
| Residentie Zeveneiken - Berkenstraat - Jezuitengoed | | 1979-1982 | | 77 |
| Blauwe Poort - Blauwe huisstraat | | 1982-1985 | 5 | 19 |
| Sint-Pietersmolenstraat | | 1982-1984 | 47 | |
| Papenweg | | 1984 | | 71 |
| Sint-Pietersmolenstraat BMH | | 1993-1994 | 49 | |
| Sint-Pietersmolenstraat VV | | 1994 | 12 | |
| Sint-Pietersmolenstraat BMH | | 1995-1996 | 35 | |
| Sint-Paulusstraat (SVK) | | 1995 | 10 | |
| Lod. De Raetstraat | | 2005 | 21 | |
| Berkenstraat - Jezuitengoed | | 2009-2010 | 18 | |
| Residentie Ten Poële - Handboogstraat | | 2009-2011 | | 48 |
| Karel Mestdaghstraat (SVK woning - in beheer afwachting aankoop) | | 2009 | 1 | |
| Residentie G. Marreyt - Gebroeders Marreytstraat 3 | 2016 | | 25 | |
| Residentie V. Marreyt - Gebroeders Marreytstraat 1 | 2016 | | 27 | |
| Ganzenpad | 2016 | 8 | | |
| Duivenkeet | 2020 | 11 | 16 | |
| Gebroeders Marreytstraat 2 | 2021 | | 28 | |
| Cuw aertpad | 2022 | 4 | | |
| Tuinfluterstraat | 2023 | | 60 | |
| | | 512 | 495 | |

| Gemeente | Wijk | Bouw jaar | Huur | |
|----------------------------|--|-----------|--------------|--------------|
| | | | woning | app. |
| KRUISABEELE | Vorkstraat - Sikkelstraat | 1975-1977 | 28 | |
| | Sikkelstraat/Vorkstraat | 2018 | 4 | 22 |
| | | | 32 | 22 |
| KRISTUS-KONING | Veld Maarschalk Foch (SVK woning - in beheer afw achtig aankoop) | 1993 | | 3 |
| | Bloemmolens Dew ulf | 2001 | | 38 |
| | | | 0 | 41 |
| ZEEBRUGGE | Tuinw ijk | 1923-1925 | 3 | |
| | Vissersstraat | 1953 | 4 | |
| | Genuastraat - Rouaanstraat | 1954-1955 | 6 | |
| | Vissersstraat | 1954-1955 | 6 | |
| | Evendijk-Oost | 1955-1956 | 1 | |
| | Vissersstraat | 1955-1956 | 3 | |
| | Sint-Donaasstraat | 1956-1959 | 5 | |
| | Westhinderstraat | 1958-1959 | 6 | |
| | Evendijk-Oost | 1965-1966 | | 3 |
| | Westhinderstraat | 1966-1968 | 5 | |
| | Veerbootstraat | 1969-1972 | | 66 |
| | Veerbootstraat | 1976-1977 | | 26 |
| | Veerbootstraat | 2012 | 5 | |
| | Sint-Donaasstraat | 2016 | 5 | 6 |
| | Markstraat | 2018 | | 20 |
| | Genuastraat - Rouaanstraat | 2021 | 4 | |
| | | | 53 | 121 |
| TOTAAL GROOT BRUGGE | | | 2 095 | 1 947 |

| Gemeente | Wijk | Bouw jaar | Huur | |
|---------------------------|--|-----------|------------|----------|
| | | | woning | app. |
| DAMME | Burgstraat I | 1997 | 2 | |
| | Burgstraat II | 2001 | 2 | |
| | | | 4 | 0 |
| LAPSCHEURE | Hoogstraat | 1998 | 1 | |
| | | | 1 | 0 |
| MOERKERKE | Vissersstraat I | 1983 | 9 | |
| | Vissersstraat II | 1984 | 4 | |
| | Halvemaanstraat | 1998 | 6 | |
| | Watergangstraat | 2006 | 10 | |
| | Kasteelstraat | 2011 | 8 | |
| | Belle Maertensstraat / Maurice Van Dammestraat | 2017 | 14 | |
| | | | 51 | 0 |
| OOSTKERKE | Braambeierhoekstraat | 1977 | 5 | |
| | | | 5 | 0 |
| SIJSELE | Coppietersstraat I | 1970 | 16 | |
| | Coppietersstraat II | 1975 | 10 | |
| | Kerkakker I | 1980 | 13 | |
| | Kerkakker II | 1984 | 16 | |
| | Nieuw e Weg M.S. | 1992 | 6 | |
| | Poortstraat | 2019 | 15 | |
| | | | 76 | 0 |
| TOTAAL GROOT DAMME | | | 137 | 0 |

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | |
|-----------------------|----------------------|----------|-----------|-------------|
| | | | woning | appartement |
| WENDUINE | Bruinvisstraat | 1968 | 9 | |
| | Zeehond-Walvisstraat | 1977 | 7 | |
| | Dolfijnstraat | 1980 | 3 | |
| | | | 19 | 0 |
| TOTAAL DE HAAN | | | 19 | 0 |

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | |
|------------------------|-----------|----------|-----------|-------------|
| | | | woning | appartement |
| EERNEGEM | Kapelhoek | 1982 | 24 | |
| | Kapelhoek | 1999 | 12 | |
| | Kapelhoek | 2002 | 13 | |
| | Kapelhoek | 2006 | 23 | |
| | Akkerbeek | 2010 | 8 | |
| | Sint-Anna | 2017 | | 40 |
| | | | 80 | 40 |
| TOTAAL ICHTEGEM | | | 80 | 40 |

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | |
|-----------------------|--------------------------|----------|-----------|-------------|
| | | | woning | appartement |
| JABBEKE | Koornblomme I | 1977 | 5 | |
| | Koornblomme II | 1982 | 11 | |
| | Koornblomme III | 1983 | 11 | |
| | Koornblomme / Boekweit | 2020 | 12 | |
| | | | 39 | 0 |
| VARSENARE | Provenhofstraat II | 1971 | 5 | |
| | Provenhofstraat III | 1980 | 27 | |
| | Residentie Bloemenhof | 2013 | | 10 |
| | Residentie Bloemenhof II | 2018 | | 18 |
| | | | 32 | 28 |
| ZERKEGEM | Vedastusstraat | 2016 | 6 | |
| | | | 6 | 0 |
| TOTAAL JABBEKE | | | 77 | 28 |

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | |
|------------------------------|--|------------|------------|-----------|
| | | | woning | app. |
| MOERBRUGGE | Weidestraat | 1976 | 28 | |
| | Valentijn Hennemanstraat | 1979 | 7 | |
| | | | 35 | 0 |
| OOSTKAMP | Brugsestraat aankoop OCMW Oostkamp | 1951 | 1 | |
| | Tulpenstraat I | 1967-68 | 24 | |
| | Hendrik Consciencestraat aankoop OCMW Oostkamp | 1975 | 3 | |
| | Nieuw enhove I | 1975 | 93 | |
| | Hendrik Consciencestraat aankoop OCMW Oostkamp | 1977 | 7 | |
| | Tulpenstraat II | 1977 | 10 | |
| | Ter Elst I en II | 1979 | | 45 |
| | F. Timmermansplein II | 1980 | 18 | |
| | Nieuw enhove III | 1981 | 26 | |
| | Nieuw enhove IV | 1981 | 6 | |
| | Nieuw enhove V | 1982 | 23 | |
| | Nieuw enhove VI | 1985 | 12 | |
| | Beukenhof | 1991 | 11 | |
| | Beukenhof II | 2003 | 10 | |
| | Nieuw enhove VII | 2005 | 16 | |
| | Maciebergstraat aankoop OCMW Oostkamp | 2005 | 2 | |
| | Vandergoesstraat | 2006 | 16 | |
| | Kunstschilderslaan en G. Mercatorstraat | 2007 | 4 | |
| | Felix Timmermansplein aankoop OCMW Oostkamp | 2008 | 2 | |
| | Brugsestraat aankoop OCMW Oostkamp | 2008 | 3 | |
| Kortrijksestraat | 2014 | 14 | 17 | |
| Walhof aankoop OCMW Oostkamp | 2019 | 6 | | |
| | | 307 | 62 | |
| BALIEBRUGGE | Biezenstraat | 2021 | 15 | |
| | | | 15 | 0 |
| RUDDERVOORDE | Koebroekdreef I | 1983 | 26 | |
| | Koebroekdreef II | 1985 | 16 | |
| | Kruidenstraat | 1998 | 14 | |
| | | 56 | 0 | |
| HERTSBERGE | Rapaertstraat | 2007 | 3 | |
| | | | 3 | 0 |
| WAARDAMME | Oeverhof | 1997 | 4 | |
| | | | 4 | 0 |
| TOTAAL GROOT OOSTKAMP | | | 420 | 62 |

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | |
|-------------------------|----------------|----------|-----------|-----------|
| | | | woning | app. |
| RUISELEDE | Tuinwijk III | 1977 | 13 | |
| | Tuinwijk V | 1981 | 14 | |
| | Wijk Ommeganck | 2013 | 22 | |
| | Krasnikstraat | 2015 | 5 | |
| | Toekomstlaan | 2022 | 10 | |
| | | | | 64 | 0 |
| TOTAAL RUISELEDE | | | 64 | 0 |

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | |
|-----------------------|----------------------------------|----------|-----------|-----------|
| | | | woning | app. |
| ZWEVEZELE | Warande | 2000 | 8 | |
| | Belgiëlaan | 1996 | 8 | |
| | Tramstraat | 2004 | 3 | |
| | Vlinderstraat | 2009 | 24 | |
| | Meikerverstraat | 2013 | 12 | |
| | Warande (aankoop Gemeente) | 2015 | 8 | |
| | Waterjufferstraat / Hommelstraat | 2017 | 8 | |
| | Tramstraat | 2021 | | 8 |
| | Regenboogstraat | 2023 | | 40 |
| | | | | 71 | 48 |
| TOTAAL WINGENE | | | 71 | 48 |

| Gemeente | Wijk | Bouwjaar | Huur | |
|------------------------------|--------------------------------|----------|------------|------------|
| | | | woning | app. |
| AARTRIJKE | Kan. Davidstraat e.a. | 1972 | 9 | |
| | Kan. Davidstraat e.a. | 1973 | 6 | |
| | Kan. Davidstraat e.a. | 1977 | 10 | |
| | De Wilgen I | 1984 | 16 | |
| | De Wilgen II | 1985 | 8 | |
| | Westbilk | 1997 | 10 | |
| | Kouter | 2006 | 13 | |
| | OC Cirkant | 2021 | | 10 |
| | | | 72 | 10 |
| LOPPEM | G. Gezellelaan | 1966 | 16 | |
| | Spreeuw enw eg | 1978 | 22 | |
| | Spreeuw enw eg | 1982 | 19 | |
| | Spreeuw enw eg | 1983 | 11 | |
| | Spreeuw enw eg | 1985 | 7 | |
| | Spreeuw enw eg | 1991 | 3 | |
| | Spreeuw enw eg | 1997 | 4 | |
| | Spreeuw enw eg | 2006 | 8 | |
| | | | 90 | 0 |
| VELDEGEM | Merelstraat e.a. | 1977 | 10 | |
| | Merelstraat e.a. | 1977 | 6 | |
| | Kaatje Vandecasteele | 2015 | 3 | |
| | Ludovicus Vandendriesscheplein | 2020 | 13 | 24 |
| | Bezembinder | 2023 | | 33 |
| | | | 32 | 57 |
| ZEDELGEM | t Groenhof I | 1960 | 4 | |
| | t Groenhof II | 1965 | 9 | |
| | Groene Meersen I | 1970 | 26 | |
| | Groene Meersen II | 1972 | 26 | |
| | Groene Meersen III | 1974 | 22 | |
| | De Linde I | 1975 | 57 | |
| | De Linde II | 1975 | 46 | |
| | De Linde III | 1973 | 67 | |
| | De Varens | 1981 | | 25 |
| | Den Hilt | 2017 | 7 | |
| | | | | 264 | 25 |
| TOTAAL GROOT ZEDELGEM | | | 458 | 92 |

| ALGEMEEN TOTAAL HUUR EIGEN PATRIMONIUM | |
|---|----------------------|
| Woningen | Appartementen |
| 3.579 | 2.292 |
| 5.871 | |

SOCIALE VERHURING

Intern huurreglement

Het intern huurreglement is een openbaar document dat ter inzage in de kantoren van Vivendo ligt, raadpleegbaar is op de website van Vivendo en waarin de concrete regels worden vastgelegd ter uitvoering van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW) en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) (laatste wijziging goedgekeurd op Raad van Bestuur van 25/08/2021). Dit reglement bevat o.a. de reglementering m.b.t. de inschrijving, de voorrangs- en toewijzingsregels, de huurovereenkomst, de ontbinding van de overeenkomst en de waarborg.

Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

Elke kandidaat-huurder moet bij inschrijving aan volgende voorwaarden voldoen:

- **Meerderjarig zijn**
Of minderjarig en ontvoegd zijn of minderjarig en zelfstandig gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst.
- **Voldoen aan de inkomensvoorwaarde**
De bovengrenzen voor het netto-belastbaar inkomen (geïndexeerde bedragen 2022) zijn:
 - € 28.105 alleenstaanden zonder personen ten laste
 - € 30.460 alleenstaande met handicap
 - € 42.156 alle anderen, verhoogd met € 2.356 per persoon ten lasteHet netto-belastbaar inkomen uit het referentiejaar (= drie jaar voorafgaand aan het jaar van inschrijving) wordt geïndexeerd naar het jaar van inschrijving om te controleren of de kandidaat-huurder voldoet aan de voorwaarden.
- **Voldoen aan de eigendomsvoorwaarde (verstrengd vanaf 01/03/2017)**
Op het moment van inschrijving en van toewijzing mag de kandidaat-huurder en de persoon die met de referentiehurder gehuwd is, die ermee wettelijk samenwoont of die de feitelijke partner is en de woning mee zal bewonen geen woning of een perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk, in het binnen- of buitenland, in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben. Zij mogen als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder ook geen woning of bouwgrond in een vennootschap hebben ingebracht.
Hierop zijn er wel enkele uitzonderingen, waaronder een onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning, een onaangepaste woning voor personen met een fysieke beperking, een handicap hebben en in aanmerking komen voor een ADL-woning, een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België bezitten waar wonen niet mag (zoals een campingverblijf), een eigendom met een (ex-) partner die de woning niet mee gaat bewonen, een woning of bouwgrond gedeeltelijk in eigendom kosteloos verworven, bijvoorbeeld via een erfenis of schenking, enz.
- **Voldoen aan de taal- of inburgeringsbereidheid die vanaf 01/11/2017 vervangen wordt door de taalkennisvereiste**
Vanaf 01/11/2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (datum inwerkingtreding huur-overeenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken. De taalkennisvereiste is in tegenstelling tot de vroegere taalbereidheidsvoorwaarde geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde maar alleen nog een huurdersverplichting. Een inschrijving, toewijzing of toetreding kan dus niet meer geweigerd worden omdat een kandidaat-huurder niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.
- **Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister**

Toewijzing

Bij toewijzing wordt rekening gehouden met:

1. De **rationele bezetting** van de woning
Dit is de passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.
2. De **verplichte voorrangsregels** (art. 6.19 BVCW)
Deze voorrangsregels handelen onder andere over kandidaat-huurders met een fysieke handicap of beperking, de benadeelde kandidaat-huurder, herhuisvesting van een kandidaat-huurder, herhuisvesting wegens aanpassing aan de rationele bezetting en dergelijke meer.
3. De **optionele voorrangsregels**, (art. 6.20 BVCW)
Behalve wanneer anders gestipuleerd in het toewijzingsreglement van de gemeente zal - na toepassing van de absolute voorrangsregels - voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
4. De **chronologische volgorde** van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

- De kandidaat-huurder kan bij inschrijving verschillende voorkeuren vermelden (zoals de maximum basishuur, woning of appartement, gemeente, wijk...)
- Bij de zoektocht naar een kandidaat voor een bepaalde woongegelegenheid wordt een deellijst opgemaakt die als basis dient voor het aanschrijven van kandidaat-huurders. Het Directiecomité keurt de deellijst goed.
- De kandidaat-huurder moet binnen de 15 dagen na aanschrijving blijf geven van zijn of haar belangstelling
- Indien de hoogst genoteerde kandidaat de woongegelegenheid weigert, heeft de tweede op de lijst kans op die woongegelegenheid
- Indien een kandidaat-huurder 2 maal de aangeboden woongegelegenheid weigert, dan wordt hij uit het inschrijvingsregister geschrapt
- Elke gemeente kan beslissen dat er rekening moet gehouden worden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen

Lokaal toewijzingsreglement

Alle gemeentelijke toewijzingsreglementen zijn terug te vinden in bijlage 4 van het Intern Huurreglement.

| OVERZICHT GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN BINNEN VIVENDO | | |
|--|---|---------------------------------|
| 1. Gemeenten die een doelgroep afbakenen | | |
| | Soort doelgroep | Aantal woongelegenheden |
| 1.1 Brugge | 65+ | 193 woongelegenheden |
| 1.2 Oostkamp | 55+ | 50 woongelegenheden |
| 1.3 Ruiselede | 55+ | 10 woongelegenheden |
| 1.4 Zedelgem | 60+ voor wie ingeschreven was tot en met 15/03/2011 65+ voor wie ingeschreven was vanaf 16/03/2011 | 28 woongelegenheden |
| | personen met een beperking (zgn. doelgroep vzw Oranje) | 2 woningen uit een groep van 21 |
| 1.5 Beernem | 65+ | 27 woongelegenheden |
| 1.6 Wingene | 65+ | 8 woongelegenheden |
| 1.7 Eernegem | 1. rolstoelgebruikers 2. 65+ en rolstoelgebruikers 3. 65+ | 19 woongelegenheden |
| 1.8. Aartrijke | 1. 65+ 2. personen met een beperking en/of psychiatrische aandoening | 10 woongelegenheden |
| 2. Gemeenten met eigen lokale bindingsregels | | |
| Volgorde lokale binding | | |
| 2.1. Wingene | 1. één jaar woonst kunnen bewijzen in de laatste 4 jaar 2. niet wonen maar werken in de gemeente 3. niet wonen maar schoolgaande kinderen hebben in de gemeente | |
| 2.2. Zedelgem | 1. drie jaar woonst kunnen bewijzen in de laatste 6 jaar 2. ooit onafgebroken 20 jaar woonst kunnen bewijzen in de gemeente | |
| 2.3. De Haan | 1. drie jaar woonst kunnen bewijzen in de laatste 6 jaar 2. ooit minimaal 15 jaar woonst kunnen bewijzen in de gemeente | |

Toelichting bij het nieuw Toewijzingsmodel en de Toewijzingsraden

De Vlaamse Regering keurde op 17/12/2021 definitief het Uitvoeringsbesluit goed bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er wordt daarbij een Nieuw Toewijzingsmodel georganiseerd voor een nieuwe sociale huromgeving, aangezien:

- er per gemeente slechts één woonmaatschappij actief zou blijven, in de plaats van meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen naast sociale verhuurkantoren
- er per (deel-)werkingsgebied van de woonmaatschappij slechts één wachtlijst zou aangehouden worden, zoals georganiseerd door het Centraal InschrijvingsRegister (CIR)
- er slechts één patrimonium zal zijn, waarin zowel eigen woningen (ex-shm) als ingehuurde woningen (ex-svk) op zullen voorkomen

Dit is het regelgevend kader van Vlaanderen waarin dan het eigenlijke toewijzingsbeleid lokaal vorm kan gegeven worden. Dit zal gebeuren binnen een Toewijzingsraad, waar op initiatief van Vivendo zal samengewerkt worden met lokale besturen, sociale-en welzijnspartners en de huisvestingsactoren.

Het is in die Toewijzingsraad dat de toewijzingsregels zullen uitgewerkt worden en waarbij de lokale besturen aan maatwerk zullen kunnen doen. Immers, bij de opmaak van een Toewijzingsreglement zullen de lokale besturen bevoegd blijven voor specifieke toewijzingsregels op hun grondgebied.

Vooreerst kunnen zij de lokale bindingsvoorwaarde verstrengen voor hun gemeente, dan wel uitbreiden tot alle gemeenten van het werkingsgebied mits onderlinge consensus. Verder kunnen ze autonoom beslissen m.b.t. de specifieke doelgroepen (dit is de derde toewijzingspijler).

Dit Nieuw Toewijzingsmodel was voorzien om in werking te treden op 1 januari 2023, wat enkele malen werd uitgesteld, om uiteindelijk officieel te starten op 1 januari 2024.

Diverse problemen inzake de ICT-toepassing ervan, nl. de koppeling tussen het CIR en de lokale software van de woonmaatschappijen, maken dat de effectieve inwerkingtreding van het nieuw toewijzingsmodel pas beduidend later mogelijk wordt.

Het nieuw Toewijzingsmodel

Dit voorziet 4 instroommogelijkheden:

1. Standaardtoewijzingen
2. Versnelde toewijzingen (vastgelegd percentage: 20%)
3. Toewijzingen aan specifieke doelgroepen
4. Toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Daarnaast blijft de mogelijkheid tot verhuren buiten het sociaal huurstelsel, met een maximum van 1% van het patrimonium.

Bij de eerste toewijzingspijler, de standaardtoewijzingen wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. de aangepastheid van de woning
2. de rationele bezetting
3. de langdurige woonbinding
4. de mantelzorg
5. de chronologische volgorde v/d inschrijvingen i/h centraal inschrijvingsregister

De langdurige woonbinding: verstrengt en wordt: in een periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar onafgebroken inwoner zijn/geweest zijn van het gebied waar de toe te wijzen woning ligt.

De gemeente kan, in het toewijzingsreglement, deze voorwaarde verstrengen, bvb: voorrang voor wie al 15 jaar in de gemeente woont. De voorwaarde verminderen mag niet. Ook kunnen de gemeenten bij consensus beslissen om rekening te houden met de langdurige woonbinding van een kandidaat-huurder over het werkingsgebied ipv over de gemeente.

De mantelzorg: daar waar dit vroeger als voorrangregeling diende opgenomen te zijn in een Lokaal Toewijzingsreglement, is het thans generiek. Het is decretaal vastgelegd en gaat de chronologische volgorde van inschrijving vooraf.

De tweede toewijzingspijler, de versnelde toewijzingen, betreft een verplicht aandeel van 20% van de jaarlijkse toewijzingen. Dit voor de reeds bestaande doelgroep voor versnelde toewijzingen, plus komt daar nu bij de doelgroep van kandidaat-huurders uit het puntensysteem SVK.

De vijf doelgroepen zijn :

1. de kandidaat-huurder die dak-en thuisloos is of dat dreigt te worden
2. de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen
3. de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen
4. de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont
5. de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt

De opdracht voor Vivendo bestond erin om dit als woonmaatschappij uit te werken binnen de Toewijzingsraad, meer bepaald voor wat betreft :

- hoe de aanvragen behandeld gaan worden : chronologisch of volgens noden
- afspraken vastleggen inzake begeleiding of ondersteuning van de (latere) huurder
- het bepalen van een verdeelsleutel van die 20% jaarlijkse toewijzingen over de vijf genoemde doelgroepen.

En hierbij rekening houden dat de lokale binding niet van toepassing is bij de Versnelde Toewijzingen.

De derde toewijzingspijler, de toewijzingen aan specifieke doelgroepen: hier kan Woonmaatschappij Vivendo maximaal een derde van haar patrimonium per gemeente voorzien voor toewijzing bij voorrang of voorbehouden toewijzing voor specifieke doelgroepen. De voorbehouden toewijzing kan voor woningen die specifiek aangepast zijn aan bepaalde bewonersgroepen, bijvoorbeeld personen met specifieke zorg-of begeleidingsnoden. De regelgeving voorziet in de volgende doelgroepen, waarvoor geen lokaal toewijzingsreglement hoeft opgemaakt te worden, en zonder vernietigingstoezicht :

- personen ouder dan 65 jaar
- jongeren die met begeleiding zelfstandig wonen/gaan wonen
- personen met een fysieke of mentale beperking of handicap
- personen in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma
- personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek
- personen die dak- en thuisloos zijn of dreigen te worden.

De regelgeving voorziet verder dat ook andere doelgroepen mogelijk zijn, maar dan mits opmaak van een doelgroepenplan, met uitvoerige motivatie en argumenten, en met vernietigingstoezicht.

Er is echter een overgangsbepaling voor de huidige lokale toewijzingsreglementen.

Uiterlijk tot drie jaar na de inwerkingtreding van het nieuw toewijzingsmodel op 1 januari 2024 kunnen de bestaande lokale toewijzingsreglementen blijven bestaan, onder voorwaarde dat er geen enkele wijziging aan gebeurt.

In de Toewijzingsraden van Vivendo van 24 november 2023 werd beslist om :

- een evaluatie over de werking van de tweede pijler, de versnelde toewijzingen, pas te houden vanaf 1 januari 2025
- in de periode daaraan voorafgaand, dus heel 2024, de Lokale Toewijzingsreglementen van de gemeenten ongewijzigd te laten blijven gelden
- dus nog geen nieuw Toewijzingsreglement op te maken, zodat de bestaande doelgroepen van iedere gemeente onverminderd blijven gelden. De lokale binding van het nieuw toewijzingsmodel (cf. decreet) geldt vanaf 1 januari 2024 tenzij het huidige strenger is.
- op grond van de hoger vernoemde evaluatie de Specifieke Doelgroepen (3^{de} pijler) desgevallend aan te passen of uit te breiden in 2025

De vierde toewijzingspijler, de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels.

Vivendo verleent achtereenvolgens voorrang aan de volgende sociale huurders, die moeten herhuisvest worden:

- bij overbezetting
- het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning
- bij het geground vinden van het verhaal bij de toezichthouder
- bij ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de woning
- bij het niet meer voldoen aan de rationele bezetting
- bij vooraf gemelde gezinshereniging die plaatsvindt

Vivendo verleent een absolute voorrang in de volgende gevallen:

- aan de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt
- aan de kandidaat-huurder van een onderbezette sociale huurwoning
- aan de kandidaat-huurder die geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

Al deze toewijzingsregels werden opgenomen in het nieuw Intern Huurreglement van Vivendo, zoals opgemaakt in samenwerking met de Toewijzingsraden in de loop van 2023.

De Toewijzingsraden

Overeenkomstig art. 6.22 BVCW heeft Woonmaatschappij Vivendo het initiatief genomen van de oprichting van de Toewijzingsraden. In de raad van Bestuur van Vivendo van 15/2/2023 werd beslist tot de opdeling van het werkingsgebied in twee deelgebieden: enerzijds deelgebied Brugge en anderzijds deelgebied van de vijf gemeenten Beernem, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem.

Er werd eveneens beslist tot de oprichting van twee Toewijzingsraden, één toewijzingsraad voor elk voornoemd deelgebied.

Deze toewijzingsraden konden pas geïnstalleerd worden eens Vivendo bv haar erkenning als woonmaatschappij had bekomen (MB van 20/4/2023), en na haar omvorming tot woonmaatschappij (BAV van 12/6/2023).

In de Raad van Bestuur van Vivendo van 30/8/2023 werd hiertoe beslist met de volgende samenstelling:

- Toewijzingsraad deelgebied Brugge: 5 leden
 - Lid van het Schepencollege
 - Hoofd maatschappelijk werker LOI (Lokaal Opvang Initiatief)
 - Coördinator Welzijnswerking 't Sas
 - Algemeen Directeur Vivendo (of diensthoofd)
 - 1 bestuurder Vivendo
- Toewijzingsraad deelgebied Beernem, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem: 12 leden
 - Lid van het Schepencollege: 5
 - Hoofd Sociaal Huis: 5 (of andere keuze van het lokaal bestuur)
 - Algemeen Directeur Vivendo (of diensthoofd)
 - 1 bestuurder Vivendo

Verder werd er één Stuurgroep Toewijzingsraad opgericht, die zal instaan voor de voorbereidende werken (regels voor versnelde toewijzingen, doelgroepen, toewijzingsreglement...). Deze Stuurgroep Toewijzingsraad zal de voorbereide werken en reglementen dan voorleggen aan de beide Toewijzingsraden, die beslissen in overleg met de lokale besturen.

Deze Stuurgroep Toewijzingsraad zal bestaan uit 12 leden, waarvan 7 vertegenwoordigers van de lokale besturen, 4 vertegenwoordigers van de Welzijnsactoren en een vertegenwoordiger Vivendo.

In de Raad van Bestuur van Vivendo van 15 februari 2023 werd tot de volgende concrete samenstelling van deze Stuurgroep Toewijzingsraad beslist met de volgende 12 leden :

- Beernem, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Zedelgem: telkens 1 lid (bvb. diensthoofd sociaal huis, of andere keuze van het lokaal bestuur)
- Brugge: 2 vertegenwoordigers uit de sociale diensten Stad Brugge
- Actoren gelinkt aan de Doelgroepen Versnelde Toewijzingen: 3 leden
 - voor de doelgroep Daklozen: CAW
 - voor de doelgroep Jongeren: de Patio
 - voor de doelgroep personen geestelijke gezondheidsproblematieken: Covias
- Actoren, gelinkt met VAPH: 1 lid
- Vivendo: 1 lid

Nadien werd er nog een bijkomend lid aangeduid, namelijk de Coördinator van de Woonwinkel (beslissing Raad van Bestuur Vivendo van 30/8/2023).

Deze Stuurgroep Toewijzingsraad functioneert voor de beide Toewijzingsraden, en werkt mee aan de opmaak en uitwerking van:

- het Huishoudelijk Reglement: de werking van de Toewijzingsraden
- het Intern Huurreglement: de bundeling van de toewijzingsregels uit het toewijzingsreglement, incl. de Versnelde Toewijzingen, de doelgroepen
- het Toewijzingsreglement: het lokale maatwerk inzake lokale binding en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen

Het punt Intern Huurreglement werd voorbereid met de lokale besturen en sociale- en welzijnspartners van het werkingsgebied Brugge-regio, in een uitvoerige samenwerking van september 2022 tot november 2023. Het Intern Huurreglement werd op de Toewijzingsraden van 24 november 2023 en op het Bestuursorgaan van Woonmaatschappij Vivendo op 29 november 2023 unaniem goedgekeurd.

Het is daarin dat de tweede toewijzingspijler, de versnelde toewijzingen, volledig uitgewerkt werd:

- de aanvragen zullen behandeld worden door een wegingskader
- er zijn duidelijke afspraken inzake begeleiding en ondersteuning van de huurder
- de verdeling tussen de vijf doelgroepen van de jaarlijkse toewijzingen is gebeurd

Er zal een evaluatie hiervan gebeuren na één jaar operationaliteit, dus in de loop van 2025, waarna eventueel aanpassingen kunnen gebeuren aan de tweede of de derde toewijzingspijler van het Nieuw Toewijzingsmodel.

De huurovereenkomst

Bij toewijzing van een woonegelegenheid wordt een huurovereenkomst getekend.

Contracten ingegaan vóór 01/03/2017 zijn van onbepaalde duur. Contracten ingegaan vanaf 01/03/2017 hebben een beperkte duurtijd van 9 jaar. Huurders met een contract van onbepaalde duur die verhuizen binnen het patrimonium van Vivendo behouden hun contract van onbepaalde duur.

Vooraleer de huurovereenkomst kan getekend worden, moet een waarborg worden gestort van 2 maanden basishuur met een maximum van € 840 (te indexeren). Voor 2023 bedraagt dit € 1.111.

- Indien de huurder niet over voldoende financiële mogelijkheden beschikt, kan gevraagd worden aan het OCMW om zich schriftelijke borg te stellen
- Sedert 01/03/2014 kan men bij de woonmaatschappij zelf de huurwaarborg afbetalen. Nadat een bedrag gelijk aan de reële huurprijs gestort is, wordt het restant afbetaald in maximaal 18 maanden. Er wordt hiervoor een administratieve kost van € 14 aangerekend.

Bij ondertekening van de huurovereenkomst ondertekenen de huurders ook het reglement van inwendige orde voor de woning of het appartement. De huurovereenkomst, het reglement van inwendige orde en de plaatsbeschrijving worden geregistreerd waarna de huurders een bewijs van registratie ontvangen.

Bewonerscontacten

Vivendo streeft naar een zo goed mogelijke woonzekerheid en leefbaarheid.

Woonzekerheid betreft de individuele mogelijkheid om in een betaalbare en kwalitatieve woning te blijven wonen, zolang men het wenst, mits het naleven van een aantal plichten. Woonmaatschappijen verhuren doorheen de tijd steeds meer aan mensen die specifieke behoeften en grotere kwetsbaarheden hebben. Financiële, psychologische en sociale uitdagingen, evenals taalbarrières en andere obstakels, kunnen het naleven van huurdersverplichtingen bemoeilijken. Zo kan de woonzekerheid in het gedrang komen.

Leefbaarheid aan de andere kant, is een samenspel van verschillende elementen. Het gaat om zowel de kwaliteit van de woning, als de kwaliteit van de woonomgeving (voorzieningen, bereikbaarheid) en van de sociale omgeving (veiligheidsgevoel, sociale cohesie, het samenleven). De dienst Bewonerscontacten van Vivendo richt zich op het bevorderen van leefbaarheid in de sociale omgeving.

Om de woonzekerheid en leefbaarheid te kunnen verzekeren groeit de noodzaak aan huurdersbegeleiding. Deze begeleiding richt zich zowel op het individuele als op het collectieve niveau. De individuele huurdersbegeleiding heeft het behoud van de woning als doelstelling en richt zich op het woongedrag. De collectieve huurdersbegeleiding (bewonersparticipatie) betreft bewoners(groepen) en voorkomt en bestrijdt leefbaarheidsproblemen. Onze benadering van huurdersbegeleiding is verankerd in het Prestatiehandboek voor woonmaatschappijen.

Wanneer de behoefte aan ondersteuning de mogelijkheden van Vivendo overstijgt, werken we samen met welzijnsactoren die intensievere woonbegeleiding kunnen bieden.

Sociale Dienst (individueel niveau)

De acties die door de Sociale Dienst genomen werden vertrokken vaak vanuit een melding. Dit zijn boodschappen die betrekking hebben op het sociaal dossier van een huurder en die de dienst via diverse wegen konden bereiken (telefoon, e-mail, brief, het loket, eigen vaststelling...). In totaal werden in 2023 door de medewerkers van de Sociale Dienst **2.581 meldingen** geregistreerd.

Omwille van diverse redenen kon een huisbezoek aan de orde zijn. In totaal werden in 2023 **654 huisbezoeken** uitgevoerd.

Daarvan waren er 11 tevredenheidsbezoeken. Dit zijn bezoeken ongeveer drie maanden na de ingang van het huurcontract. Hierbij wordt gekeken of de verhuis vlot verlopen is, de woning goed wordt ingericht en onderhouden en of alle administratie correct werd afgehandeld. Een achterliggend doel hierbij is ook het leren kennen van de huurder, wat de basis kan vormen voor bewonersparticipatie of het gemakkelijker aanpakken van toekomstige sociale problematieken.

Daarnaast waren er 154 bezoeken na melding of omwille van complexe huurdersproblematieken. Het ging hierbij vaak over multiproblematieken waarbij verschillende huurdersverplichtingen gelijktijdig niet werden nageleefd. Wat betreft de meer eenduidige zaken ging het in 9 gevallen specifiek over overlast door huisdieren, waren er 65 bezoeken omwille van burencollicten, brachten we 32 bezoeken met betrekking tot geluidsoverlast en waren er 21 bezoeken naar aanleiding van klachten over onderhoud.

Er werden 120 controlebezoeken uitgevoerd. Hierbij werden huurders die in het verleden zaak uitmaakten van een overlastsituatie bezocht. Dit om na te gaan of de situatie genormaliseerd is/blijft, of om een eventueel herval te detecteren.

163 huisbezoeken werden uitgevoerd om een verplichte of gewenste mutatie te bespreken. De opstart of evaluatie van een begeleiding in samenwerking met een externe hulpverleningsorganisatie gebeurt ook via gesprekken tijdens een huisbezoek. In 2023 vonden 28 van dergelijke gesprekken plaats.

Er waren 38 bezoeken die niet in een specifieke sociale categorie konden geplaatst worden. We noemen deze categorie huisbezoeken "andere". 10 bezoeken handelden over huurachterstal en 3 over domiciliefraude.

Bewoners die hardnekkig niet aan de huurdersverplichtingen konden voldoen, werd **woonbegeleiding** aangeboden bij een externe hulpverleningsorganisatie. De medewerkers van de Sociale Dienst gaven feedback tijdens de periodieke evaluatiemomenten. Hierdoor kreeg de hulpverlening handvaten om met de huurder aan de slag te gaan. Voor 8 huurders werd woonbegeleiding tijdens de bewoning opgestart, terwijl er nog 13 woonbegeleidingen lopende waren die voor 2023 werden opgestart. Van deze begeleidingen konden er 7 worden afgerond.

Aan een versnelde toewijzing wordt ook steeds een woonbegeleiding van 2 jaar gekoppeld. In 2023 vonden 13 nieuwe versnelde toewijzingen plaats, waarmee er in 2023 in totaal 47 woonbegeleidingen naar aanleiding van een versnelde toewijzing actief waren. Daarvan konden er ook 15 worden afgerond.

Samengevat waren er in 2023 in totaal **68 woonbegeleidingen actief** en werden daarvan ook **22 woonbegeleidingen afgerond**.

De grootste partner met betrekking tot woonbegeleiding was Welzijnsvereniging 't Sas. Deze dienst betreft een samenwerkingsverband tussen het OCMW, de Stad Brugge en CAW Noord-West-Vlaanderen. Het stelt als doel het organiseren van hulp- en dienstverlening voor kansengroepen waaronder ook het bieden van woonbegeleiding valt. Een andere grote partner betreft het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) Noord-West-Vlaanderen. Daarnaast liepen er ook enkele begeleidingen via O'zon (mobiele ondersteuning aan huis), Covias (langdurige zorg en activering), 't Spoor (Thuisbegeleidingsdienst), TCK De Overzet (Contextbegeleiding), Duinhelm (begeleiding voor personen met een voornamelijk mentale beperking), OCMW Beernem, OCMW Damme, OCMW Oostkamp, OCMW Zedelgem, OCMW Ichtegem en OCMW Jabbeke.

Indien, ondanks intensieve begeleiding en geboden kansen, geen positieve gedragsverandering kan worden waargenomen en/of de leefbaarheid in de buurt aanhoudend wordt verstoord, kan worden besloten om de huurovereenkomst te verbreken. In 2023 was sprake van **8 dossiers waarbij een gerechtelijke procedure werd opgestart om de huurovereenkomst te verbreken omwille van ernstige sociale redenen**.

Bewonersparticipatie (collectief niveau)

Vivendo stelt zich als doel om alle huurders de mogelijkheid te bieden te participeren in haar reilen en zeilen. Als theoretisch kader wordt hiervoor het 'participatieladder'-model gehanteerd. De treden van de ladder staan voor de mate waarin de huurders van Vivendo betrokken worden. Hoe meer naar boven op de ladder, hoe interactiever de relatie tussen Vivendo en de huurder wordt. We onderscheiden hierbij de treden **'Informeren'**, **'Raadplegen'**, **'Adviseren'**, **'Coproducteren'** en **'Meebeslissen'**. Elke huurder moet met zijn/haar talent en interesse een plekje kunnen vinden op de ladder. Sommige mensen willen enkel geïnformeerd worden terwijl anderen graag mee beslissen en de handen uit de mouwen steken. Om te beantwoorden aan de individuele noden van huurders probeert dienst Bewonerscontacten op alle niveaus activiteiten te organiseren. Zo willen we een leefbare en veilige gemeenschap creëren waar onze huurders zich thuis voelen. De initiatieven die in 2023 op de verschillende treden van de ladder hebben plaatsgevonden worden in wat volgt opgelijst.

Informeren

- **Prikborden en informatiekasten**
Een eenvoudig middel om met huurders in contact te treden verloopt via informatiekasten en prikboards. Bewoners en stakeholders kunnen er ook hun initiatieven kenbaar maken. In 2023 hadden 34 locaties een prikboard en 11 locaties een glazen infokast.
- **Sociale media**
Voor het aankondigen van onze projecten en campagnes, of de verslaggeving van evenementen maakte Vivendo handig gebruik van haar Facebookpagina. Via deze weg was laagdrempelige communicatie mogelijk met de bewoners. We sloten het jaar 2023 af met 1.536 volgers. Het populairste bericht betrof de informatie over het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) met een bereik van 2.815 personen. Onze video met de acties rond 'De Warmste Week' werd 884 keer bekeken.



- **Huurderskrant**

Onze huurderskrant kende in 2023 twee edities en ondersteunt meerdere doelstellingen:

- Het informeren van huurders over nieuwe ontwikkelingen binnen de woonmaatschappij, zoals nieuwbouwprojecten of renovaties.
- Het informeren van huurders over veranderingen in regelgeving en procedures, zoals het huisdierenbeleid, de huurprijsherziening...
- Het verstrekken van praktische informatie, zoals contactgegevens van verantwoordelijke medewerkers of informatie over lokale voorzieningen.
- Het creëren van een platform voor huurders om hun mening en ideeën te delen over de woonmaatschappij en de wijk waarin ze wonen.
- Het uitbrengen van verslag over de activiteiten waar huurders hebben aan deelgenomen.
- Het versterken van de gemeenschapsgevoel onder huurders door middel van artikelen en verhalen over huurders en hun leven in de wijk.

In 2023 verscheen de bewonerskrant in de maanden maart en oktober.



Een hoogtepunt uit de editie van oktober was opnieuw de Verkiezing 'Huisdier van het jaar'

Vivendo houdt van zijn huurders maar heeft ook een hart voor dieren. Jaarlijks wordt een huisdier verkozen tot huisdier van het jaar. Via dit gebeuren herinnerden we onze huurders opnieuw aan de regels uit ons huisdierenreglement. Een jury verkoos in 2023 uit 16 inzendingen kat 'Nalou' van bewoonster Fleur Vandekerckhove uit Veldegem tot de winnaar.



Fleur en Nalou Veldegem

Raadplegen en adviseren

- Ideeënbus

Op 19 locaties werd ondertussen een ideeënbus geplaatst. Een ideeënbus vormt een laagdrempelige interactie met onze huurders om ideeën te verzamelen, te delen en te implementeren. De bussen kunnen ook dienen als afgiftepunt voor administratieve documenten. Dit bespaart de huurders een postzegel of een rit naar het kantoor.



- Bewonersvergaderingen

Op locaties waarbij er meerdere aandachtspunten zijn of waar er grote veranderingen zullen plaatsvinden is het belangrijk om met alle betrokken bewoners rond de tafel te zitten. Tijdens elke vergadering krijgen de aanwezigen steeds een hapje en een drankje aangeboden. In 2023 vonden 4 bewonersvergaderingen plaats.



28 februari – Stokvelde Sint-Michiels: Inrichting en gebruik van de gemeenschappelijke binnentuin.



25 april – Westbilk Aartrijke: Uitleg 'slim apparaat' in de elektrische boiler en accumulatieverwarming.



20 juni – Nieuwenhove Oostkamp: Verhuisbeweging naar Duurzame wijk Kunstschilderslaan / Dirk Martensstraat



24 november – Ter Elst Oostkamp: Verhuisbeweging naar Fabiolalaan

- Enquêtes

Voor het inrichten, onderhoud en goed gebruik van de gemeenschappelijke binnentuin in Stokvelde wijk en Stokveldepad in Sint-Michiels werd een enquête verspreid. Via deze weg konden de bewoners hun wensen aan Vivendo overmaken.

- **'Vivendo komt naar je toe – ontmoetingsmomenten'**

Vivendo wil een woonmaatschappij zijn die dicht bij haar huurders staat. Om de verbondenheid tussen de bewoners te stimuleren, en de huurders de kans te geven om op een informele manier met Vivendo contact te leggen, organiseren we daarom ontmoetingsmomenten. Tijdens deze momenten luisteren we naar onze huurders waardoor we te weten komen wat er leeft in een buurt. In 2023 organiseerde Vivendo verschillende ontmoetingsmomenten, ook in samenwerking met externe sociale partners.



20 januari – Assebroek Den Tir (Feestelijke opening)



3 februari – Assebroek Maalderij (Feestelijke opening)



12 april – Sint-Pieters Blauwe Poort
(Buurtbankbabbel i.s.m. Covias, O-zon en Mintus)



19 april - Oostkamp Weidestraat
(i.s.m. Covias en de gemeente Oostkamp)



25 mei – Sint-Pieters Handboogstraat
(Buurtbankbabbel i.s.m. Covias, O-zon en Mintus)



30 mei - Oostkamp Ter Elst
(Ontmoetingsmoment met pannenkoeken)



6 juni – Veldegem (Ontmoetingsmoment met ijsjes)



22 juni – Sint-Pieters Gebroeders Marreytstraat
(Buurtbankbabbel i.s.m. Covias, O-zon en Mintus)



7 juli – Sint-Pieters Tuinfluiterstraat & Blauwe Poort
(Feestelijke opening)



20 juli – Sint-Pieters Berkenstraat (Buurtbankbabbel
i.s.m. Covias, O-zon en Mintus)



24 augustus – Sint-Pieters Jezüetengoed
(Buurtbankbabbel i.s.m. Covias, O-zon en Mintus)

- **100-jarigen in de bloemetjes**

Huurders die de gezegende leeftijd van 100 jaar bereiken, worden niet vergeten. Zij worden persoonlijk door de voorzitter en directeur gefeliciteerd. Het bezoek vormt meteen een opening om kennis en ervaringen te beluisteren. De jarige heeft de huisvesting immers enorm zien veranderen doorheen de tijd. In 2023 werden bewoonsters Helena uit Sint-Pieters en Claire uit Sint-Michiels 100 jaar.



Helena – 100 jaar



Claire – 100 jaar

- **Ontmoetingsruimte 't Vogelnest – Sint-Michiels**

Vivendo wil contact tussen haar huurders stimuleren. Daarom werd van de oude conciërgewoning van residenties de Leeuwerik en de Nachtegaal in Sint-Michiels een ontmoetingsruimte gemaakt: 't Vogelnest. Sinds 2023 wordt de ruimte uitgebaat door Vivendo, voorheen werd dit uitbesteed aan medewerkers van SAAMO. De bewoners konden er maandelijks terecht voor ontmoeting en leuke activiteiten. Tijdens de momenten verzamelden we ook ideeën en feedback over de werking van Vivendo. We luisterden naar zorgen en probeerden gericht actie te ondernemen. Daarnaast werden de bewoners bevraagd over hoe ze de toekomstige renovatieplannen ervaren en wat hun wensen zijn voor het te renoveren 't Vogelnest.



25 april - Spelletjesnamiddag



24 oktober - Bezoek aan oud-Vivendobewoonster Denise in het woonzorgcentrum

Coproduceren en meebeslissen

- **Vrijwilligerswerking**

Vivendo vindt het belangrijk om in haar activiteiten beroep te doen op geëngageerde huurders omdat dit de betrokkenheid en het gevoel van eigenaarschap kan versterken. Het zorgt voor een vermindering van overlast en verloedering, en draagt dus bij aan een betere woonomgeving voor de huurders. Ook draagt het bij aan de sociale cohesie en het welzijn van de buurt.

Binnen Vivendo zijn er 2 mogelijke functies die bewoners kunnen opnemen: 'contactpunt' en/of 'vrijwilliger'. Een *contactpunt* treedt op als tussenpersoon tussen Vivendo en de bewoners. Hij of zij signaleert problemen en helpt om meldingen, hulpvragen of klachten van bewoners over te brengen naar de woonmaatschappij. Een *vrijwilliger* kan meehelpen om bepaalde noden die ontstaan mee te helpen oplossen (sneeuwruimen, afvalbeheer, organiseren wijkfeest...).

In 2023 waren er 25 contactpunten en/of vrijwilligers actief. Jaarlijks zetten we hen in de bloemetjes tijdens de dag van de vrijwilliger. Dit jaar kregen ze een doosje heerlijke chocolaatjes.



In de residenties waar een contactpunt aanwezig is, wordt telkens een poster opgehangen met daarop de gegevens van het contactpunt.

- **Ondersteunen van bewonersinitiatieven**

Samen met haar huurders wil Vivendo inzetten op een leefbare buurt, waar het aangenaam wonen is. Om dit te faciliteren steunt Vivendo bewonersinitiatieven die het positief contact tussen haar huurders bevorderen. Wijkfeesten kunnen de sfeer in een wijk bijvoorbeeld sterk bevorderen.



29 juli - Assebroek Maaikelaan (Wijkfeest)



20 augustus – Sint-Pieters Molenwijk (Wijkfeest)



26 november – Assebroek 'Kerstdrink'

- **Klankbordgroep Sint-Pieters Molenwijk**

In de Molenwijk in Sint-Pieters staat een grootschalige renovatie en de bouw van talrijke nieuwe woningen op de planning. We hechten grote waarde aan het betrekken van alle belanghebbenden bij het plannen van deze nieuwe wijk. Daarom hebben we een diverse groep samengebracht, bestaande uit mensen met verschillende achtergronden en ervaringen: een 'klankbordgroep'. Vanuit hun expertise, ervaring of betrokkenheid kunnen de leden bijdragen aan het bespreken van ideeën, identificeren van problemen, aandragen van mogelijke oplossingen en geven van feedback op de voorgestelde plannen. Uiteraard maken ook onze bewoners ook deel uit van deze groep, omdat hun inzichten en feedback van onschatbare waarde zijn bij de uitwerking van dit project. Op die manier streven we ernaar om onze plannen te laten aansluiten bij de behoeften en verwachtingen van de bewoners. Zo werken we samen toe naar een wijk die niet alleen functioneel is, maar ook een echte thuis wordt voor iedereen die er woont.



23 maart – Eerste bijeenkomst klankbordgroep met geleid bezoek aan de Molenwijk.



6 oktober – De klankbordgroep geeft haar advies over de mogelijke pistes.

- **Sociale projecten**

In het werkingsgebied van Vivendo zijn veel sociale partners actief. In samenwerking met deze partners ondersteunen we projecten die aansluiten bij de gedeelde missie van Vivendo: een leefbare, gezonde en sterke woonomgeving voorzien voor onze bewoners. Daarbij steken huurders ook zelf de armen uit de mouwen. We sommen enkele voorbeelden op.

Open buurthuizen i.s.m. Covias

Sinds 2019 loopt een succesvolle samenwerking tussen Vivendo en COVIAS rond het creëren van verbondenheid in onze wijken, waarbij specifiek wordt ingezet op mensen met een psychische kwetsbaarheid om hen mee te betrekken in het samenlevingsgebeuren (Project 'Kwartiermaken'). Vivendo engageert zich om de buurtverbinders (kwartiermakers) van Covias zo veel mogelijk te ondersteunen in hun dagdagelijkse werking. Dit doen we onder andere door het aanbieden van locaties waar activiteiten kunnen plaatsvinden. In 2023 konden we ons derde 'open buurthuis' openen.

• **Open buurthuis Molenwijk met sociale wasserette 'De Zwiermeulen' – Sint-Pieters**

In 2021 opende in Sint-Pieters de sociale mini-wasserette 'De Zwiermeulen' in ons pand Lodewijk de Raetstraat 8. In samenwerking met Mintus en Covias groeide de wasserette in 2022 verder uit tot een open buurthuis met ontmoetingsplaats voor de buurt. Het buurthuis is elke week 2 namiddagen open en de uitbating gebeurt door de bewoners zelf. De ruimtes worden ook als atelier en tentoonstellingsruimte gebruikt door verschillende plaatselijke kunstenaars. In 2023 stonden naast de wekelijkse ontmoetingsmomenten heel wat leuke activiteiten op het programma, steeds voor en door de bewoners: een lichtjeswandeling doorheen de buurt, een Halloween-tocht, een schrijfatelier...



- **Open huis Ter Lindenhof – Sint-Michiels**
In 2022 opende in Sint-Michiels het open buurthuis 'd'Afspanning'. Het buurthuis wordt zelfstandig door de buurtbewoners uitgebaat, maar op maandag en vrijdag is de buurtverbinder (kwartiermaker) van Covias ook aanwezig. Men kan er steeds terecht voor een koffie en een babbel, maar er worden ook leuke activiteiten georganiseerd.



- **Open huis Blauwe Poort – Sint-Pieters**
Sinds juni 2023 kunnen de bewoners van de wijk Duivenkeet terecht in het open buurthuis in het appartement Blauwe Poort 91. Het buurthuis is 2 namiddagen per week open. Een bewoonster maakt ook elke week gratis soep voor de aanwezigen. Naast de vaste ontmoetingsmomenten worden heel wat leuke activiteiten georganiseerd, voor en door de bewoners: croque monsieur namiddag, bezoek van de kerstman... Er is ook een samenwerking met het nabijgelegen buurthuis De Wissel opgebouwd.



13 november – Bijeenkomst in het Open Huis



20 november – Pannenkoeken en dansnamiddag

Sluikstort aanpakken op World Cleanup Day

Vivendo wil niet enkel sensibiliseren maar ook samen met vrijwillige huurders aan de slag gaan om sluikstort aan te pakken. Daarom neemt Vivendo samen met haar vrijwilligers deel aan de jaarlijkse 'World Cleanup Day'. In 2023 werd de omgeving van de Stokveldewijk in Sint-Michiels onder handen genomen. Naast deze specifieke actiedag streven we ernaar om ook op andere momenten buurten aan te pakken die behoefte hebben aan een opruimactie.



17 mei – Opruimactie Molenwijk Sint-Pieters



15 september – World Cleanup Day Sint-Michiels

10-daagse van de Geestelijke Gezondheid

In samenwerking met diverse sociale partners die actief zijn in Sint-Pieters, werd er in het kader van de 10-daagse van de geestelijke gezondheid opnieuw een actie georganiseerd rond (veer)kracht. Dit jaar werd een kunstwerk gecreëerd met beschilderde buizen waarop krachtige woorden prijken. Ook de bewoners van Vivendo deden enthousiast mee met het schilderen. Tijdens die workshops werd er met de deelnemers in gesprek gegaan over het thema '(veer)kracht'. Het hoogtepunt was een 'krachtig' slotmoment in het nieuwe woonzorgcentrum in Sint-Pieters, waar het kunstwerk op een feestelijk werd onthuld.



10 oktober – Slotmoment 10-daagse van de Geestelijke Gezondheid

VIVAS huurderscongres

Jaarlijks organiseert het Vlaams netwerk van sociale huurders (VIVAS) een huurderscongres voor sociale huurders. In 2023 was het thema 'Jongeren in de Sociale Huur'. Vivendo organiseerde een groepsreis naar Antwerpen voor de geïnteresseerde huurders.



3 juni – Groepsfoto deelnemers Vivendo

De Warmste Week – Bewonersactie

Elk jaar neemt Vivendo deel aan de Warmste Week. Samen met bewoners uit Sint-Pieters, Sint-Jozef, Sint-Michiels en Sint-Andries bereidden we heerlijke soep, die vervolgens werd verkocht. De opbrengst hiervan werd gedoneerd aan de Warmste Week. In combinatie met onze andere initiatieven slaagden we erin om een bedrag van € 5.788,25 in te zamelen.



4 december – Sint-Pieters, pompoensoep



18 december – Sint-Jozef, tomatensoep met balletjes

Huurprijsberekening 2023

De aangepaste huurprijs is 1/55 van het geïndexeerde gezinsinkomen – patrimoniumkorting – gezinskorting + energiecorrectie.

Waarbij de huurprijs niet hoger dan de marktwaarde en niet lager dan de minimale huur kan liggen.

Vervolgens wordt deze huurprijs verhoogd met de huurlasten, de lasten algemene delen, de voorschotten individueel verbruik, toeslag zonnepanelen en de bijkomende verhuringen zoals garage, standplaats, ...

Overschrijdt het gezinsinkomen de inkomensgrens dan is de aangepaste huurprijs 1/54ste, 1/53ste of 1/52ste

De inkomensgrenzen voor 2023 zijn:

- alleenstaande: € 28.105
- alleenstaande met een handicap: € 30.460
- anderen: € 42.156 + € 2.356 per persoon ten laste

Is het inkomen hoger dan de inkomensgrens maar lager dan 125%, dan bedraagt de aangepaste huurprijs 1/54^{ste} van het gezinsinkomen.

Is het inkomen minstens 125% hoger maar lager dan 150% van de inkomensgrens, dan bedraagt de aangepaste huurprijs 1/53^{ste} van het gezinsinkomen.

Is het inkomen 150% van de inkomensgrens of nog hoger, dan bedraagt de aangepaste huurprijs 1/52^{ste} van het gezinsinkomen.

Wat wordt er verstaan onder:

- **het gezinsinkomen:** dit is de som van de belastbare inkomens van alle meerderjarige personen die de woning duurzaam bewonen en niet meer kinderbijslaggerechtigd zijn. Voor familieleden tot de derde graad die 66% invalide erkend zijn of minimaal 9 punten op de schaal van zelfredzaamheid hebben, wordt het inkomen met maximaal € 13.660,01 verminderd.
- **de patrimoniumkorting:** dit is een korting voor de woning (grootte, ouderdom, ligging...) dat afhankelijk gesteld werd van de marktwaarde

Voor verhuuring gestart in 2023

| | |
|---------------------------------|---|
| Marktwaarde ≤ € 314 | Patrimoniumkorting = € 160 |
| Marktwaarde ≥ € 816 | Patrimoniumkorting = € 0 |
| Marktwaarde tussen € 314 en 816 | Patrimoniumkorting = € 160 x $\frac{(\text{€ } 816 - \text{marktwaarde})}{(\text{€ } 816 - \text{€ } 314)}$ |

- **de gezinskorting:** elke persoon ten laste geeft recht op een korting van € 21 (geïndexeerd). Enkel de kinderen die kinderbijslag ontvangen of een persoon waarvoor er een invaliditeit is van 66% of 9 punten op de schaal van zelfredzaamheid worden als persoon ten laste aanzien. Bijgevolg zullen kinderen met een beperking (= personen met een beperking die ten laste zijn) deze korting dubbel krijgen. Ook familieleden tot de derde graad die 66% invalide erkend zijn of minimaal 9 punten op de schaal van zelfredzaamheid hebben, krijgen een dubbele gezinskorting toegekend. Een halve gezinskorting kan toegekend worden aan kinderen die niet bij de huurder gedomicilieerd staan maar er wel op regelmatige basis verblijven. Hiervoor dient er een erverklaring door beide ouders ondertekend te worden.
- **de marktwaarde:** dit is de werkelijke verhuurbare waarde. De marktwaarde wordt door de huurschatter, een tool van de overheid, bepaald. De marktwaarde telt voor 9 jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. Indien de marktwaarde tijdens die 9 jaar met 10% stijgt of met 5% daalt, dient de woonmaatschappij de marktwaarde tussentijds aan te passen.

- **De minimale huurprijs:** de wetgever heeft overeenkomstig iedere marktwaarde een minimale huurprijs vastgelegd

Voor verhuur gestart in 2023

| | |
|---------------------------------|---|
| Marktwaarde ≤ € 314 | Minimale huur = € 139 |
| Marktwaarde ≥ € 816 | Minimale huur = € 278 |
| Marktwaarde tussen € 314 en 816 | Minimale huur = € 139 + $\frac{(\text{marktwaarde} - € 314) \times € 139}{(€ 816 - € 314)}$ |

- **correctie onderbezetting van de woning:** is de woning onderbezet en de huurder wenst niet te verhuizen naar een niet-onderbezette woning dan dient er een boete (€ 35) per kamer op overschot aangerekend te worden na de weigering van 2 kleinere woningen (in werking vanaf 01/03/2017). Dit is enkel voor huurders met een contract van onbepaalde duur.
- **energiecorrectie:** is een toeslag voor elke woning waarvan het verwachte energieverbruik voor verwarming en sanitair warm water lager ligt dan het bijhorende referentieverbruik. De berekening van deze correctie gebeurt door een formule van de Vlaamse Overheid (zie hiervoor).
- **Vergoeding zonnepanelen:** De vergoeding die aangerekend moet worden is 80% van het normatief verbruik vermenigvuldigd met het sociaal tarief. De huurder doet nog steeds 20% voordeel volgens het normatief verbruik. Het normatief verbruik werd op 1.500kWh bepaald, te verhogen met 300kWh per persoon die zijn hoofdverblijfplaats in de huurwoning heeft. Het normatief verbruik is het verbruik dat iedereen minimaal nodig heeft voor een normale bewoning volgens de gezinstype. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de grootte van de installatie, de hellingsgraad en de opbrengst van de panelen. Door de wijzigingen in het sociaal tarief doorheen het jaar wordt er een voorschot aangerekend dat per jaar afgerekend wordt.

Vanaf 1 januari 2021 wijzigt de marktwaarde van een lopende verhuur niet. De basishuur en de andere grenswaarden worden jaarlijks geïndexeerd.

Verhuur gestart in 2020 of eerder

| | |
|-------------------------|---|
| Basishuur 2023 | Basishuur 2020 * 146,16 / 131,66 |
| Minimale huurprijs 2023 | Minimale hp 2020 * 146,16/131,66 |
| Patrimoniumkorting 2023 | Patrimoniumkorting 2020 * 146,16 / 131,66 |

Verhuur gestart in 2021

| | |
|-------------------------|---|
| Basishuur 2023 | Basishuur 2021 * 146,16 / 132,91 |
| Minimale huurprijs 2023 | Minimale hp 2021 * 146,16 /132,91 |
| Patrimoniumkorting 2023 | Patrimoniumkorting 2021 * 146,16 / 132,91 |

Verhuur gestart in 2022

| | |
|-------------------------|---|
| Basishuur 2023 | Basishuur 2022 * 146,16 / 134,43 |
| Minimale huurprijs 2023 | Minimale hp 2022 * 146,16 /134,43 |
| Patrimoniumkorting 2023 | Patrimoniumkorting 2022 * 146,16 / 134,43 |

HUURADMINISTRATIE

462 toewijzingen
5.788 kandidaten ingeschreven
(toestand 17/11/2023 – freeze CIR)

Een kandidaat-huurder krijgt zijn woning toegewezen na goedkeuring door het Directiecomité van Vivendo en door de Afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen.

Alvorens verder in te gaan op de evolutie van de kandidaten is het belangrijk te vermelden dat al deze gegevens enkel rekening houden met de kandidaten van de huisvestingsmaatschappij en de toewijzingen enkel van het eigen patrimonium.

Op 1/7/2023 is de woonmaatschappij Vivendo ontstaan. De woonmaatschappij Vivendo is de samensmelting van de gewezen fusie tussen de Brugse Maatschappij voor Huisvesting en Vivendo, alsook de toevoeging van de sociaal verhuurkantoren in het werkingsgebied van de woonmaatschappij Vivendo.

In de praktijk werd de werking tussen het eigen en het ingehuurd patrimonium nog opgesplitst tot 31/12/2023. De voornaamste reden was enerzijds de inwerkingtreding van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) (zie verder), alsook de praktische organisatie inzake het CRM pakket gezien de sociale verhuurkantoren een eigen CRM pakket hadden dat niet compatibel was met het CRM pakket van de woonmaatschappijen.

De overheid heeft tevens beslist dat het CRM pakket van de verhuurkantoren uit dienst genomen ging worden op 31 december 2023. Voor de kandidaten diende de woonmaatschappij zelf niets te doen aangezien deze allemaal dienden overgedragen te worden naar het CIR. Voor de verhuringen van het ingehuurd patrimonium vanaf 01/01/2024 dienden alle panden, huurdersgegevens, ... manueel ingeput te worden in het eigen CRM pakket. Dit en het uit dienst nemen van het CRM pakket van de verschillende sociale verhuurkantoren zorgt ervoor dat er geen digitaal archief is van het ingehuurd patrimonium tot 31/12/2023.

Het centraal inschrijvingsregister (CIR)

Het CIR is een begrip waar er al lang over gesproken werd in de wandelgangen van de beleidsmakers maar dat nooit echt tot stand gekomen is tot nu.

Voor het ontstaan van het CIR diende de kandidaat-huurder zich bij elke huisvestingsmaatschappij en sociaal verhuurkantoor in te schrijven voor de woongelegenheden in het werkingsgebied waarvoor de kandidaat wenste te kandideren. In Brugge specifiek ging dit al snel over vier verschillende aanvragen. Deze inschrijvingen en toewijzingen gebeurden onafhankelijk van elkaar. Aangezien men twee keer kon weigeren alvorens van de wachtlijst geschrapt te worden, kon er wel wat gespeculeerd worden om een bepaalde woning te verkrijgen.

Door de komst van het CIR gebeuren de inschrijvingen gecentraliseerd waardoor de kandidaat zich maar één keer dient in te schrijven. De woonmaatschappij van de domiciliegemeente is hoofdzakelijk de primaire verhuurder tenzij de kandidaat anders beslist. De primaire verhuurder is de woonmaatschappij die het beheer van het inschrijvingsdossier op zich neemt. Deze verhuurder staat in voor de actualisatie, wijzigingen in het dossier indien de kandidaat dit zelf niet kan, ...

Voor de toewijzingen hebben echter zowel de primaire als de secundaire verhuurder zicht op alle gegevens. De kandidaat kan nu over alle woonmaatschappijen heen maar twee aanbiedingen krijgen alvorens geschrapt te worden. Er gebeurt een data-uitwisseling van gegevens in het dossier van de kandidaat-huurder via het CIR.

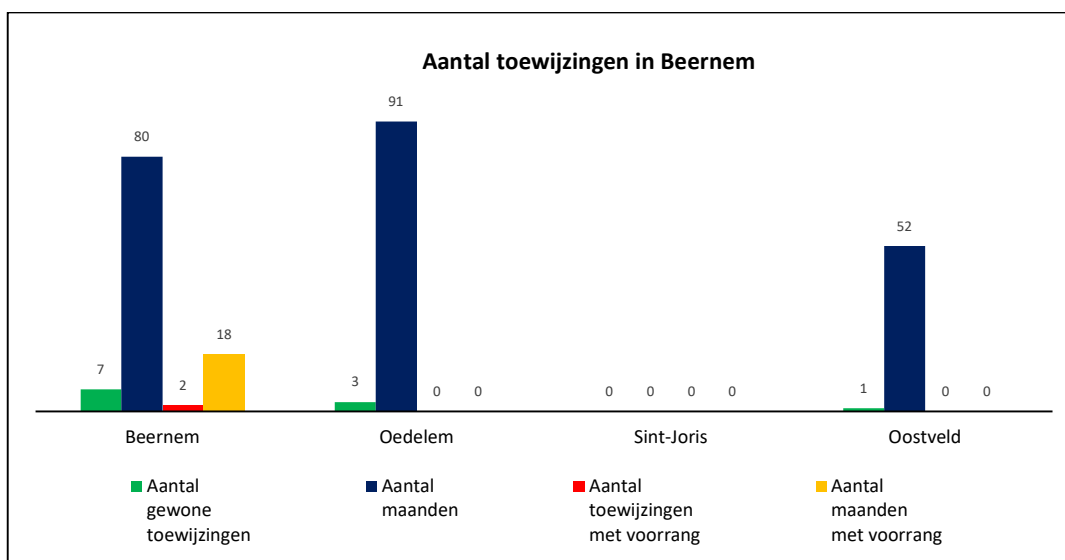
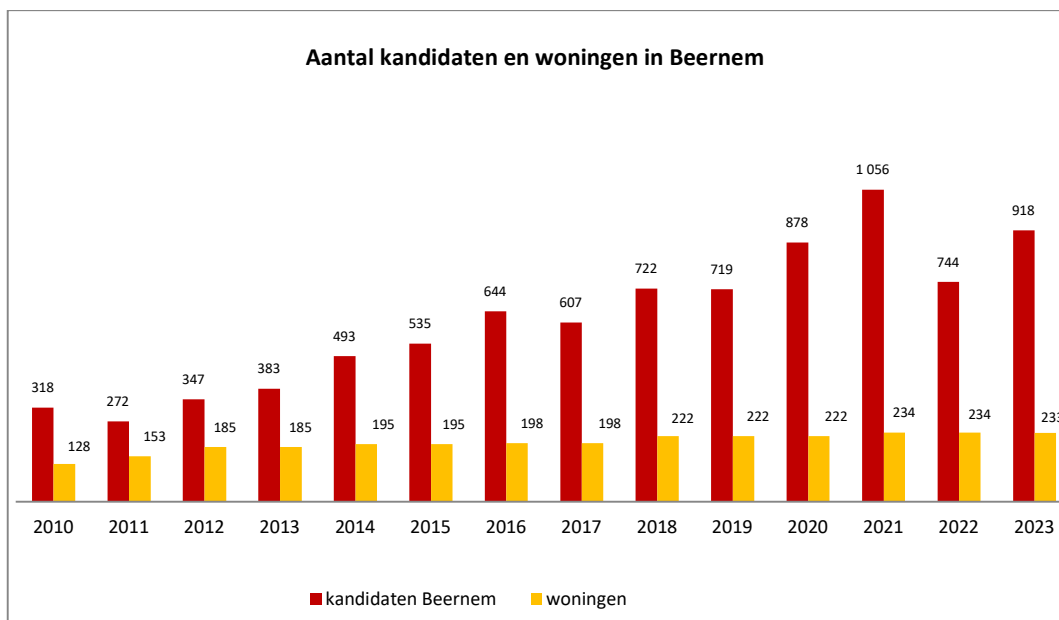
Voor de invoering van het CIR heeft de overheid beslist om een freezeperiode in te lassen voor de kandidaat-huurders, en dit vanaf 17/11/2023 – 17:00 uur. Tot dan konden de kandidaten in het CRM pakket ingeschreven worden. Op 17/11/2023 om 17:00 uur werden al deze gegevens bevroren zodat deze overgedragen konden worden naar het CIR. Op papier konden de kandidaat-huurders zich wel verder inschrijven maar deze inschrijvingen konden niet verwerkt worden tot 15/1/2024. Pas op 15/1/2024 zullen de woonmaatschappijen

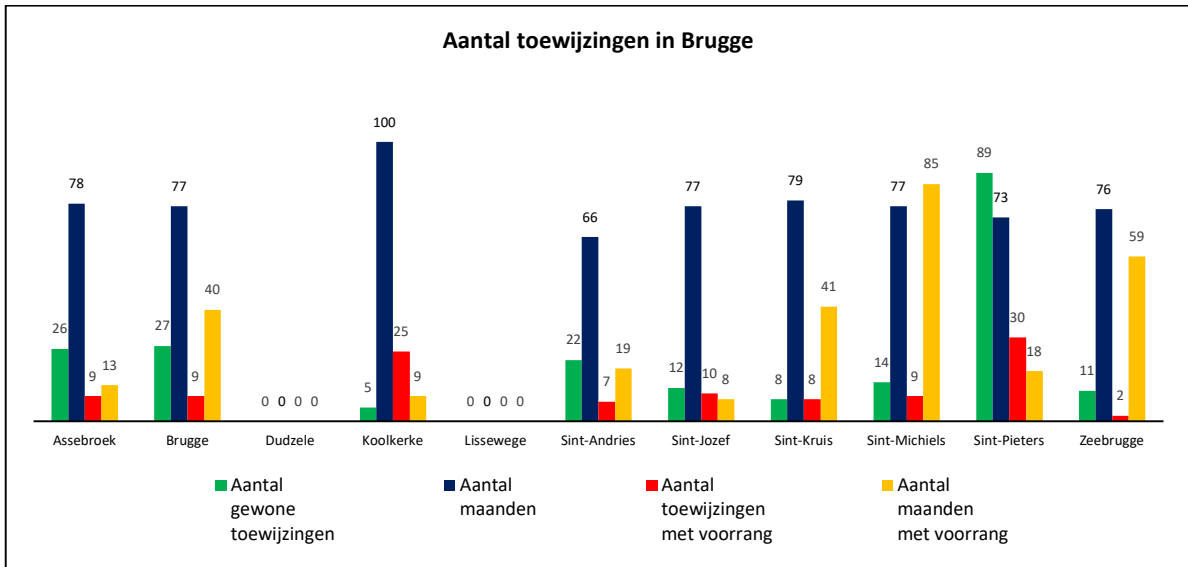
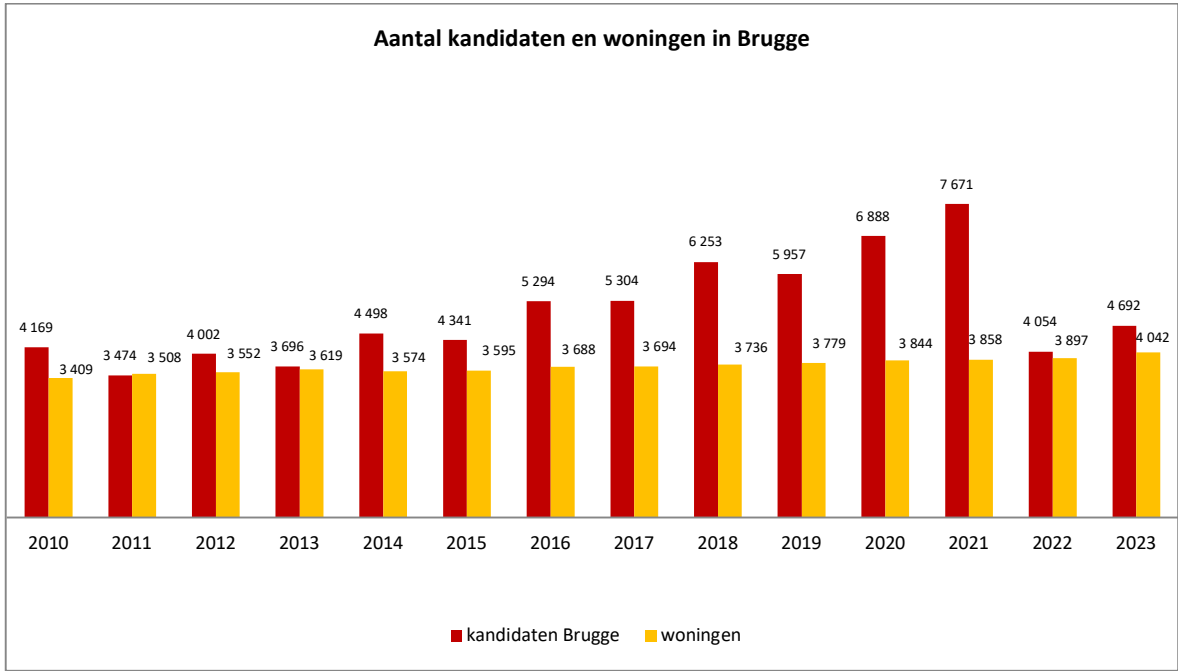
toegang verkrijgen in de backoffice van het CIR. Daar kunnen vervolgens deze kandidaturen met de correcte datum ingegeven worden. Tegen eind februari 2024 zal er een koppeling gebeuren van deze gegevens uit het CIR naar het eigen CRM-pakket. Echter krijgt elke kandidaat-huurder een nieuw uniek nummer. Vele gegevens vanuit het verleden zullen hierbij verdwenen zijn omdat Wonen in Vlaanderen beslist heeft deze gegevens niet mee op te nemen in hun datapakket. Vervolgens zal het aan de woonmaatschappij zelf zijn om alle correcte prioriteiten volgens het toewijzingsmodel in te stellen en controles uit te voeren van de ontvangen gegevens.

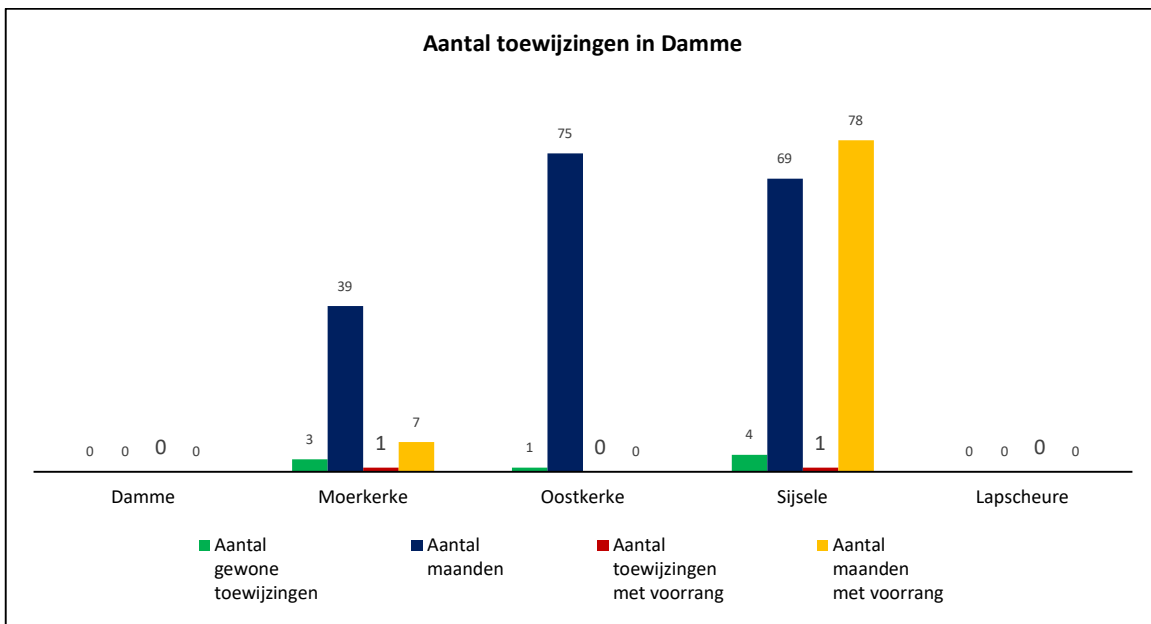
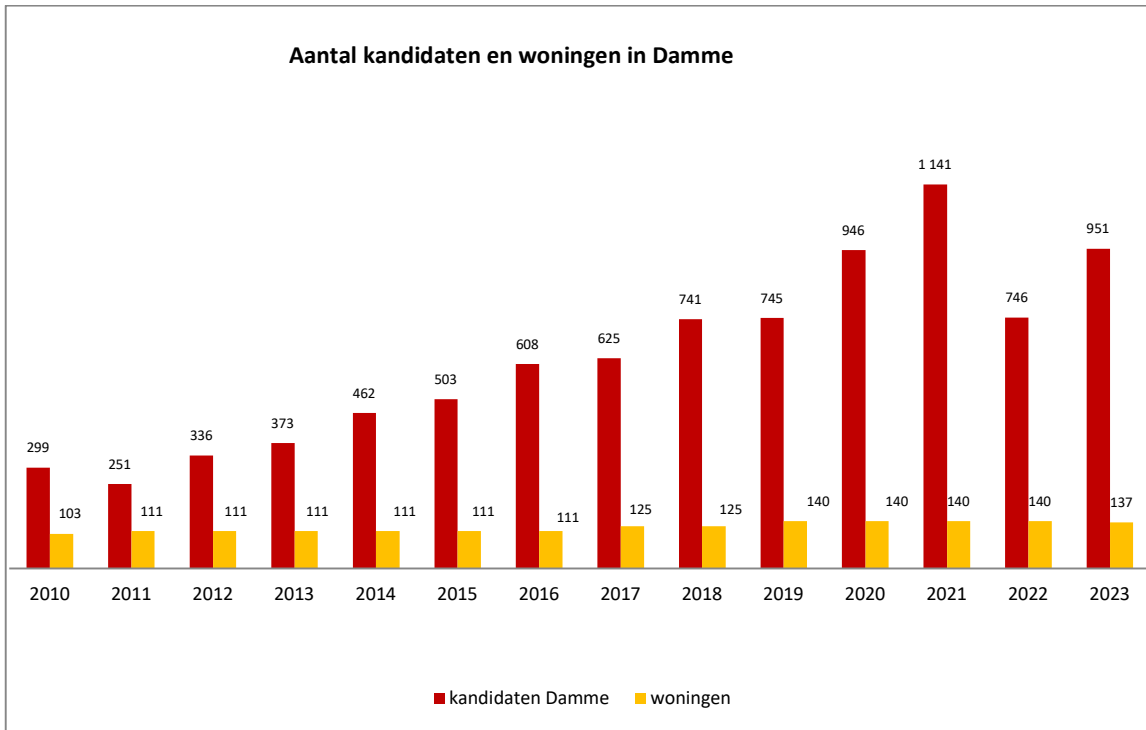
Toewijzingen tijdens de freezeperiode konden enkel buiten het CRM pakket (op papier) gebeuren. Hiervoor mocht er gebruikt gemaakt worden van de laatste goedgekeurde toewijzingslijsten net voor 17/11/2023. Ook al deze acties (toewijzingen, eerste weigering, gemotiveerde weigering, tweede weigering, schrappingen...) zullen pas vanaf 15/1/2024 verwerkt kunnen worden in het CIR.

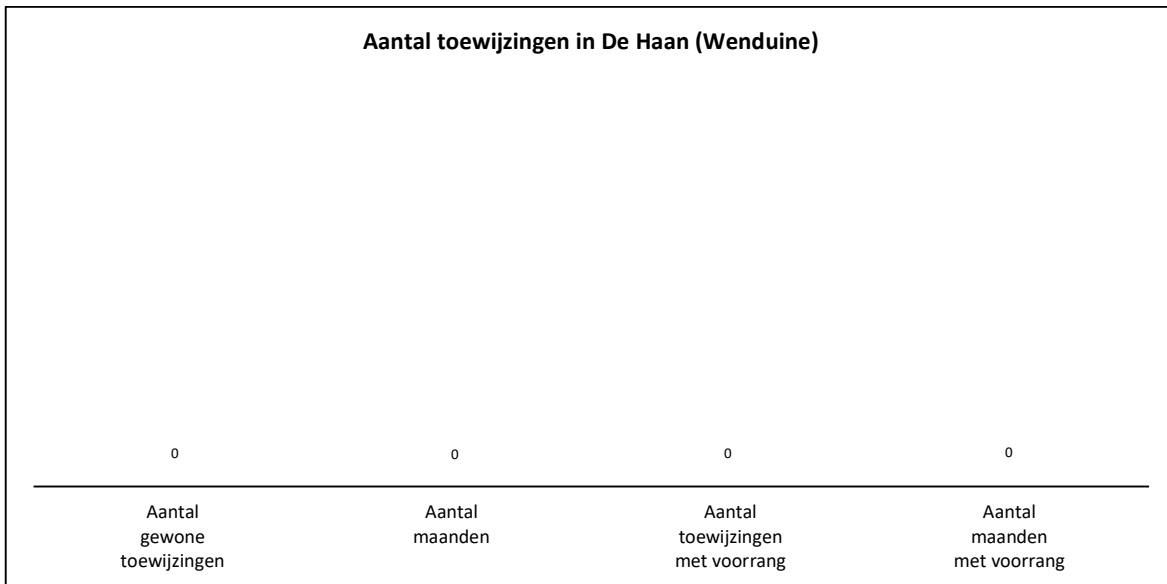
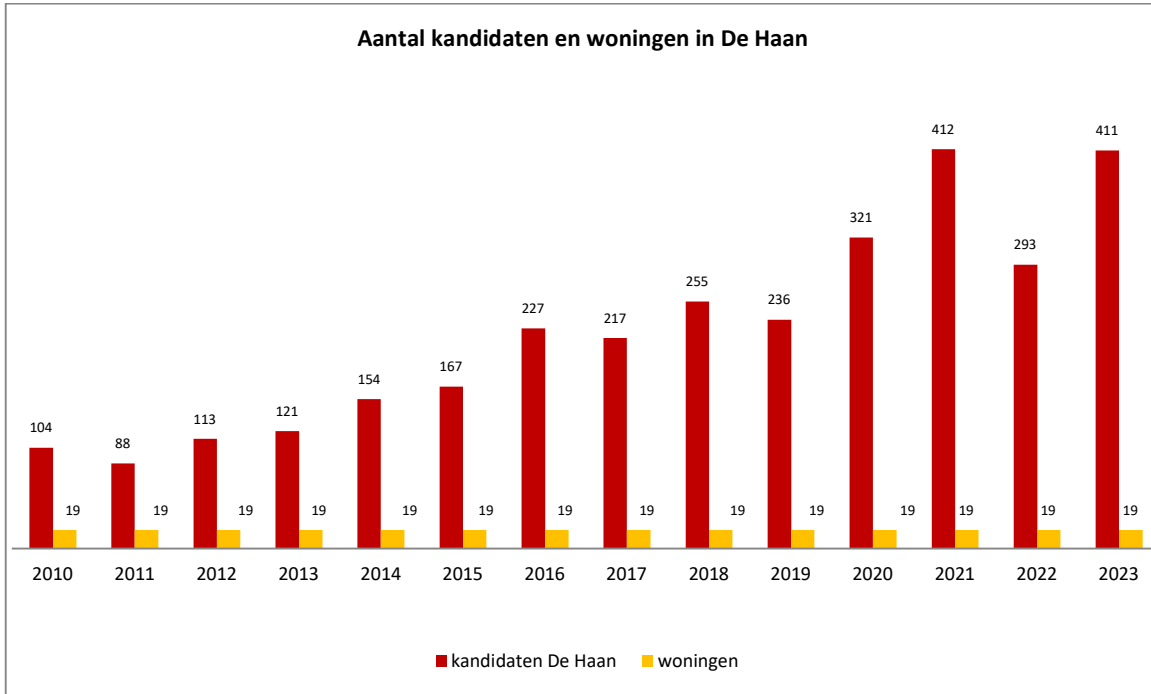
Vanaf 18/3/2024 zal de kandidaat zich zelf kunnen inschrijven in het CIR en dient elke kandidaat-huurder het dossier te valideren en actualiseren. Deze validatie en actualisatie is nodig om alle overgedragen info te bevestigen maar ook om de gewenste gemeenten correct te zeggen. Had men bij inschrijving beslist om voor een deelgemeente te kandideren dan heeft het CIR dit omgezet naar de volledige hoofdgemeente met alle deelgemeenten. Dit kan een enorme invloed hebben op de toewijzingen en vervolgens de verhalen bij de Afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen.

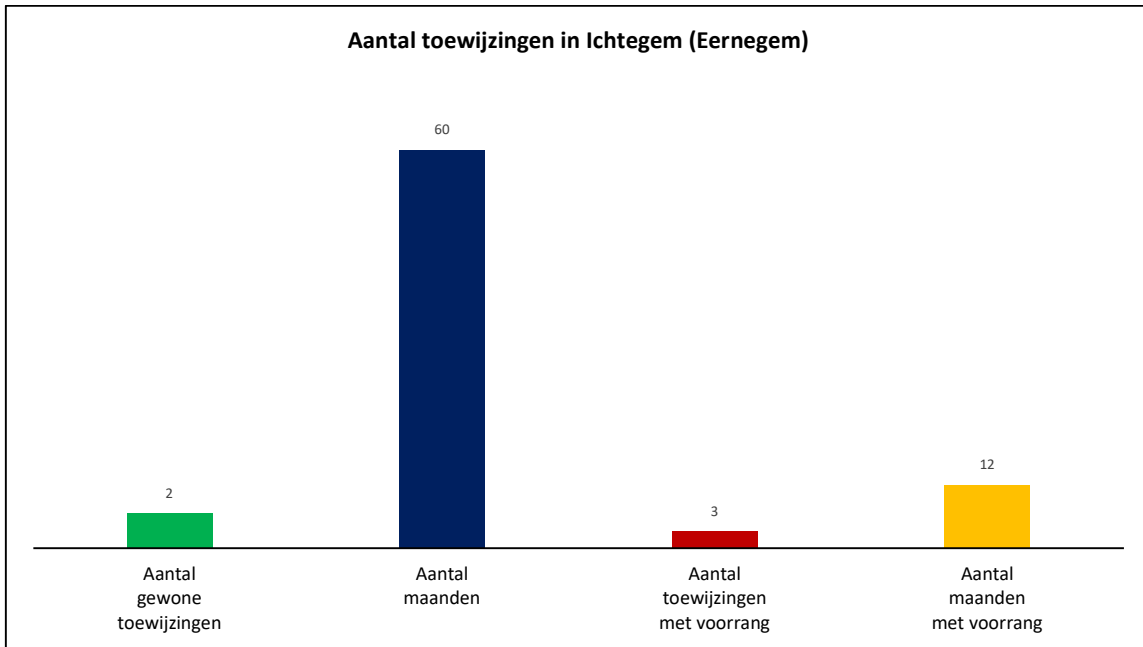
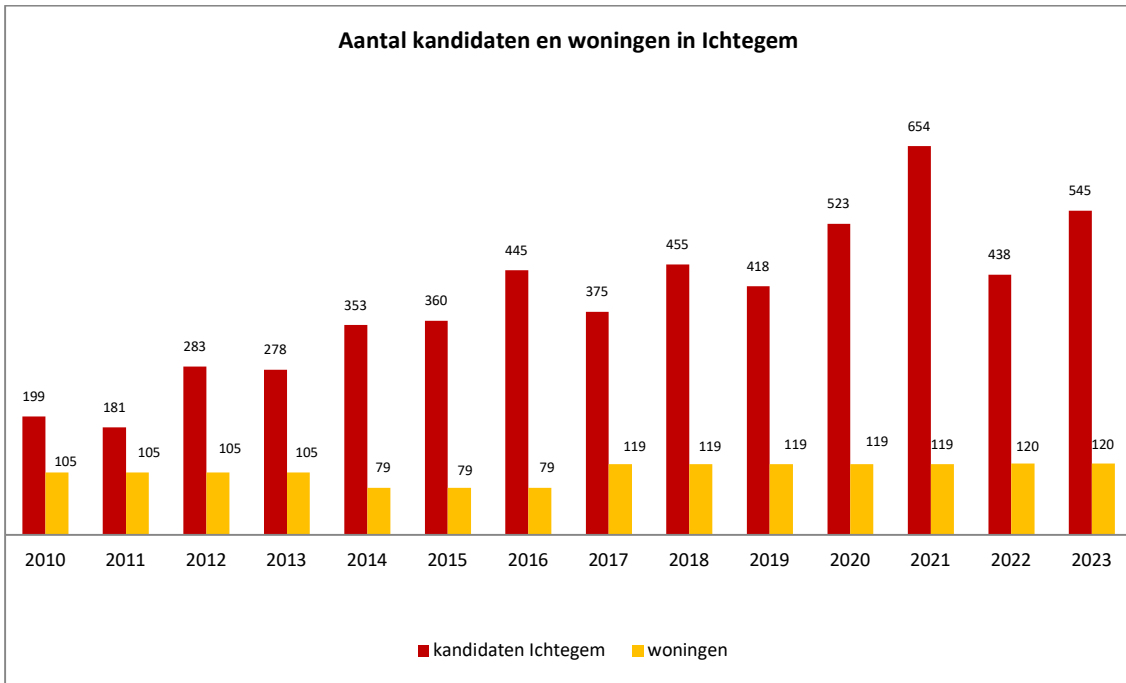
Hierna volgt er een overzicht van de evolutie van het aantal kandidaten per gemeente, rekening houdend met hetgeen bovenstaand werd uitgelegd . Aangezien kandidaat-huurders zich in verschillende gemeenten kunnen inschrijven, kunnen er dubbeltellingen voorkomen waardoor het totaal van alle gemeenten niet overeenkomt met het effectief aantal kandidaten over dat jaar. Eveneens een overzicht van de toewijzingen per deelgemeente, zowel de gewone toewijzingen als de toewijzingen met voorrangscade en de respectieve gemiddelde wachttijd.

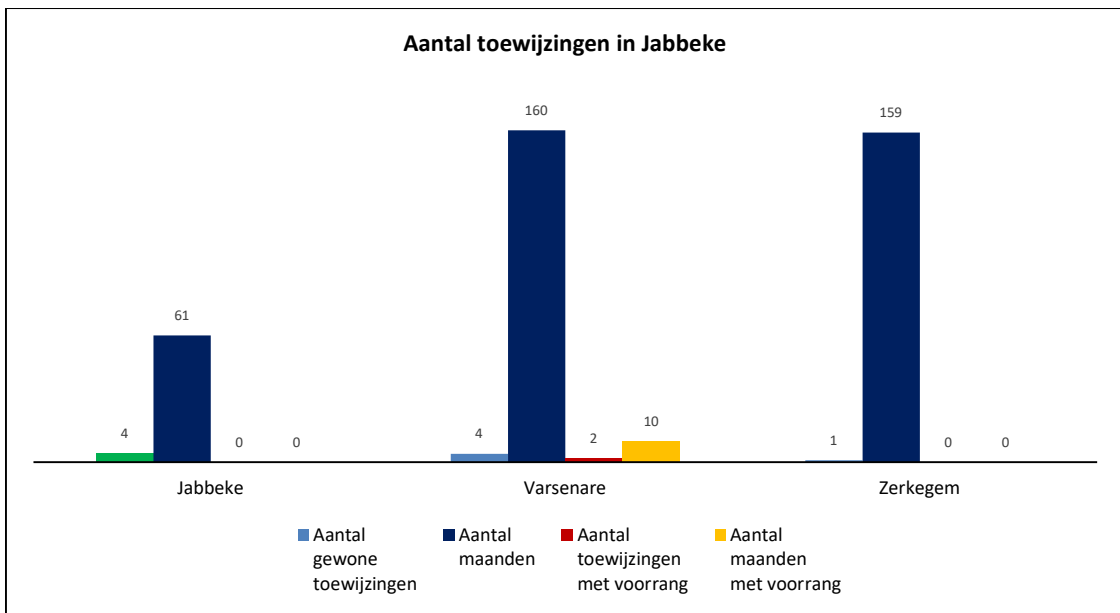
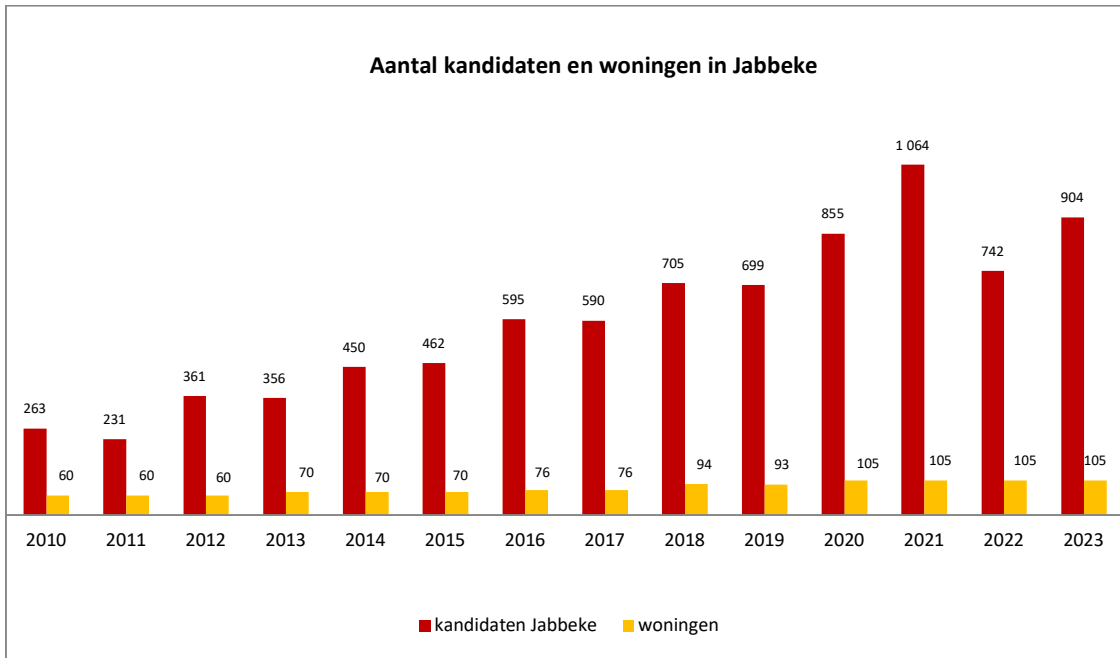


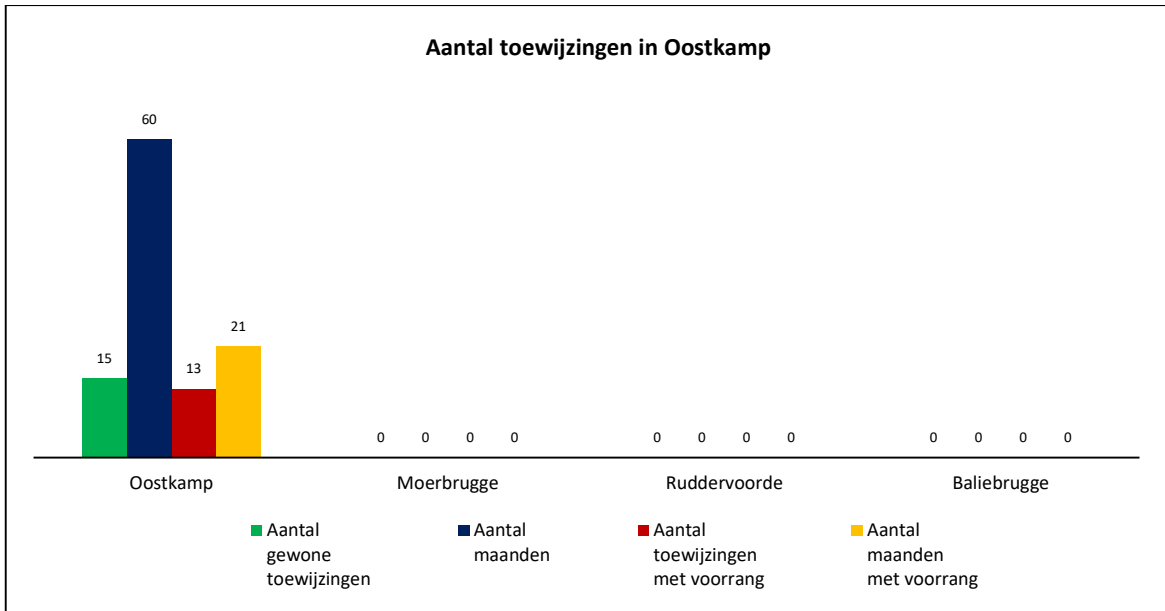
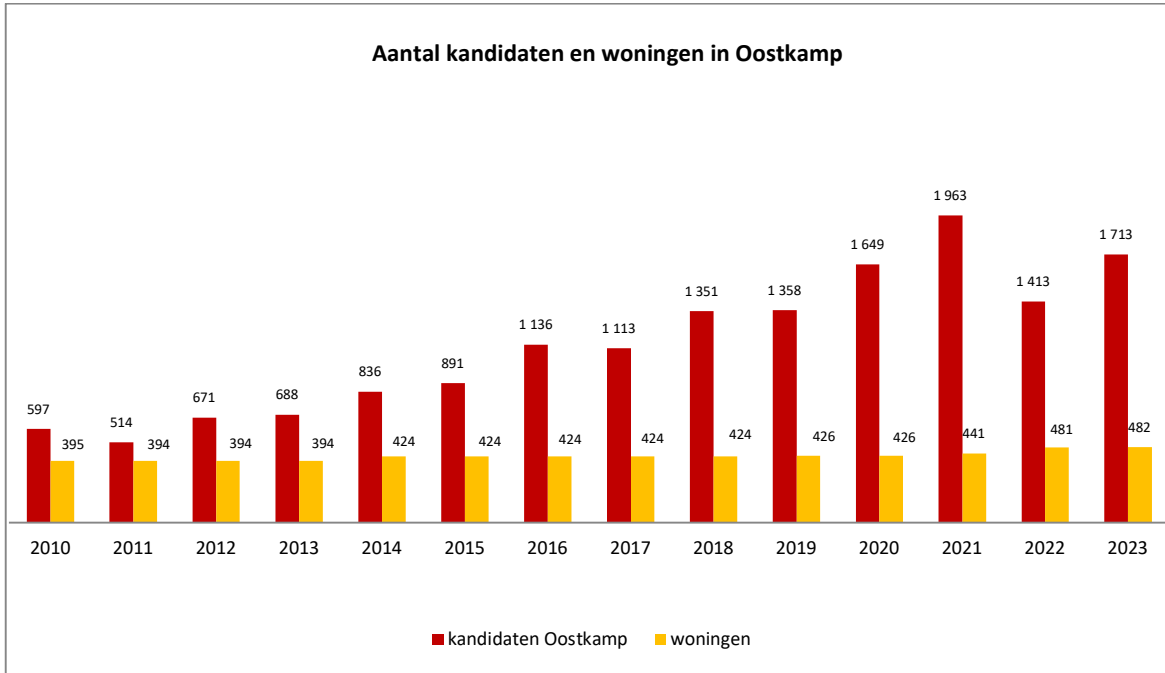


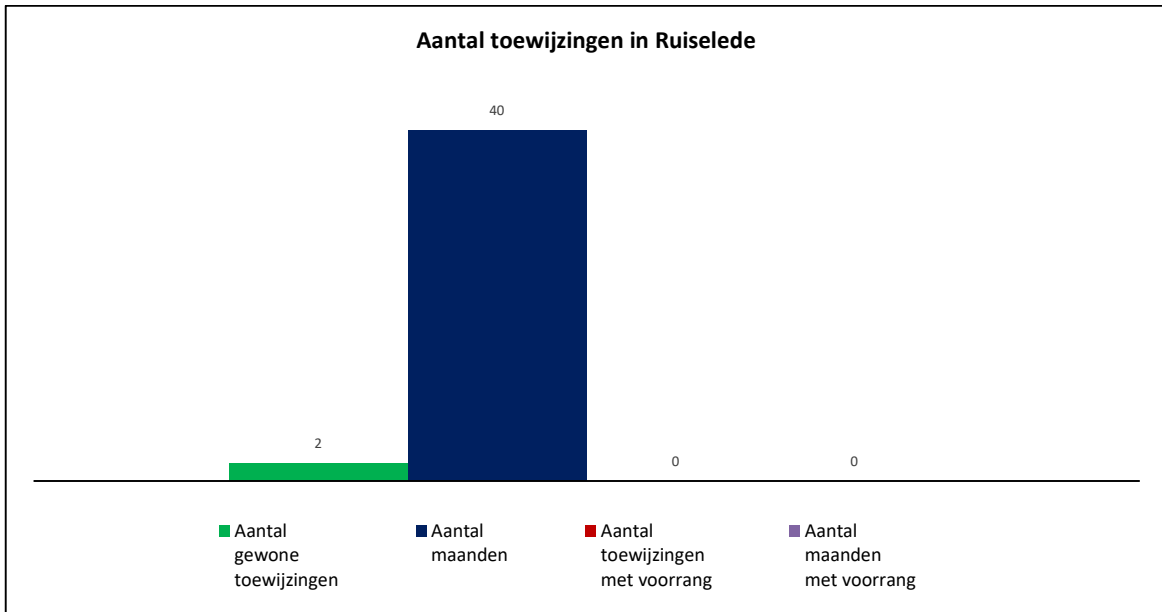
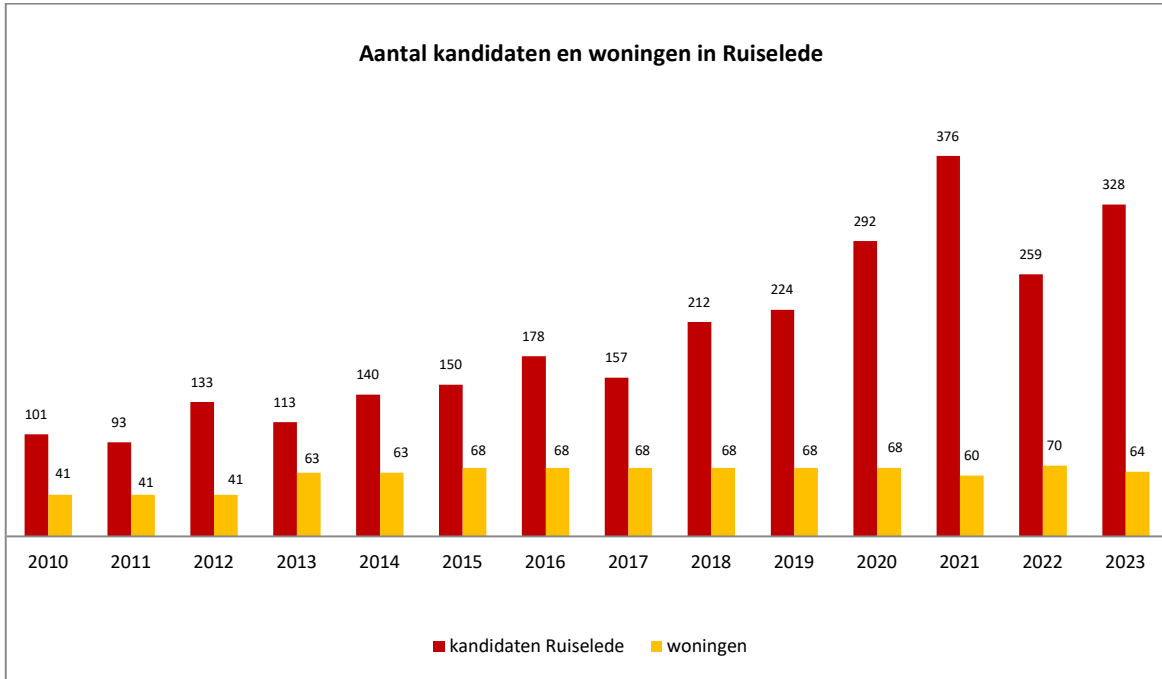


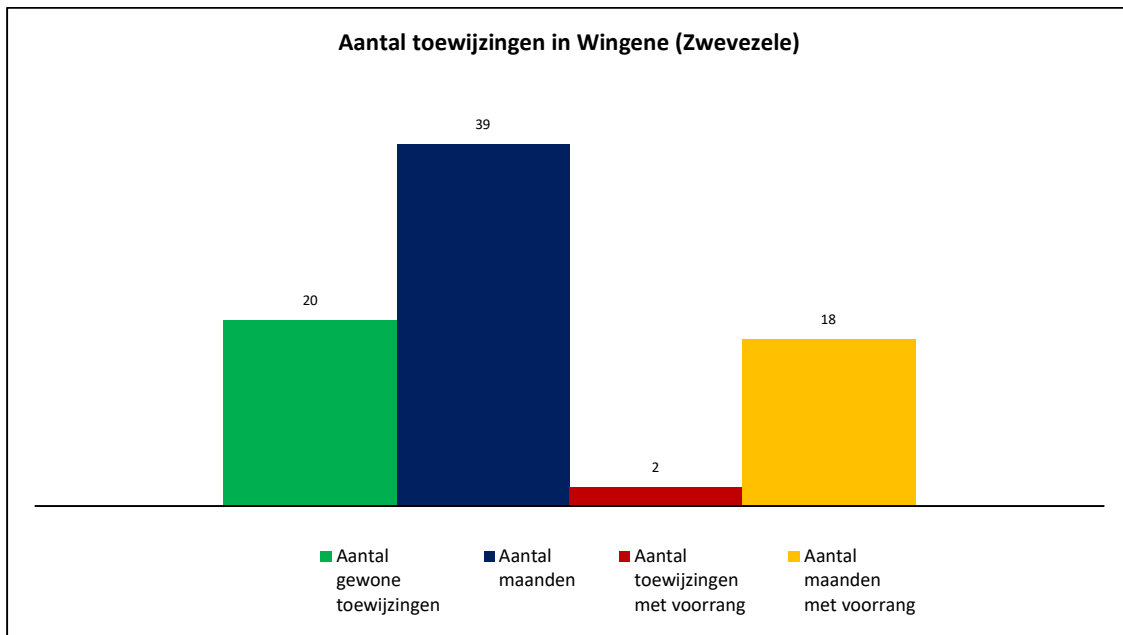
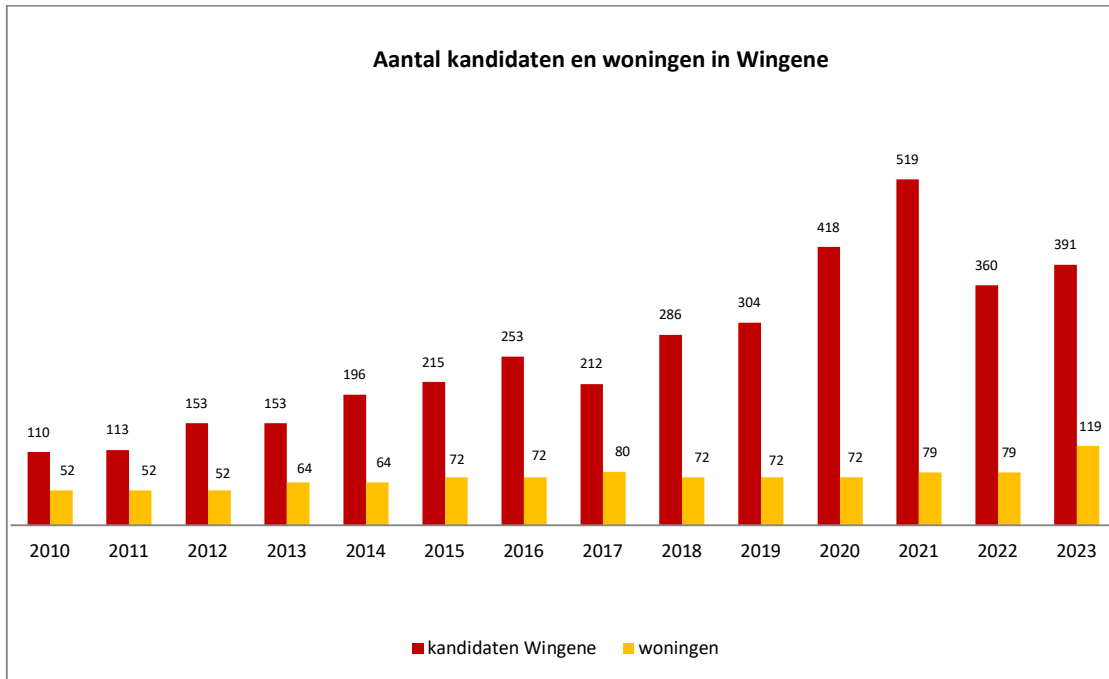


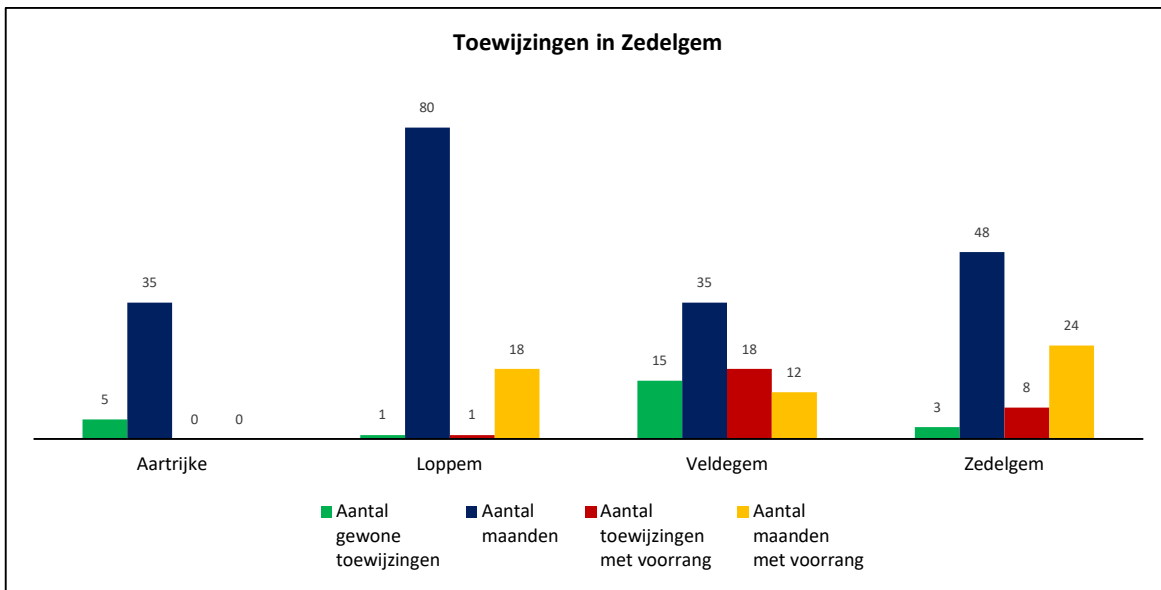
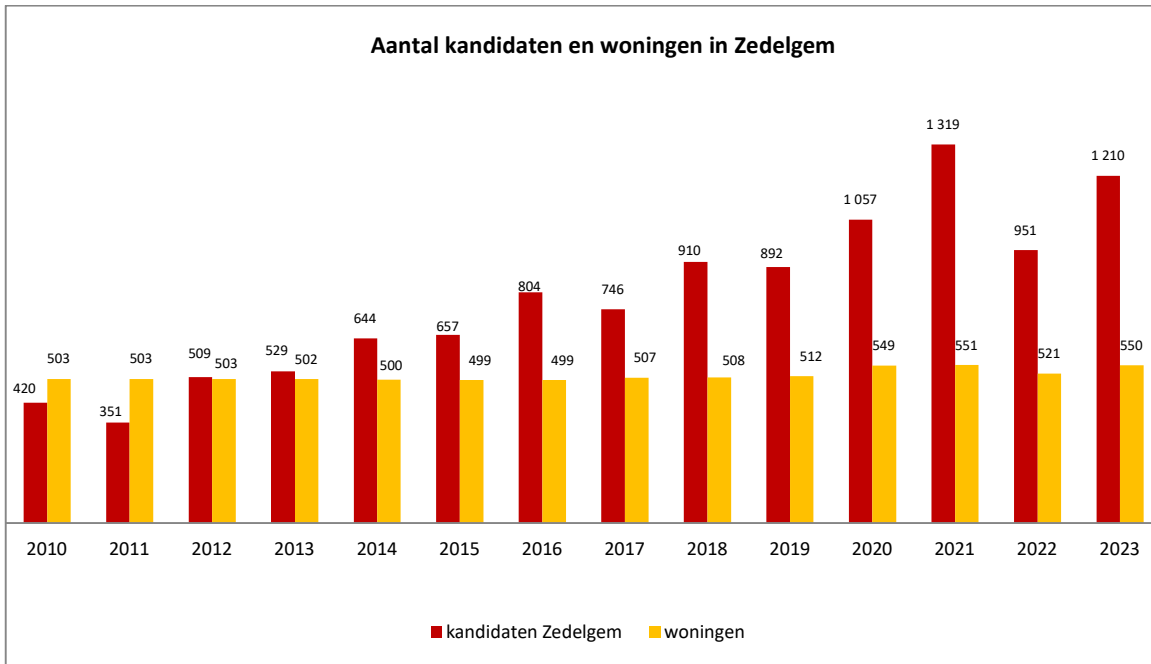












ACTUALISATIE

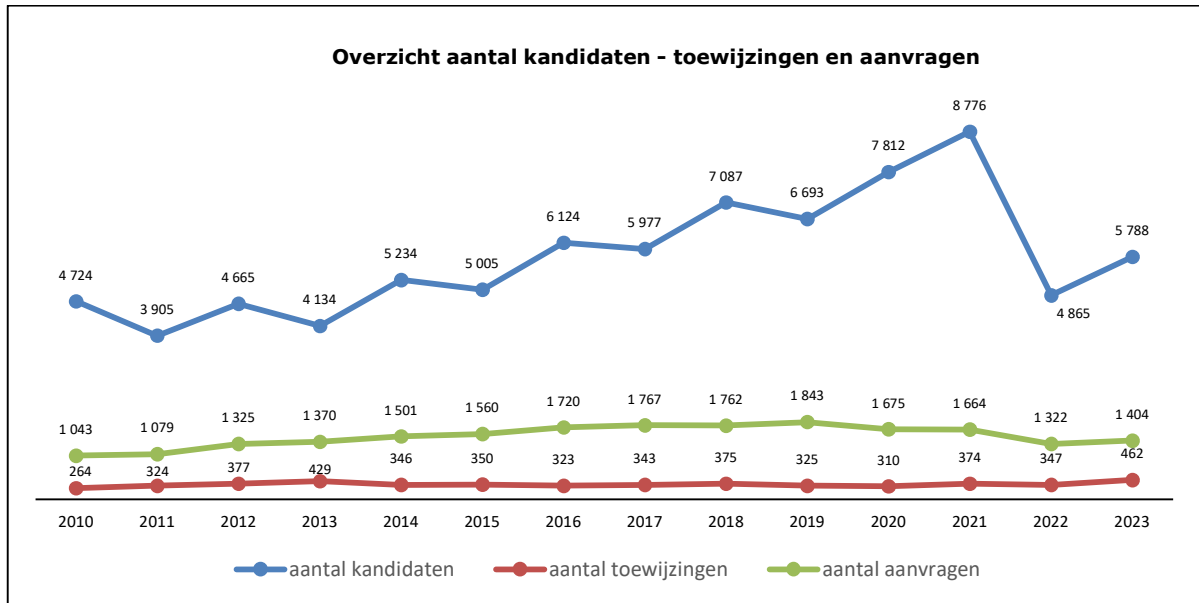
De woonmaatschappijen zijn wettelijk verplicht om de gegevens van hun kandidaat-huurders tweejaarlijks te actualiseren, in de onpare jaren.

Echter door de komst van het CIR werd de actualisatie verschoven naar 2024. In 2024 zullen alle kandidatendossiers geactualiseerd worden.

Vervolgens zal er een jaarlijkse actualisatie gebeuren op de verjaardag van de kandidatuur. Dit kan een stilzwijgende actualisatie zijn of een actieve.

Het CIR zal jaarlijks op de verjaardag van de kandidatuur de authentieke bronnen (rijksregister, kadaster...) consulteren. Voldoet men nog aan alle voorwaarden dan moet de kandidaat-huurder niets doen.

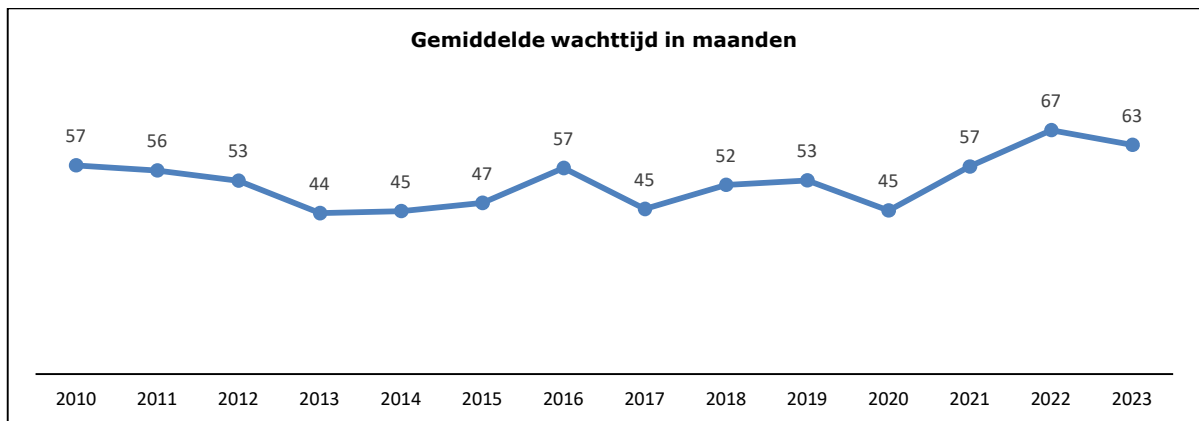
Voldoet de kandidaat-huurder niet aan de voorwaarden dan wordt er extra informatie opgevraagd door de woonmaatschappij. Afhankelijk van het resultaat van dit onderzoek kan de kandidaat blijven kandideren of wordt hij geschrapt.



In 2023 is er terug een **lichte stijging** waarneembaar van het aantal **kandidaat-huurders**. Dit is logisch aangezien er door de actualisatie in 2022 heel wat kandidaten geschrapt zijn.

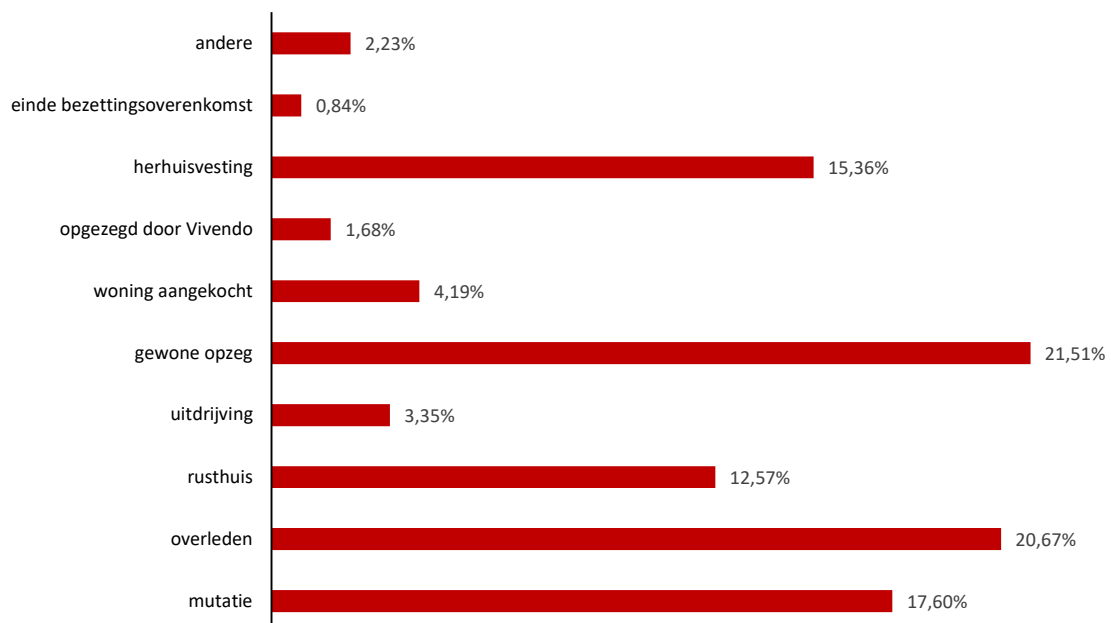
Op 17/11/2023 (start freezeperiode) waren er **5.788 kandidaten** ingeschreven op de wachtlijst van Vivendo. Daar tegenover staat dat er in de **laatste 5 jaar 1.818 woongelegenheden** werden **toegewezen**. Dit ligt in dezelfde lijn met de voorgaande jaren. Het jaar **2023** was een **recordjaar** sinds het bijhouden van de telling. Bij de zittende huurders nemen we een verhuisbeweging waar binnen ons eigen patrimonium.

Na de daling in de wachttijd van 2020, was er vervolgens een stijging terug te vinden in de gemiddelde wachttijd. In 2023 is de wachttijd lichtjes gedaald. Desondanks blijft de **wachttijd** voor kandidaat-huurders bijzonder **lang** gezien het grote aantal kandidaten. Een verklaring hiervoor zijn de vele verplichte herhuisvestingen en de prioritaire mutaties.

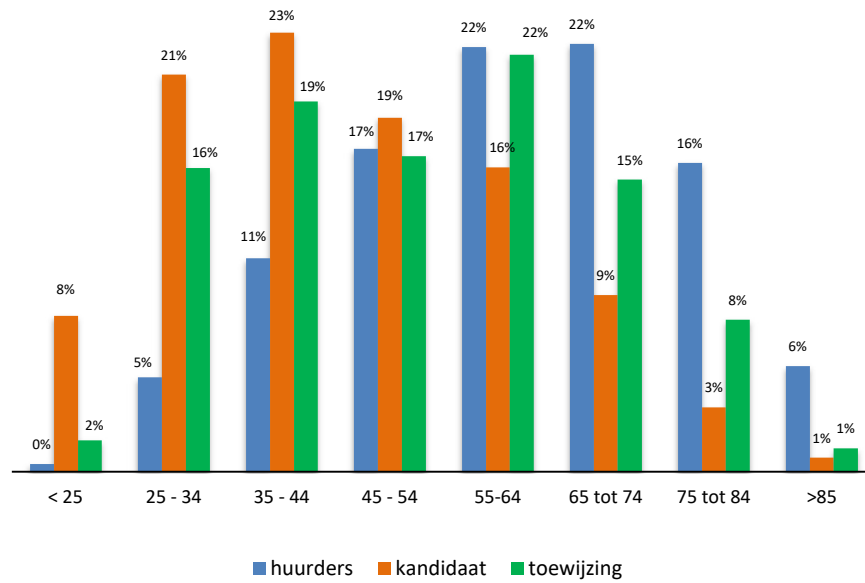


Niettegenstaande de grote vraag naar sociale huurwoningen, is het opvallend dat nog steeds veel kandidaat-huurders hun aanbod weigeren.

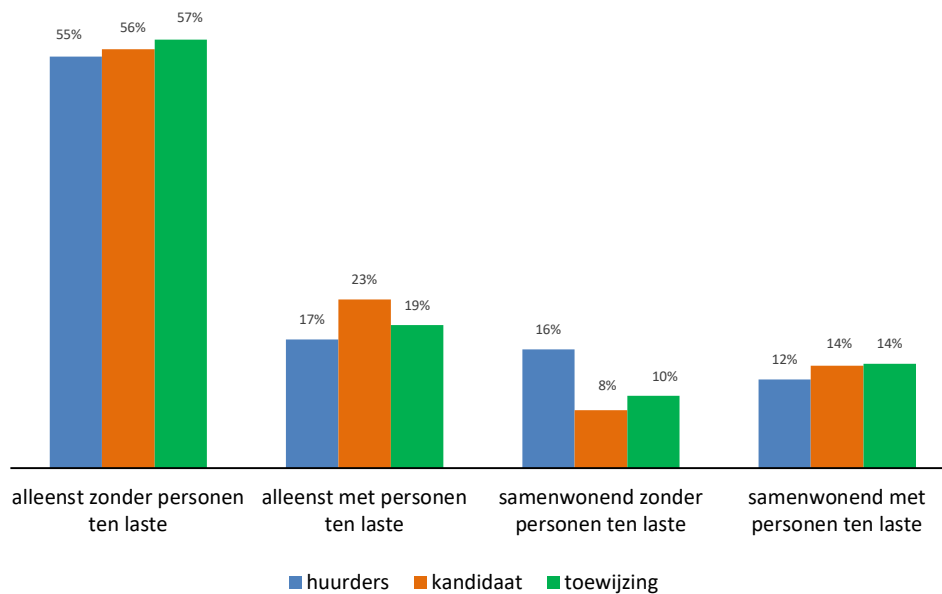
Reden opzeg huurders 2023

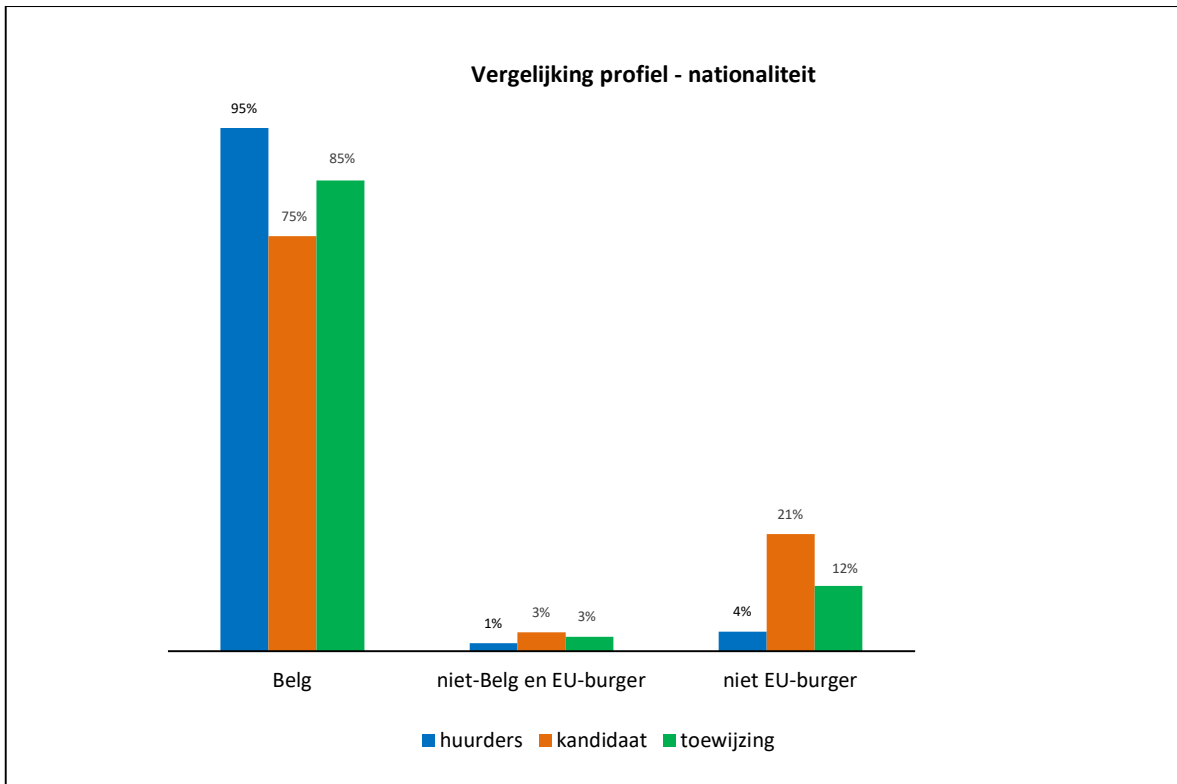
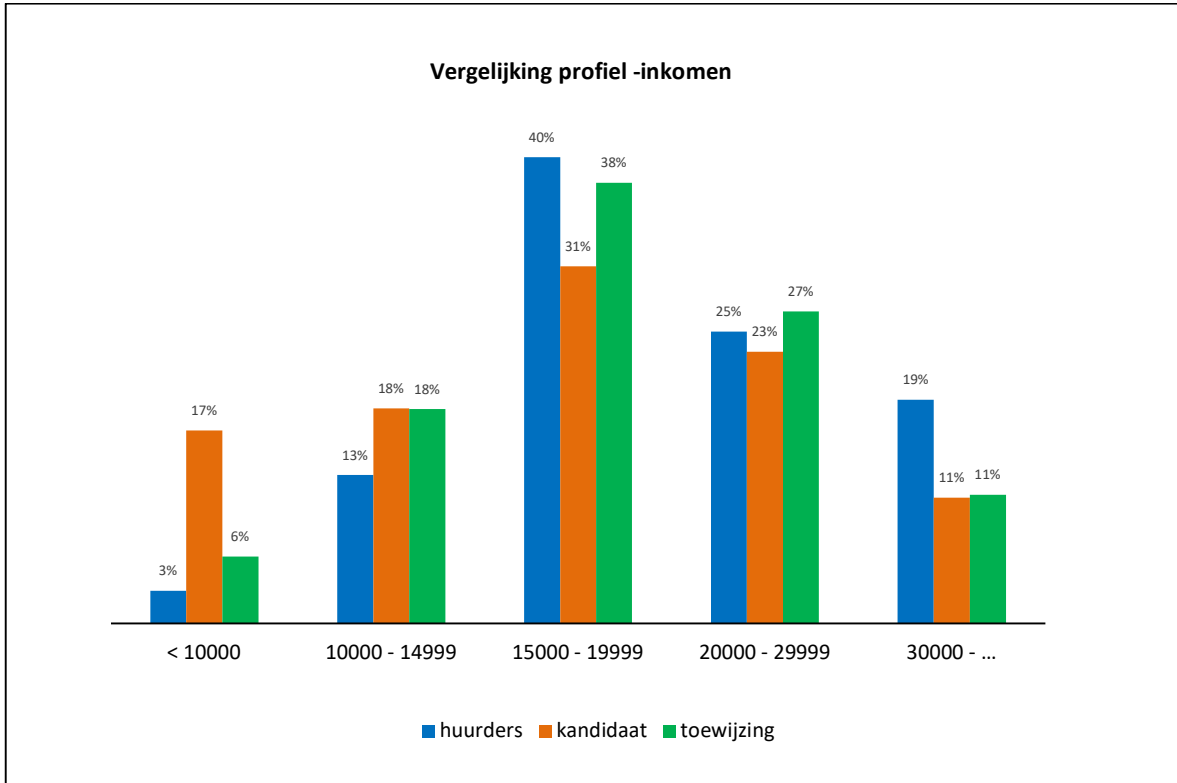


Vergelijking profiel - leeftijd



Vergelijking profiel - gezinsgrootte





Belangrijkste vaststellingen

- vrijwillige opzeg door de huurder is de belangrijkste redenen van huuropzeg
- daarnaast is het overlijden van de laatste hoofdhuurder, een mutatie binnen het patrimonium van Vivendo of een verhuis naar het rusthuis een bijna even belangrijke reden van opzeg
- al 2 jaar op een rij merken we een enorme stijging inzake het aantal herhuisvestingen, 6,40% voor 2021, 9,28% voor 2022 en 15,36% voor 2023
- het profiel van de kandidaat-huurders is in de orde van grootte gelijk aan het profiel van de toewijzingen en de huurders. Op het vlak van leeftijd en de lage inkomens is er een tegenovergesteld verschil tussen kandidaten en huurders.
- 29% van de kandidaat-huurders is jonger dan 34 jaar terwijl dit bij de huurders maar 5% is
- 22% van de huurders is ouder dan 75 jaar terwijl dit bij de kandidaat-huurders 4% is
- 59% van de kandidaat-huurders is tussen 35 en 65 jaar oud
- 58% van de huurders is tussen 35 en 65 jaar oud
- 56% van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden zonder personen ten laste, dit is vergelijkbaar met de huurders, nl. 55%
- 23% van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden met personen ten laste terwijl dit bij de huurders iets lager ligt op 17%
- 14% van de kandidaat-huurders zijn samenwonenden met personen ten laste
- 8% van de kandidaat-huurders zijn koppels zonder kinderen
- 3% van de huurders verdient minder dan 10.000 euro/jaar, bij de kandidaten is dit 17% en bij toewijzing 6%
- 35% van de kandidaat-huurders verdient minder dan 15.000 euro/jaar, bij de huurders is dit 16%
- 53% van de huurders heeft een inkomen tussen 10.000 euro/jaar en 20.000 euro/jaar
- 19% van de huurders verdient meer dan 30.000 euro/jaar
- 75% van de kandidaat-huurders zijn Belg, bij toewijzing is dit 85%
- 21% van de kandidaat-huurders zijn niet-EU-burgers, dit is licht gestegen in vergelijking met voorgaande jaren

KOOP EN KREDIETVERLENING

KOOP

Kandidaat-kopers kunnen zich inschrijven in één of meerdere registers en betalen € 50 inschrijvingsgeld per gekozen register.

De permanent geopende inschrijvingsregisters (40 voor koopwoningen en 18 voor koopappartementen) omvatten het volledige werkgebied van Vivendo.

Op 31/12/2023 waren er 922 inschrijvingen van kandidaat-kopers in de diverse registers.

Voorwaarden 2023 (grondig gewijzigd vanaf 01/09/2019)

- geen woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben
- de vastgestelde inkomstengrenzen niet overschrijden als de woning gelegen is in cluster* 1 of 2 (tussen haakjes de bedragen als de woning gelegen is in cluster 0)
 - € 45.193 (€ 43.140) voor een alleenstaande zonder persoon ten laste
 - € 49.706 (€ 47.447) voor een alleenstaande met een beperking zonder persoon ten laste
 - € 67.783 (€ 64.703) voor alle andere gevallen (alleenstaande met kinderen ten laste, gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden), te verhogen met € 4.513 (€ 4.308) per persoon ten laste
 - het vereiste minimum belastbaar inkomen bedraagt € 10.795

*Wat betekenen cluster 0, cluster 1 en cluster 2?

Dit zijn 3 gebieden met gelijkaardige woningprijzen.

- Cluster 0: tot deze cluster behoren alle gemeenten en steden in het Vlaams Gewest die niet behoren tot een van de twee andere clusters
- Cluster 1: tot deze cluster behoren o.a. volgende gemeenten: Blankenberge, Damme, De Haan, Jabbeke, Oostkamp, Torhout, Zedelgem, Zuienkerke...
- Cluster 2: tot deze cluster behoren o.a. volgende gemeenten: Brugge, Knokke-Heist...

Gerealiseerde koopprojecten 2023

| Plaats | Aantal woningen | Gemiddelde grondprijs (excl. BTW) | Gemiddelde prijs woongelegenheden (excl. BTW) | Gemiddelde BTW | Gemiddelde totale prijs | Gemiddelde grondopp |
|---------------------------------|-----------------|-----------------------------------|---|----------------|-------------------------|-----------------------|
| Koolkerke, André Goossensstraat | 3 | € 54.230,80 | € 184.064,13 | € 12.325,61 | € 196.389,74 | 139,05 m ² |
| Veldegem, Halfuurdreef | 13 | € 86.558,06 | € 272.498,52 | € 18.271,61 | € 290.770,13 | 322,57 m ² |
| Sint-Joris, Galgeveld | 3 | € 73.700,00 | 253.896,50 | € 17.680,34 | € 271.576,84 | 281,77 m ² |

Geplande koopprojecten op korte termijn

| Plaats | Aantal woongelegenheden | Status |
|--|-------------------------|----------------------------|
| Sint-Pieters, Tuinfluiterstraat 1 en 5 | 2 woningen | Verkoop woningen jaar 2024 |
| Veldegem, Henri Vandaelestraat | 8 woningen | Verkoop woningen jaar 2024 |
| Koolkerke, André Goossensstraat 6 | 1 woning | Verkoop woningen jaar 2024 |
| Zwevezele, Regenboogstraat | 6 woningen | Verkoop woningen jaar 2024 |
| Koolkerke, Zagersweg | 23 woningen | Verkoop woningen jaar 2024 |
| Sint-Michiels, Stokvelde | 11 woningen | Verkoop woningen jaar 2024 |

KREDIETVERLENING

Sinds 1/1/2022 deed Vivendo de bemiddeling van kredieten door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen uit de koop- of gemengde sector die een samenwerkingsovereenkomst met het Vlaams Woningfonds (VWF) hadden afgesloten. Er konden leningen aangevraagd worden voor individuele verrichtingen (aankoop, aankoop + renovatie, renovatie en behoud woning in de private sector) en voor de aankoop van een sociale koopwoning.

Naar aanleiding van de publicatie van het MB van erkende woonmaatschappijen inzake kredietbemiddeling op 28/9/2023 heeft Vivendo de bemiddeling moeten stopzetten wegens niet langer erkend. Kandidaatkopers dienen voortaan rechtstreeks contact op te nemen met het Vlaams Woningfonds of met één van de elf erkende woonmaatschappijen.

Voorwaarden 2023 (grondig gewijzigd vanaf 01/09/2019)

- geen woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben
- de vastgestelde inkomstengrenzen niet overschrijden als de woning gelegen is in cluster* 1 of 2 (tussen haakjes de bedragen als de woning gelegen is in cluster 0)
 - € 45.193 (€ 43.140) voor een alleenstaande zonder persoon ten laste
 - € 49.706 (€ 47.447) voor een alleenstaande met een beperking zonder persoon ten laste
 - € 67.783 (€ 64.703) voor alle andere gevallen (alleenstaande met kinderen ten laste, gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden), te verhogen met € 4.513 (€ 4.308) per persoon ten laste
 - het vereiste minimum belastbaar inkomen bedraagt € 10.795

*Wat betekenen cluster 0, cluster 1 en cluster 2?

Dit zijn 3 gebieden met gelijkaardige woningprijzen.

- Cluster 0: tot deze cluster behoren alle gemeenten en steden in het Vlaams Gewest die niet behoren tot een van de twee andere clusters
- Cluster 1: tot deze cluster behoren o.a. volgende gemeenten: Blankenberge, De Haan, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Torhout, Zedelgem, Zuienkerke...
- Cluster 2: tot deze cluster behoren o.a. volgende gemeenten: Brugge, Knokke-Heist...

Bijzondere sociale leningen voor renovatieverrichtingen tot 28/09/2023

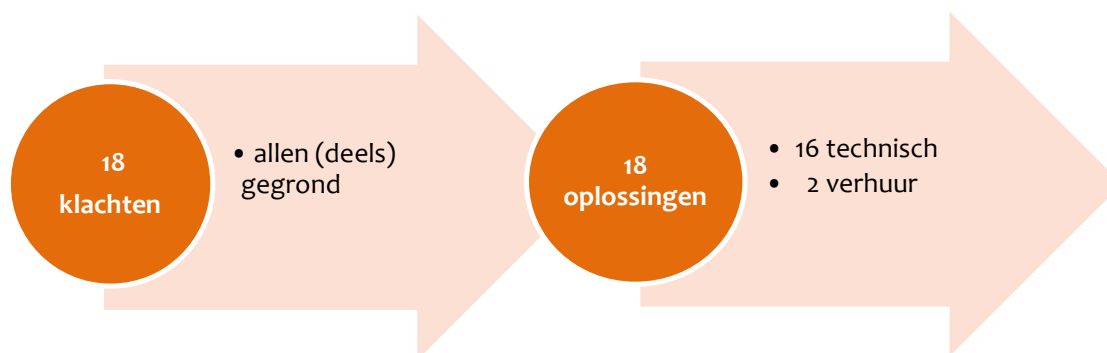
- het toestaan van leningen voor individuele verrichtingen gebeurt naargelang de vrijgave van de nodige overheidskredieten door de Vlaamse minister van Wonen. Op het toegekende investeringsprogramma werden er in 2023 voor een totaal bedrag van € 4.070.060 (18 kredieten) aan leningen voor particulieren (aankoop met of zonder renovatie) toegekend. 1 dossiers werd na opmaak stopgezet wegens te lange procedure bij het Vlaams Woningfonds.
- naast de opmaak van de kredietaanvraagdossiers werden in de loop van het jaar diverse leningsimulaties en solvabiliteitsberekeningen voor kandidaat-leners uitgevoerd

Bijzondere sociale leningen voor de aankoop en afwerking van een sociale koopwoning tot 28/09/2023

| | | |
|--|-------------|-----------------------|
| ▪ 19 kredietakten ter financiering van de aankoop en afwerking van een nieuwe sociale woongelegenheid van Vivendo: | | |
| - Sint-Joris, Galgeveld | 3 woningen | € 804.800,00 |
| - Veldegem, Halfuurdreef | 13 woningen | € 3.865.500,00 |
| - Koolkerke, André Goossensstraat | 3 woningen | € 633.000,00 |
| Totaal: | | € 5.303.300,00 |

KLACHTEN

CIJFERS 2023 EN KLACHTENBEELD



16 technische klachten

- 1 ingehuurd patrimonium
- 15 eigen patrimonium
- algemene technische problemen, vocht/schimmelproblemen, sluikstorten, algemene delen
 - 15 klachten betreffende huurwoningen, 1 klacht betreffende een koopwoning
 - allen nagekeken, huisbezoeken werden ingepland (soms met inschakeling dienst bewonerscontacten), herstellingen werden uitgevoerd of er werd opdracht gegeven
 - 1 voorstel tot prioritaire mutatie wegens technische gebreken woning + financiële compensatie op de huurprijs
 - 1 vraag om compensatie werd niet toegekend
 - schadegevallen werden aangegeven aan onze verzekeraar

2 klachten m.b.t. verhuur

- 1 klacht over te lange termijn huuropzeg na overlijden
- 1 klacht over de huurprijsaanpassing

Er werd telkens de nodige info gegeven aan betrokken bewoners.

Maatregelen ter voorkoming van klachten

- Het gebruik van de opvolgingslijst voor de verschillende diensten die centraal wordt beheerd (controle op behandelingstermijnen) bewijst nog steeds zijn nut
- Gefaseerde renovatie
- We werken samen met de firma's ENGIE Cofely en Six voor het wettelijk onderhoud én voor problemen verwarming, boilers, sanitair, elektriciteit en ventilatie. Deze firma's zijn 24u op 24 bereikbaar.

COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Dit commentaar gaat uit van de balans na resultaatverwerking en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de Algemene Vergadering.

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen.

Detail jaarrekening en balans per 31/12/2023 in bijlage.

BALANS NA RESULTAATVERWERKING

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (EUR):
(bedragen in eenheden)

| | ACTIVA | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Vaste activa | | 552.064.965,47 | 516.331.057,51 |
| Vorderingen > 1 j | | 0,00 | 0,00 |
| Overige vlottende activa | | 38.117.019,14 | 42.258.488,09 |
| TOTAAL DER ACTIVA | | 590.181.984,61 | 558.589.545,60 |

| | PASSIVA | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Eigen vermogen | | 117.152.117,37 | 116.606.025,74 |
| Voorzieningen en uitgestelde belastingen > 1 j | | 5.347.222,18 | 5.406.529,04 |
| Schulden > 1 j | | 442.717.116,10 | 395.163.533,82 |
| Schulden <= 1 j | | 22.395.106,24 | 39.094.454,38 |
| Overlopende rekeningen | | 2.570.422,72 | 2.319.002,62 |
| TOTAAL DER PASSIVA | | 590.181.984,61 | 558.589.545,60 |

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af:

| | 2023 | 2022 |
|---|--------|--------|
| 1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn) | 1,70 | 1,08 |
| 2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen) | 19,85% | 20,88% |

Liquiditeit

De liquiditeit van de onderneming laat zien wat de mate is waarin de onderneming in staat is om aan haar direct (op korte termijn) opeisbare verplichtingen te kunnen voldoen. Dus in hoeverre je bijvoorbeeld je kortlopende schulden kan betalen zonder daarvoor nieuwe financiële bronnen aan te boren.

Deze ratio wordt als volgt berekend: $\text{Vlottende activa} / \text{Schulden op korte termijn}$

Vlottende activa zijn zaken die binnen één jaar in geld omgezet kunnen worden. Ook liquide middelen (geld) vallen hieronder. Het kort vreemd vermogen bestaat uit middelen die je onderneming slechts voor een korte tijd beschikbaar heeft. In elk geval korter dan één jaar.

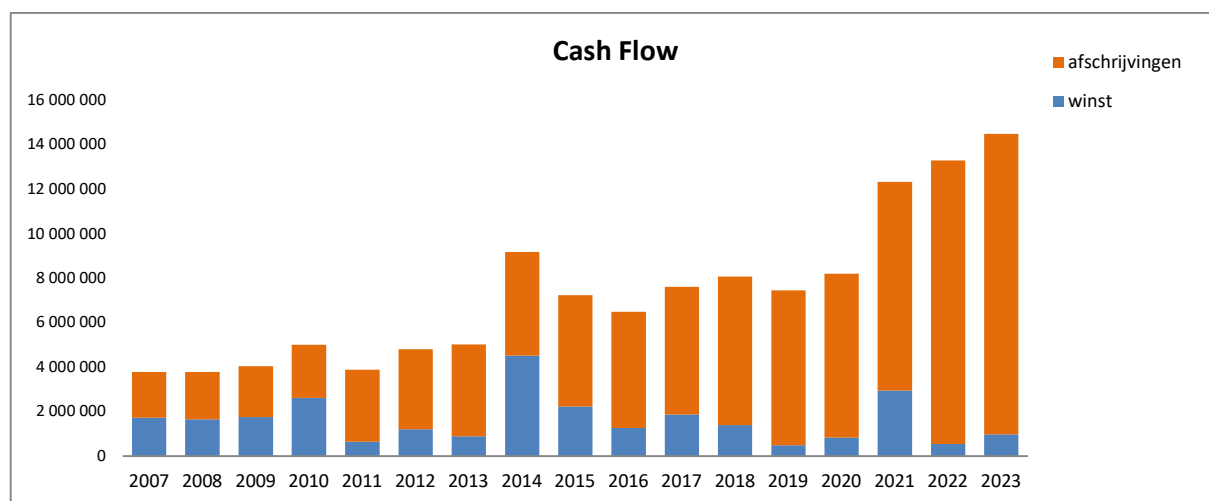
Indien de uitkomst hiervan hoger dan 1 is, wil dat zeggen dat er op korte termijn voldoende 'liquiditeit' is om aan de korte schulden te voldoen. Als de uitkomst lager is dan 1 kan dat leiden tot liquiditeitsproblemen. Voor het afgelopen boekjaar 2023 kent Vivendo een liquiditeitsratio van 1,70 ten opzichte van 1,08 in 2022.

Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio laat toe inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen. Met andere woorden, het laat zien in hoeverre je afhankelijk bent van schuldeisers.

Deze ratio wordt als volgt berekend: $\text{Eigen vermogen} / \text{Totaal vermogen} \times 100\%$

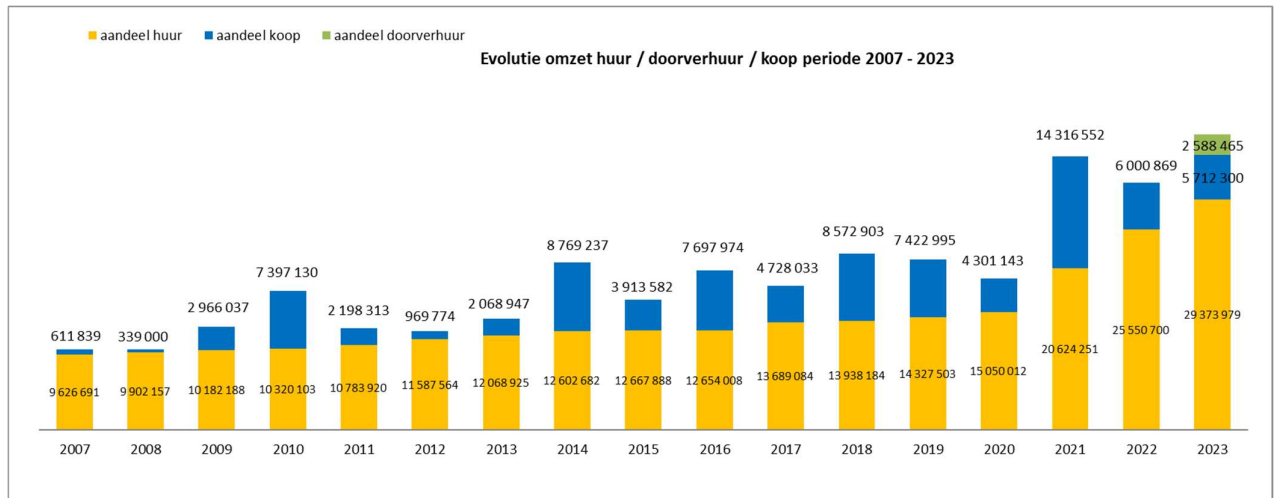
Onder het eigen vermogen verstaan we het bedrag wat je als ondernemer zelf in je onderneming hebt geïnvesteerd. Het geeft de verhouding weer van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. Om als 'financieel gezond' te worden gezien moet de uitkomst liggen tussen de 25% en de 40%. Voor het afgelopen boekjaar 2023 kent Vivendo een solvabiliteit van 19,85% ten opzichte van 20,88% in 2022.



RESULTATENREKENING

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven:

| RESULTATENREKENING | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---------------|---------------|
| Omzet | 37.674.744,00 | 31.551.569,13 |
| Handelsgoederen, grond-en hulpstoffen | 4.340.710,24 | 4.630.462,51 |
| Diensten en diverse goederen | 11.616.849,40 | 7.870.092,86 |
| Personeelskosten | 5.788.750,37 | 3.902.800,06 |
| Geproduceerde vaste activa | 7.447,33 | 1.981,25 |
| Afschrijvingen | 13.491.251,62 | 12.746.828,41 |
| Waardeverminderingen handelsvorderingen | 45.274,85 | 11.702,67 |
| Voorzieningen voor risico's en kosten | -35.685,10 | -717.247,75 |
| Andere bedrijfskosten | 2.943.695,46 | 2.404.903,78 |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | 998.004,23 | 23.107,23 |
| Andere bedrijfsopbrengsten | 2.451.871,67 | 874.287,61 |
| Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | 1.227.596,89 | 216.802,58 |
| Bedrijfsresultaat | 2.172.808,29 | 1.771.990,80 |
| Financieel resultaat | -1.301.151,53 | -1.375.656,00 |
| Regularisatie belastingen | 124,47 | 15.012,53 |
| Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen | 47.835,43 | 45.754,30 |
| Belastingen op het resultaat | 28.496,16 | 9.301,68 |
| Resultaat van het boekjaar | 891.120,50 | 449.799,95 |
| Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves | 92.913,85 | 92.913,85 |
| TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR | 984.034,35 | 542.713,80 |



RESULTAATVERWERKING

Wij stellen U voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (in EUR):

| | | |
|--|--------|------------|
| A. Te bestemmen winstsaldo: | (+) | 984.034,35 |
| A. Te verwerken verliessaldo: | (-) | |
| bestaande uit: | | |
| - te bestemmen winst van het boekjaar (+) | | 984.034,35 |
| - te verwerken verlies van het boekjaar (-) | | |
| - overgedragen winst van het vorige boekjaar (+) | | |
| B. Onttrekking aan het eigen vermogen | (+) | |
| bestaande uit: | | |
| - onttrekking aan het kapitaal en de uitgiftepremies (+) | | |
| - onttrekking aan de reserves (+) | | |
| C. Toevoeging aan het eigen vermogen | (-) | 984.034,35 |
| bestaande uit: | | |
| - toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies (-) | | |
| - toevoeging aan de wettelijke reserve (-) | | |
| - toevoeging aan de overige reserves (-) | | 804.672,96 |
| - toevoeging aan de overige reserves – art. 212 | | 153.696,40 |
| - toevoeging aan de overige reserves – art. 214 | | 25.664,99 |
| D. Over te dragen winst/verlies | (-)(+) | |
| F. Uit te keren winst | (-) | |
| bestaande uit: | | |
| - vergoeding van het kapitaal (-) | | |
| - tantièmes (-) | | |
| - andere rechthebbenden (-) | | |

TEGENSTRIJDIG BELANG VAN VERMOGENRECHTELIJKE AARD VAN EEN BESTUURDER

Cf. artikel 523 ° 1 W.Venn. worden de getroffen besluiten terzake hierna overgenomen: nihil

POSITIE VAN DE ENTITEIT GEDURENDE HET LOPENDE BOEKJAAR

De Jaarrekening geeft een getrouw overzicht van de ontwikkelingen van het bedrijf en de positie van de vennootschap

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Wij hebben een analyse gedaan naar de impact van de coronacrisis op onze omzet en rendabiliteit. Wij verwachten geen relevante impact.

INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEINVLOEDEN

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

KAPITAALVERHOGINGEN EN UITGIFTE VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN WARRANTS WAARTOE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR BESLOTEN WERD IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR

Er werden geen dergelijke beslissingen genomen door de Raad van Bestuur.

BIJKANTOREN

Nihil

VERKRIJGING EIGEN AANDELEN

Nihil

WIJZIGING WAARDERINGSREGELS

Nihil

MEDEDELING NOPENS HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN, VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

INBRENG BEDRIJFSTAK OM NIET

In 2023 werd Sovekans (sociale doorverhuuractiviteit) overgenomen.

Conform het decreet van 9 juli 2021 is er een specifieke regeling omtrent overdracht om niet van bedrijfstak.

- Aanleg aparte reserve conform art. 212 (fondsen van de vereniging): € 153.696,40

- Aanleg aparte reserve conform art. 214 (niet aangewende subsidiebedragen): € 25.664,99

GOEDKEURING JAARREKENING EN KWIJTING AAN BESTUUDERS EN COMMISSARIS

Wij vragen de algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening afgesloten op 31/12/2022 goed te keuren.

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen verzoeken wij de algemene vergadering kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris van de vennootschap voor het uitoefenen van hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

VERLONING ALGEMEEN DIRECTEUR

- Salarisschaal: A 286
- Vakantiegeld en eindejaarstoelage: nvt
- Dienstwagen: ja
- Managementtoelage: 0 €
- Groepsverzekering: ja
- Type pensioenregeling: te bereiken doel

**JAAARREKENING EN
VERSLAG VAN DE
COMMISSARIS**

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *Vivendo*

Rechtsvorm: *Besloten vennootschap*

Adres: *Handboogstraat* Nr.: *2* Bus: *0013*

Postnummer: *8000* Gemeente: *Brugge*

Land: *België*

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

Internetadres¹: *www.vivendo.be*

E-mailadres¹ *info@vivendo.be*

Ondernemingsnummer **0406.062.883**

DATUM **26 / 01 / 2024** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

de JAARREKENING in **EURO** goedgekeurd door de algemene vergadering van **10 / 06 / 2024**

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

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

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

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

Totaal aantal neergelegde bladen: *56* Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 9, 12, 13, 14, 15*

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

Koen De Craemer
Algemeen directeur

Franky Demon
Voorzitter a.i.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

| | |
|---|--|
| <i>Dirk De fauw Bremlaan 10, 8200 Sint-Andries, België</i> | <i>Voorzitter van de Raad van Bestuur 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Franky Demon 't Groeneveld 4, 8200 Sint-Michiels, België</i> | <i>Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Jos Demarest Azalealaan 30, 8200 Sint-Michiels, België</i> | <i>Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Patrick Arnou Maria Van Bourgondiëlaan 8, 8000 Brugge, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Monique Boydens Gulden Vlieslaan 68 bus 3, 8000 Brugge, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Ruben Strobbe Stationsstraat 29, 8730 Beernem, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Antoon Vanhoutteghem Westmoere 47, 8490 Jabbeke, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Annemieke Dhaese Popstaalstraat 75, 8490 Jabbeke, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>William Coppens Poekestraat 39, 8755 Ruiselede, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Ann Devriendt Dorpwegel 1 bus D000, 8211 Aartrijke, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Vicky Reynaert Wellingsstraat 82, 8730 Beernem, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Sebastian Vande Ginste Korte Kwadeplassstraat 8, 8020 Oostkamp, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Carlo Depreytere Kardinaal Mercierstraat 30, 8000 Brugge, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Sandra Wintein Sulferbergstraat 14, 8000 Brugge, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Martine Matthys Zwanehoek 36, 8000 Brugge, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Alain Petit Baron de Serretstraat 18, 8200 Sint-Michiels, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Nico Blontrock Brugse Mettenstraat 51, 8310 Assebroek, België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |
| <i>Erik Cardon Scharphoutstraat 71, 8380 Zeebrugge (Brugge), België</i> | <i>Bestuurder 15/12/2021 - 31/12/2024</i> |

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

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

Sandrine De Crom Bestuurder
Karel de Stoutelaan 3, 8000 Brugge, België 15/12/2021 - 31/12/2024

Pascal Ennaert Bestuurder
Houthulststraat 12, 8000 Brugge, België 15/12/2021 - 31/12/2024

Gerda Goethals Bestuurder
Oostendse Steenweg 146 bus 002, 8000 Brugge, België 15/12/2021 - 31/12/2024

Mieke Hoste Bestuurder
Sint Lenardstraat 27, 8380 Zeebrugge (Brugge), België 15/12/2021 - 31/12/2024

Jean-Claude Laurent Bestuurder
Stokersstraat 15, 8000 Brugge, België 15/12/2021 - 31/12/2024

Doenja Van Belleghem Bestuurder
Voilierstraat 38, 8000 Brugge, België 15/12/2021 - 31/12/2024

Tom Willems Bestuurder
Jeanne de Beirstraat 15, 8200 Sint-Michiels, België 15/12/2021 - 31/12/2024

Moore Audit Commissaris
Nr.: 0453.925.059 14/06/2021 - 10/06/2024
Autobaan 22 bus 02.02, 8210 Loppem, België
Lidmaatschapsnr.: B00212

Vertegenwoordigd door:

Liesbet Vandenabeele
(Bedrijfsrevisor)
Wijnendaelestationsstraat 39, 8820 Torhout, België
Lidmaatschapsnr.: A02306

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-----------|-------|----------------|----------------|
| ACTIVA | | | | |
| Oprichtingskosten | 6.1 | 20 | ..... | ..... |
| VASTE ACTIVA | | 21/28 | 552.064.965,47 | 516.331.057,51 |
| Immateriële vaste activa | 6.2 | 21 | 8.195,28 | 13.447,59 |
| Materiële vaste activa | 6.3 | 22/27 | 552.055.212,19 | 516.316.051,92 |
| Terreinen en gebouwen | | 22 | 485.241.255,90 | 450.758.193,61 |
| Installaties, machines en uitrusting | | 23 | 7.383,03 | 8.909,55 |
| Meubilair en rollend materieel | | 24 | 335.932,74 | 317.092,57 |
| Leasing en soortgelijke rechten | | 25 | ..... | ..... |
| Overige materiële vaste activa | | 26 | ..... | ..... |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen | | 27 | 66.470.640,52 | 65.231.856,19 |
| Financiële vaste activa | 6.4/6.5.1 | 28 | 1.558,00 | 1.558,00 |
| Verbonden ondernemingen | 6.15 | 280/1 | ..... | ..... |
| Deelnemingen | | 280 | ..... | ..... |
| Vorderingen | | 281 | ..... | ..... |
| Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat | 6.15 | 282/3 | ..... | ..... |
| Deelnemingen | | 282 | ..... | ..... |
| Vorderingen | | 283 | ..... | ..... |
| Andere financiële vaste activa | | 284/8 | 1.558,00 | 1.558,00 |
| Aandelen | | 284 | 1.558,00 | 1.558,00 |
| Vorderingen en borgtochten in contanten | | 285/8 | ..... | ..... |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-----------|-------|----------------|----------------|
| VLOTTENDE ACTIVA | | 29/58 | 38.117.019,14 | 42.258.488,09 |
| Vorderingen op meer dan één jaar | | 29 | ..... | ..... |
| Handelsvorderingen | | 290 | ..... | ..... |
| Overige vorderingen | | 291 | ..... | ..... |
| Vorraden en bestellingen in uitvoering | | 3 | 18.919.635,11 | 21.195.147,67 |
| Vorraden | | 30/36 | 18.919.635,11 | 21.195.147,67 |
| Grond- en hulpstoffen | | 30/31 | ..... | ..... |
| Goederen in bewerking | | 32 | ..... | ..... |
| Gereed product | | 33 | ..... | ..... |
| Handelsgoederen | | 34 | ..... | ..... |
| Onroerende goederen bestemd voor verkoop | | 35 | 18.919.635,11 | 21.195.147,67 |
| Vooruitbetalingen | | 36 | ..... | ..... |
| Bestellingen in uitvoering | | 37 | ..... | ..... |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar | | 40/41 | 958.152,68 | 880.157,09 |
| Handelsvorderingen | | 40 | 262.127,47 | 168.587,59 |
| Overige vorderingen | | 41 | 696.025,21 | 711.569,50 |
| Geldbeleggingen | 6.5.1/6.6 | 50/53 | ..... | ..... |
| Eigen aandelen | | 50 | ..... | ..... |
| Overige beleggingen | | 51/53 | ..... | ..... |
| Liquide middelen | | 54/58 | 15.006.824,32 | 17.212.675,08 |
| Overlopende rekeningen | 6.6 | 490/1 | 3.232.407,03 | 2.970.508,25 |
| TOTAAL VAN DE ACTIVA | | 20/58 | 590.181.984,61 | 558.589.545,60 |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-------|-------|----------------|----------------|
| PASSIVA | | | | |
| EIGEN VERMOGEN | | 10/15 | 117.152.117,37 | 116.606.025,74 |
| Inbreng | 6.7.1 | 10/11 | 65.728,35 | 65.811,27 |
| Beschikbaar | | 110 | ..... | ..... |
| Onbeschikbaar | | 111 | 65.728,35 | 65.811,27 |
| Herwaarderingsmeerwaarden | | 12 | 70.060,38 | 70.060,38 |
| Reserves | | 13 | 94.261.810,95 | 93.370.690,45 |
| Onbeschikbare reserves | | 130/1 | 83.996.036,06 | 83.012.001,71 |
| Statutair onbeschikbare reserves | | 1311 | 83.996.036,06 | 83.012.001,71 |
| Inkoop eigen aandelen | | 1312 | ..... | ..... |
| Financiële steunverlening | | 1313 | ..... | ..... |
| Overige | | 1319 | ..... | ..... |
| Belastingvrije reserves | | 132 | 10.265.774,89 | 10.358.688,74 |
| Beschikbare reserves | | 133 | ..... | ..... |
| Overgedragen winst (verlies) | | 14 | ..... | ..... |
| Kapitaalsubsidies | | 15 | 22.754.517,69 | 23.099.463,64 |
| Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁴ | | 19 | ..... | ..... |
| VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN | | 16 | 5.347.222,18 | 5.406.529,04 |
| Voorzieningen voor risico's en kosten | | 160/5 | 3.979.691,07 | 4.015.376,17 |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen | | 160 | ..... | ..... |
| Belastingen | | 161 | ..... | ..... |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken | | 162 | 2.685.587,10 | 2.925.955,28 |
| Milieuverplichtingen | | 163 | 213.850,00 | 213.850,00 |
| Overige risico's en kosten | 6.8 | 164/5 | 1.080.253,97 | 875.570,89 |
| Uitgestelde belastingen | | 168 | 1.367.531,11 | 1.391.152,87 |

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

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-------|-------|----------------|----------------|
| SCHULDEN | | 17/49 | 467.682.645,06 | 436.576.990,82 |
| Schulden op meer dan één jaar | 6.9 | 17 | 442.717.116,10 | 395.163.533,82 |
| Financiële schulden | | 170/4 | 438.463.552,39 | 391.417.453,23 |
| Achtergestelde leningen | | 170 | ..... | ..... |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | | 171 | ..... | ..... |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | | 172 | ..... | ..... |
| Kredietinstellingen | | 173 | 438.463.552,39 | 391.417.453,23 |
| Overige leningen | | 174 | ..... | ..... |
| Handelsschulden | | 175 | ..... | ..... |
| Leveranciers | | 1750 | ..... | ..... |
| Te betalen wissels | | 1751 | ..... | ..... |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 176 | ..... | ..... |
| Overige schulden | | 178/9 | 4.253.563,71 | 3.746.080,59 |
| Schulden op ten hoogste één jaar | 6.9 | 42/48 | 22.395.106,24 | 39.094.454,38 |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | | 42 | 13.281.087,39 | 25.546.470,59 |
| Financiële schulden | | 43 | ..... | ..... |
| Kredietinstellingen | | 430/8 | ..... | ..... |
| Overige leningen | | 439 | ..... | ..... |
| Handelsschulden | | 44 | 5.276.297,16 | 10.278.071,26 |
| Leveranciers | | 440/4 | 5.276.297,16 | 10.278.071,26 |
| Te betalen wissels | | 441 | ..... | ..... |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 46 | ..... | ..... |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | 6.9 | 45 | 3.069.872,60 | 2.499.288,92 |
| Belastingen | | 450/3 | 2.278.936,84 | 1.867.284,62 |
| Bezoldigingen en sociale lasten | | 454/9 | 790.935,76 | 632.004,30 |
| Overige schulden | | 47/48 | 767.849,09 | 770.623,61 |
| Overlopende rekeningen | 6.9 | 492/3 | 2.570.422,72 | 2.319.002,62 |
| TOTAAL VAN DE PASSIVA | | 10/49 | 590.181.984,61 | 558.589.545,60 |

RESULTATENREKENING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|--------|---------------|----------------|
| Bedrijfsopbrengsten | | 70/76A | 41.361.659,89 | 32.609.105,57 |
| Omzet | 6.10 | 70 | 37.674.744,00 | 31.551.569,13 |
| Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) | | 71 | ..... | ..... |
| Geproduceerde vaste activa | | 72 | 7.447,33 | 1.981,25 |
| Andere bedrijfsopbrengsten | 6.10 | 74 | 2.451.871,67 | 874.287,61 |
| Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | 6.12 | 76A | 1.227.596,89 | 181.267,58 |
| Bedrijfskosten | | 60/66A | 39.188.851,60 | 30.872.649,77 |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen | | 60 | 4.340.710,24 | 4.630.462,51 |
| Aankopen | | 600/8 | 4.840.686,39 | 7.831.936,90 |
| Voorraad: afname (toename) | | 609 | -499.976,15 | -3.201.474,39 |
| Diensten en diverse goederen | | 61 | 11.616.849,40 | 7.870.092,86 |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen | 6.10 | 62 | 5.788.750,37 | 3.902.800,06 |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa | | 630 | 13.491.251,62 | 12.746.828,41 |
| Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) | 6.10 | 631/4 | 45.274,85 | 11.702,67 |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) | 6.10 | 635/8 | -35.685,10 | -717.247,75 |
| Andere bedrijfskosten | 6.10 | 640/8 | 2.943.695,46 | 2.404.903,78 |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-) | | 649 | ..... | ..... |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | 6.12 | 66A | 998.004,76 | 23.107,23 |
| Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) | | 9901 | 2.172.808,29 | 1.736.455,80 |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|--------|--------------|----------------|
| Financiële opbrengsten | | 75/76B | 7.370.115,40 | 6.211.397,22 |
| Recurrente financiële opbrengsten | | 75 | 7.370.115,40 | 6.175.862,22 |
| Opbrengsten uit financiële vaste activa | | 750 | ..... | ..... |
| Opbrengsten uit vlottende activa | | 751 | 110.792,52 | 41.626,69 |
| Andere financiële opbrengsten | 6.11 | 752/9 | 7.259.322,88 | 6.134.235,53 |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | 6.12 | 76B | ..... | 35.535,00 |
| Financiële kosten | | 65/66B | 8.671.266,93 | 7.549.518,22 |
| Recurrente financiële kosten | 6.11 | 65 | 8.671.266,93 | 7.549.518,22 |
| Kosten van schulden | | 650 | 8.670.616,95 | 7.548.788,60 |
| Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen) | | 651 | ..... | ..... |
| Andere financiële kosten | | 652/9 | 649,98 | 729,62 |
| Niet-recurrente financiële kosten | 6.12 | 66B | ..... | ..... |
| Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting | | 9903 | 871.656,76 | 398.334,80 |
| Onttrekking aan de uitgestelde belastingen | | 780 | 47.835,43 | 45.754,30 |
| Overboeking naar de uitgestelde belastingen | | 680 | ..... | ..... |
| Belastingen op het resultaat | | 67/77 | 28.371,69 | -5.710,85 |
| Belastingen | 6.13 | 670/3 | 28.496,16 | 9.301,68 |
| Regularisering van belastingen en terugnemings van voorzieningen voor belastingen | | 77 | 124,47 | 15.012,53 |
| Winst (Verlies) van het boekjaar | | 9904 | 891.120,50 | 449.799,95 |
| Onttrekking aan de belastingvrije reserves | | 789 | 92.913,85 | 92.913,85 |
| Overboeking naar de belastingvrije reserves | | 689 | ..... | ..... |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | | 9905 | 984.034,35 | 542.713,80 |

RESULTAATVERWERKING

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|--------|------------|----------------|
| Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-) | 9906 | 984.034,35 | 542.713,80 |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-) | (9905) | 984.034,35 | 542.713,80 |
| Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-) | 14P | ..... | ..... |
| Onttrekking aan het eigen vermogen | 791/2 | ..... | ..... |
| aan de inbreng | 791 | ..... | ..... |
| aan de reserves | 792 | ..... | ..... |
| Toevoeging aan het eigen vermogen | 691/2 | 984.034,35 | 542.713,80 |
| aan de inbreng | 691 | ..... | ..... |
| aan de wettelijke reserve | 6920 | ..... | ..... |
| aan de overige reserves | 6921 | 984.034,35 | 542.713,80 |
| Over te dragen winst (verlies)(+)/(-) | (14) | ..... | ..... |
| Tussenkost van de vennoten in het verlies | 794 | ..... | ..... |
| Uit te keren winst | 694/7 | ..... | ..... |
| Vergoeding van de inbreng | 694 | ..... | ..... |
| Bestuurders of zaakvoerders | 695 | ..... | ..... |
| Werknemers | 696 | ..... | ..... |
| Andere rechthebbenden | 697 | ..... | ..... |

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|------------------|----------------|
| 8052P | xxxxxxxxxxxxxxxx | 77.812,17 |
| 8022 | ..... |  |
| 8032 | ..... |  |
| 8042 | ..... |  |
| 8052 | 77.812,17 | |
| 8122P | xxxxxxxxxxxxxxxx | 64.364,58 |
| 8072 | 5.252,31 | |
| 8082 | ..... |  |
| 8092 | ..... |  |
| 8102 | ..... |  |
| 8112 | ..... |  |
| 8122 | 69.616,89 | |
| 211 | 8.195,28 | |

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-------|------------------|----------------|
| TERREINEN EN GEBOUWEN | | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8191P | xxxxxxxxxxxxxxxx | 626.095.782,26 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | 8161 | 642.429,30 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | 8171 | 2.956.040,14 | |
| Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-) | 8181 | 48.509.061,95 | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8191 | 672.291.233,37 | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8251P | xxxxxxxxxxxxxxxx | ..... |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8211 | ..... |  |
| Verworven van derden | 8221 | ..... |  |
| Afgeboekt | 8231 | ..... |  |
| Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-) | 8241 | ..... |  |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8251 | ..... |  |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8321P | xxxxxxxxxxxxxxxx | 175.337.588,65 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8271 | 14.336.994,15 | |
| Teruggenomen | 8281 | ..... |  |
| Verworven van derden | 8291 | ..... |  |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | 8301 | 2.624.605,33 | |
| Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-) | 8311 | ..... |  |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8321 | 187.049.977,47 | |
| NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR | (22) | 485.241.255,90 | |

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-------|------------------|----------------|
| INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING | | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8192P | xxxxxxxxxxxxxxxx | 43.790,90 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | 8162 | ..... |  |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | 8172 | ..... |  |
| Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-) | 8182 | ..... |  |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8192 | 43.790,90 | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8252P | xxxxxxxxxxxxxxxx | ..... |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8212 | ..... |  |
| Verworven van derden | 8222 | ..... |  |
| Afgeboekt | 8232 | ..... |  |
| Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-) | 8242 | ..... |  |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8252 | ..... |  |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8322P | xxxxxxxxxxxxxxxx | 34.881,35 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8272 | 1.526,52 | |
| Teruggenomen | 8282 | ..... |  |
| Verworven van derden | 8292 | ..... |  |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | 8302 | ..... |  |
| Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-) | 8312 | ..... |  |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8322 | 36.407,87 | |
| NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR | (23) | 7.383,03 | |

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-------|------------------|----------------|
| MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL | | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8193P | xxxxxxxxxxxxxxxx | 825.005,46 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | 8163 | 99.477,06 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | 8173 | ..... |  |
| Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-) | 8183 | ..... |  |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8193 | 924.482,52 | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8253P | xxxxxxxxxxxxxxxx | ..... |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8213 | ..... |  |
| Verworven van derden | 8223 | ..... |  |
| Afgeboekt | 8233 | ..... |  |
| Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-) | 8243 | ..... |  |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8253 | ..... |  |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8323P | xxxxxxxxxxxxxxxx | 507.912,89 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8273 | 80.636,89 | |
| Teruggenomen | 8283 | ..... |  |
| Verworven van derden | 8293 | ..... |  |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | 8303 | ..... |  |
| Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-) | 8313 | ..... |  |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8323 | 588.549,78 | |
| NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR | (24) | 335.932,74 | |

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-------|------------------|----------------|
| ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN | | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8196P | xxxxxxxxxxxxxxxx | 65.231.856,19 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | 8166 | 50.055.334,38 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | 8176 | 307.488,10 | |
| Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-) | 8186 | -48.509.061,95 | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8196 | 66.470.640,52 | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8256P | xxxxxxxxxxxxxxxx | ..... |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8216 | ..... |  |
| Verworven van derden | 8226 | ..... |  |
| Afgeboekt | 8236 | ..... |  |
| Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-) | 8246 | ..... |  |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8256 | ..... |  |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8326P | xxxxxxxxxxxxxxxx | ..... |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8276 | ..... |  |
| Teruggenomen | 8286 | ..... |  |
| Verworven van derden | 8296 | ..... |  |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | 8306 | ..... |  |
| Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-) | 8316 | ..... |  |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8326 | ..... |  |
| NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR | (27) | 66.470.640,52 | |

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|---------|--------------------|----------------|
| ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN | | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8393P | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | 1.558,00 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Aanschaffingen | 8363 | ..... |  |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | 8373 | ..... |  |
| Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-) | 8383 | ..... |  |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8393 | 1.558,00 | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8453P | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | ..... |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8413 | ..... |  |
| Verworven van derden | 8423 | ..... |  |
| Afgeboekt | 8433 | ..... |  |
| Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-) | 8443 | ..... |  |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8453 | ..... |  |
| Waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8523P | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | ..... |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8473 | ..... |  |
| Teruggenomen | 8483 | ..... |  |
| Verworven van derden | 8493 | ..... |  |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | 8503 | ..... |  |
| Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-) | 8513 | ..... |  |
| Waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8523 | ..... |  |
| Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar | 8553P | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | ..... |
| Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-) | 8543 | ..... |  |
| Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar | 8553 | ..... |  |
| NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR | (284) | 1.558,00 | |
| ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN | | | |
| NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR | 285/8P | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | ..... |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Toevoegingen | 8583 | ..... |  |
| Terugbetalingen | 8593 | ..... |  |
| Geboekte waardeverminderingen | 8603 | ..... |  |
| Teruggenomen waardeverminderingen | 8613 | ..... |  |
| Wisselkoersverschillen(+)/(-) | 8623 | ..... |  |
| Overige mutaties(+)/(-) | 8633 | ..... |  |
| NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR | (285/8) | ..... |  |
| GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR | 8653 | ..... |  |

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

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

| | Boekjaar |
|---|--------------|
| OVERLOPENDE REKENINGEN | |
| Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt | |
| <i>Verkregen Subsidies FS3 Vmsw aflossingsfase</i> | 3.056.408,82 |
| <i>Eenmalige opstartvergoeding Aster</i> | 112.813,91 |
| <i>Over te dragen kosten</i> | 63.184,30 |
| | |

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN DE INBRENG

Inbreng

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

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|--------------------|----------------|
| 110P | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | ..... |
| (110) | ..... | ..... |
| 111P | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | 65.811,27 |
| (111) | 65.728,35 | ..... |
| 8790 | ..... | ..... |
| 87901 | ..... | ..... |
| 8791 | ..... | ..... |
| 87911 | ..... | ..... |

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld
 waarvan niet volgestort
 In natura
 waarvan niet volgestort

| Codes | Bedragen | Aantal aandelen |
|-------|--------------------|-----------------|
| | -325,00 | ..... |
| | | |
| | | |
| 8702 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | 75.849 |
| 8703 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | ..... |

Wijzigingen tijdens het boekjaar
Einde aandeelhouderschap

 Aandelen op naam
 Gedematerialiseerde aandelen

Eigen aandelen

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

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

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

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 8722 | |
| 8732 | |
| 8740 | |
| 8741 | |
| 8742 | |
| 8745 | |
| 8746 | |
| 8747 | |

Aandelen

Verdeling

Aantal aandelen

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 8761 | |
| 8762 | |
| 8771 | |
| 8781 | |

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

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

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

| Boekjaar |
|----------|
| |
| |
| |
| |

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

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

Hangende geschillen bij bouwprojecten en milieuverplichtingen

Voorziening heraanbesteding na faillissement

.....

.....

| Boekjaar |
|--------------|
| 1.246.203,97 |
| 47.900,00 |
| |
| |

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

| | Codes | Boekjaar |
|--|-------------|-----------------------|
| UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD | | |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | | |
| Financiële schulden | 8801 | 13.213.934,76 |
| Achtergestelde leningen | 8811 | ..... |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | 8821 | ..... |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | 8831 | ..... |
| Kredietinstellingen | 8841 | 13.213.934,76 |
| Overige leningen | 8851 | ..... |
| Handelsschulden | 8861 | ..... |
| Leveranciers | 8871 | ..... |
| Te betalen wissels | 8881 | ..... |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | 8891 | ..... |
| Overige schulden | 8901 | 67.152,63 |
| Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | (42) | 13.281.087,39 |
| Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar | | |
| Financiële schulden | 8802 | 74.145.286,60 |
| Achtergestelde leningen | 8812 | ..... |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | 8822 | ..... |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | 8832 | ..... |
| Kredietinstellingen | 8842 | 74.145.286,60 |
| Overige leningen | 8852 | ..... |
| Handelsschulden | 8862 | ..... |
| Leveranciers | 8872 | ..... |
| Te betalen wissels | 8882 | ..... |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | 8892 | ..... |
| Overige schulden | 8902 | ..... |
| Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar . | 8912 | 74.145.286,60 |
| Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar | | |
| Financiële schulden | 8803 | 364.318.265,79 |
| Achtergestelde leningen | 8813 | ..... |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | 8823 | ..... |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | 8833 | ..... |
| Kredietinstellingen | 8843 | 364.318.265,79 |
| Overige leningen | 8853 | ..... |
| Handelsschulden | 8863 | ..... |
| Leveranciers | 8873 | ..... |
| Te betalen wissels | 8883 | ..... |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | 8893 | ..... |
| Overige schulden | 8903 | 4.253.563,71 |
| Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar | 8913 | 368.571.829,50 |

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

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

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

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

| | | |
|--|-------------|--------------|
| Financiële schulden | 8922 | ..... |
| Achtergestelde leningen | 8932 | ..... |
| Niet-achtergestelde obligatieleningen | 8942 | ..... |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden | 8952 | ..... |
| Kredietinstellingen | 8962 | ..... |
| Overige leningen | 8972 | ..... |
| Handelsschulden | 8982 | ..... |
| Leveranciers | 8992 | ..... |
| Te betalen wissels | 9002 | ..... |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | 9012 | ..... |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | 9022 | ..... |
| Belastingen | 9032 | ..... |
| Bezoldigingen en sociale lasten | 9042 | ..... |
| Overige schulden | 9052 | ..... |
| Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap | 9062 | ..... |

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

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

| | | |
|--|------|--------------|
| Vervallen belastingschulden | 9072 | ..... |
| Niet-vervallen belastingschulden | 9073 | 2.278.936,84 |
| Geraamde belastingschulden | 450 | ..... |

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

| | | |
|--|------|------------|
| Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid | 9076 | ..... |
| Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten | 9077 | 790.935,76 |

| Boekjaar |
|--------------|
| 2.496.895,87 |
| 73.526,85 |
| |
| |

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

| | |
|---|--|
| <i>Toe te rekenen rente leningen Vmsw</i> | |
| <i>Andere toe te rekenen kosten</i> | |
| | |
| | |

BEDRIJFSRESULTATEN

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-------|--------------|----------------|
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | | |
| Netto-omzet | | | |
| Uitsplitsing per bedrijfscategorie | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Uitsplitsing per geografische markt | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Andere bedrijfsopbrengsten | | | |
| Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen | 740 | 1.319.795,46 | 629.095,81 |
| BEDRIJFSKOSTEN | | | |
| Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister | | | |
| Totaal aantal op de afsluitingsdatum | 9086 | 73 | 54 |
| Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten | 9087 | 65,0 | 50,1 |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren | 9088 | 98.325 | 76.467 |
| Personeelskosten | | | |
| Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen | 620 | 3.901.140,57 | 2.794.340,43 |
| Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen | 621 | 1.016.844,77 | 722.153,47 |
| Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen | 622 | 719.199,20 | 287.759,49 |
| Andere personeelskosten | 623 | 151.565,83 | 98.546,67 |
| Ouderdoms- en overlevingspensioenen | 624 | | |

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|--------------|----------------|
| Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen | | | |
| Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-) | 635 | ..... | ..... |
| Waardeverminderingen | | | |
| Op voorraden en bestellingen in uitvoering | | | |
| Geboekt | 9110 | ..... | ..... |
| Teruggenomen | 9111 | ..... | ..... |
| Op handelsvorderingen | | | |
| Geboekt | 9112 | 156.799,35 | 112.550,96 |
| Teruggenomen | 9113 | 111.524,50 | 100.848,29 |
| Voorzieningen voor risico's en kosten | | | |
| Toevoegingen | 9115 | 510.364,61 | 413.603,13 |
| Bestedingen en terugnemingen | 9116 | 546.049,71 | 1.130.850,88 |
| Andere bedrijfskosten | | | |
| Bedrijfsbelastingen en -taksen | 640 | 2.636.899,99 | 2.083.807,33 |
| Andere | 641/8 | 306.795,47 | 321.096,45 |
| Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen | | | |
| Totaal aantal op de afsluitingsdatum | 9096 | 1 | 1 |
| Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten | 9097 | 1,5 | 1,2 |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren | 9098 | 2.612 | 1.989 |
| Kosten voor de vennootschap | 617 | 132.545,37 | 93.858,16 |

FINANCIËLE RESULTATEN

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|--------------|----------------|
| RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN | | | |
| Andere financiële opbrengsten | | | |
| Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening | | | |
| Kapitaalsubsidies | 9125 | 790.900,86 | 752.538,26 |
| Interestsubsidies | 9126 | 6.458.207,32 | 5.381.605,01 |
| Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten | | | |
| Gerealiseerde wisselkoersverschillen | 754 | ..... | ..... |
| Andere | | | |
| Aanbrengpremies huurwaarborgen geplaatst bij Vmsw | | 6.937,18 | 92,26 |
| Intresten op gerechtelijke procedures | | 2.826,48 | ..... |
| Andere financiële opbrengsten | | 451,04 | ..... |
| RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN | | | |
| Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen | | | |
| | 6501 | ..... | ..... |
| Geactiveerde interesten | | | |
| | 6502 | 262,48 | ..... |
| Waardeverminderingen op vlottende activa | | | |
| Geboekt | | | |
| | 6510 | ..... | ..... |
| Teruggenomen | | | |
| | 6511 | ..... | ..... |
| Andere financiële kosten | | | |
| Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen | | | |
| | 653 | ..... | ..... |
| Voorzieningen met financieel karakter | | | |
| Toevoegingen | | | |
| | 6560 | ..... | ..... |
| Bestedingen en terugnemingen | | | |
| | 6561 | ..... | ..... |
| Uitsplitsing van de overige financiële kosten | | | |
| Gerealiseerde wisselkoersverschillen | | | |
| | 654 | ..... | ..... |
| Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta | | | |
| | 655 | ..... | ..... |
| Andere | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|--------------|----------------|
| NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN | 76 | 1.227.596,89 | 216.802,58 |
| Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | (76A) | 1.227.596,89 | 181.267,58 |
| Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa | 760 | ..... | ..... |
| Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten | 7620 | ..... | ..... |
| Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa | 7630 | 908.678,42 | 245,00 |
| Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | 764/8 | 318.918,47 | 181.022,58 |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | (76B) | ..... | 35.535,00 |
| Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa | 761 | ..... | ..... |
| Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten | 7621 | ..... | ..... |
| Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa | 7631 | ..... | 35.535,00 |
| Andere niet-recurrente financiële opbrengsten | 769 | ..... | ..... |
| NIET-RECURRENTE KOSTEN | 66 | 998.004,76 | 23.107,23 |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | (66A) | 998.004,76 | 23.107,23 |
| Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa | 660 | 933.158,25 | ..... |
| Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) | 6620 | ..... | ..... |
| Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ... | 6630 | ..... | ..... |
| Andere niet-recurrente bedrijfskosten | 664/7 | 64.846,51 | 23.107,23 |
| Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-) | 6690 | ..... | ..... |
| Niet-recurrente financiële kosten | (66B) | ..... | ..... |
| Waardeverminderingen op financiële vaste activa | 661 | ..... | ..... |
| Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) | 6621 | ..... | ..... |
| Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa | 6631 | ..... | ..... |
| Andere niet-recurrente financiële kosten | 668 | ..... | ..... |
| Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-) | 6691 | ..... | ..... |

BELASTINGEN EN TAKSEN

| | Codes | Boekjaar |
|--|-------|---------------------|
| BELASTINGEN OP HET RESULTAAT | | |
| Belastingen op het resultaat van het boekjaar | 9134 | 28.496,16 |
| Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen | 9135 | 40.000,00 |
| Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen | 9136 | ..... |
| Geraamde belastingsupplementen | 9137 | -11.503,84 |
| Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren | 9138 | ..... |
| Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen | 9139 | ..... |
| Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd | 9140 | ..... |
| Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst | | |
| <i>Belastbare voorzieningen</i> | | (+)/(-) -240.368,18 |
| <i>Onderschatting van het actief</i> | | (+)/(-) -132.730,74 |
| <i>Sovekans</i> | | (+)/(-) -179.361,39 |
| <i>Verworpen uitgaven</i> | | (+)/(-) 138.703,16 |
| <i>Autokosten ten belope van een gedeelte van het V.V.A.</i> | | (+)/(-) -2.435,66 |
| <i>Investeringsaftrek</i> | | (+)/(-) -354,09 |
| <i>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</i> | | (+)/(-) -47.835,43 |
| <i>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</i> | | (+)/(-) -92.913,85 |

| | Boekjaar |
|--|------------|
| Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar | |
| <i>Minderwaarde uitzonderlijke afschrijving mat. vaste activa</i> | 933.158,25 |
| <i>Boeten en verwijlrenten</i> | 63.561,48 |
| <i>Diverse uitzonderlijke kosten</i> | 1.285,03 |
| <i>Meerwaarden op verkoop terreinen en gebouwen</i> | 908.678,42 |
| <i>Schadevergoedingen verzekeringsmaatschappijen</i> | 149.921,98 |
| <i>Overige uitzonderlijke opbrengsten</i> | 21.015,58 |

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

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|----------|----------------|
| BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN | | | |
| In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde | | | |
| | | | |

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|--------------|----------------|
| Aan de vennootschap (aftrekbaar) | 9145 | 122.753,52 | 317.545,05 |
| Door de vennootschap | 9146 | 3.288.103,79 | 3.658.517,90 |
| Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van | | | |
| Bedrijfsvoorheffing | 9147 | 999.177,96 | 765.450,39 |
| Roerende voorheffing | 9148 | ..... | ..... |

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

| | Codes | Boekjaar |
|---|-------|----------|
| DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN | 9149 | ..... |
| Waarvan | | |
| Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop | 9150 | ..... |
| Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten | 9151 | ..... |
| Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd | 9153 | ..... |
| ZAKELIJKE ZEKERHEDEN | | |
| Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap | | |
| Hypotheken | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91611 | ..... |
| Bedrag van de inschrijving | 91621 | ..... |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen | 91631 | ..... |
| Pand op het handelsfonds | | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt | 91711 | ..... |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan | 91721 | ..... |
| Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91811 | ..... |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91821 | ..... |
| Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa | | |
| Bedrag van de betrokken activa | 91911 | ..... |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91921 | ..... |
| Voorrecht van de verkoper | | |
| Boekwaarde van het verkochte goed | 92011 | ..... |
| Bedrag van de niet-betaalde prijs | 92021 | ..... |

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

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 91612 | |
| 91622 | |
| 91632 | |
| 91712 | |
| 91722 | |
| 91812 | |
| 91822 | |
| 91912 | |
| 91922 | |
| 92012 | |
| 92022 | |

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt
 Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa
 Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa
 Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed
 Bedrag van de niet-betaalde prijs

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN

.....

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA

.....

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA

.....

TERMIJNVERRICHTINGEN

Gekochte (te ontvangen) goederen
 Verkochte (te leveren) goederen
 Gekochte (te ontvangen) deviezen
 Verkochte (te leveren) deviezen

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 9213 | |
| 9214 | |
| 9215 | |
| 9216 | |

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

.....

| Boekjaar |
|----------|
| |
| |
| |
| |

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

Erfpachtvergoedingen

| Boekjaar |
|------------|
| 288.228,07 |
| |
| |
| |

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

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 9220 | |

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

.....

| Boekjaar |
|----------|
| |
| |
| |
| |

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

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

| Boekjaar |
|----------|
| |
| |
| |
| |

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

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

| Boekjaar |
|----------|
| |
| |
| |
| |

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

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

| Boekjaar |
|----------|
| |
| |
| |
| |

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

| | Codes | Boekjaar |
|---|-------|-----------|
| Uitstaande vorderingen op deze personen | 9500 | ..... |
| Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien | | |
| Waarborgen toegestaan in hun voordeel | 9501 | ..... |
| Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel | 9502 | ..... |
| Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon | | |
| Aan bestuurders en zaakvoerders | 9503 | 74.620,10 |
| Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders | 9504 | ..... |

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

| | Codes | Boekjaar |
|---|-------|-----------|
| Bezoldiging van de commissaris(sen) | 9505 | 16.949,29 |
| Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen) | | |
| Andere controleopdrachten | 95061 | ..... |
| Belastingadviesopdrachten | 95062 | ..... |
| Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten | 95063 | ..... |
| Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn) | | |
| Andere controleopdrachten | 95081 | ..... |
| Belastingadviesopdrachten | 95082 | ..... |
| Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten | 95083 | ..... |

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

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

1. BEGINSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van de jaarrekening van de ondernemingen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het voorafgaande boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten, die aan een vorig

boekjaar worden toegerekend.

2. BIJZONDERE REGELS

Immateriele vaste activa:

De immateriele vaste activa worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde en worden afgeschreven aan 20% lineair.

Materiele vaste activa:

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

1) Conform het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 mogen woningen gebouwd en verhuurd voor 1997 niet langer progressief

afgeschreven worden. De resterende boekwaarde per 31.12.2010 wordt lineair afgeschreven over de resterende oorspronkelijke

termijn van 66 jaar.

2) De gebouwde woningen vanaf 1997 tot en met 2010 worden afgeschreven over 50 jaar. Woningen vanaf 2011 worden over 33 jaar afgeschreven.

2bis) Aangekochte bestaande woningen worden afgeschreven over 33 jaar.

3) De garages, autoboxen en bergplaatsen worden afgeschreven over 66 jaar. Vanaf 2011 worden deze over 33 jaar afgeschreven.

4) De installaties voor centrale verwarming worden afgeschreven over 30 jaar voor gietijzeren ketels en over 15 jaar

voor gaswandketels en in plaatstaal en dit voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

5) Liften worden afgeschreven over 30 jaar voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

6) Meubilair wordt afgeschreven aan 5 % , 10 % of 20 % lineair naargelang de aard.

7) Materieel en machines worden afgeschreven aan 5 % , 10% of 20% lineair naargelang de aard.

8) Rollend materieel wordt afgeschreven aan 20% lineair.

9) Waterverwarmers, fornuizen, koelkasten, ventilatoren, radiatoren, zonneschermen, dampkappen, vuilniscomprimator

worden afgeschreven aan 10 % lineair en voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

10) Renovatiewerken die een comfortverbetering en/of lagere verbruikskosten voor de gebruiker tot gevolg hebben worden afgeschreven over 15 of 33 jaar.

De materiele vaste activa worden geactiveerd tegen de aanschaffingswaarde, te weten:

- de aankoopprijs in geval van aankoop
- de kostprijs in geval van onttrekking of van werken voor eigen rekening

- de inbrengwaarde voor ingebrachte activa.

De Raad van Bestuur beslist of de bijkomende kosten al dan niet mee geactiveerd worden.

Vorraden:

De grondstoffen worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de fifo-methode.

Vorderingen:

De vorderingen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

Indien de betaling op de vervaldag onzeker is, worden de nodige waardeverminderingen toegepast.

Kapitaalsubsidie:

Op het passief van de balans wordt het bedrag van de toegekende kapitaalsubsidie opgenomen.

Dit bedrag wordt in resultaat genomen a rato van de afschrijvingen van de materiele vaste activa waarop de subsidie

betrekking heeft.

Schulden:

De schulden worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

Overlopende rekeningen:

Op de overlopende rekeningen van het actief worden de over te dragen kosten (pro rata van kosten die ten laste van

de volgende boekjaren vallen) en de verworven opbrengsten (pro rata van opbrengsten met betrekking tot het

verstreken boekjaar) geboekt.

Op de overlopende rekeningen van het passief worden de toe te rekenen kosten (pro rata van de kosten met betrekking

tot het verstreken boekjaar) en de over te dragen opbrengsten geboekt.

Voorzieningen voor risico's en kosten:

De voorziening voor onderhoud en herstellingen wordt aangelegd in functie van de reële planning voor het komende boekjaar.

In het boekjaar 2023 werden kapitaalsubsidies (o.a. Vlaams Klimaat Fonds subsidies) toegekend voor een bedrag van € 470.168,58.

Hiervan werd een bedrag van € 470.168,58 ontvangen in 2023.

Voor de vertrokken huurders worden alle achterstallen per 30 juni van het af te sluiten boekjaar per 31 december dubieus geboekt. Er wordt tevens een waardevermindering aangelegd van 100%.

Achterstallen van zittende huurders wiens dossier zich per 31 december van het af te sluiten boekjaar bij een raadsman bevindt, worden dubieus geboekt.

Voor deze achterstallen wordt een waardevermindering aangelegd van 50%.

De liquide middelen omvatten voor 3.897.422,58 eur aan huurwaarborgen dewelke niet onmiddellijk opvraagbaar zijn.

Door de fusie in 2006 met de maatschappij van Haard en Kouter worden de door hen toegepaste waarderingsregels overgenomen en toegepast voor dit deel van het patrimonium.

Er zijn twee belangrijke wijzigingen voor onze boekhouding: een verlenging van de afschrijvingstermijn van sociale woningen naar 50 jaar en een aantal nieuwe grootboekrekeningen aan het rekeningstelsel.

Deze wijzigingen treden volgens het MB in werking op 31 december 2020, maar de verlenging van de afschrijvingstermijnen mag -gezien de laattijdige melding- uitgesteld worden tot het boekjaar 2021, wat dan ook op die manier is gebeurd.

Onze waarderingsregels werden als volgt gewijzigd om tegemoet te komen aan het nieuwe MB.

1. Voor projecten die een eerste maal werden afgeschreven tussen 01/01/2011 en 31/12/2020 wijzigt de afschrijvingstermijn vanaf 01/01/2021 in 50 jaar.

Praktisch gezien gebeurt dit door de resterende, niet-afgeschreven boekwaarde af te schrijven op 50 jaar min het aantal jaren dat er al is afgeschreven in de periode 2011-2020.

Er gebeurt geen terugname van de afschrijvingen die werden gedaan over 33 jaar (gezien dit fiscaal zijn implicaties heeft);

2. Projecten die een eerste maal werden afgeschreven voor 1997 behouden hun oorspronkelijke afschrijvingstermijn van 66 jaar;

3. De aanschaffingswaarde van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties die als

materiële vaste activa geboekt worden

en waarvan de eerste afschrijving plaatsvindt in het boekjaar 2021 of in een later boekjaar, wordt lineair afgeschreven over een periode van vijftig jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklaarheid,

met uitzondering van de volgende onderdelen, die lineair worden afgeschreven over de volgende termijnen:

- 1° sanitair: 15 jaar;
- 2° lift: 25 jaar;
- 3° centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 25 jaar;
- 4° centrale verwarming, verwarmingsketel: 15 jaar;
- 5° warmtepomp: 15 jaar;
- 6° zonneboiler: 15 jaar;
- 7° fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, exclusief omvormers: 20 jaar;
- 8° omvormers fotovoltaïsch zonne-energiesysteem: 10 jaar;
- 9° ventilatie: 15 jaar.

Het bedrag van deze kostprijselementen die in minder dan vijftig jaar afgeschreven worden, wordt forfaitair berekend

door de volgende percentages toe te passen op de aankoopprijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde van de nieuwe gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties:

- 1° sanitair: 5%;
- 2° lift: 2%;
- 3° centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 4%;
- 4° centrale verwarming, verwarmingsketel: 2%;
- 5° warmtepomp: 0,75%;
- 6° zonneboiler: 1,5%;
- 7° ventilatie: 2,5%.

De waarde van fotovoltaïsche zonne-energiesystemen (omvormers apart) wordt bepaald door de bedragen te halen uit de vorderingsstaten van het project in kwestie.

4. De onderstaande afschrijvingstermijnen gelden vanaf 01/01/2021 voor de volgende renovaties:

1° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden:

- a) keukenmeubilair en -toestellen vernieuwen;
- b) binnenschrijnwerk vernieuwen;
- c) vloerbekleding vernieuwen;
- d) elektrische uitrusting van de woning vernieuwen;
- e) sanitaire uitrusting vernieuwen;
- f) nieuwe verwarmingsketels met hoog rendement plaatsen;

2° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 25 jaar afgeschreven worden:

- a) installaties voor centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel vernieuwen;
- b) liftinstallaties vernieuwen;

3° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode 15 jaar afgeschreven worden:

- a) dakbedekking vernieuwen, zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen;
- b) een gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen, in het kader van een gestructureerde aanpak, bv. de vervanging van de garagepoorten van een reeks woningen of garages;

4° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 33 jaar afgeschreven worden:

- a) het volledige buitenschrijnwerk vernieuwen;
- b) de volledige dakbedekking vernieuwen, met gehele verwijdering van de bestaande dakbedekking;
- c) het volledige parament van buitengevels vernieuwen."

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

Zie volgende pagina.

VIVENDO
 BV
 Handboogstraat 2 bus 0013
 8000 SINT-PIETERS (BRUGGE)
 Reg. BV Brugge nr 8
 Nationaal nummer: 406.062.883

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE JAARVERGADERING VAN 10 juni 2024

Wij hebben de eer U, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen, verslag uit te brengen over de activiteiten van de vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2023.

COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Deze commentaar gaat uit van de balans na resultaatverwerking en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering.

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen.

BALANS NA RESULTAATVERWERKING

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (EUR):

(bedragen in eenheden)

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| ACTIVA | | |
| Vaste activa | 552.064.965,47 | 516.331.057,51 |
| Vorderingen > 1 j | 0,00 | 0,00 |
| Overige vlottende activa | 38.117.019,14 | 42.258.488,09 |
| TOTAAL DER ACTIVA | 590.181.984,61 | 558.589.545,60 |
| | | |
| PASSIVA | | |
| Eigen vermogen | 117.152.117,37 | 116.606.025,74 |
| Voorzieningen en uitgestelde belastingen > 1 j | 5.347.222,18 | 5.406.529,04 |
| Schulden > 1 j | 442.717.116,10 | 395.163.533,82 |
| Schulden <= 1 j | 22.395.106,24 | 39.094.454,38 |
| Overlopende rekeningen | 2.570.422,72 | 2.319.002,62 |
| TOTAAL DER PASSIVA | 590.181.984,61 | 558.589.545,60 |

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af:

| | 2023 | 2022 |
|---|--------|--------|
| 1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn) | 1,70 | 1,08 |
| 2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen) | 19,85% | 20,88% |

RESULTATENREKENING

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven:

(bedragen in EUR)

| RESULTATENREKENING | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Omzet | 37.674.744,00 | 31.551.569,13 |
| Handelsgoederen, grond-en hulpstoffen | 4.340.710,24 | 4.630.462,51 |
| Diensten en diverse goederen | 11.616.849,40 | 7.870.092,86 |
| Personeelskosten | 5.788.750,37 | 3.902.800,06 |
| Geproduceerde vaste activa | 7.447,33 | 1.981,25 |
| Afschrijvingen | 13.491.251,62 | 12.746.828,41 |
| Waardeverminderingen handelsvorderingen | 45.274,85 | 11.702,67 |
| Voorzieningen voor risico's en kosten | -35.685,10 | -717.247,75 |
| Andere bedrijfskosten | 2.943.695,46 | 2.404.903,78 |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | 998.004,76 | 23.107,23 |
| Andere bedrijfsopbrengsten | 2.451.871,67 | 874.287,61 |
| Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | 1.227.596,89 | 181.267,58 |
| Bedrijfsresultaat | 2.172.808,29 | 1.736.455,80 |
| Financieel resultaat | -1.301.151,53 | -1.338.121,00 |
| Regularisatie belastingen | 124,47 | 15.012,53 |
| Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen | 47.835,43 | 45.754,30 |
| Belastingen op het resultaat | 28.496,16 | 9.301,68 |
| Resultaat van het boekjaar | 891.120,50 | 449.799,95 |
| Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves | 92.913,85 | 92.913,85 |
| TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR | 984.034,35 | 542.713,80 |

RESULTAATVERWERKING

Wij stellen U voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (in EUR):

| | | |
|--|-----|------------|
| A. Te bestemmen winstsaldo: | (+) | 984.034,35 |
| A. Te verwerken verliessaldo: | (-) | |
| bestaande uit: | | |
| - te bestemmen winst van het boekjaar (+) | | 984.034,35 |
| - te verwerken verlies van het boekjaar (-) | | |
| - Overgedragen winst van het vorige boekjaar (+) | | |
| B. Onttrekking aan het eigen vermogen | (+) | |
| bestaande uit: | | |
| - onttrekking aan het kapitaal en de uitgiftepremies (+) | | |
| - onttrekking aan de reserves (+) | | |
| C. Toevoeging aan het eigen vermogen | (-) | 984.034,35 |
| bestaande uit: | | |
| - toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies (-) | | |
| - toevoeging aan de wettelijke reserve (-) | | |
| - toevoeging aan de overige reserves (-) | | 804.672,96 |
| - toevoeging aan de overige reserves – art. 212 | | 153.696,40 |
| - toevoeging aan de overige reserves – art. 214 | | 25.664,99 |

| | |
|-----------------------------------|--------|
| D. Over te dragen winst/verlies | (-)(+) |
| F. Uit te keren winst | (-) |
| bestaande uit: | |
| - vergoeding van het kapitaal (-) | |
| - tantièmes (-) | |
| - andere rechthebbenden (-) | |

TEGENSTRIJDIG BELANG VAN VERMOGENSRECHTELIJKE AARD VAN EEN BESTUURDER
Cfr artikel 523 ° 1 W.Venn. worden de getroffen besluiten terzake hierna overgenomen: nihil

POSITIE VAN DE ENTITEIT GEDURENDE HET LOPENDE BOEKJAAR

De jaarrekening geeft een getrouw overzicht van de ontwikkelingen van het bedrijf en de positie van de vennootschap.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Nihil

INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

KAPITAALVERHOOGINGEN EN UITGIFTE VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN WARRANTS WAARTOE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR BESLOTEN WERD IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR
Geen dergelijke beslissingen genomen door raad van bestuur.

BIJKANTOREN

Nihil

VERKRIJGING EIGEN AANDELEN

Nihil

BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Nihil

WIJZIGING WAARDERINGSREGELS

Nihil

MEDEDELING NOPENS HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN, VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

INBRENG BEDRIJFSTAK OM NIET

In 2023 werd Sovekans (sociale doorverhuuractiviteit) overgenomen.

Conform het decreet van 9 juli 2021 is er een specifieke regeling omtrent overdracht om niet van bedrijfstak.

- Aanleg aparte reserve conform art. 212 (fondsen van de vereniging) : €153.696,40

- Aanleg aparte reserve conform art. 214(niet aangewende subsidiebedragen) : € 25.664,99

GOEDKEURING JAARREKENING EN KWIJTING AAN BESTUURDERS EN COMMISSARIS

Wij vragen de algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening afgesloten op 31-12-2023 goed te keuren.

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen verzoeken wij de algemene vergadering kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en de commissaris van de vennootschap voor het uitoefenen van hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Tot slot danken wij allen, die zich in het voorbije boekjaar hebben ingezet voor de werking van de onderneming.

Te Brugge, op 24 april 2024

De Raad van Bestuur



Moore Audit

Autobaan 22 bus 0202
B-8210 Brugge (Loppem)

T +32 56 40 10 96

www.moore.be

Aan de algemene vergadering
der aandeelhouders van
Vivendo BV
Handboogstraat 2 bus 13
8000 Brugge

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

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 14 juni 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Vivendo BV uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 590.181.985 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 891.121.

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



Vivendo BV – Verslag Commissaris 31/12/2023**Basis voor het oordeel zonder voorbehoud**

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Vivendo BV – Verslag Commissaris 31/12/2023

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.

Vivendo BV – Verslag Commissaris 31/12/2023

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

*

*

*

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vivendo BV – Verslag Commissaris 31/12/2023**Vermelding betreffende de sociale balans**

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

Vermelding betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

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

Brugge, 24 april 2024.

Moore Audit BV,
Commissaris,
vertegenwoordigd door:

Liesbet Vandenabeele

Liesbet Vandenabeele,
Bedrijfsrevisor.

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers

Voltijds
 Deeltijds
 Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds
 Deeltijds
 Totaal

Personeelskosten

Voltijds
 Deeltijds
 Totaal

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

| Codes | Totaal | 1. Mannen | 2. Vrouwen |
|---|--------------|--------------|--------------|
| 1001 | 50,9 | 30,2 | 20,7 |
| 1002 | 18,5 | 3,7 | 14,8 |
| 1003 | 65,0 | 33,1 | 31,9 |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren | | | |
| 1011 | 78.018 | 47.776 | 30.242 |
| 1012 | 20.307 | 4.566 | 15.741 |
| 1013 | 98.325 | 52.342 | 45.983 |
| Personeelskosten | | | |
| 1021 | 4.653.054,94 | 2.873.796,17 | 1.779.258,77 |
| 1022 | 1.135.695,44 | 246.517,28 | 889.178,16 |
| 1023 | 5.788.750,38 | 3.120.313,45 | 2.668.436,93 |
| 1033 | ..... | ..... | ..... |

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
 Personeelskosten
 Bedrag van de voordelen bovenop het loon

| Codes | P. Totaal | 1P. Mannen | 2P. Vrouwen |
|-------|--------------|--------------|--------------|
| 1003 | 50,1 | 26,8 | 23,3 |
| 1013 | 76.467 | 41.594 | 34.873 |
| 1023 | 3.902.800,06 | 2.119.353,36 | 1.783.446,70 |
| 1033 | ..... | ..... | ..... |

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

| | Codes | 1. Voltijds | 2. Deeltijds | 3. Totaal in voltijdse equivalenten |
|---|-------|-------------|--------------|---|
| Op de afsluitingsdatum van het boekjaar | | | | |
| Aantal werknemers | 105 | 52 | 21 | 68,2 |
| Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst | | | | |
| Overeenkomst voor een onbepaalde tijd | 110 | 52 | 20 | 67,6 |
| Overeenkomst voor een bepaalde tijd | 111 | ..... | 1 | 0,6 |
| Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk | 112 | ..... | ..... | ..... |
| Vervangingsovereenkomst | 113 | ..... | ..... | ..... |
| Volgens het geslacht en het studieniveau | | | | |
| Mannen | 120 | 32 | 4 | 35,3 |
| lager onderwijs | 1200 | ..... | ..... | ..... |
| secundair onderwijs | 1201 | 12 | 2 | 13,6 |
| hoger niet-universitair onderwijs | 1202 | 17 | 2 | 18,7 |
| universitair onderwijs | 1203 | 3 | ..... | 3,0 |
| Vrouwen | 121 | 20 | 17 | 32,9 |
| lager onderwijs | 1210 | ..... | ..... | ..... |
| secundair onderwijs | 1211 | 3 | 5 | 6,6 |
| hoger niet-universitair onderwijs | 1212 | 16 | 11 | 24,4 |
| universitair onderwijs | 1213 | 1 | 1 | 1,9 |
| Volgens de beroepscategorie | | | | |
| Directiepersoneel | 130 | 2 | ..... | 2,0 |
| Bedienden | 134 | 45 | 20 | 60,5 |
| Arbeiders | 132 | 5 | 1 | 5,7 |
| Andere | 133 | ..... | ..... | ..... |

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

| | Codes | 1. Uitzendkrachten | 2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen |
|--|-------|--------------------|---|
| Tijdens het boekjaar | | | |
| Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen | 150 | 1,5 | ..... |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren | 151 | 2.612 | ..... |
| Kosten voor de vennootschap | 152 | 132.545,37 | ..... |

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

| Codes | 1. Voltijds | 2. Deeltijds | 3. Totaal in voltijdse equivalenten |
|-------|-------------|--------------|-------------------------------------|
| 205 | 36 | 11 | 43,4 |
| 210 | 17 | 8 | 23,4 |
| 211 | 19 | 3 | 20,0 |
| 212 | ..... | ..... | ..... |
| 213 | ..... | ..... | ..... |

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

| Codes | 1. Voltijds | 2. Deeltijds | 3. Totaal in voltijdse equivalenten |
|-------|-------------|--------------|-------------------------------------|
| 305 | 26 | 2 | 26,4 |
| 310 | 8 | ..... | 8,0 |
| 311 | 18 | 2 | 18,4 |
| 312 | ..... | ..... | ..... |
| 313 | ..... | ..... | ..... |
| 340 | 2 | ..... | 2,0 |
| 341 | ..... | ..... | ..... |
| 342 | 1 | ..... | 1,0 |
| 343 | 23 | 2 | 23,4 |
| 350 | ..... | ..... | ..... |

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

| | Codes | Mannen | Codes | Vrouwen |
|--|-------|-----------|-------|-----------|
| Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever | | | | |
| Aantal betrokken werknemers | 5801 | 23 | 5811 | 26 |
| Aantal gevolgde opleidingsuren | 5802 | 346 | 5812 | 420 |
| Nettokosten voor de vennootschap | 5803 | 24.985,52 | 5813 | 33.367,30 |
| waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding | 58031 | 20.312,06 | 58131 | 24.697,18 |
| waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen | 58032 | 4.673,46 | 58132 | 8.670,12 |
| waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering) | 58033 | ..... | 58133 | ..... |
| Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever | | | | |
| Aantal betrokken werknemers | 5821 | 23 | 5831 | 24 |
| Aantal gevolgde opleidingsuren | 5822 | 234 | 5832 | 246 |
| Nettokosten voor de vennootschap | 5823 | 13.763,81 | 5833 | 14.499,68 |
| Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever | | | | |
| Aantal betrokken werknemers | 5841 | ..... | 5851 | ..... |
| Aantal gevolgde opleidingsuren | 5842 | ..... | 5852 | ..... |
| Nettokosten voor de vennootschap | 5843 | ..... | 5853 | ..... |

REMUNERATIEVERSLAG

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

Zie volgende pagina.

REMUNERATIEVERSLAG BOEKJAAR 2023

| <u>Bestuurder</u> | <u>Zitpenningen</u> | <u>Verplaatsingskosten</u> | <u>Totaal</u> |
|------------------------|---------------------|----------------------------|---------------|
| DE FAUW Dirk | 7.753,45 | 0,00 | 7.753,45 |
| ARNOU Patrick | 2.754,45 | 14,85 | 2.769,30 |
| BOYDENS Monique | 4.759,05 | 0,00 | 4.759,05 |
| COPPENS William | 2.754,45 | 306,37 | 3.060,82 |
| DEMAREST Jos | 6.008,80 | 96,07 | 6.104,87 |
| DEPREYTERE Carlos | 1.499,70 | 0,00 | 1.499,70 |
| DEVRIENDT Ann | 5.258,95 | 301,48 | 5.560,43 |
| DHAESE Annemieke | 2.504,50 | 145,80 | 2.650,30 |
| REYNAERT Vicky | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| STROBBE Ruben | 499,90 | 27,04 | 526,94 |
| VANDE GINSTE Sebastian | 2.754,45 | 0,00 | 2.754,45 |
| VANHOUTTEGHEM Antoon | 2.004,60 | 81,38 | 2.085,98 |
| WINTEIN Sandra | 1.499,70 | 22,72 | 1.522,42 |
| DEMON Franky | 7.018,60 | 94,39 | 7.112,99 |
| MATTHYS Martine | 5.758,85 | 71,79 | 5.830,64 |
| PETIT Alain | 499,90 | 8,11 | 508,01 |
| ENNAERT Pascal | 5.253,95 | 0,00 | 5.253,95 |
| BLONTROCK Nico | 1.754,65 | 14,76 | 1.769,41 |
| GOETHALS Gerda | 2.504,50 | 25,35 | 2.529,85 |
| DE CROM Sandrine | 2.254,55 | 11,42 | 2.265,97 |
| CARDON Erik | 504,90 | 18,59 | 523,49 |
| HOSTE Mieke | 2.254,55 | 79,74 | 2.334,29 |
| LAURENT Jean-Claude | 2.754,45 | 10,21 | 2.764,66 |
| WILLEMS Tom | 1.254,75 | 8,64 | 1.263,39 |
| VAN BELLEGHEM Doenja | 2.754,45 | 21,35 | 2.775,80 |

| <u>Commissaris</u> | <u>Bezoldiging</u> |
|--------------------|--------------------|
| Moore Audit | 16.949,29 |

