INHOUD

I. VOORWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR 3

II. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS 5
- **1. Algemeen** 5
- **2. Maatschappelijk kapitaal en aandelen** 5
- **3. Bestuursorganen** 6
  - 3.1. Samenstelling van de raad van bestuur in 2025 6
  - 3.2. Statutaire benoemingen 7
  - 3.3. Commissaris 8
  - 3.4. Algemeen directeur 8

III. MISSIE EN VISIE WOONKADE RUPELSTREEK 9
- **1. Missie** 9
- **2. Visie** 9

IV. PATRIMONIUM 11
- **1. Algemeen** 11
- **2. Indeling eigen patrimonium per gemeente volgens type** 11
  - Gemeente Boom 11
  - Gemeente Hemiksem 12
  - Gemeente Niel 12
  - Gemeente Rumst 13
  - Gemeente Schelle 13
- **3. Indeling per gemeente volgens het aantal slaapkamers** 14
  - Gemeente Boom 14
  - Gemeente Hemiksem 14
  - Gemeente Niel 15
  - Gemeente Rumst 15
  - Gemeente Schelle 16

V. WERKING WOONKADE RUPELSTREEK 17
- **1. Klanten** 17
  - 1.1. Huurders 17
  - 1.2. Kandidaat-huurders 21
  - 1.3. Nieuwe huurders 21
  - 1.4. Vertrekkende huurders 22
- **2. Huurprijzen** 22
- **3. Leefbaarheid en huurbegeleiding** 23
  - 3.1. Geregistreerde meldingen leefbaarheid 23
  - 3.2. Huisbezoeken 29

3.3. Camerabewaking in onze gebouwen 29
3.4. Informatie (nieuwe) huurders 30
3.5. Ondersteuning bewonersinitiatieven 30
3.6. Project huisbewaarder in de sociale huisvesting 31
3.7. Gesprekken gemeente Schelle 31
3.8. LIVC (Lokale integrale veiligheidscel) 31
3.9. Juridische dossiers 32
3.10. Huurbegeleiding 32
3.11. Opleidingen en overlegorganen 32
4. Klachtenbeheer 33
4.1. Cijfergegevens 33
4.2. Klachtenbeeld 2025 33
4.3. Concrete realisaties en voorstellen 34
4.4. Dienst patrimoniumbeheer 35

VI. PERSONEEL 36
1. Personeelsbestand op 31 december 2025 36
2. Personeelsevolutie 37
Dienst Projecten 37
Dienst Patrimoniumbeheer 37
Overige functies 37
Samenvatting personeelsverloop 37
Opleiding en vorming 38

VII. FINANCIËN 39
1. Jaarrekening 2025 39
2. Ratioanalyse 40
3. Jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering 40
4. Bijzonder verslag vennootschap met een sociaal oogmerk 41
5. Verslag van de commissaris 41

WOONKADE IN BEELD 42
Projecten in ontwerpfase 2025 43
Projecten in uitvoering 2025 66
Opgeleverde projecten 2025 73

PRIVATE PANDEN 78

BIJLAGE 1 88

BIJLAGE 2 146

I. VOORWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In dit activiteitenverslag blikken we terug op het werkingsjaar 2025.

Ook dit werkingsjaar was opnieuw een jaar vol met enorme uitdagingen.

Het voorbije jaar hebben we dankzij de inzet en toewijding van onze medewerkers weer heel wat stappen in de goede richting gezet en hebben we al veel van onze doelen bereikt.

Toegegeven, niet alles loopt altijd zoals we dat zelf eigenlijk zouden willen. Onze organisatie heeft de vorming van de woonmaatschappij nog steeds niet volledig verteerd en we moeten vaststellen dat de uitdagingen nog groot zijn.

We zijn er ons dan ook ten volle van bewust dat er de volgende jaren nog hard zal moeten gewerkt worden om onze werking te verbeteren en onze organisatie verder uit te bouwen.

Een belangrijke prioriteit is ook het verbeteren van onze financiële leefbaarheid. We worden hierbij bijgestaan door de Begeleidingscommissie van Wonen in Vlaanderen. Eind vorig jaar werd een financieel plan van aanpak opgemaakt dat begin 2026 door de Kwaliteitskamer van Wonen in Vlaanderen werd goedgekeurd.

Deze financiële problemen oplossen is echter niet eenvoudig en zal niet van de ene dag op de andere kunnen gerealiseerd worden. Een belangrijke oorzaak voor deze problemen is immers de veel te grote leegstand van ons patrimonium.

Enerzijds betreft het de structurele leegstand van woningen die leegstaan in afwachting van vervangbouw- of renovatieprojecten. Het voorbije jaar werden dan ook heel wat vervangbouw- en renovatieprojecten voorbereid door onze dienst Projecten. Maar dit vraagt tijd. We hopen de volgende jaren eindelijk de resultaten van al dit voorbereidend werk te kunnen vaststellen.

Anderzijds betreft het de frictieleegstand van woningen die leeg komen te staan. We stellen immers vast dat veel woningen niet meer conform zijn doordat ze uitgeleefd zijn of dat de vertrokken huurder de woning heeft verwaarloosd tot zelfs volledig heeft afgebroken. De medewerkers van de dienst Patrimoniumbeheer hebben dan ook meer dan hun handen vol om, naast het uitvoeren van de gewone dagdagelijkse onderhouds- en herstellingswerken, ervoor te zorgen dat leegstaande woningen snel terug kunnen verhuurd worden. Omdat we dit niet volledig in eigen beheer kunnen uitvoeren wordt veelvuldig gebruik gemaakt van externe aannemers. Het is vanzelfsprekend dat dit een hoge kostprijs heeft die een ernstige negatieve invloed heeft op onze financiële situatie.

De dienst Projecten werkt ook aan een aantal nieuwbouwprojecten die ofwel nog worden voorbereid of die al worden gebouwd. Het realiseren van bijkomende woningen is immers belangrijk voor onze financiële leefbaarheid.
Bovendien hebben de gemeenten van ons werkingsgebied samen een bindend sociaal objectief opgelegd gekregen waarbij er tegen 2042 circa 340 extra sociale huurwoningen moeten gerealiseerd worden.

In 2025 werden onze diensten Klantenadministratie en Huurbegeleiding verder uitgebouwd en geoptimaliseerd teneinde de dienstverlening aan onze huurders en kandidaat-huurders te verbeteren. Ook hier is de aanpak van onze leegstand een hoge prioriteit. Van zodra de leegstaande woningen terug verhuurbaar zijn moeten deze zo snel mogelijk worden toegewezen aan kandidaat-huurders.

Begin dit jaar werd de samenstelling van onze raad van bestuur grondig vernieuwd. De vijf gemeenten van ons werkingsgebied – Boom, Hemiksem, Niel, Rumst en Schelle – hebben elk drie bestuurders afgevaardigd om de lokale verandering van de besluitvorming van onze maatschappij te verzekeren.

Het hiernavolgende activiteitenverslag geeft een duidelijk beeld over de werking van Woonkade Rupelstreek tijdens het werkingsjaar 2025.

De raad van bestuur van Woonkade Rupelstreek.

II. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

1. Algemeen

Woonkade Rupelstreek BV.

Vennootschap opgericht op 22 juni 2023.

Maatschappelijke zetel en bureel te 2850 Boom, Uitbreidingsstraat 39.

Ondernemingsnummer: 0452.753.537

Woonmaatschappij erkend onder nummer 1320.

2. Maatschappelijk kapitaal en aandelen

Maatschappelijk kapitaal: 71.915,92 euro, verdeeld in 3.365.174 aandelen van 0,02137 euro.

Verdeling op 31 december 2025:

Aantal	Leden	Aantal aandelen
1	Vlaams Gewest	616.300
1	Provincie Antwerpen	626.605
1	Gemeente Boom	561.600
1 1 1 1 1	Gemeente Rumst – Terhagen Gemeente Hemiksem Gemeente Niel Gemeente Schelle OCMW Rumst	296.252 18.881 34.998 764.100 111
267	Private aandeelhouders	446.327
		3.365.174

3. Bestuursorganen

3.1 Samenstelling van de raad van bestuur in 2025

In de raad van bestuur zetelden 15 bestuurders. Vanaf 25 februari 2025 werden 3 bestuurders afgevaardigd door alle gemeenten van ons werkingsgebied.

Tot 25 februari 2025:

De heer Antonio Roger	bestuurder	gemeente Rumst
De heer Bosmans Louis	voorzitter	gemeente Boom
De heer Cuyckens Walter	ondervoorzitter	gemeente Schelle
Mevrouw de Coninck Christel	bestuurder	gemeente Boom
De heer Heylen Kenneth	bestuurder	gemeente Rumst
De heer Leemans Marc	bestuurder	gemeente Rumst
De heer Mennes Robert	bestuurder	gemeente Schelle
Mevrouw Troch Anne	bestuurder	gemeente Niel
De heer Van Bueren Hugo	bestuurder	provincie Antwerpen
De heer Van Damme Paul	Bestuurder	gemeente Boom
Mevrouw Van de Wouwer Nathalie	bestuurder	gemeente Boom
De heer Van Hoeck Kris	bestuurder	gemeente Boom
De heer Van Hoofstat Karl	bestuurder	gemeente Schelle
Mevrouw Van Linden Danny	bestuurder	gemeente Schelle
De heer Van Linden Stefan	bestuurder	gemeente Hemiksem

Vanaf 25 februari 2025

De heer Antonio Roger	bestuurder	gemeente Rumst
De heer Bouckaert Luc	bestuurder	gemeente Hemiksem
Mevrouw Breugelmans Kelly	bestuurder	gemeente Niel
De heer Cools Sven	voorzitter	gemeente Boom
Mevrouw De Wever Annick	bestuurder	gemeente Hemiksem
Mevrouw El Haddachi Yaya Sakina	bestuurder	gemeente Boom
Mevrouw Goossens Rita	bestuurder	gemeente Hemiksem
De heer Heylen Kenneth	bestuurder	gemeente Rumst
Mevrouw Jacobs Christine	bestuurder	gemeente Rumst
De heer Kohn Kris	bestuurder	gemeente Boom
De heer Mennes Robert	bestuurder	gemeente Schelle
De heer Segers Koen	bestuurder	gemeente Niel
Mevrouw Troch Anne	bestuurder	gemeente Niel
De heer Van Hoofstat Karl	bestuurder	gemeente Schelle
Mevrouw Vergult Jolien	bestuurder	gemeente Schelle

3.2 Statutaire benoemingen

De Buitengewone Algemene Vergadering van 25 februari 2025 besliste om, op voordracht van de gemeente Boom, de volgende bestuurders aan te duiden met ingang van 25 februari 2025:

- de heer Sven Cools;
- de heer Kris Cohn;
- de heer Vicente Pascual Termens.

Gelet op de in het intern reglement vermelde verplichting van elke gemeente van ons werkingsgebied om minstens 1 man en minstens 1 vrouw voor te dragen, wordt aan de gemeente Boom, die 3 mannen heeft voorgedragen, met aandrang gevraagd om deze voordracht binnen een termijn van 3 maanden te conformeren naar deze voorwaarde.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 25 februari 2025 besliste om, op voordracht van de gemeente Hemiksem, de volgende bestuurders aan te duiden met ingang van 25 februari 2025:

- de heer Luc Bouckaert;
- mevrouw Annick De Wever;
- mevrouw Rita Goossens.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 25 februari 2025 besliste om, op voordracht van de gemeente Niel, de volgende bestuurders aan te duiden met ingang van 25 februari 2025:

- de heer Koen Segers;
- mevrouw Kelly Breugelmans;
- mevrouw Dorien Deckers.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 25 februari 2025 besliste om, op voordracht van de gemeente Rumst, de volgende bestuurders aan te duiden met ingang van 25 februari 2025:

- mevrouw Christine Jacobs;
- de heer Kenneth Heylen;
- de heer Roger Antonio.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 25 februari 2025 besliste om, op voordracht van de gemeente Schelle, de volgende bestuurders aan te duiden met ingang van 25 februari 2025:

- de heer Rob Mennes;
- de heer Karl Van Hoofstat;
- mevrouw Jolien Vergult.

Op de Algemene vergadering van 3 juni 2025 werd beslist om op voordracht van de gemeente Boom, mevrouw Sakina El Haddachi aan te stellen als bestuurder met ingang van 30 april 2025, in vervanging van de heer Vicente Pascual Termens.

Op de Algemene vergadering van 3 juni 2025 werd beslist om op voordracht van de gemeente Niel, mevrouw Anne Troch aan te stellen als bestuurder, in vervanging van mevrouw Dorien Deckers.

3.3 Commissaris

De heer Pieterjan Boeykens van Moore Audit was commissaris bij Woonkade Rupelstreek BV tijdens 2025.

3.4 Algemeen directeur

Het beloningspakket van de algemeen directeur omvat een loon conform de loonschaal A286 van de Vlaamse Gemeenschap met geldelijk minimum van 46.530 euro en maximum van 60.530 euro (à 100%). Hij beschikt over een dienstwagen en werd aangesloten bij een groepsverzekering.

III. MISSIE EN VISIE WOONKADE RUPELSTREEK

1. Missie

Woonkade Rupelstreek wil voorzien in voldoende kwaliteitsvolle, duurzame en betaalbare woningen voor kwetsbare burgers in de Rupelstreek.

Als woonmaatschappij bieden we een warme thuis voor iedereen.

Woonkade Rupelstreek zorgt voor voldoende kwaliteitsvolle, duurzame en betaalbare woningen op maat van de bewoners.

Woonkade Rupelstreek biedt een beter leven aan kwetsbare bewoners in de Rupelstreek door kwaliteitsvolle, duurzame en betaalbare woningen ter beschikking te stellen

Woonkade Rupelstreek garandeert iedereen zekerheid op een thuis met oog voor kwaliteit en duurzaamheid.

2. Visie

Woonkade Rupelstreek zorgt voor de verdere uitbreiding en onderhoud van ons woningaanbod op een duurzame wijze. Dit woningaanbod bestaat uit betaalbare en kwaliteitsvolle woningen die aan de noden van onze bewoners beantwoorden. Daarnaast zorgt Woonkade Rupelstreek voor een positieve buurtcohesie en integratie in de samenleving van haar klanten. Dit alles wordt mogelijk gemaakt door genoeg aandacht aan het eigen personeel te besteden.

Woonkade Rupelstreek wil woningen ter beschikking stellen van goede kwaliteit in een aangename woonomgeving en tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid. We hebben hierbij aandacht voor aspecten van leefbaarheid, ecologie, mobiliteit en duurzaamheid.

Woonkade Rupelstreek streeft naar een voldoende aanbod van kwaliteitsvolle sociale huur- en koopwoningen. De principes van duurzaam bouwen worden bij alle bouw-, renovatie- en onderhoudsactiviteiten verankerd. Woonkade Rupelstreek wil door renovatie en degelijk onderhoud haar patrimonium kwalitatief verbeteren en op peil houden. Woonkade Rupelstreek wil echter ook vernieuwende nieuwbouwprojecten realiseren.

Woonkade Rupelstreek werkt aan succesvolle woonomgevingen waar bewoners tevreden zijn met de leefbaarheid. Appartementsgebouwen met leefbaarheids-problemen krijgen meer aandacht.

Hierbij wordt nauw samengewerkt met de gemeenten, de OCMW's en de andere belanghebbenden in de wijk, waaronder zeker ook de bewoners zelf. Het verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken moet leiden tot een hoger wooncomfort van de zittende huurders, minder verhuizingen en een hogere verhuurbaarheid van onze woningen.

Dit impliceert dat binnen 10 jaar:

- de woonkwaliteit drastisch verbetert door vervanging of renovatie van het volledige patrimonium;
- het volledige patrimonium en de woonomgevingen worden opgewaardeerd;
- het totaal aantal verhuurbare sociale woningen verhoogd wordt naar 2500;
- de eerste klimaat-neutrale wijken worden gerealiseerd;
- de wachtlijsten van kandidaat-huurders sterk geminimaliseerd worden;
- ca. 150 woningen van private eigenaars worden ingehuurd;
- alle gemeenten van het werkingsgebied hun BSO behaald hebben;
- de planning met het oog op het halen van de klimaatdoelstellingen van 2050 voor het volledige patrimonium wordt nageleefd;
- in alle wijken in perfecte harmonie wordt geleefd.

Woonkade Rupelstreek wil een klantgedreven onderneming zijn.
Klantgedrevenheid is weten wat er bij onze klanten speelt en wat hen beweegt, en daarop inspelen. De wederzijdse verwachtingen zijn duidelijk, waardoor er minder discussiepunten zijn. Klantgedrevenheid wil ook zeggen dat we de taken die we voor de klant moeten verrichten ook werkelijk goed uitvoeren.

Woonkade Rupelstreek wil werken aan klantgevoeligheid. We benadrukken hiermee de menselijke aspecten van onze dienstverlening. Het gaat om luisteren naar en aanvoelen van klanten en in contact met hen blijven. Woonkade Rupelstreek communiceert open, respectvol en duidelijk met haar klanten en verwacht van hen dat ook zij hun verantwoordelijkheid nemen. Onze klanten hebben immers rechten, maar zeker ook plichten.

Klachtenmanagement is een belangrijk element in onze dienstverlening. Elke correct behandelde klacht bevordert het vertrouwen van huurders, kandidaat-huurders en eigenaars in Woonkade Rupelstreek en helpt mee bij het versterken van ons imago.

Woonkade Rupelstreek wil een efficiënte organisatie zijn waar de sociale, ethische en emancipatie-bevorderende doelstellingen gekoppeld worden aan bedrijfseconomische vereisten. Daar onze middelen beperkt zijn, wegen we de inzet en dosering ervan goed af om onze kerntaken optimaal te kunnen vervullen.

Woonkade Rupelstreek is een werkgever die inzet op persoonlijke groei dankzij strategisch personeelsbeleid, samenwerking, vorming en begeleiding.

Woonkade Rupelstreek verwacht dat haar medewerkers zich scharen achter haar sociale- en bedrijfsdoelstellingen. Ze zal dit ondersteunen met een goed personeelsstatuut, een bezorgdheid voor de werkomstandigheden en een motiverend personeelsbeleid. De medewerkers realiseren in hun contacten met onze klanten de doelstellingen van Woonkade Rupelstreek.

Alle medewerkers zijn belangrijk voor het succes van de organisatie.

IV. PATRIMONIUM

1. Algemeen

Op 31 december 2025 bestond het patrimonium van Woonkade Rupelstreek uit 1.940 woningen in eigendom en 106 ingehuurde panden, verdeeld als volgt:

GEMEENTE	APP.	HUIZEN	TOTAAL
Boom	646	108	754
Hemiksem	171	137	308
Niel	129	130	259
Rumst	213	77	290
Schelle	129	306	435
TOTAAL	**1.288**	**758**	**2.046**

2. Indeling eigen patrimonium per gemeente volgens type

Gemeente Boom

KPX	ADRES	APP.	HUIS
11	ELZENSTRAAT–LINDENSTRAAT–BERKENSTRAAT	0	49
13	NOEVERSELAAN–OVERWINNINGSTRAAT–KRUISKENSLEI	0	17
14	KUNSTLAAN	72	0
15	VLIERLAAN	48	0
16	UITBREIDINGSSTRAAT 29-32	152	0
20	KRUISKENSLEI 86-88	112	0
21	ANTWERPSESTR 443-447	64	0
22	KRUISKENSLEI 70-84	52	0
25	KRUISKENSLEI 68	0	7
26	VLIERLAAN 5-9	0	4
27	ADVOKAATSTRAAT	16	0
29	VRIJHEIDSHOEK	0	10
31	HOEK	0	4
33	VRIJHEIDSTRAAT	38	0
35	NOEVEREN 331-332-333	4	0
36	NOEVEREN 334-335-337	6	0
39	ELZENSTRAAT 12	20	0
42	NOEVEREN 282	0	1
47	HOOGSTRAAT 27	1	0
56	KERKSTRAAT 30	4	0
68	ISABELLASTRAAT	0	8
75	VAN ARTEVELDENSTRAAT 27	2	0
78	NIELSESTRAAT 116	19	0
83	BLAUWSTRAAT 29	2	0
	TOTAAL	**612**	**100**

Gemeente Hemiksem

KPX	ADRES	APP.	HUIS
01	JAN SANDERSLAAN-PARKLAAN-PLATAANLAAN	0	8
02	JAN SANDERSLAAN	0	1
03	ASSESTRAAT	0	27
03	JAN SANDERSLAAN-MEIDOORNLAAN-PARKLAAN	0	25
04	PARKLAAN-PLATAANLAAN	0	21
05	ACACIALAAN	48	20
05	KASTANJELAAN	0	13
06	BEUKENLAAN	18	0
07	LELIELAAN	33	0
07	RIETWEG	8	0
10	LELIELAAN	0	10
11	SCHOOLPLEIN	26	5
11	DELVAUXSTRAAT	9	0
	TOTAAL	**142**	**135**

Gemeente Niel

KPX	ADRES	APP.	HUIS
01	ACHTURENPLEIN-JOZEF WAUTERSLAAN	0	6
02	JOZEF WAUTERSLAAN	2	15
04	JOZEF WAUTERSLAAN	0	7
05	EMILE VINCKSTRAAT-LANDBOUWSTRAAT	0	10
05	EMILE VINCKSTRAAT	0	19
06	F. DE ROOSEVELTSTRAAT-OUDSTRIJDERSSTRAAT	0	24
06	RODE KRUISPLEIN-WEERSTANDSSTRAAT	0	11
07	LODE ZIELENSSTRAAT	21	0
08	VOLKENBONDSTRAAT	28	0
09	BOOMSESTRAAT-STRUYFSTRAAT	8	1
09	BOOMSESTRAAT 16	2	0
10	MATENSTRAAT-PIET VAN AKENSTRAAT-UITBR	0	32
11	EDWARD CLAESSENSLAAN	7	0
12	AIME DE LANGLESTRAAT	12	0
13	MATENSTRAAT	5	0
23	VOLKENBONDSTRAAT 44	28	0
	TOTAAL	**113**	**125**

Gemeente Rumst

KPX	ADRES	APP.	HUIS
01	TUINWIJK	0	13
04	NIJVERHEIDSSTRAAT	4	3
04	ROMEINS VELD	4	5
04	STEENBERGHOEKSTRAAT	2	5
05	KERKSTRAAT 9	10	0
10	POPULIERENLAAN 41–UITBREIDINGSTR 23	104	0
12	OVERWINNINGSSTR–UITBREIDINGSTR–1-MEISTR	0	35
28	HUIZEN POPULIERENLAAN–UITBREIDINGSTRAAT	0	12
38	HOOGVELDEN 7-8-9-10	30	0
40	KERKSTRAAT 106-108	6	0
42	BEGIJNENBOSSEN 15	14	0
45	NIEUWSTRAAT 60	4	0
46	OUDE BAAN 2	3	0
59	KERKSTRAAT 2-4	7	0
64	BEGIJNENBOSSEN 54A	15	0
61	HOOGSTRAAT 2	8	0
	TOTAAL	**211**	**73**

Gemeente Schelle

KPX	ADRES	APP.	HUIS
12	PIETER DE CONINCKSTR-GUIDO GEZELLEPLAATS	6	5
12	KERKHOFSTRAAT-HUGO VERRIESTPLAATS	0	9
13	ALBRECHT RODENBACHPLAATS	0	7
14	KERKHOFSTR-F.TIMMERMANSLAAN-E. TINELPLAATS	2	20
15	STUYVENBERGSTRAAT	0	6
15	LEONARD VEREYCKENPLAATS	41	7
15	VLIETSTRAAT	0	8
16	KERKHOFSTRAAT-FELIX TIMMERMANSLAAN	0	26
16	PEPERSTRAAT	0	11
17	JEF DENIJNSTRAAT-PEPERSTRAAT	0	16
18	JEF DENIJNSTR-A. MEULEMANSSTR-TER MUIDENST	0	13
19	A.MEULEMANSSTR-JEF VAN HOOFSTRAAT	0	23
20	A.MEULEMANSSTR-LODE MORTELMANSSTRAAT	0	14
20	PEPERSTRAAT	15	7
20	JEF VAN HOOFSTRAAT-RENAAT VEREMANSSTR	0	12
21	PEPERSTRAAT	0	6
21	STIJN STREUVELSSTRAAT	0	52
22	RENAAT VEREMANSSTRAAT	18	0
23	CLEMENT BOLSENSSTRAAT	12	4
24	CLEMENT BOLSENSSTRAAT	0	21
25	EDUARD VAN HOOFSTATSTRAAT	0	12
26	CLEMENT BOLSENSSTRAAT	0	8
27	JEAN LEGRANDSTRAAT	0	8

28	EDUARD VAN HOOFSTATSTRAAT	0	8
29	STEENWINKELSTRAAT	4	0
30	GUIDO GEZELLEPLAATS	8	0
31	CEULEMANSSTRAAT	4	1
32	JAN BREYDELSTRAAT-PIETER DE CONINCKSTRAAT	8	2
33	ZANDSTRAAT	5	0
	TOTAAL	**123**	**306**

3. Indeling per gemeente volgens het aantal slaapkamers

Gemeente Boom

KPX	ADRES	S	1	2	3	4	TOT.
11	ELZENSTRAAT–LINDENSTRAAT–BERKENSTRAAT	0	0	0	49	0	49
13	NOEVERSELN–OVERWINNINGSTR–KRUISKENSLEI	0	0	0	17	0	17
14	KUNSTLAAN	0	38	34	0	0	72
15	VLIERLAAN	0	16	16	16	0	48
16	UITBREIDINGSSTRAAT 29-32	0	72	76	4	0	152
20	KRUISKENSLEI 86-88	0	3	81	28	0	112
21	ANTWERPSESTR 443-447	6	31	27	0	0	64
22	KRUISKENSLEI 70-84	0	44	0	8	0	52
25	KRUISKENSLEI 68	0	0	0	7	0	7
26	VLIERLAAN 5-9	0	0	0	4	0	4
27	ADVOKAATSTRAAT	0	0	8	8	0	16
29	VRIJHEIDSHOEK	0	0	0	10	0	10
31	HOEK	0	0	0	4	0	4
33	VRIJHEIDSTRAAT	2	22	11	3	0	38
35	NOEVEREN 331-332-333	0	2	2	0	0	4
36	NOEVEREN 334-335-337	0	6	0	0	0	6
39	ELZENSTRAAT 12	0	18	2	0	0	20
42	NOEVEREN 282	0	1	0	0	0	1
47	HOOGSTRAAT 27	0	1	0	0	0	1
56	KERKSTRAAT 30	1	1	2	0	0	4
68	ISABELLASTRAAT	0	0	0	8	0	8
75	VAN ARTEVELDENSTRAAT 27	2	0	0	0	0	2
78	NIELSESTRAAT 116	0	16	3	0	0	19
83	BLAUWSTRAAT 29	0	2	0	0	0	2
	TOTAAL	**11**	**273**	**262**	**166**	**0**	**722**

Gemeente Hemiksem

KPX	ADRES	S	1	2	3	4	TOT.
01	JAN SANDERSLAAN-PARKLAAN-PLATAANLAAN	0	0	0	7	1	8
02	JAN SANDERSLAAN	0	0	0	1	0	1
03	ASSESTRAAT	0	0	6	21	0	27
03	JAN SANDERSLAAN-MEIDOORNLAAN-PARKLAAN	0	0	0	24	1	25

04	PARKLAAN-PLATAANLAAN	0	0	0	23	3	21
05	ACACIALAAN	0	8	16	38	6	68
05	KASTANJELAAN	0	0	0	9	4	13
06	BEUKENLAAN	0	3	13	2	0	18
07	LELIELAAN	0	0	27	6	0	33
07	RIETWEG	0	0	4	4	0	8
10	LELIELAAN	0	0	0	10	0	10
11	SCHOOLPLEIN	0	13	17	1	0	31
11	DELVAUXSTRAAT	0	9	0	0	0	9
	TOTAAL	**0**	**33**	**83**	**146**	**15**	**277**

Gemeente Niel

KPX	ADRES	S	1	2	3	4	5	TOT.
01	ACHTURENPLEIN-JOZEF WAUTERSLAAN	0	0	1	3	0	2	9
02	JOZEF WAUTERSLAAN	0	2	2	13	0	0	17
04	JOZEF WAUTERSLAAN	0	0	0	7	0	0	7
05	EMILE VINCKSTRAAT-LANDBOUWSTRAAT	0	0	0	3	7	0	10
05	EMILE VINCKSTRAAT	0	0	0	1	16	2	19
06	F. DE ROOSEVELTSTR-OUDSTRIJDERSSTRAAT	0	0	0	22	2		24
06	RODE KRUISPLEIN-WEERSTANDSSTRAAT	0	0	0	8	1	2	11
07	LODE ZIELENSSTRAAT	0	0	21	0	0	0	21
08	VOLKENBONDSTRAAT	0	0	16	12	0	0	28
09	BOOMSESTRAAT-STRUYFSTRAAT	2	0	3	4	0	0	9
09	BOOMSESTRAAT 16	0	0	2	0	0	0	2
10	MATENSTRAAT-P. VAN AKENSTRAAT-UITBR	0	0	27	5	0	0	32
11	EDWARD CLAESSENSLAAN	0	2	4	1	0	0	7
12	AIME DE LANGLESTRAAT	0	0	11	1	0	0	12
13	MATENSTRAAT	0	1	3	1	0	0	5
23	VOLKENBONDSTRAAT 44	0	24	4	0	0	0	28
	TOTAAL	**2**	**29**	**94**	**81**	**26**	**6**	**238**

Gemeente Rumst

KPX	ADRES	S	1	2	3	4	TOT.
01	TUINWIJK	0	0	0	13	0	13
04	NIJVERHEIDSSTRAAT	0	2	2	3	0	7
04	ROMEINS VELD	0	2	3	4	0	9
04	STEENBERGHOEKSTRAAT	0	1	1	5	0	7
05	KERKSTRAAT 9	0	0	8	2	0	10
10	POPULIERENLAAN 41–UITBREIDINGSTR 23	0	48	52	4	0	104
12	OVERWINNINGSSTR–UITBREIDINGSTR–1-MEISTR	0	0	8	21	6	35
28	HUIZEN POPULIERENLAAN–UITBREIDINGSTR	0	0	0	12	0	12
38	HOOGVELDEN 7-8-9-10	0	16	11	3	0	30
40	KERKSTRAAT 106-108	0	4	2	0	0	6

42	BEGIJNENBOSSEN 15	1	11	2	0	0	14
45	NIEUWSTRAAT 60	0	2	1	1	0	4
46	OUDE BAAN 2	0	1	1	1	0	3
59	KERKSTRAAT 2-4	0	7	0	0	0	7
64	BEGIJNENBOSSEN 54A	15	0	0	0	0	15
61	HOOGSTRAAT 2	0	8	0	0	0	8
	TOTAAL	16	102	91	69	6	284

Gemeente Schelle

KPX	ADRES	S	1	2	3	4	TOT
12	PIETER DE CONINCKSTR-G. GEZELLEPLAATS	0	2	4	5	0	11
12	KERKHOFSTRAAT-HUGO VERRIESTPLAATS	0	0	0	8	1	9
13	ALBRECHT RODENBACHPLAATS	0	0	0	5	2	7
14	KERKHOFSTR-F.TIMMERMANSL-E. TINELPLAATS	0	9	1	8	4	22
15	STUYVENBERGSTRAAT	0	0	0	6	0	6
15	LEONARD VEREYCKENPLAATS	0	10	25	13	0	48
15	VLIETSTRAAT	0	0	0	8	0	8
16	KERKHOFSTRAAT-FELIX TIMMERMANSLAAN	0	0	0	17	9	26
16	PEPERSTRAAT	0	0	0	4	7	11
17	JEF DENIJNSTRAAT-PEPERSTRAAT	0	0	0	8	8	16
18	J.DENIJNSTR-A.MEULEMANSSTR-TER MUIDENST	0	0	1	5	7	13
19	A.MEULEMANSSTR-JEF VAN HOOFSTRAAT	0	0	1	8	14	23
20	A.MEULEMANSSTR-L.MORTELMANSSTRAAT	0	0	0	3	11	14
20	PEPERSTRAAT	6	0	9	2	5	22
20	JEF VAN HOOFSTRAAT-R.VEREMANSSTRAAT	0	0	0	5	7	12
21	PEPERSTRAAT	0	0	0	2	4	6
21	STIJN STREUVELSSTRAAT	0	0	5	19	28	52
22	RENAAT VEREMANSSTRAAT	6	0	12	0	0	18
23	CLEMENT BOLSENSSTRAAT	0	3	3	8	2	16
24	CLEMENT BOLSENSSTRAAT	0	1	1	10	9	21
25	EDUARD VAN HOOFSTATSTRAAT	0	0	6	6	0	12
26	CLEMENT BOLSENSSTRAAT	0	2	6	0	0	8
27	JEAN LEGRANDSTRAAT	0	2	6	0	0	8
28	EDUARD VAN HOOFSTATSTRAAT	0	0	2	4	2	8
29	STEENWINKELSTRAAT	0	0	4	0	0	4
30	GUIDO GEZELLEPLAATS	0	4	4	0	0	8
31	CEULEMANSSTRAAT	0	3	1	1	0	5
32	JAN BREYDELSTRAAT-PIETER DE CONINCKSTR.	0	8	0	2	0	10
33	ZANDSTRAAT	0	0	5	0	0	5
	TOTAAL	**12**	**44**	**96**	**157**	**120**	**429**

V. WERKING WOONKADE RUPELSTREEK

1. Klanten

1.1 Huurders

In deze paragraaf bespreken we enkele kenmerken van ons huurdersbestand op het einde van 2025. Rumst omvat alle deelgemeenten (Terhagen, Reet en Rumst).

Grootte van het gezin

In onze woningen woonden 1.465 gezinnen bestaande uit 3.145 personen.
Bijna de helft (47,03%) is alleenstaand. 20,14% zijn éénoudergezinnen.

Pers.	**Boom**		**Hemiksem**		**Niel**	
per gezin	Aantal gezinnen	Aantal personen	Aantal gezinnen	Aantal personen	Aantal gezinnen	Aantal personen
1	288	288	70	70	57	57
2	142	284	51	102	31	62
3	40	120	23	69	13	39
4	40	160	22	88	11	44
5	34	170	19	95	6	30
6	18	108	6	36	5	30
7	3	21	9	63	2	14
8	0	0	0	0	1	8
9	0	0	0	0	0	0
	565	**1151**	**200**	**523**	**126**	**284**

Pers.	**Rumst**		**Schelle**		**Totaal**		
per gezin	Aantal gezinnen	Aantal personen	Aantal gezinnen	Aantal personen	Aantal gezinnen	Aantal personen	%
1	97	97	177	177	689	689	47,03
2	45	90	114	228	383	766	26,14
3	19	57	36	108	131	393	8,94
4	12	48	20	80	105	420	7,17
5	13	65	21	105	93	465	6,35
6	5	30	7	42	41	246	2,80
7	1	7	3	21	18	126	1,23
8	2	16	2	16	5	40	0,34
9	0	0	0	0	0	0	0,00
	194	**410**	**380**	**777**	**1465**	**3145**	**100**

Gezinssamenstelling

Type gezin	Boom		Hemiksem		Niel	
	Aantal gezinnen	%	Aantal gezinnen	%	Aantal gezinnen	%
Alleenstaande	288	51,00	70	35,00	57	45,24
1 volwassene + bijwoner(s)	4	0,70	2	1,00	0	0,00
1 volwassene + kind(eren)	84	14,86	51	25,50	32	25,40
1 volwassene + kind(eren) + bijw.	5	0,88	2	1,00	1	0,79
2 volwassenen + kind(eren)	99	17,52	55	27,50	23	18,25
2 volwassenen + kind(eren)+ bijw.	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2 volwassenen	85	15,04	19	10,00	13	10,32
2 volwassenen + bijwoner(s)	0	0,00	1	0,50	0	0,00
	565	**100**	**200**	**100**	**126**	**100**

Type gezin Aantal gezinnen	Rumst		Schelle		Totaal	
	%	Aantal gezinnen	%	Aantal gezinnen	%	
Alleenstaande	97	50,00	177	46,60	689	47,03
1 volwassene + bijwoner(s)	0	0,00	6	1,57	12	0,82
1 volwassene + kind(eren)	49	25,26	68	17,90	284	19,39
1 volwassene + kind(eren) + bijw.	2	1,03	1	0,26	11	0,75
2 volwassenen + kind(eren)	27	13,91	54	14,21	258	17,61
2 volwassenen + kind(eren)+ bijw.	0	0,00	2	0,52	2	0,13
2 volwassenen	19	9,80	72	18,94	208	14,20
2 volwassenen + bijwoner(s)	0	0,00	0	0,00	1	0,07
	194	**100**	**380**	**100**	**1465**	**100**

Leeftijd

39,45% van de huurders zijn 65+. Dit is een lichte stijging t.o.v. 2024 (38,69%).

Leeftijd	Boom		Hemiksem		Niel	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
van 20 tot 25 jaar	0	0,00	1	0,50	0	0,00
van 25 tot 30 jaar	9	1,59	10	5,00	1	0,79
van 30 tot 35 jaar	20	3,53	12	6,00	3	2,38
van 35 tot 40 jaar	32	5,66	22	11,00	4	3,17
van 40 tot 45 jaar	33	5,84	24	12,00	11	8,73
van 45 tot 50 jaar.	52	9,20	12	6,00	10	7,93
van 50 tot 55 jaar	46	8,14	21	10,50	10	7,93
van 55 tot 60 jaar	73	12,92	17	8,50	17	13,50
van 60 tot 65 jaar	72	12,74	29	14,50	18	14,28
van 65 tot 70 jaar	60	10,61	12	6,00	15	11,90
van 70 tot 75 jaar	42	7,43	14	7,00	15	11,90
van 75 tot 80 jaar	56	9,91	13	6,50	11	8,73
van 80 tot 85 jaar	31	5,48	7	3,50	7	5,60
van 85 tot 90 jaar	25	4,42	5	2,50	2	1,58
van 90 tot 95 jaar	11	2,00	0	0,00	2	1,58
van 95 tot 100 jaar	3	0,53	1	0,50	0	0,00
	565	**100**	**200**	**100**	**126**	**100**

Leeftijd	Rumst		Schelle		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum.%
van 20 tot 25 jaar	3	1,55	1	0,26	5	0,34	0,34
van 25 tot 30 jaar	5	2,58	5	1,32	30	2,05	2,39
van 30 tot 35 jaar	7	3,61	18	4,73	60	4,10	6,49
van 35 tot 40 jaar	18	9,28	19	5,00	95	6,48	12,97
van 40 tot 45 jaar	21	10,82	27	7,11	116	7,92	20,89
van 45 tot 50 jaar.	19	9,79	20	5,26	113	7,71	28,6
van 50 tot 55 jaar	22	11,34	27	7,11	126	8,60	37,20
van 55 tot 60 jaar	21	10,82	40	10,53	168	11,47	48,67
van 60 tot 65 jaar	20	10,31	35	9,21	174	11,88	60,55
van 65 tot 70 jaar	21	10,82	48	12,63	156	10,65	71,20
van 70 tot 75 jaar	13	6,70	47	12,37	131	8,94	80,14
van 75 tot 80 jaar	12	6,19	48	12,63	140	9,55	89,69
van 80 tot 85 jaar	8	4,12	29	7,63	82	5,60	95,29
van 85 tot 90 jaar	3	1,55	11	2,89	46	3,14	98,43
van 90 tot 95 jaar	1	0,52	3	0,79	17	1,16	99,59
van 95 tot 100 jaar	0	0,00	2	0,53	6	0,41	100
	194	**100**	**380**	**100**	**1465**	**100**	

Inkomen

Inkomen (euro)	Boom		Hemiksem		Niel	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
van 0 tot 5.999,99	6	1,06	4	2,00	5	3,97
van 6.000 tot 6.999,99	1	0,18	0	0,00	0	0,00
van 7.000 tot 7.999,99	0	0,00	1	0,50	1	0,79
van 8.000 tot 8.999,99	1	0,18	2	1,00	0	0,00
van 9.000 tot 9.999,99	2	0,35	1	0,50	0	0,00
van 10.000 tot 10.999,99	1	0,18	1	0,50	0	0,00
van 11.000 tot 11.999,99	3	0,53	2	1,00	1	0,79
van 12.000 tot 12.999,99	3	0,53	3	1,50	1	0,79
van 13.000 tot 13.999,99	22	3,90	8	4,00	1	0,79
van 14.000 tot 14.999,99	15	2,65	3	1,50	5	3,97
van 15.000 tot 15.999,99	20	3,54	4	2,00	3	2,38
van 16.000 tot 16.999,99	20	3,54	2	1,00	4	3,17
van 17.000 tot 17.999,99	48	8,50	15	7,50	11	8,73
van 18.000 tot 18.999,99	48	8,50	14	7,00	7	5,55
van 19.000 tot 19.999,99	59	10,44	16	8,00	14	11,11
van 20.000 tot 20.999,99	36	6,37	12	6,00	4	3,17
van 21.000 tot 21.999,99	21	3,71	12	6,00	7	5,55
van 22.000 tot 22.999,99	27	4,78	9	4,50	9	7,14
van 23.000 tot 23.999,99	26	4,60	11	5,50	3	2,38
van 24.000 tot 24.999,99	18	3,18	7	3,50	6	4,76
van 25.000 tot 25.999,99	18	3,18	7	3,50	3	2,38
van 26.000 tot 26.999,99	22	3,90	4	2,00	2	1,58
26.999,99 en meer	148	26,20	62	31,00	39	31,00
	565	**100**	**200**	**100**	**126**	**100**

Inkomen (euro)	Rumst		Schelle		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum%
van 0 tot 5.999,99	3	1,55	4	1,05	22	1,50	1,50
van 6.000 tot 6.999,99	0	0,00	0	0,00	1	0,07	1,57
van 7.000 tot 7.999,99	1	0,52	1	0,26	4	0,27	1,84
van 8.000 tot 8.999,99	4	2,06	2	0,52	9	0,61	2,45
van 9.000 tot 9.999,99	2	1,03	0	0,00	5	0,34	2,79
van 10.000 tot 10.999,99	2	1,03	0	0,00	4	0,27	3,06
van 11.000 tot 11.999,99	3	1,55	3	0,78	12	0,82	3,88
van 12.000 tot 12.999,99	1	0,52	1	0,26	9	0,61	4,49
van 13.000 tot 13.999,99	11	5,67	9	2,37	51	3,48	7,97
van 14.000 tot 14.999,99	6	3,09	6	1,57	35	2,40	10,37
van 15.000 tot 15.999,99	5	2,58	10	2,63	42	2,87	13,24
van 16.000 tot 16.999,99	13	6,70	16	4,21	55	3,75	16,99
van 17.000 tot 17.999,99	16	8,24	17	4,47	107	7,30	24,29
van 18.000 tot 18.999,99	18	9,28	25	6,57	112	7,65	31,94

van 19.000 tot 19.999,99	17	8,76	21	5,52	127	8,67	40,61
van 20.000 tot 20.999,99	8	4,12	25	6,57	85	5,80	46,41
van 21.000 tot 21.999,99	10	5,15	17	4,47	67	4,57	50,98
van 22.000 tot 22.999,99	5	2,58	21	5,52	71	4,85	55,83
van 23.000 tot 23.999,99	2	1,03	15	3,94	57	3,90	59,73
van 24.000 tot 24.999,99	7	3,61	3	0,78	41	2,80	62,53
van 25.000 tot 25.999,99	3	1,55	16	4,21	47	3,21	65,74
van 26.000 tot 26.999,99	4	2,06	12	3,20	44	3,00	68,74
26.999,99 en meer	53	27,32	156	41,10	458	31,26	100
	194	**100**	**380**	**100**	**1465**	**100**	

1.2 Kandidaat-huurders

Op 31 december 2025 waren er 2.357 kandidaat-huurders ingeschreven in het CIR, waarvan wij de primaire verhuurder zijn. In 2025 vond de eerste jaarlijkse actualisatie van het CIR plaats.

Kandidaat-huurders per gemeente van Woonkade Rupelstreek:

- Boom: 751;
- Rumst: 255;
- Hemiksem: 321;
- Niel: 309;
- Schelle: 203.

In 2025 waren dit de gemiddelde wachttijden:

- Boom: 2.025 dagen;
- Terhagen: 3.266 dagen;
- Reet: 1.080 dagen;
- Rumst: 2.410 dagen;
- Hemiksem: 1.045 dagen;
- Niel: 3.471 dagen;
- Schelle: 1.946 dagen.

De wachttijden voor woningen met 3 of meer slaapkamers blijven erg lang. Huurders die intern moeten verhuizen omwille van renovatie of afbraak van het gebouw krijgen absolute voorrang om te verhuizen. Hierdoor kunnen de wachttijden voor andere kandidaten ook oplopen.

1.3 Nieuwe huurders

In 2025 werden 107 nieuwe verhuringen gedaan (dit aantal bevat zowel verhuringen aan nieuwe huurders als mutaties).

1.4 Vertrekkende huurders

In 2025 vertrokken er 180 huurders, 65 in Boom, 31 in Rumst, 37 in Hemiksem, 24 in Niel en 23 in Schelle. Hieronder een overzicht van de reden van vertrek:

Reden van vertrek	Boom	Rumst	Hemiksem	Niel	Schelle	Tot.
Opgezegd door WKR	3	1	4	1	3	12
Vertrokken huurder	20	12	8	6	5	51
Mutatie	7	4	4	2	2	19
Mutatie renovatie	17	8	18	9	3	55
Overlijden	8	2	0	2	2	14
Rusthuis	7	4	2	3	8	24
Andere	3	0	1	1	0	5
	65	**31**	**37**	**24**	**23**	**180**

2. Huurprijzen

De reëel betaalde huurprijs wordt onder meer bepaald door:
- de marktwaarde van de woning,
- het inkomen van de huurder,
- de gezinssamenstelling van de huurder.

Uit onderstaande tabel blijkt dat van onze huurders:
- 4,84% minder betaalde dan 250 euro,
- 36,87% betaalde 450 euro of meer,
- 13,52% betaalde 700 euro of meer.

In 2025 bedroeg de theoretische huurontvangst 8.031.965,58 euro.

Huurprijs (euro)	Boom		Hemiksem		Niel	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
van 100 tot 149,99	0	0,00	0	0,00	0	0,00
van 150 tot 199,99	0	0,00	0	0,00	0	0,00
van 200 tot 249,99	37	6,55	2	1,00	2	1,59
van 250 tot 299,99	105	18,60	28	14,00	12	9,52
van 300 tot 349,99	121	21,41	49	24,50	29	23,02
van 350 tot 399,99	70	12,39	29	14,50	29	23,02
van 400 tot 449,99	60	10,62	21	10,50	6	4,76
van 450 tot 499,99	30	5,31	14	7,00	12	9,52
van 500 tot 549,99	32	5,66	8	4,00	2	1,59
van 550 tot 599,99	17	3,00	12	6,00	4	3,17
van 600 tot 649,99	22	3,90	6	3,00	2	1,59
van 650 tot 699,99	17	3,00	5	2,50	6	4,76
700 en meer	54	9,56	26	13,00	22	17,46
	565	**100**	**200**	**100**	**126**	**100**

Huurprijs (euro)	Rumst		Schelle		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum.%
van 100 tot 149,99	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
van 150 tot 199,99	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
van 200 tot 249,99	22	11,34	8	2,11	71	4,84	4,84
van 250 tot 299,99	27	13,92	30	7,89	202	13,79	18,63
van 300 tot 349,99	53	27,32	67	17,63	319	21,77	40,40
van 350 tot 399,99	23	11,86	43	11,32	194	13,24	53,64
van 400 tot 449,99	9	4,64	43	11,32	139	9,49	63,13
van 450 tot 499,99	11	5,67	32	8,42	99	6,76	69,89
van 500 tot 549,99	11	5,67	22	5,79	75	5,12	75,01
van 550 tot 599,99	9	4,64	28	7,37	70	4,78	79,79
van 600 tot 649,99	8	4,12	9	2,37	47	3,21	83,00
van 650 tot 699,99	8	4,12	15	3,94	51	3,48	86,48
700 en meer	13	6,70	83	21,84	198	13,52	100
	194	**100**	**380**	**100**	**1465**	**100**	

3. Leefbaarheid en huurbegeleiding

3.1 Geregistreerde meldingen leefbaarheid

Met de fusie van Goed Wonen.Rupelstreek, een deel van Woonpunt Schelde Rupel, een gedeelte van De Ideale Woning en SVK Optrek zijn we vanaf 22 juni 2023 van start gegaan onder de naam Woonkade Rupelstreek. Vanaf dat moment strekt ons patrimonium zich uit over 5 gemeenten, Boom, Hemiksem, Niel, Rumst en Schelle.

Deze gemeenten behoren alle 5 tot de regio Rupelstreek. Eén streek, maar elke gemeente met een eigen karakter. Dit heeft voor gevolg dat elke gemeente met zijn bewoners, een eigen aanpak vereist. Dit maakt het er niet makkelijker op, maar wel heel boeiend en voor de dienst Huurbegeleiding een hele uitdaging.

Voorlopig hebben we nog steeds zoals ‘in de tijd van Goed Wonen.Rupelstreek’ al de ontvangen meldingen ‘geturfd’. Een zeer intensieve manier van werken maar we zijn er nog niet uit op welke wijze we minder tijdrovend en meer efficiënt kunnen registreren hoeveel huisbezoeken, telefonische contacten, contacten via mail,... we afgewerkt hebben in dit jaar.

Uit de cijfers van de geregistreerde meldingen voor het jaar 2025 blijkt dat er in het totaal, over de 5 gemeenten 1213 meldingen zijn binnengekomen. Ongetwijfeld is dat het gevolg van onze strenge aanpak en het feit dat er ook veel incidenten vastgesteld worden door de uitbreiding van de camerabewaking (zie verder).

Een andere verklaring kan ook gezocht worden in het feit dat mensen sneller geïrriteerd raken, mondiger zijn en steeds minder van elkaar kunnen verdragen. In 2025 zien we een verderzetting van de negatieve trend inzake een sterke vervaging van waarden en normen. Dit is een algemeen fenomeen en heeft niet alleen betrekking op de bewoners van ons patrimonium.

Sluikstorten en burenoverlast vormen nog steeds belangrijke problemen. De onverdraagzaamheid tussen de mensen groeit helaas met de dag. Er wordt niet meer “direct”, face to face, met elkaar gepraat. Men grijpt direct naar berichten op facebook, en allerlei andere sociale mediakanalen maar ook de regionale media (ATV), de kranten, VTM, VRT,...worden mee betrokken.

Hierdoor escaleren situaties vrijwel onmiddellijk. Meldingen over diefstal en vandalisme scoren nog steeds minder hoog, maar we merken op dat er een zeer sterke stijging is in het slecht onderhouden van de woning. Dit heeft voor een deel ook te maken met de slechte staat van het patrimonium in sommige wijken. Het onderhoud van de woning wordt nog strikter en op regelmatigere basis opgevolgd. Vooral jongere mensen, maar ook enkele ouderen, hebben geen respect voor hun woning. Afval en rommel blijft opgestapeld in hun woning.

Ook de problematiek van ‘hoarding’ (hamsteren-verzamelwoede) komt veel meer voor. Vaak is er een klein plekje vrijgemaakt om TV te kijken en/of te gamen. Het is ook opvallend dat zij meestal niet inzien dat er hier iets fout loopt.

Het aantal meldingen van domiciliefraude is nog steeds laag maar zit helaas wel in een stijgende lijn. We denken hier aan het niet of té laat aangeven van een bijwoonst, gezinsherenigingen, enz. In 2026 gaan we vanuit de dienst Huurbegeleiding hier verder op inzetten met onaangekondigde bezoekjes en vaker aanwezig zijn in de wijken zodat meer mensen ons kennen en wij de huurders beter kennen. Ook met de politie werken we hier al samen in het kader van ‘woonstcontroles’.

In de meest kwetsbare gebouwen werden camera’s geplaatst, o.a. in Hemiksem in de inkomhal van het appartementsgebouw in de Acacialaan, de fietsenberging/ garages en andere overlast gevoelige plekken. Helaas stuitten we hier nog vaak op de strenge regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Niettemin zien we door een streng handhavingsbeleid het aantal ‘sluikstort’-gevallen de laatste maanden lichtjes dalen. Mensen zijn zich er meer en meer van bewust dat de ‘pakkans’ vrij groot is. Hen confronteren met bewijzen heeft meestal een positief effect naar het terugdringen van recidive. Evenwel gaat het ook hier niet enkel over onze eigen huurders die sluikstorten, ook niet-huurders komen hier meer en meer hun afval dumpen.

Helaas blijven de dossiers huiselijk geweld ook alsmaar stijgen. In de corona- periode zagen we al een sterke stijging. We blijven vaststellen dat kleine wrijvingen plots onoverkomelijke problemen worden die uiteindelijk vaak uitmondden in Intra Familiaal Geweld (IFG). IFG tussen partners onderling maar ook tussen ouders en kinderen, broers en zussen en omgekeerd.

Deze moeilijke problematiek komt aan bod in het Overleg Huiselijk Geweld. In dit overleg zetelen medewerkers van uiteenlopende diensten die vanuit hun werking samen trachten een gepaste oplossing te vinden. In 2025 merken we ook op dat een aanzienlijk aantal (jonge) gezinnen hun kinderen niet te baas zijn. Vaak hebben de ouders in hun kindertijd zelf nooit structuur en regelmaat aangeboden gekregen van hun ouders. We spreken hier dan van een vorm van 'generatie armoede', maar vaak zijn de ouders ook mentaal te zwak om een huishouden te regelen en kinderen op te voeden. Ook hier is samenwerken van Huurbegeleiding met andere gespecialiseerde diensten noodzakelijk.

Vanuit Woonkade Rupelstreek nemen we deel aan de 'Netwerktafel Eerste Lijnszorg Rupelaar'. De netwerktafel kadert onder het mobiel team van Emmaus en richt zich naar huurders met psychiatrische problemen die zelfstandig wonen. Dit overleg heeft een zeer grote meerwaarde voor Woonkade Rupelstreek. Al van bij de opstart van de netwerktafel werden vanuit Woonkade Rupelstreek huurders aangebracht die psychische en/of psychiatrische problemen vertonen en hierdoor niet optimaal functioneren binnen hun woning, het appartementsgebouw en de ruimere samenleving. Vanuit het maandelijkse overleg wordt er met alle partners gezocht naar de gepaste hulpverlening en omkadering om deze mensen opnieuw aansluiting te laten vinden bij de samenleving. Ook in het aantal huurders met psychische of psychiatrische problemen zien we een zeer sterke stijging.

We merken ook op dat er een stijging is in het aantal dossiers betreffende huurachterstal en leefbaarheidsproblemen allerhande, die we in handen van het vredegerecht moeten geven. Minnelijke schikkingen worden volledig verder opgevolgd door een medewerker van de dienst Huurbegeleiding, de zwaardere dossiers worden in handen gegeven van de advocaat van Woonkade Rupelstreek. De samenstelling van het dossier en de volledige voorbereiding gebeurt door de medewerker van de dienst Huurbegeleiding. Ook hier zien we een grote stijging

Het is niet enkel de bedoeling om alleen repressief te werken. Preventie dient hier zeker en vast een belangrijke plaats te krijgen. Er wordt getracht om een 'band' op te bouwen met de huidige en nieuwe bewoners zodat zij niet in de anonimiteit terechtkomen van zodra hun huurovereenkomst begint te lopen. Vanaf de start van de fusie zijn we gestart met kennismakingsgesprekken, vooral in de gemeente Schelle, maar stelselmatig hebben we deze gesprekken ook uitgebreid naar de andere gemeenten.

We gaan verder inzetten om de huidige huurders op een ongedwongen manier te laten kennismaken met hun nieuwe buren. Dikwijls is het voldoende dat men weet wie er naast zich woont en men zijn/haar buur bij naam kent waardoor vlotter contact wordt opgenomen als bv. de TV te luid staat of als er is iets stuk is in de woning. We merken op dat deze manier van aanpak stilaan zijn vruchten begint af te werpen. Meer en meer nemen huurders ook met ons contact op omdat ze bezorgd zijn over hun buren die ze bijvoorbeeld al enkele dagen niet gezien hebben of wanneer hun brievenbussen propvol post zitten, enz.

Een gezamenlijke aanpak van politie, allerlei diensten die aanwezig zijn in de gemeenten, de gemeenten en OCMW's zelf, Woonkade Rupelstreek en de bewoners lijkt ons nog steeds een zeer belangrijke manier om ernstige overlastproblemen aan te pakken. Hierbij moet, naast repressie en beboeten, ook uitgebreid aandacht gaan naar een preventieve aanpak zoals informele contacten, nog meer samen op huisbezoek gaan, samen aanwezig zijn in de wijk, ...

In oktober 2024 werd een eerste aanzet gegeven om de 5 sociale huizen (OCMW's) samen met Woonkade Rupelstreek rond de tafel te brengen. Bedoeling hiervan is o.a. "hoe werken we samen rond huurders met huurachterstal, procedures opstellen, protocollen opmaken over gegevensuitwisseling,..."

In 2025 zijn we met deze eerste voorzichtige stappen naar een meer intensievere samenwerking verder gegaan. We hebben hier nog een lange weg te gaan, maar een samenwerking met de OCMW's is vaak noodzakelijk omdat onze huurders bij hen ook dikwijls goed gekend zijn

Hierna vindt u de samenvatting van het aantal meldingen, huisbezoeken en brieven van de dienst Huurbegeleiding.

GEREGISTREERDE MELDINGEN 2025

BOOM	MELDINGEN	HUISBEZOEKEN	BRIEVEN
Overlast	28	69	426
Burengeschillen	8	32	7
Diefstal/inbraak/vandalisme	7	9	7
Onderhoud woning	26	29	39
Technisch	15	17	12
Domiciliefraude	12	15	8
Lichamelijke problemen	0	0	0
Nutsvoorzieningen	2	1	0
Intra-familiaal geweld	8	11	2
Controle na toewijzing	6	23	3
Bijwoonsten	3	9	8
Sociaal onderzoek	3	18	5
Huisbezoeken projecten	5	1	0
Aangiftes politie	3	5	0
Sluikstort	6	0	94

RUMST	MELDINGEN	HUISBEZOEKEN	BRIEVEN
Overlast	10	16	172
Burengeschillen	1	4	2
Diefstal/inbraak/vandalisme	0	0	0
Onderhoud woning	7	26	32
Technisch	1	14	11
Domiciliefraude	3	9	7
Lichamelijke problemen	0	0	0
Nutsvoorzieningen	0	0	0
Intra-familiaal geweld	4	6	8
Controle na toewijzing	2	2	0
Bijwoonsten	0	4	0
Sociaal onderzoek	8	5	0
Huisbezoeken projecten	6	0	0
Aangiftes politie	0	0	0
Sluikstort	0	0	24

HEMIKSEM	MELDINGEN	HUISBEZOEKEN	BRIEVEN
Overlast	243	101	108
Burengeschillen	75	65	59
Diefstal/inbraak/vandalisme	36	23	19
Onderhoud woning	157	172	188
Technisch	85	32	56
Domiciliefraude	56	34	12
Lichamelijke problemen	10	5	2
Nutsvoorzieningen	1	0	0

Intra-familiaal geweld	8	6	2
Controle na toewijzing	0	8	2
Bijwoonsten	3	5	2
Sociaal onderzoek	0	8	0
Huisbezoeken projecten	0	26	0
Aangiftes politie	1	22	4
Sluikstort	3	3	106

NIEL	MELDINGEN	HUISBEZOEKEN	BRIEVEN
Overlast	45	29	83
Burengeschillen	5	13	12
Diefstal/inbraak/vandalisme	14	8	9
Onderhoud woning	13	37	41
Technisch	30	21	39
Domiciliefraude	10	8	7
Lichamelijke problemen	5	1	2
Nutsvoorzieningen	4	1	4
Intra-familiaal geweld	7	7	4
Controle na toewijzing	0	0	0
Bijwoonsten	4	4	4
Sociaal onderzoek	0	21	21
Huisbezoeken projecten	0	6	0
Aangiftes politie	0	0	0
Sluikstort	2	5	4

SCHELLE	MELDINGEN	HUISBEZOEKEN	BRIEVEN
Overlast	97	53	38
Burengeschillen	7	3	1
Diefstal/inbraak/vandalisme	1	1	0
Onderhoud woning	9	52	298
Technisch	65	42	23
Domiciliefraude	10	13	14
Lichamelijke problemen	12	11	3
Nutsvoorzieningen	4	7	4
Intra-familiaal geweld	3	8	3
Controle na toewijzing	0	0	0
Bijwoonsten	2	4	2
Sociaal onderzoek	0	8	8
Huisbezoeken projecten	0	12	12
Aangiftes politie	1	1	0
Sluikstort	5	10	153

3.2 Huisbezoeken

In 2025 werden door de dienst Huurbegeleiding vooral huisbezoeken uitgevoerd in het kader van meldingen van overlast allerhande. Verder werden huisbezoeken uitgevoerd in het kader van sociale onderzoeken, sociale problemen en financiële problemen. Bedoeling van de huisbezoeken is ook om de wijken, de huurders en de woonsituaties beter te leren kennen. Zo weten we waar de meest kwetsbare gebieden zich bevinden.

Na de huisbezoeken worden gemaakte afspraken schriftelijk bevestigd via (aangetekende) brief of mail, dit om achteraf geen betwistingen te hebben.

Toch ondervinden we dat in nasleep van de 'coronaperiode' er nog steeds veel huurders de "telefonische" weg naar de dienst Huurbegeleiding vinden met een hulpvraag of gewoon voor wat sociaal contact. Blijkbaar heeft de coronaperiode ook gezorgd voor een verandering in het zoeken naar contacten. Mensen gaan sneller telefoneren, mailen of gebruiken sociale media om in contact te komen met de woonmaatschappij.

Bij huurders waar we weinig of niets van horen, proberen we van tijd tot tijd op "telefonisch huisbezoek te gaan. Gewoon een kort telefonisch gesprekje om te horen hoe alles gaat en of er vragen zijn. Dit doen we ook vooral bij huurders die geen sociaal netwerk hebben. Helaas hebben we door tijdsgebrek in 2025 hier minder tijd kunnen insteken.

3.3 Camerabewaking in onze gebouwen

Ondertussen hebben we in Boom en Rumst in een groot deel van onze gebouwen camerabewaking. In 2008 zijn we gestart in ons gebouw Kruiskenslei 86-88 en in 2020 werd het systeem van camerabewaking verder uitgebouwd met camera's in onze gebouwen Antwerpsestraat 443-447 in Boom (kelder), Uitbreidingsstraat 29 en 32 in Boom en Populierenlaan-Uitbreidingstraat in Terhagen.

In 2022 werden er ook in de Kruiskenslei 70-84 (doorgang naar straatkant en vuilcontainers), de Kunstlaan, de Vrijheidstraat, en de Kerkstraat 30-32 camera's geplaatst. Sinds de fusie hebben we ook in de Acacialaan in Hemiksem camera's geplaatst in de inkomhallen. Verder bekijken we stelselmatig welke gebouwen, wijken, wat extra toezicht kunnen gebruiken.

We moeten er wel rekening mee houden dat huurders, maar ook buitenstaanders, stilaan onze camera's weten staan en de sluikstortplaatsen naar andere gebieden opschuiven. Ook de 'daders' zijn niet altijd herkenbaar, ze dragen zwarte kleding, hoodies, sjaals enz.

We proberen samen met de politie en de gemeenten de pakkans voor sluikstorters te verhogen en deze zo veel mogelijk te beboeten (GAS-boetes). Verder blijven we preventief werken door informatie te verstrekken rond het sorteren van afval en huurders te mobiliseren om hun wijk netjes te houden.

3.4 Informatie (nieuwe) huurders

Aan de toekomstige huurders wordt altijd een huisbezoek gebracht, met de bedoeling om met elkaar kennis te maken, om vooraf informatie uit te wisselen over de betaling van de huurwaarborg, de huurprijs, de afvalregeling, het reilen en zeilen bij Woonkade Rupelstreek, uit te leggen, ...

Een punt dat we zeer uitgebreid bespreken is 'het sorteren van afval' en 'het gebruik van de (nieuwe) afvalcontainers'. Deze containers werken met een kaart (niet meer met een sleutel, die werd doorgegeven aan vrienden en familie van overal). Het gebruik van de nieuwe containers wordt uitgelegd en ter plaatse wordt voorgedaan hoe het systeem werkt.

Tijdens dit gesprek wordt gebruik gemaakt van het 'burenboekje' om de regels van goed-samenwonen in een appartementsgebouw op een eenvoudige, begrijpelijke manier uit te leggen. Begin 2020 werd bij Goed Wonen.Rupelstreek overgegaan tot de aankoop van een extra boekje, het "lawaaiboekje". Dit boekje staat vol tekeningen, cartoons en pictogrammen. De tekst is eenvoudig en zeer toegankelijk. Dit boekje wordt eveneens bezorgd aan huurders waar er specifieke meldingen over geluidsoverlast zijn. Ook het ziezo-boekje, uitgegeven door de provincie, is een handig instrument waarin duidelijk staat welke reparatie voor de huurder of voor de eigenaar is en wie voor het onderhoud van vb. dakgoten verantwoordelijk is.

De sorteerregels, gebruik afvalcontainers, voldoende verluchten van de woning en andere zaken komen tijdens dit gesprek ook aan bod.

3.5 Ondersteuning bewonersinitiatieven

In Boom en Rumst zijn er al enkele bewonersverenigingen actief. In Boom in de Kunstlaan levert een bewonerswerking al een aantal jaren nuttig werk. De werking richt zich niet uitsluitend tot de bewoners van de drie woonblokken in de Kunstlaan (72 appartementen) maar zeker ook naar de directe woonomgeving. Deze werking heeft oog voor alle aspecten van bewoning en wil ook een aantal activiteiten organiseren. In 2025 werd er zoals voorgaande jaren een rommelmarkt georganiseerd en konden zij o.a. met het burgerbudget van de gemeente Boom, een barbecue organiseren.

In 2025 heeft de buurt Vlierlaan opnieuw een feest georganiseerd voor de 4 gebouwen en de omliggende straten met een discobar, een lokale zanger, en een foodtruck (frietjes).

In 2021 werden verder de eerste stappen gezet met het contacteren van huurders uit de andere blokken en wijken om naar analogie met de werking in de Kunstlaan, Hoogvelden en de Vlierlaan bewonerswerkingen op te starten. In 2025 hebben we gemerkt dat het moeilijk is om mensen samen te brengen. Het zijn steeds dezelfde huurders die meewerken en die mee aanwezig zijn op de activiteiten zelf. We gaan in 2026 op zoek naar andere manieren om bewoners meer te betrekken bij het wonen en leven in hun wijk. Ook andere woonmaatschappijen kampen met deze problemen en in 2026 worden er een aantal opleidingen gegeven om huurders participatie te vergroten.

Woonkade Rupelstreek participeert mee in de BIN Kadrie. In de zomer van 2021 werd die opgericht, er werden 2 voorzitters aangeduid en de infovergadering ging door op de parking van Woonkade Rupelstreek (toen nog Goed Wonen.Rupelstreek). De officiële opstart vond plaats begin 2022. Samen met de preventiedienst werden er al enkele overlegmomenten georganiseerd om de werking te bespreken.

3.6 Project huisbewaarder in de sociale huisvesting

In het kader van de gesloten oproep voor dit project diende Goed Wonen.Rupelstreek een voorstel in dat door de Vlaamse Overheid werd aanvaard. In mei 2009 werd een persoon aangeworven. In 2019 werd een nieuwe werknemer aangeworven in dit project. De eerste werknemer is, evenwel niet meer gesubsidieerd, in dienst gebleven. De taken van deze medewerkers behelzen de behandeling van sluikstorten, afvalpreventie, uitvoeren van kleine klusjes, postbedeling en assistentie aan onze techniekers. Deze werkkrachten worden op sociaal vlak ondersteund door een medewerker van de dienst Huurbegeleiding. In december 2025 hebben we afscheid moeten nemen van de laatst bijgekomen medewerker. Er wordt bekeken of we op termijn een nieuwe medewerker in dit statuut zullen aanwerven.

3.7 Gesprekken gemeente Schelle

Sinds de fusie hebben we gemerkt dat er in de gemeente Schelle veel frustratie en ongenoegen leefde onder de huurders. Veel bewoners klaagden over de veranderingen, de slechte communicatie, aanslepende problemen etc. De, te betalen huurlasten, zorgden hier ook voor onduidelijkheid en frustraties.

Hierdoor hadden we besloten om in deze wijken kennismakingshuisbezoeken uit te voeren. Dit was niet verplicht maar gaf de huurders wel de kans om alle problemen aan te kaarten. Het gaf ons ook de kans om de mensen en de verschillende wijken te leren kennen. Begin 2025 hebben we deze “kennismakingsgesprekken” afgerond, maar de gemeente Schelle blijft toch nog onze bijzondere aandacht genieten om alle vragen en frustraties op te volgen. Door deze speciale aandacht zijn er al verschillende problemen ter sprake gekomen, waaronder overlastproblemen, domiciliefraude, technische gebreken etc.

Doordat we aanwezig zijn in de gemeente, zorgt het er wel voor dat de mensen sneller geneigd zijn om ons toe te laten en dat ze het gevoel hebben dat ze werkelijk gehoord worden.

3.8 LIVC (Lokale integrale veiligheidscel)

Verschillende keren per jaar wordt er een overleg georganiseerd binnen de gemeenten Hemiksem, Rumst en Schelle, genoemd LIVC (Lokale Integrale VeiligheidsCel). Voor dit overleg komen burgemeester, gemeentelijke diensten, OCMW, politie,... en Woonkade samen en worden verschillende dossiers die actief zijn binnen de gemeente besproken.

Er wordt bekeken hoe de diensten kunnen samenwerken om verdere stappen te nemen binnen deze dossiers. In de gemeenten Niel en Boom bekijkt men nog of het mogelijk is om een werking op te starten zoals de “LIVC” overlegmomenten waarbij Woonkade Rupelstreek zou kunnen aansluiten.

3.9 Juridische dossiers

Sinds juni 2024 worden de juridische dossiers van Woonkade rond de thema's leefbaarheid, achterstal en technische zaken opgevolgd en beheerd door de dienst Huurbegeleiding. In 2025 werden volgende cijfers opgetekend.

Aantallen:
Dossiers lopende in 2025:
- Ten gronde: 69
- Minnelijke schikking: 5

Dossiers afgesloten in 2025:
- Ten gronde: 34
- Minnelijke schikking: 4

Dossiers gestart in 2025:
- Ten gronde: 17
- Minnelijke schikking: 1

Dossiers leefbaarheid:
- Ten gronde: 24
- Minnelijke schikking: 0

Dossiers achterstal:
- Ten gronde: 39
- Minnelijke schikking: 3

Dossiers technische zaken:
- Ten gronde: 14
- Minnelijke schikking: 2

Dossiers tegen eigenaars: 3

3.10 Huurbegeleiding

Met de fusie veranderde de 'sociale dienst' in 'Huurbegeleiding'. In totaal bestaat dienst Huurbegeleiding uit 5 FT medewerkers.

3.11 Opleidingen en overlegorganen

Opleiding:
CIR (Centraal Inschrijvingsregister)
EHBO (Eerste Hulp Bij Ongevallen) o.a. reanimeren
Klantgerichte communicatie
Congres IFG (Intra Familiaal Geweld)
Omgaan met agressie
Motiverend en resultaat gericht leidinggeven
Veerkracht op het werk
Brandpreventie

Overleg:
CGG (Centrum Geestelijke Gezondheidszorg)
Netwerktafels vanuit ELZ (Eerste Lijns Zone) Rupelaar
Klanten-Huurbegeleiding-Algemeen directeur
LIVC (Lokale Integrale Veiligheidscel)
SOR (Sociaal overlegplatform Regionaal)
OCMW
UPC Duffel
PAAZ (Psychiatrische Afdeling Algemeen Ziekenhuis) Mechelen/Bornem
Huiselijk geweld-Casusregisseur.
Telling dak- en thuislozen KINA
CAW (Centrum Algemeen Welzijnswerk) - Korte dossierbesprekingen
MDO (Multidisciplinair overleg)

4. Klachtenbeheer

Dit onderdeel moet afzonderlijk gezien worden van de meldingen voor technische euvels en meldingen in verband met de leefbaarheid die elders in dit jaarverslag meer gedetailleerd worden besproken.

Hier worden de klachten besproken in het kader van het Klachtendecreet van de Vlaamse overheid dat in werking is getreden op 01 januari 2002. Onze maatschappij rapporteert over deze klachten sinds 2007 aan de Vlaamse Overheid.

De klachtenprocedure werd in 2025 aangepast en goedgekeurd door onze raad van bestuur op 1 oktober 2025.

Hieronder vindt u het rapport van 2025.

4.1 Cijfergegevens

Aantal	
Totaal aantal klachten	80
Aantal ontvankelijke klachten:	80
Aantal (deels) gegronde klachten:	38
Aantal (deels) opgeloste klachten:	77

4.2 Klachtenbeeld 2025

In 2025 ontving Woonkade Rupelstreek in totaal 80 klachten. Ten opzichte van 2024 merken we dat dit een afname van het aantal klachten is. Van de 80 klachten die er waren beoordeelden we dat meer dan de helft van de klachten ongegrond was.

De meeste klachten hadden betrekking op facturatie, huurlasten, eindafrekeningen, herstellingen en de staat van het patrimonium. De (deels) gegronde klachten en leidde tot correcties, herstellingen of bijkomende toelichting aan de huurders.

Klachten over facturen en huurlasten bleven een belangrijk aandachtspunt. Waar fouten werden vastgesteld, werden facturen herzien of gecrediteerd. In andere dossiers bleek de aanrekening correct na grondig onderzoek en kregen de huurders een bijkomende toelichting.

Daarnaast waren er klachten over herstellingen die te lang op zich lieten wachten, technische defecten en de werking van externe firma's. Deze klachten werden opgevolgd door de technische dienst of besproken met de betrokken externe partners.

Klachten over burenoverlast of gedrag van derden vallen niet rechtstreeks onder de verantwoordelijkheid van Woonkade Rupelstreek, maar werden steeds onderzocht en waar mogelijk ondersteund via Huurbegeleiding of bemiddeling.

4.3 Concrete realisaties en voorstellen

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

De klachtenbehandeling in 2025 heeft geleid tot een aantal concrete realisaties binnen Woonkade Rupelstreek. In de eerste plaats werd sterk ingezet op een zorgvuldige en inhoudelijke opvolging van alle ontvangen klachten. Elk dossier werd individueel bekeken, waarbij de betrokken diensten – zoals Patrimonium, Huurbegeleiding en Klantenadministratie – nauw samenwerkten om tot een correcte beoordeling en oplossing te komen.

Op het vlak van facturatie, huurlasten en eindafrekeningen werden meerdere dossiers herbekeken. Waar fouten of onduidelijkheden werden vastgesteld, werden facturen aangepast, verminderd of gecrediteerd. Tegelijkertijd werd extra aandacht besteed aan het duidelijk toelichten van afrekeningen aan huurders, onder meer via persoonlijke afspraken en schriftelijke toelichting. Dit droeg bij tot een beter begrip en voorkwam in sommige gevallen verdere geschillen.

Wat betreft herstellingen en technische problemen werden dringende klachten prioritair behandeld. De technische dienst kwam sneller ter plaatse bij acute problemen zoals waterinsijpeling, defecte pompen, sloten of liften. Daarnaast werden externe aannemers aangesproken wanneer herstellingen te lang op zich lieten wachten of niet correct werden uitgevoerd. In verschillende gevallen leidde dit tot een betere opvolging en uitvoering van de werken.

Ook de werking van externe firma's, onder meer voor poetsdiensten, groenonderhoud en afvalcontainers, werd kritisch opgevolgd naar aanleiding van klachten. Terugkerende signalen werden besproken met de betrokken firma's en waar nodig werden afspraken bijgestuurd. Deze aanpak had als doel de kwaliteit van de dienstverlening in de gemeenschappelijke delen te verbeteren en herhaling van gelijkaardige klachten te beperken.

Daarnaast bleef Woonkade Rupelstreek inzetten op een laagdrempelige en persoonlijke benadering van huurders. Ook bij klachten die niet rechtstreeks onder de verantwoordelijkheid van Woonkade vallen, zoals burenoverlast of gedrag van derden, werd steeds bekeken hoe ondersteuning of bemiddeling mogelijk was via Huurbegeleiding of doorverwijzing naar de juiste instanties.

Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

Voor de toekomst plant Woonkade Rupelstreek verdere verbeteringen op basis van de ervaringen uit 2025. Zo wordt verder gewerkt aan procesoptimalisatie bij het einde van de huur, met als doel snellere en duidelijkere eindafrekeningen.

Daarnaast blijft duidelijke communicatie over huurprijsberekeningen en huurlasten een belangrijk aandachtspunt. Tot slot zal de procedure klachtenbehandeling verder worden verfijnd, zodat klachten nog efficiënter en transparanter kunnen worden behandeld.

4.4 Dienst patrimoniumbeheer

De dienst Patrimoniumbeheer is georganiseerd in twee technische ploegen, namelijk Herverhuringen en Onderhoud, en wordt ondersteund door een luik technisch-administratieve ondersteuning.

De dienst staat in voor het uitvoeren van herstellingswerkzaamheden in eigen beheer. Daarnaast behoort ook het opvolgen en controleren van extern uitbestede werken tot haar kerntaken.

De medewerkers van de dienst Patrimoniumbeheer staan dagelijks in rechtstreeks contact met onze huurders en vervullen hierdoor een belangrijke rol als vertegenwoordigers van Woonkade Rupelstreek. Zij dragen in aanzienlijke mate bij aan het imago en de dienstverlening van de organisatie.

De voorraad in ons magazijn had op 31 december 2025 een waarde van 38.351,28 euro.

VI. PERSONEEL

1. Personeelsbestand op 31 december 2025

Op 31 december 2025 werkten er 36 medewerkers bij Woonkade Rupelstreek, waarvan 31 voltijds en 5 deeltijds. Van de 36 medewerkers waren er 3 medewerkers op 31 december 2025 langdurig afwezig wegens ziekte.

		Aantal	FTE
Directie			
	Algemeen directeur	1	1
	Adjunct-directeur	1	1
Ondersteunende diensten			
	Diensthoofd Boekhouding	1	1
	Medewerker Boekhouding	2	2
	ICT-coördinator	1	0,84
Klantenadministratie			
	Coördinator Klantenadministratie	0	0
	Medewerker Klantenadministratie	4	4
Huurbegeleiding			
	Coördinator Leefbaarheid	1	1
	Medewerkers Huurbegeleiding	4	4
Patrimoniumbeheer			
	Administratief		
	diensthoofd Patrimoniumbeheer	1	1
	Technisch administratief coördinator	1	1
	Administratief medewerker Patrimoniumbeheer	3	3
	Coördinator renovaties	1	1
	Prospectiemedewerker	1	0,74
	Technisch		
	coördinator onderhoud	2	2
	Polyvalent techniekers	3	3
	Technisch coördinator herverhuringen	1	1
	Hulptechnieker	2	2
	Werkleider Schelle	1	0,8
Projecten			
	Diensthoofd Projecten	1	1
	Projectcoördinatoren	4	4
		36	34,88

2. Personeelsevolutie

Het jaar 2025 werd gekenmerkt door een aantal belangrijke wijzigingen binnen het personeelsbestand. Deze veranderingen waren deels het gevolg van natuurlijke uitstroom, maar ook van bewuste keuzes om de organisatie verder te versterken en af te stemmen op de groeiende werkdruk.

Dienst Projecten

De dienst Projecten werd in 2025 geconfronteerd met een toenemende werkdruk, onder meer door nieuwe en lopende bouw- en renovatieprojecten. Om deze groei op een duurzame manier op te vangen, besliste de organisatie om de dienst uit te breiden. Door het vertrek van één projectcoördinator omwille van een verhuis, werd de rekruteringsprocedure verruimd en werd gezocht naar twee nieuwe projectcoordinatoren.
In januari 2025 startte Maarten Reyniers als projectcoördinator.
In april 2025 vervoegde Lisa Janssens het team Projecten.
Dankzij deze versterking kon de dienst haar opdrachten blijven uitvoeren met aandacht voor kwaliteit, opvolging en timing.

Dienst Patrimoniumbeheer

Ook binnen de dienst Patrimoniumbeheer vonden in 2025 meerdere personeelswissels plaats.
Jonathan De Groof besliste om de organisatie te verlaten en trad in juni 2025 uit dienst.
In juli 2025 werd Nathan Van Buynderen aangeworven ter vervanging van Pachato Henriques, die eveneens de organisatie had verlaten.
Daarnaast was de functie van coördinator onderhoud al langere tijd niet ingevuld wegens afwezigheid. Om de werking van de dienst optimaal te kunnen blijven garanderen, werd Nils Poelemans aangeworven als nieuwe coördinator onderhoud.
Verder besliste Lin Van De Poel om Woonkade Rupelstreek te verlaten. Zij werd vervangen door Mandy Mattys, die de continuïteit binnen de dienst mee verzekert.

Overige functies

Eind december 2025 verlieten zowel de coördinator Klantenadministratie als de wijktoezichter de organisatie. Hun vertrek had ook in 2025 nog een impact op de werking en de interne herschikking van taken.

Samenvatting personeelsverloop

In totaal verlieten in 2025 zes medewerkers de organisatie, terwijl vijf nieuwe medewerkers werden aangeworven. Dit resulteerde in een beperkte netto-afname van het personeelsbestand, maar met een duidelijke focus op versterking van de kernfuncties en noodzakelijke expertise.

Opleiding en vorming

Woonkade Rupelstreek hecht groot belang aan permanente vorming en professionele ontwikkeling van haar medewerkers. Door blijvend te investeren in opleiding versterken we niet alleen de individuele competenties van onze medewerkers, maar ook de slagkracht en kwaliteit van de organisatie als geheel.

In 2024 volgden alle medewerkers de basisopleiding bedrijfs-eerste hulp. Om de geldigheid van deze attesten te behouden, werden in 2025 drie bijscholingssessies georganiseerd, zodat elke medewerker de kans kreeg om zijn of haar attest te verlengen.

Daarnaast werden via Initia verschillende opleidingen voor leidinggevenden aangeboden. De leidinggevende medewerkers van Woonkade Rupelstreek werden actief aangemoedigd om hieraan deel te nemen en hun leidinggevende vaardigheden verder te ontwikkelen.

Voor specifieke diensten werden ook gerichte opleidingen georganiseerd:
Medewerkers van Patrimoniumbeheer en Huurbegeleiding volgden de opleiding BA4, met het oog op veilig en correct omgaan met elektrische installaties.

Alle medewerkers kregen de mogelijkheid om deel te nemen aan de opleiding brandbestrijdingsdienst, wat bijdraagt aan een verhoogde veiligheid op de werkvloer.

Naast deze collectieve opleidingen volgden verschillende medewerkers ook individuele opleidingen, afgestemd op hun functie, persoonlijke ontwikkelingsnoden en de behoeften van de organisatie.

VII. FINANCIËN

1. Jaarrekening 2025

De jaarrekening (balans, resultatenrekening, sociale balans en toelichting) wordt in bijlage 1 weergegeven.

Op 31 december 2025 bedragen de activa 159.099.064,01 euro tegenover 153.904.628,92 euro op 31 december 2024, oftewel een toename met 5.194.435,09 euro.

- Het overgrote deel van de activa zijn materiële activa 154.120.562,25 euro (tegenover 145.435.952,22 euro vorig jaar), voornamelijk:
  - terreinen en gebouwen ter waarde van 129.126.383,27 euro. Dit betekent een stijging met 890.533,20 euro t.o.v. vorig jaar bestaande uit: toename van de gebouwen met +5.421.734,35 euro (ingebruikname 19 app. Nielsestraat 116 te Boom en renovatiewerken) en een daling t.g.v. geboekte afschrijvingen met 4.531.201,15 euro
  - vaste activa in aanbouw ter waarde van 24.592.908,94 euro. Dit betekent een toename met 7.859.627,72 euro t.o.v. vorig jaar Stijging is voornamelijk gevolg van de bouw appartementen Putstraat te Terhagen, Blauwstraat te Boom, Boomsestraat 16 te Boom en de aankoop van de Volkenbondstraat 44 te Niel en aankoop grond Antwerpsesteenweg te Rumst.
- De vlottende activa bedragen 4.857.804,07 euro (tegenover 8.360.808,49 euro vorig jaar), dit zijn voornamelijk liquide middelen voor 1.837.327,92 euro, voorraden sociale koopwoningen voor 1.369.922,23 euro, over te dragen kosten voor 311.127,86 euro en verkregen opbrengsten voor een bedrag van 906.826,06 euro.

De stijging van de passiva met 5.194.435,09 euro is voornamelijk samengesteld als volgt:

- stijging van de schulden met +7.583.837,11 euro.
- daling van het eigen vermogen met 2.673.378,16 euro.

Het resultaat van 2025 eindigde met een te bestemmen verlies van het boekjaar van 2.191.508,44 euro tegenover een verlies van 697.995.90 euro in 2024.

De belangrijkste bewegingen in de resultatenrekening 2025 tegenover 2024 zijn als volgt:

- daling van de omzet met 212.130,86 euro (-2%)
- daling van de andere bedrijfssubsidies met 257.002,64 euro (-85%)
- daling van de GSC subsidies met 46.108,54 euro (-9%)
- daling schadevergoeding verzekering met 141.432,42 euro (-60%)
- daling van recuperatie advocaat-.en gerechtskosten met 35.682,08 euro (-77%)
- stijging van de onderhoud en herstellingskosten met 111.711,82 euro (14%)
- stijging van de huurlasten met 79.654,38 euro (20%)
- daling ristorno beheersvergoeding VMSW met 178.718,87 euro (-70%)
- stijging van de salariskosten met 73.884,80 euro (+2%)
- stijging van de afschrijvingskosten met 121.957,69 euro (+3%)
- stijging van de minderwaarde realisatie vertrokken huurders met 71.532,34 euro
- stijging van de financiële opbrengsten met 297.655,54 euro (+13%)
- stijging van de financiële kosten met 316.851.58,03 euro (+11%)
- stijging van de uitzonderlijke opbrengsten met 264.786 euro (+422%)
- stijging provisie van risico's en kosten met 310.000 euro

2. Ratioanalyse

De ratioanalyse met een selectie van voor Woonkade Rupelstreek relevante ratio's wordt in bijlage 2 weergegeven.

Sterk vereenvoudigd zijn er vier factoren waarop een organisatie kan beoordeeld worden:

- de liquiditeit (kan de organisatie op korte termijn haar betalingsverplichtingen nakomen?),
- de solvabiliteit (kan de organisatie ook op lange termijn haar betalingsverplichtingen nakomen?),
- de rentabiliteit (heeft de organisatie voldoende winstpotentieel?),
- de toegevoegde waarde (het verschil tussen de output en de input van de organisatie) die de organisatie creëert.

Aan de hand van een ratioanalyse kan de organisatie op deze vier factoren beoordeeld worden.

Bespreking meest relevante ratio's:

- Liquiditeit: een daling van de liquiditeitsratio werd vastgesteld in 2025. In vergelijking met 31 december 2024 was er een grotere afname van de vlottende activa (op korte termijn realiseerbaar) tegenover de verplichtingen op korte termijn – verhouding 0,27 (blz.8).
- Solvabiliteit: de verhouding Eigen vermogen/Totaal vermogen (13.61%) daalde tegenover vorig jaar (blz. 11).
- Rentabiliteit: de netto rentabiliteit van het eigen vermogen daalde in vergelijking met 31 december 2024 (blz.7), de bruto rentabiliteit van het totaal der activa, voor belastingen en financiële kosten daalde in vergelijking met 31 december 2024 (blz.7).
- De cashflow van 2025 was negatief: De liquide middelen daalden van 5.149.025,46 euro naar 1.841.327,92 euro.
- Toegevoegde waarde: de (bruto) toegevoegde waarde ratio's (blz.4) daalde tegenover 2024.

3. Jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering

Het jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering wordt in bijlage 1 weergegeven.

In dit jaarverslag brengt de raad van bestuur ingevolge de wettelijke en statutaire voorschriften, verslag uit met betrekking tot het boekjaar 2025.

4. Bijzonder verslag vennootschap met een sociaal oogmerk

Ter verwezenlijking van haar sociale oogmerk van haar doelstellingen heeft Woonkade Rupelstreek in het afgelopen boekjaar belangrijke investeringen verricht voor de uitbreiding, modernisering en grondige renovatie van haar patrimonium (zie deel projecten).

In verband met de werkingskosten kan gesteld worden dat deze in grote mate gericht waren op het onderhoud en de herstelling van de sociale huurwoningen.

Tenslotte zijn er ook nog de personeelskosten, die 3.032.421 euro beliepen, en deels gelieerd zijn met herstellingswerkzaamheden, het opvolgen van extern uitbestede werken en het verlenen van diensten (leefbaarheid, huisvuilverwerking, opruimen sluikstort, ...) aan de huurders.

5. Verslag van de commissaris

Het verslag van de commissaris wordt in bijlage 1 weergegeven.

WOONKADE IN BEELD

2025

WOONKADE
RUPELSTREEK

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

2025

WOONKADE
RUPELSTREEK





POPULIERENLAAN – UITBR.STR.

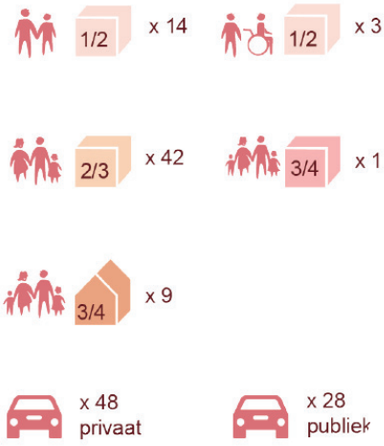
RUMST

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW + INFRA

Sloop van 104 appartementen en geasfalteerde parking. Vervangbouw van 60 appartementen en 9 eengezinswoningen. Aanleg van waardevolle openbare ruimte en park aansluitend aan bos en Rupel.
Gerealiseerd met innovatieve projectsubsidies.

FASE ONTWERP	OMGEVINGSVERGUNNING
ARCHITECT	WOONWERK ARCHITECTEN
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS (TYPE)	60 APPARTEMENTEN + 9 WONINGEN
INFRASTRUCTUUR	SUBSIDIEDOSSIER





ANTWERPSESTRAAT 67-75

RUMST

IN ONTWERPFASE

NIEUWBOUW

Nieuwbouwproject van 12 appartementen op aangekochte grond gelegen Antwerpsestraat 67-75 in Rumst. Procedure via raamcontract “Design & Build appartementen 2021” van Wonen in Vlaanderen.

FASE ONTWERP	SCHETSONTWERP
BOUWTEAM	DURABRIK / SILEGHEM&PARTNERS
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS (TYPE)	12 APPARTEMNTEN (10x 1/2 + 2x 3/4)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.





KROMHOUTSTRAAT

RUMST

IN ONTWERPFASE

NIEUWBOUW + INFRA

Nieuwbouw ontwikkeling met 18 huurwoningen en 14 koopwoningen.
Aanleg infrastructuur met toegangswegen en groenruimte.
Bouwgronden gelegen in woonuitbreidingsgebied.
Project in afwachting van vrijgavebesluit.

FASE ONTWERP	VOORONTWERP
ARCHITECT	LUMO ARCHITECTEN (TEVOREN ARTUUR)
START WERKEN	NA VRIJGAVE WOONUITBREIDINGSGEBIED
AANTAL UNITS (TYPE)	14 KOOPWONINGEN + 18 HUURWONINGEN nl. 12 WON. (4x 3/4 + 8x 3/5) + 6 APP. (4x 2/4 + 2x 3/4)
INFRASTRUCTUUR	SUBSIDIEDOSSIER





TUINWIJK
RUMST

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW – DESIGN & BUILD

Vervangbouw van 13 ééngezinswoningen binnen het raamcontract “Design & Build woningen 2024” van Wonen in Vlaanderen.

FASE ONTWERP	SCHETSONTWERP
BOUWTEAM	DAMMAN / AR2 ARCHITECTEN
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS (TYPE)	13 WONINGEN (4x 2/3 + 9x 3/4)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.





BRAEMPARK

BOOM

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW + INFRA

Sloop van 152 appartementen en geasfalteerde parking. Vervangbouw van 73 appartementen en 11 eengezinswoningen. Aanleg van openbare ruimte met groen park, autoluwe schoolomgeving en toegangswegen. Gerealiseerd met innovatieve projectsubsidies.

FASE ONTWERP	OMGEVINGSVERGUNNING
ARCHITECT	WOONWERK ARCHITECTEN
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS (TYPE)	84 APPARTEMENTEN
INFRASTRUCTUUR	TENLASTENEMING DOOR VMSW

84 EENHEDEN

1/2 x 25

1/2 x 6 Aangepast

2/3 x 37

3/4 x 5

2/3 x 3

3/5 x 8



ADVOKAATSTRAAT

BOOM

IN ONTWERPFASE

TOTAALRENOVATIE

Totaalrenovatie van 16 appartementen verdeeld over 4 bouwblokken waarbij de werken in 2 fases gebeuren i.f.v. verhuisbewegingen.

FASE ONTWERP	AANBESTEDING
ARCHITECT	VORM 3 ARCHITECTEN
START WERKEN	2026
AANTAL UNITS (TYPE)	16 APPARTEMENTEN (8x 2/3 + 8x 3/4)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.



ANTWERPSESTRAAT-KERKSTRAAT

BOOM

IN ONTWERPFASE

NIEUWBOUW

Voorafgaande sloop van aangekocht vervallen pand.
Nieuwbouw van 14 aangepaste appartementen voor senioren.
Inbreiding op een klein hoekperceel, optimaal benut met actieve daken.
Gerealiseerd met innovatieve projectsubsidies.

FASE ONTWERP	(AANGEPAST) VOORONTWERP
ARCHITECT	BURO BAUER
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS (TYPE)	14 APPARTEMENTEN (1/2)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.



LODE ZIELENSSTRAAT

NIEL

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW – DESIGN & BUILD

Sloop van 21 appartementen. Vervangbouw van 19 appartementen met parkeerplaatsen en fietsenberging.
Gerealiseerd binnen het raamcontract van Wonen in Vlaanderen Design & Build voor appartementen.

FASE ONTWERP	VOORONTWERP
BOUWTEAM	DURABRIK / BUREAU BART DEHAENE
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS (TYPE)	19 APPARTEMENTEN (2x 1/2A + 17x 1/2)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.





OUDSTRIJDERSSTRAAT

NIEL

IN ONTWERPFASE

TOTAALRENOVATIE

Totaalrenovatie van 16 bestaande sociale huurwoningen binnen de voorwaarden van huidige RUP.
Gelegen in Oudstrijdersstraat, Rode Kruisplein, Franklin D. Rooseveltstraat en Weerstandsstraat.

FASE ONTWERP	OMGEVINGSVERGUNNING
ARCHITECT	AR.2 ARCHITECTEN
START WERKEN	2026
AANTAL UNITS (TYPE)	16 WONINGEN (15x 3/4 + 1x 3/5)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.



J. WAUTERSLAAN 1-9 | 6-12

NIEL

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW

Sloop en vervangbouw van 9 rijwoningen aan beide straatzijden met behoud van bestaande voorgevel. Renovatie binnen voorwaarden RUP.

FASE ONTWERP	OMGEVINGSVERGUNNING
ARCHITECT	AR.2 ARCHITECTEN
START WERKEN	2026
AANTAL UNITS (TYPE)	9 WONINGEN (3x 1/2 + 4x 2/3 + 2x 3/4)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.



EMILE VINCKSTRAAT

NIEL

IN ONTWERPFASE

TOTAALRENOVATIE

Totaalrenovatie van 12 bestaande sociale huurwoningen
binnen de voorwaarden van huidige RUP.

FASE ONTWERP	OMGEVINGSVERGUNNING
ARCHITECT	VORM 3 ARCHITECTEN
START WERKEN	2026
AANTAL UNITS (TYPE)	11 WONINGEN (4/5) + 1 WONING (2/3)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.



EMILE VINCKSTRAAT

NIEL

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW – DESIGN & BUILD

Vervangbouw met sloop van 17 woningen en realisatie van 24 woningen binnen het raamcontract “Design & Build woningen 2024” van Wonen in Vlaanderen. Vervangbouw binnen de voorwaarden van huidige RUP.

FASE ONTWERP	CONCEPTBEPALING
BOUWTEAM	DAMMAN / AR2 ARCHITECTEN
START WERKEN	2028
AANTAL UNITS (TYPE)	24 WONINGEN 12x 2/3 + 12x 3/4
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.



STRUYFSTR. 1-3 + BOOMSESTR. 174

NIEL

IN ONTWERPFASE

TOTAALRENOVATIE

Totaalrenovatie van 8 appartementen en vervangbouw van 1 woning.
Gelegen Struyfstraat 1-3 en Boomsestraat 174.

FASE ONTWERP	CONCEPTBEPALING
ARCHITECT	N.T.B.
START WERKEN	2029
AANTAL UNITS (TYPE)	8 APP. (2x 0/1 + 3x 2/3 + 3x 3/4) + 1 WONING (3/4)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.





CLEMENT BOLSSENSSTRAAT

SCHELLE

IN ONTWERPFASE

RENOVATIE

Renovatie voor het energie-efficiënt maken van 73 woningen inclusief beperkte binnenrenovatie en het ontharden van de omgevingsaanleg

FASE ONTWERP	UITVOERINGSDOSSIER
ARCHITECT	DVB ARCHITECTEN
START WERKEN	2026
AANTAL UNITS (TYPE)	73 WONINGEN (10x 1/2 + 22x 2/3 + 28x 3/5 + 13x 4/5)
INFRASTRUCTUUR	APART DOSSIER VIA GEMEENTE EN PIDPA



STIJN STREUVELSSTRAAT

SCHELLE

IN ONTWERPFASE

NIEUWBOUW + INFRA

Sloop van 7 garageboxen incl. verhardingen. Nieuwbouw van 10 appartementen met ondergrondse garage en fietsenberging. Beperkte heraanleg openbare ruimte via gecombineerd dossier.

FASE ONTWERP	VOORONTWERP
ARCHITECT	DVB ARCHITECTEN
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS	10 APPARTEMENTEN (2x 1/2 + 8x 2/3)
INFRASTRUCTUUR	SUBSIDIEDOSSIER



NELSON MANDELASTRAAT

SCHELLE

IN ONTWERPFASE

NIEUWBOUW + INFRA

Nieuwbouw van 14 appartementen
met fietsenberging, parkeerplaatsen en gemeenschappelijke tuin.
Sloop van 3 garageboxen.
Aanleg van openbare ruimte met wegeniswerken en rioleringswerken.

FASE ONTWERP	VOORONTWERP
ARCHITECT	CREABO + STUDIEBUREAU QUADRANT
START WERKEN	NA VRIJGAVE WOONUITBREIDINGSGEBIED
AANTAL UNITS	14 APPARTEMENTEN (10x 2/3 + 4x 3/4)
INFRASTRUCTUUR	SUBSIDIEDOSSIER





PARKLAAN 3-7 | 11-15 | 23-27

HEMIKSEM

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW + INFRA

Nieuw Hemiksem. Herwaardering van verouderde sociale tuinwijk.
Vervangbouw van 9 ééngezinswoningen binnen het raamcontract
“Design & Build woningen 2019” van Wonen in Vlaanderen.

FASE ONTWERP	VOORONTWERP & OMGEVINGSVERGUNNING
BOUWTEAM	DAMMAN / SILEGHEM & PARTNERS
START WERKEN	2026
AANTAL UNITS (TYPE)	9 WONINGEN (4x 3/4 + 1x 4/6 + 4x 5/6)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.



PARKLAAN- PLATAANLAAN

HEMIKSEM

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW + INFRA

Nieuw Hemiksem. Herwaardering van verouderde sociale tuinwijk. Sloop van 17 bestaande huurwoningen en garageboxen. Vervangbouw van 25 wooneenheden. Aanleg van openbare groenruimte op de hoek. Procedure via een verkavelingsaanvraag.

FASE ONTWERP	OMGEVINGSVERGUNNING
ARCHITECT	AREAL ARCHITECTEN
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS (TYPE)	25 WONINGEN (8x 1/2 + 11x 2/3 + 6x 3/4)
INFRASTRUCTUUR	SUBSIDIEDOSSIER



ASSESTRAAT - MODULAIR WONEN

HEMIKSEM

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW + INFRA

Nieuw Hemiksem. Herwaardering van verouderde sociale tuinwijk. Sloop van 19 bestaande huurwoningen. Vervangbouw van 10 ééngezinswoningen en 14 appartementen. Aanleg van openbare ruimte met parking, wadi's, groenruimte en wonen aan park en plein.

FASE ONTWERP	VOORONTWERP
BOUWTEAM	SKILPOD / B-ARCHITECTEN
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS (TYPE)	24 WONINGEN (8x 1/2 + 4x 2/3 + 6x 3/4 + 4x 4/5 + 2x 3/6)
INFRASTRUCTUUR	SUBSIDIEDOSSIER



PARKLAAN - MODULAIR WONEN

HEMIKSEM

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW + INFRA

Nieuw Hemiksem. Herwaardering van verouderde sociale tuinwijk. Sloop van 20 bestaande huurwoningen. Vervangbouw van 12 ééngezinswoningen en 14 appartementen. Aanleg van openbare ruimte met parking, wadi's, groenruimte en wonen aan park en plein.

FASE ONTWERP	VOORONTWERP
BOUWTEAM	SKILPOD / B-ARCHITECTEN
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS (TYPE)	26 WONINGEN (8x 1/2 + 4x 2/3 + 7x 3/4 + 5x 4/5 + 2x 3/6)
INFRASTRUCTUUR	SUBSIDIEDOSSIER



DELVAUXSTRAAT 40

HEMIKSEM

IN ONTWERPFASE

VERVANGBOUW

Sloop van 1 eengezinswoning en vervangbouw van 3 appartementen.

FASE ONTWERP	VOORONTWERP
ARCHITECT	VORM 3 ARCHITECTEN
START WERKEN	2027
AANTAL UNITS (TYPE)	3 APPARTEMENTEN (1/2)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.



HEUVELSTR.-STEENBAKKERIJSTR.

HEMIKSEM

IN ONTWERPFASE

NIEUWBOUW

Huidig hoekperceel met openbare parking, nog deels te verwerven.
Nieuwbouw van 13 appartementen met openbare parking.

FASE ONTWERP	(AANGEPAST) VOORONTWERP
ARCHITECT	WOONWERK ARCHITECTEN
START WERKEN	2028
AANTAL UNITS (TYPE)	13 APP. (5x 1/2 + 6x 2/3 + 2x 3/4)
INFRASTRUCTUUR	N.V.T.

PROJECTEN IN UITVOERING

2025

WOONKADE
RUPELSTREEK



PUTSTRAAT
RUMST

IN UITVOERING

NIEUWBOUW + INFRA

Voorafgaande sloop van 76 appartementen en verhardingen. Nieuwbouw van 37 appartementen met ondergrondse parkeerkelder voor 50 wagens. Project verdeeld over meerdere kleine bouwvolumes, gelegen in Putstraat en Nieuwstraat. Aanleg van openbare groenruimte.

PRIJS BIJ GUNNING	8.450.662,12 EURO
ARCHITECT	WOONWERK ARCHITECTEN
AANNEMER	EVERAERT-COOREMAN
START WERKEN	07-08-2023
TIMING	520 KALENDERDAGEN
AANTAL UNITS (TYPE)	11 APP. (1/2) + 23 APP. (2/3) + 3 APP. (3/4)



BLAUWSTRAAT 50-62

BOOM

IN UITVOERING

VERVANGBOUW

Project kadert in de herwaardering en versterking van de handelskern. Sloop van bestaande bebouwing. Vervangbouw met 10 appartementen, ondergrondse parking en 2 bouwlagen handelsruimte voor AGB Boom+.

PRIJS BIJ GUNNING	4.117.815,68 EURO
ARCHITECT	WOONWERK ARCHITECTEN
AANNEMER	EVERAERT-COOREMAN
START WERKEN	07-08-2023
TIMING	430 KALENDERDAGEN
AANTAL UNITS (TYPE)	7 APP. (1/2) + 3 APP. (2/3) + 1 HANDELSPAND



BLAUWSTRAAT 9-17

BOOM

IN UITVOERING

VERVANGBOUW

Project kadert in de herwaardering en versterking van de handelskern. Sloop van bestaande bebouwing. Vervangbouw met 10 appartementen en handelsruimte voor AGB Boom+.

PRIJS BIJ GUNNING	2.531.908,39 EURO
ARCHITECT	ROELAND SMITS
AANNEMER	ELPERS NV
START WERKEN	15-01-2024
TIMING	480 KALENDERDAGEN
AANTAL UNITS (TYPE)	1 APP. (0/1) + 9 APP. (1/2) + 1 HANDELSPAND



KETELRENOVATIE

PATRIMONIUM

IN UITVOERING

DEELRENOVATIE

Vernieuwen van individuele verwarmingsinstallaties nl. vervangen van ketels en aanpassen schouwen. Hoogdringend en onvoorzien.
Adressen verspreid over het volledige patrimonium.
Uitgevoerd in twee fasen.

PRIJS BIJ GUNNING	679.090,86 EURO + 299.515,28 EURO
ARCHITECT	INGENIEURSBUREAU LEEN GLASSEE
AANNEMER	VAN DEN BRANDEN-MARYNEN
START WERKEN	19-11-2024 + 06-08-2025
TIMING	120 + 90 KALENDERDAGEN



NIELSESTRAAT-NOEVEREN

BOOM

IN UITVOERING

SLOOP + NIEUWBOUW + INFRA

Bouwen van 20 sociale huur wooneenheden met ondergrondse parking. Aanleg van openbare ruimte met groen binnengebied, wadi, parkeerpocket en herinrichting van aangrenzende straat Noeveren. Gerealiseerd met innovatieve projectsubsidies.

PRIJS BIJ GUNNING	5.553.889,26 EURO (sluiting)
ARCHITECT	ATELIER MA+P
AANNEMER	HAEX - VANDERSMISSEN
START WERKEN	25-03-2024
TIMING	530 KALENDERDAGEN
AANTAL UNITS (TYPE)	5 APPARTEMENTEN (4x 2/3 + 1x 3/4) 15 WONINGEN (1x 2/3 + 7x 3/4 + 5x 4/5 + 1x 5/6 + 1x 5/8)



VOLKENBONDSTRAAT

NIEL

IN UITVOERING

VERVANGBOUW

Sloop van 4 huurwoningen. Vervangbouw van 7 appartementen verdeeld over 3 bouwlagen. Appartementen met eigen privaat terras en gemeenschappelijke tuin en fietsenberging.

PRIJS BIJ GUNNING	1.329.096,49 EURO
ARCHITECT	BULK ARCHITECTEN
AANNEMER	VEKEMANS & ZOON
START WERKEN	20-10-2025
TIMING	450 KALENDERDAGEN
AANTAL UNITS (TYPE)	7 APP (6x1/2 + 1x2/3A)

OPGELEVERDE PROJECTEN

2025

WOONKADE
RUPELSTREEK



ISABELLASTRAAT

BOOM

OPGELEVERD

INFRA

Heraanleg van de openbare ruimte
Na het nieuwbouwproject van 8 woningen.
Aanleg groenruimte met wandelpad, wadi’s, speelplek.

PRIJS BIJ OPLEVERING	1.140.379,58 EURO
ARCHITECT	CARLIER
AANNEMER	GRONDWERKEN VERMETTEN
START WERKEN	24-04-2024
OPLEVERING	10-01-2025



EDGAR TINELPLAATS 15

SCHELLE

OPGELEVERD

TOTAALRENOVATIE

Verbouwing van 1 ééngezinswoning naar een meergezinswoning met 2 appartementen.

PRIJS	275.563,21 EURO
ARCHITECT	DVB ARCHITECT
AANNEMER	EURO TM
START WERKEN	30-08-2021
OPLEVERING	16-04-2025
AANTAL UNITS (TYPE)	1 APP. (1/2) + 1 APP. (2/3)



RUPELWEG | NIELSESTRAAT 116

BOOM

OPGELEVERD

NIEUWBOUW + INFRA

Nieuwbouw van 19 sociale huurappartementen en ondergrondse parking. Extra problematiek tijdens werf: vervuilde site + verleggen van openbare leidingen op privaat terrein.

PRIJS	4.159.678 euro
ARCHITECT	ARQ ARCHITECTENSTUDIO
AANNEMER	GILLION CONSTRUCT
START WERKEN	16-05-2022
OPLEVERING	06-05-2025
AANTAL UNITS (TYPE)	16 APP. (1/2) + 3 APP. (2/3)



BOOMSESTRAAT 16

NIEL

OPGELEVERD

VERVANGBOUW

Sloop van 1 rijwoning en vervangbouw met 2 duplex-appartementen .
Bebouwing sluit aan bij aanpalende woningen. Tuinzone is groenruimte.

PRIJS BIJ OPLEVERING	549.718,39 EURO
ARCHITECT	AR.2 ARCHITECTEN
AANNEMER	WECKX – VAN PELLICOM
START WERKEN	26-08-2024
OPLEVERING	16-12-2025
AANTAL UNITS (TYPE)	2 APPARTEMENTEN (2/3)

PRIVATE PANDEN

2025

WOONKADE
RUPELSTREEK



PRIVATE PANDEN IN BOOM

Op 31 december 2025: 42 private panden verspreid over Boom.

AANTAL STUDIO	9
AANTAL APPARTEMENTEN 1 slp	16
AANTAL APPARTEMENTEN 2 slp	8
AANTAL APPARTEMENTEN 3 slp	1
AANTAL WONINGEN 1 slp	2
AANTAL WONINGEN 2 slp	3
AANTAL WONINGEN 3 slp	3
NIEUW IN PORTEFEUILLE	3
UIT PROTEFEUILLE	4



GELIJKVLOERS APPARTEMENT

BOOM

NIEUWE INHURING

PRIVAAT INGEHUURD GELIJKVLOERS APPARTEMENT

1 GELIJKVLOERS APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER

WAAR	Groene Hofstraat 22 bus 1, Boom
TYPE	Appartement
AANTAL SLP	1
START	1/06/2025
LOOPTIJD	Huurcontract 9 jaar

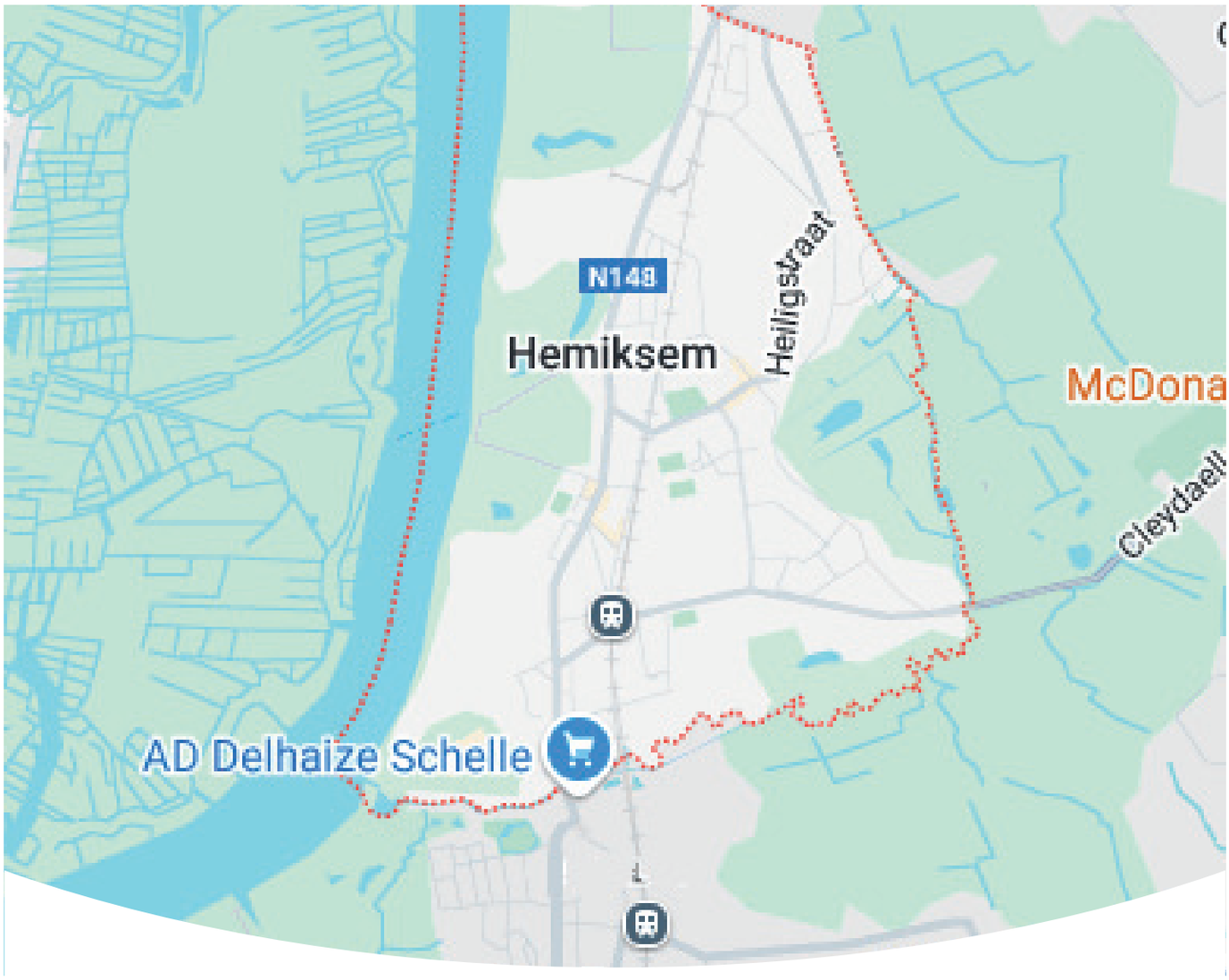


NIEUWE INHURINGEN

2 PRIVAAT INGEHUURDE APPARTEMENTEN

GELEGEN OP DE 2E EN 3E VERDIEPING MET 2 SLAAPKAMERS

WAAR	Grote Markt 20 bus 2 + bus 3, Boom
TYPE	Appartement
AANTAL SLP	2
START	1/09/2025
LOOPTIJD	Huurcontract 9 jaar

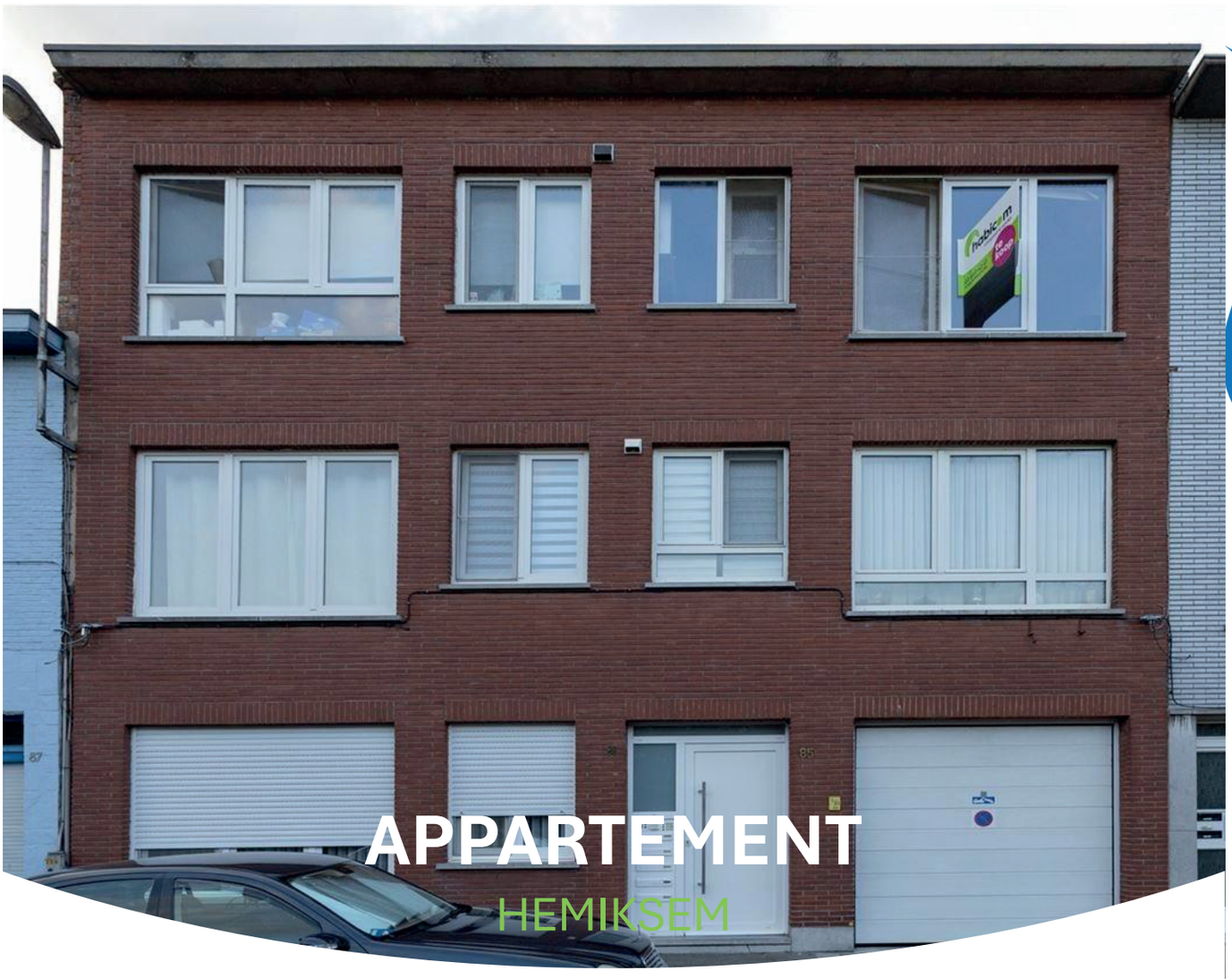


INHURINGEN

PRIVATE PANDEN IN HEMIKSEM

Op 31 december 2025: 31 private panden verspreid over Hemiksem.

AANTAL STUDIO	1
AANTAL APPARTEMENTEN 1 slp	15
AANTAL APPARTEMENTEN 2 slp	13
AANTAL APPARTEMENTEN 3 slp	0
AANTAL WONINGEN 1 slp	1
AANTAL WONINGEN 2 slp	1
AANTAL WONINGEN 3 slp	0
NIEUW IN PORTEFEUILLE	1
UIT PROTEFEUILLE	2



APPARTEMENT

HEMIKSEM

NIEUWE INHURING

PRIVAAT INGEHUURD APPARTEMENT

OP DE 2E VERDIEPING MET 1 SLAAPKAMER

WAAR	Statiestraat 85 bus 5, Hemiksem
TYPE	Appartement
AANTAL SLP	1
START	1/11/2025
LOOPTIJD	Huurcontract 9 jaar



PRIVATE PANDEN IN NIEL

Op 31 december 2025: 21 private panden verspreid over Niel.

AANTAL STUDIO	0
AANTAL APPARTEMENTEN 1 slp	12
AANTAL APPARTEMENTEN 2 slp	3
AANTAL APPARTEMENTEN 3 slp	1
AANTAL WONINGEN 1 slp	2
AANTAL WONINGEN 2 slp	2
AANTAL WONINGEN 3 slp	1
NIEUW IN PORTEFEUILLE	1
UIT PROTEFEUILLE	2



RIJWONING

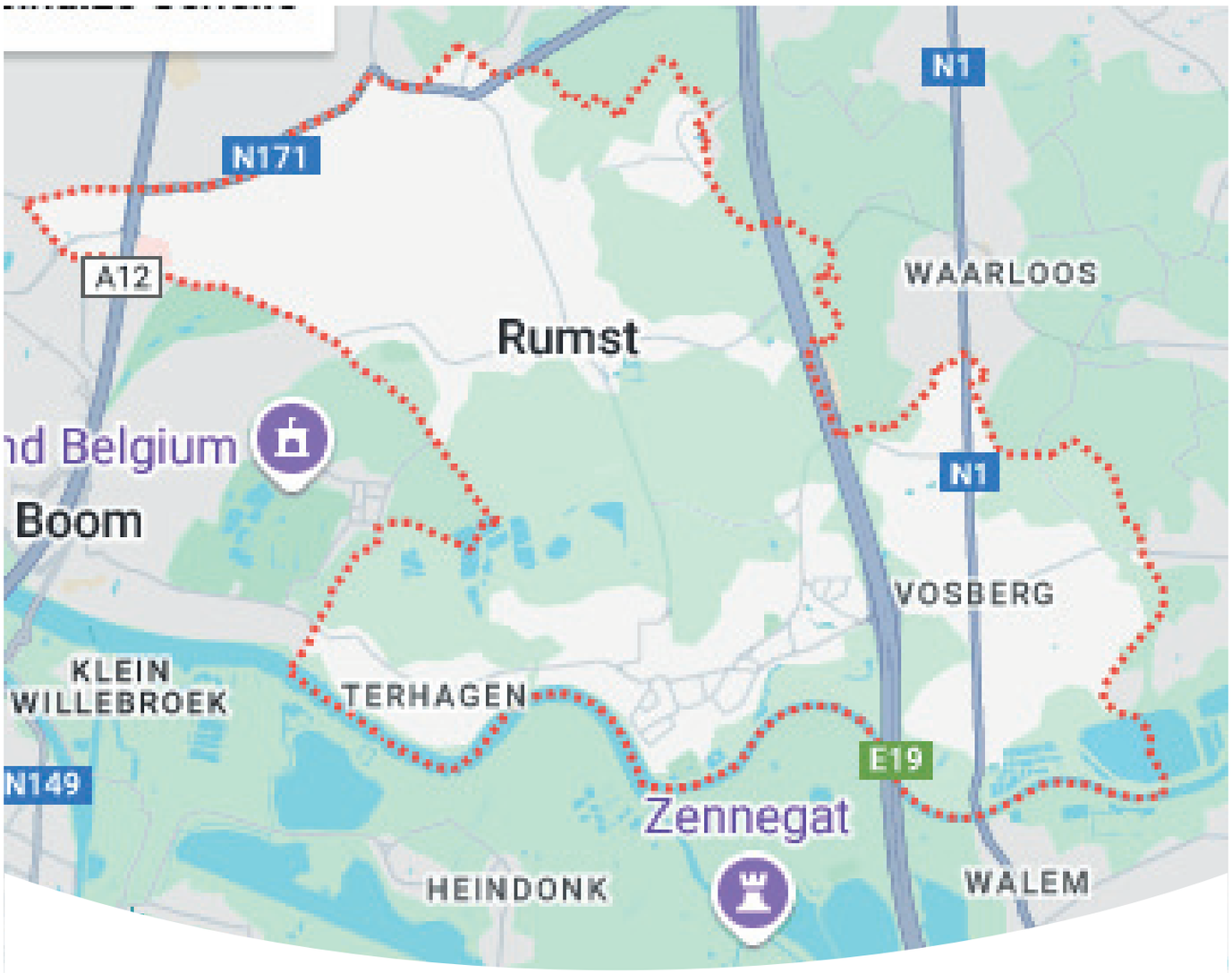
NIEL

NIEUWE INHURING

PRIVAAT INGEHUURDE RIJWONING

MET 2 SLAAPKAMERS

WAAR	MOLENSTRAAT 4, NIEL
TYPE	RIJWONING
AANTAL SLP	2
START	1/04/2025
LOOPTIJD	Huurcontract 9 jaar

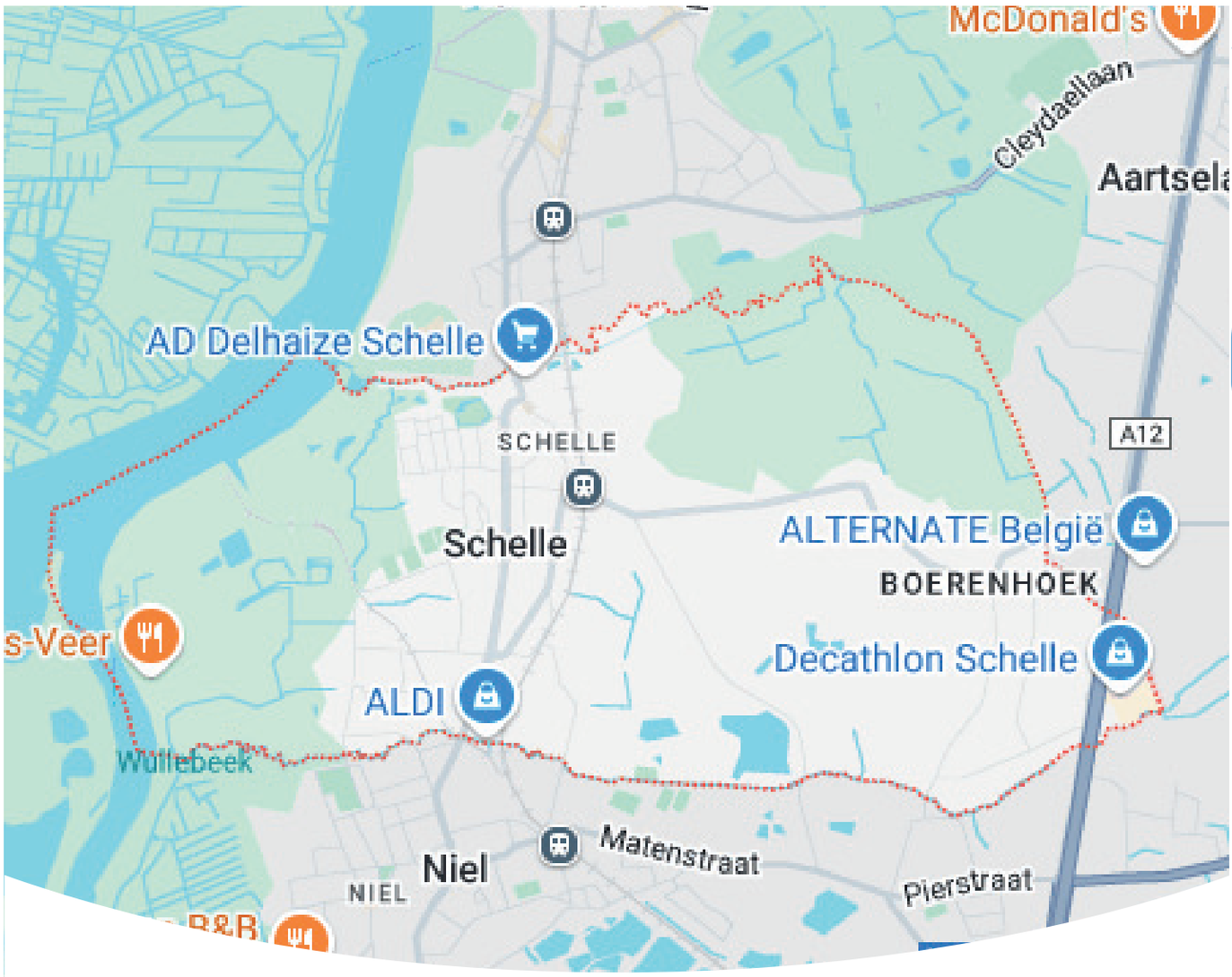


INHURINGEN

PRIVATE PANDEN IN RUMST

Op 31 december 2025: 6 private panden verspreid over Rumst.

AANTAL STUDIO	0
AANTAL APPARTEMENTEN 1 slp	2
AANTAL APPARTEMENTEN 2 slp	0
AANTAL APPARTEMENTEN 3 slp	0
AANTAL WONINGEN 1 slp	1
AANTAL WONINGEN 2 slp	1
AANTAL WONINGEN 3 slp	2
NIEUW IN PORTEFEUILLE	0
UIT PROTEFEUILLE	0



INHURINGEN

PRIVATE PANDEN IN SCHELLE

Op 31 december 2025: 6 private panden verspreid over Schelle.

AANTAL STUDIO	0
AANTAL APPARTEMENTEN 1 slp	3
AANTAL APPARTEMENTEN 2 slp	3
AANTAL APPARTEMENTEN 3 slp	0
AANTAL WONINGEN 1 slp	0
AANTAL WONINGEN 2 slp	0
AANTAL WONINGEN 3 slp	0
NIEUW IN PORTEFEUILLE	0
UIT PROTEFEUILLE	0

BIJLAGE 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *Woonkade Rupelstreek*

Rechtsvorm: *Besloten vennootschap*

Adres: *Uitbreidingsstraat* Nr.: *39* Bus:

Postnummer: *2850* Gemeente: *Boom*

Land: *België*

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

Internetadres[1]:

E-mailadres[1] *jan@woonkade.be*

Ondernemingsnummer *0452.753.537*

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

Deze neerlegging betreft:

[X] de JAARREKENING in [EURO] goedgekeurd door de algemene vergadering van *02 / 06 / 2026*

[X] de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

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

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

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

Totaal aantal neergelegde bladen: *57* 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, 6.3.5, 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*

Cools Sven
Voorzitter

Maeremans Frank
Algemeen Directeur

1 Facultatieve vermelding.

2 Schrappen wat niet van toepassing is.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Louis Bosmans *Emile Vanderveldestraat 24 bus 04.4, 2850 Boom, België*	*Voorzitter van de Raad van Bestuur* *22/06/2023 - 25/02/2025*
Walter Cuyckens *Provinciale Steenweg 78 bus 21, 2627 Schelle, België*	*Bestuurder* *01/01/2023 - 25/02/2025*
Karl Van Hoofstat *Steenwinkelstraat 399, 2627 Schelle, België*	*Bestuurder* *01/01/2023 - 03/06/2031*
Danny Van Linden *Dendermondestraat 17, 2627 Schelle, België*	*Bestuurder* *01/01/2023 - 25/02/2025*
Robert Mennes *Provinciale Steenweg 144, 2627 Schelle, België*	*Bestuurder* *01/01/2023 - 03/06/2031*
Christel De Coninck *Kleine Steylen 9, 2850 Boom, België*	*Bestuurder* *22/06/2023 - 25/02/2025*
Paul Van Damme *Antwerpsestraat 256 bus 21, 2850 Boom, België*	*Bestuurder* *22/06/2023 - 25/02/2025*
Nathalie Van De Wouwer *Groene Hofstraat 2, 2850 Boom, België*	*Bestuurder* *22/06/2023 - 25/02/2025*
Kris Van Hoeck *Victor De Meyerestraat 14, 2850 Boom, België*	*Bestuurder* *22/06/2023 - 25/02/2025*
Roger Antonio *Weivelden 6, 2840 Rumst, België*	*Bestuurder* *22/06/2023 - 03/06/2031*
Kenneth Heylen *Eikenstraat 36 bus 2, 2840 Rumst, België*	*Bestuurder* *22/06/2023 - 03/06/2031*
Marc Leemans *Begijnenbossen 74, 2840 Rumst, België*	*Bestuurder* *22/06/2023 - 25/02/2025*
Stefan Van Linden *Delvauxstraat 12, 2620 Hemiksem, België*	*Bestuurder* *28/06/2023 - 25/02/2025*
Anne Troch *Edward Claessenslaan 77, 2845 Niel, België*	*Bestuurder* *28/06/2023 - 03/06/2031*
Frank Maeremans *(Bediende)* *Windeweeg 31, 2070 Zwijndrecht, België*	*Zaakvoerder* *22/06/2023 -*
Sven Cools *Edgar Tinelstraat 32, 2850 Boom, België*	*Voorzitter van de Raad van Bestuur* *25/02/2025 - 03/06/2031*
Kris Cohn *Kerkhofstraat 665, 2850 Boom, België*	*Bestuurder* *25/02/2025 - 03/06/2031*
Luc Bouckaert *Moerelei 2, 2620 Hemiksem, België*	*Bestuurder* *25/02/2025 - 03/06/2031*

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

Annick De Wever *Kleidaallaan 58, 2620 Hemiksem, België*	*Bestuurder* *25/02/2025 - 03/06/2031*
Rita Goossens *Brouwerijstraat 46, 2620 Hemiksem, België*	*Bestuurder* *25/02/2025 - 03/06/2031*
Koenraad Segers *Vaartstraat 48, 2845 Niel, België*	*Bestuurder* *25/02/2025 - 03/06/2031*
Kelly Breugelmans *Kerkhofstraat 52, 2845 Niel, België*	*Bestuurder* *25/02/2025 - 03/06/2031*
Dorien Deckers *Uitbreidingsstraat 27, 2845 Niel, België*	*Bestuurder* *25/02/2025 - 29/04/2025*
Christine Jacobs *Philip De Pillecijnlaan 7 bus 3, 2840 Rumst, België*	*Bestuurder* *25/02/2025 - 03/06/2031*
Jolien Vergult *Fabiolalaan 1 bus 3, 2627 Schelle, België*	*Bestuurder* *25/02/2025 - 03/06/2031*
Sakina El Haddachi Yaya *Jan Baptist Corremansstraat 106, 2850 Boom, België*	*Bestuurder* *30/04/2025 - 24/02/2026*
Hugo Van Bueren *Cronckenroystraat 11, 2650 Edegem, België*	*Bestuurder* *24/04/2024 - 25/02/2025*
Moore Audit BV *Nr.: 0453.925.059* *Schaliënstraat 3, 2000 Antwerpen, België* *Lidmaatschapsnr.: B00212* *Vertegenwoordigd door:* *Pieterjan Boeykens* *(bediende)* *Schalïenstraat 3, 2000 Antwerpen, België* *Lidmaatschapsnr.: A02594*	*Commissaris* *22/09/2022 - 06/06/2028*

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	*154.241.259,94*	*145.543.820,43*
Immateriële vaste activa	6.2	21	*8.450,29*	*13.458,12*
Materiële vaste activa	6.3	22/27	*154.120.562,25*	*145.435.952,22*
Terreinen en gebouwen		22	*129.126.383,27*	*128.235.850,07*
Installaties, machines en uitrusting		23	*178.232,46*	*207.193,59*
Meubilair en rollend materieel		24	*222.856,41*	*259.440,69*
Leasing en soortgelijke rechten		25	*181,17*	*186,65*
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	*24.592.908,94*	*16.733.281,22*
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	*112.247,40*	*94.410,09*
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	*112.247,40*	*94.410,09*
Aandelen		284	*100.765,50*	*75.714,00*
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	*11.481,90*	*18.696,09*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	*4.857.804,07*	*8.360.808,49*
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	*1.408.273,51*	*1.503.570,82*
Voorraden		30/36	*1.408.273,51*	*1.503.570,82*
Grond- en hulpstoffen		30/31	*38.351,28*	*36.459,15*
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	*1.369.922,23*	*1.467.111,67*
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	*296.835,94*	*507.633,92*
Handelsvorderingen		40	*281.970,07*	*451.911,24*
Overige vorderingen		41	*14.865,87*	*55.722,68*
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	*4.000,00*	*4.000,00*
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	*4.000,00*	*4.000,00*
Liquide middelen		54/58	*1.837.327,92*	*5.145.025,46*
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	*1.311.366,70*	*1.200.578,29*
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	*159.099.064,01*	*153.904.628,92*

PASSIVA

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN		10/15	*18.271.108,65*	*20.944.486,81*
Inbreng	6.7.1	10/11	*54.906,27*	*55.603,14*
Beschikbaar		110	*54.906,27*	*55.603,14*
Onbeschikbaar		111	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	*2.055.962,09*	*2.055.962,09*
Reserves		13	*11.304.327,17*	*11.486.607,99*
Onbeschikbare reserves		130/1	.....	.....
Statutair onbeschikbare reserves		1311	.....	.....
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	.....	.....
Belastingvrije reserves		132	*11.304.327,17*	*11.486.607,99*
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)		14	*-3.942.271,67*	*-1.750.763,23*
Kapitaalsubsidies		15	*8.798.184,79*	*9.097.076,82*
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief [4]		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	*1.088.528,08*	*804.551,94*
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	*310.000,00*	.....
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	.....	.....
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	*310.000,00*	.....
Uitgestelde belastingen		168	*778.528,08*	*804.551,94*

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	*139.739.427,28*	*132.155.590,17*
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	*130.918.132,25*	*121.745.769,77*
Financiële schulden		170/4	*129.596.478,51*	*120.449.610,43*
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	*224.375,00*	*224.375,00*
Kredietinstellingen		173	*129.372.103,51*	*120.225.235,43*
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	*1.321.653,74*	*1.296.159,34*
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	*7.916.436,54*	*9.078.189,54*
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	*5.506.853,86*	*6.771.966,57*
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	*901.554,15*	*864.582,45*
Leveranciers		440/4	*901.554,15*	*864.582,45*
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	*1.230.664,16*	*1.200.656,96*
Belastingen		450/3	*841.599,29*	*781.908,60*
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	*389.064,87*	*418.748,36*
Overige schulden		47/48	*277.364,37*	*240.983,56*
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	*904.858,49*	*1.331.630,86*
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	*159.099.064,01*	*153.904.628,92*

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	*11.637.610,22*	*12.107.923,42*
Omzet	6.10	70	*10.288.579,78*	*10.500.672,64*
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	*1.012.296,25*	*1.544.529,93*
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	*336.734,19*	*62.720,85*
Bedrijfskosten		60/66A	*13.466.284,11*	*12.462.280,81*
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	*151.837,72*	*176.703,94*
Aankopen		600/8	*56.540,41*	*580.643,98*
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	*95.297,31*	*-403.940,04*
Diensten en diverse goederen		61	*4.211.680,18*	*3.931.695,57*
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	*3.032.421,26*	*2.958.536,46*
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	*4.645.450,12*	*4.523.492,43*
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	*86.113,04*	*8.299,57*
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	*310.000,00*	.....
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	*1.023.890,97*	*849.245,42*
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	*4.890,82*	*14.307,42*
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	*-1.828.673,89*	*-354.357,39*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	*2.645.597,98*	*2.347.942,44*
Recurrente financiële opbrengsten		75	*2.645.597,98*	*2.347.942,44*
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	*29.098,60*	*54.271,30*
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	*2.616.499,38*	*2.293.671,14*
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	*3.216.737,21*	*2.899.885,63*
Recurrente financiële kosten	6.11	65	*3.216.737,21*	*2.899.885,63*
Kosten van schulden		650	*3.201.234,23*	*2.898.549,50*
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	*15.502,98*	*1.336,13*
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	*-2.399.813,12*	*-906.300,58*
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	*26.023,86*	*26.023,86*
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	.....	.....
Belastingen		670/3	.....	.....
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	*-2.373.789,26*	*-880.276,72*
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	*182.280,82*	*182.280,82*
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	*-2.191.508,44*	*-697.995,90*

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	*-3.942.271,67*	*-1.750.763,23*
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	*-2.191.508,44*	*-697.995,90*
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	14P	*-1.750.763,23*	*-1.052.767,33*
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)	(14)	*-3.942.271,67*	*-1.750.763,23*
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*90.302,80*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	*90.302,80*	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*76.844,68*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	*5.007,83*	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	*81.852,51*	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	*8.450,29*	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	*xxxxxxxxxxxxxxx*	*194.876.761,13*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	.....	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	*5.421.734,35*	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	*200.298.495,48*	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	*xxxxxxxxxxxxxxx*	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....	
Verworven van derden	8221	.....	
Afgeboekt	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	*xxxxxxxxxxxxxxx*	*66.640.911,06*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	*4.531.201,15*	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	*71.172.112,21*	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	*129.126.383,27*	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	477.932,61
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	477.932,61	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8242		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxx	270.739,02
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	28.961,13	
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	299.700,15	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	178.232,46	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*753.269,61*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	*27.267,02*	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	*11.154,04*	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	*769.382,59*	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....	
Verworven van derden	8223	.....	
Afgeboekt	8233	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8243	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*493.828,92*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	*52.697,26*	
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	*546.526,18*	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	*222.856,41*	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	xxxxxxxxxxxxxx	383,91
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174	.....	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8184	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194	383,91	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254P	xxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214	.....	
Verworven van derden	8224	.....	
Afgeboekt	8234	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8244	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324P	xxxxxxxxxxxxxx	197,26
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	5,48	
Teruggenomen	8284	.....	
Verworven van derden	8294	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8304	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8314	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324	202,74	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)	181,17	
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250	181,17	
Installaties, machines en uitrusting	251	.....	
Meubilair en rollend materieel	252	.....	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	16.733.281,22
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	13.281.362,07	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-5.421.734,35	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	24.592.908,94	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....	
Verworven van derden	8226	.....	
Afgeboekt	8236	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....	
Teruggenomen	8286	.....	
Verworven van derden	8296	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	24.592.908,94	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxx	75.714,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	25.051,50	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	100.765,50	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....	
Verworven van derden	8423	.....	
Afgeboekt	8433	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8443	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....	
Teruggenomen	8483	.....	
Verworven van derden	8493	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8513	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8543	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	100.765,50	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxx	18.696,09
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....	
Terugbetalingen	8593	7.214,19	
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....	
Wisselkoersverschillen (+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties (+)/(-)	8633	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	11.481,90	
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	*4.000,00*	*4.000,00*
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681	*4.000,00*	*4.000,00*
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682	.....	.....
Edele metalen en kunstwerken	8683	.....	.....
Vastrentende effecten	52	.....	.....
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	.....	.....
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686	.....	.....
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	.....	.....
meer dan één jaar	8688	.....	.....
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	.....	.....

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
over te dragen kosten	*404.540,64*
verworven opbrengsten	*906.826,06*
.....	.....
.....	.....

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
STAAT VAN DE INBRENG			
Inbreng			
Beschikbaar per einde van het boekjaar	110P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*55.603,14*
Beschikbaar per einde van het boekjaar	(110)	*54.906,27*	
Onbeschikbaar per einde van het boekjaar	111P	*xxxxxxxxxxxxxx*	.....
Onbeschikbaar per einde van het boekjaar	(111)	.....	
Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders			
In geld	8790	*81.152,86*	
waarvan niet volgestort	87901	*26.246,59*	
In natura	8791	.....	
waarvan niet volgestort	87911	.....	

	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
Wijzigingen tijdens het boekjaar			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Aandelen op naam	8702	*xxxxxxxxxxxxx*	*3.365.174*
Gedematerialiseerde aandelen	8703	*xxxxxxxxxxxxx*	.....

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

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

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

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG VOORKOMT	
Voorziening claim	*310.000,00*
.....	.....
.....	.....
.....	.....

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	*5.506.853,86*
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	*5.506.853,86*
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	.....
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	*5.506.853,86*
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	*23.729.004,59*
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	*23.729.004,59*
Overige leningen	8852	.....
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	*1.321.653,74*
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	*25.050.658,33*
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	*105.867.473,92*
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	*224.375,00*
Kredietinstellingen	8843	*105.643.098,92*
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	*105.867.473,92*

	Codes	Boekjaar
GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)*		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap		
Financiële schulden	8922	
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	9062	

	Codes	Boekjaar
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
Belastingen *(post 450/3 en 179 van de passiva)*		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	*841.599,29*
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	*389.064,87*

OVERLOPENDE REKENINGEN

	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Toe te rekenen intresten	*904.858,49*
.....	.....
.....	.....
.....	.....

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	*814.615,08*	*1.122.448,29*
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	*36*	*39*
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	*36,9*	*36,2*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	*51.082*	*53.100*
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	*2.171.300,36*	*2.090.523,14*
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	*571.741,31*	*570.821,29*
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	*144.365,72*	*171.899,11*
Andere personeelskosten .....(+)/(-)	623	*145.013,87*	*125.292,92*
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	*163.951,19*	*74.464,36*
Teruggenomen	9113	*77.838,15*	*66.164,79*
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	*310.000,00*	.....
Bestedingen en terugnemingen	9116	.....	.....
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	*913.445,31*	*839.237,21*
Andere	641/8	*110.445,66*	*10.008,21*
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	*1*	*2*
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	*1,5*	*0,9*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	*2.589*	*1.736*
Kosten voor de vennootschap	617	*144.200,32*	*101.845,91*

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	*298.892,03*	*298.892,07*
Interestsubsidies	9126	*2.312.425,62*	*1.992.587,41*
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754	.....	.....
Andere			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6502	.....	.....
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654	.....	.....
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655	.....	.....
Andere			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	*336.734,19*	*62.720,85*
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	*336.734,19*	*62.720,85*
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	*9.227,27*	
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	*327.506,92*	*62.720,85*
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	*4.890,82*	*14.307,42*
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	*4.890,82*	*14.307,42*
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
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	*4.890,82*	*14.307,42*
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	
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
Verworpen uitgaven (+)/(-)		*66.026,44*

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

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN			
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde			
Aan de vennootschap (aftrekbaar)	9145	*110.204,89*	*45.953,68*
Door de vennootschap	9146	*798.151,60*	*481.634,63*
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van			
Bedrijfsvoorheffing	9147	*533.235,66*	*498.644,78*
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	*129.126.383,27*
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	*134.878.957,37*
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91911	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91921	
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92011	
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92021	

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

	Codes	Boekjaar
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
Gegunde werken nog niet uitgevoerd op 31/12/2025		*8.532.965,07*
.....		.....
.....		.....
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
.....		.....
.....		.....
.....		.....
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
.....		.....
.....		.....
.....		.....
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	.....
Verkochte (te leveren) goederen	9214	.....
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	.....
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	.....

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

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

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

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

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

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	
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	*15.000,00*
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	
Belastingadviesopdrachten	95062	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	*3.169,90*
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

WAARDERINGSREGELS
WAARDERINGSREGELS
ALGEMEEN
1. Beginsel
De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van29 april 2019 met betrekking tot uitvoering van het WVV (Wetboek van vennootschappen en verenigingen) en de bepalingen van het MB tot nadere invulling van de regels inzake de indeling van verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen dd 29 oktober 2010 met de daarop volgende wijzigingen daarvan dd 15 december 2020. Deze waarderingsregels gelden voor de waardering van de inventaris van al de bezittingen, vorderingen en verplichtingen van welke aard ook, die betrekking hebben op BV WOONKADE RUPELSTREEK en van de eigen middelen daaraan verstrekt.
Elk bestanddeel van het vermogen wordt afzonderlijk gewaardeerd. Deze waarderingsregels gelden in het bijzonder voor de waarderingen, de vorming en aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten.
De vaststelling en toepassing van onderhavige regels gaat ervan uit dat BV WOONKADE RUPELSTREEK haar bedrijfsactiviteiten voortzet.
2. Voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw
De waarderingen, de afschrijvingen , de waardeverminderingen en de voorzieningen voor risico’s en kosten voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw.
De afschrijvingen, de waardeverminderingen en de voorzieningen voor risico's en kosten worden stelselmatig gevormd en hangen niet af van het resultaat van het boekjaar.
In de gevallen waarin, bij gebreke aan objectieve beoordelingscriteria, de waardering van de voorzienbare risico's, de mogelijke verliezen en de ontwaardingen onvermijdelijk aleatoir is, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting, wanneer de betrokken bedragen, rekening houdend met de eis van het getrouwe beeld, belangrijk zijn.
De waardeverminderingen en de voorzieningen voor risico's en kosten die hoger zijn dan wat vereist is, worden niet gehandhaafd.
3. Aanschaffingswaarde - Nominale waarde - Herwaardering
Als algemene regel geldt dat elk actiefbestanddeel wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans wordt opgenomen, onder aftrek van de desbetreffende afschrijvingen en waardeverminderingen.
Evenwel :
- worden de vorderingen in principe gewaardeerd tegen hun nominale waarde;
- kunnen de materiële vaste activa evenals de deelnemingen en de aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen, worden geherwaardeerd in de gevallen beschreven in het hogergenoemde KB.
BIJZONDERE WAARDERINGSREGELS
1. ACTIVA
1.1 Oprichtingskosten (rek 20 MAR)
De oprichtingskosten worden ten laste genomen gedurende het boekjaar waarin ze worden besteed.
Kosten die worden gemaakt in het kader van de herstructurering worden alleen dan onder de activa opgenomen, wanneer het gaat om welbepaalde kosten die verband houden met een ingrijpende wijziging in de structuur of de organisatie van de onderneming en die kosten ertoe strekken een gunstige en duurzame invloed te hebben op de rendabiliteit van de onderneming.
afschrijvingspercentage a rato van 20,00% (5 jaar)
1.2 Immateriële vaste activa (rek 21 MAR)
De immateriële vaste activa worden opgenomen aan aanschaffingswaarde en pro rata temporis afgeschreven over 5 jaar.
1.3 Materiële vaste activa (rek 22-27 MAR)
A. Terreinen en gebouwen (rek 22 MAR)
De samenstellende elementen van het patrimonium worden in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van de opbouw, en de schulden en schuldvorderingen tegen het nog verschuldigde bedrag.
In de aankoopprijs of de waarde van opbouw worden vanaf 1 januari 2019 geen intercalaire intresten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.
Aan de opbouw onrechtstreeks toewijsbare interne toezicht kosten zullen niet opgenomen worden in de aanschaffingswaarde.
Tot het moment van de voorlopige oplevering/inhuurneming worden de woongelegenheden opgenomen in de rekeningen "Vaste activa in aanbouw" (rek 27 MAR).
Renovaties aan het bestaand patrimonium uitgevoerd in eigen beheer worden gewaardeerd tegen aankoopprijs. Werken in regie door het personeel van de vennootschap zelf uitgevoerd worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.
Aan de renovatie onrechtstreeks toewijsbare interne toezicht kosten worden niet aan de renovatie toegewezen.
Afschrijvingen
Materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur worden zodanig afgeschreven dat de kost ervan gespreid wordt over de waarschijnlijke nuttigheids- of gebruiksduur. In het jaar van aanschaffing wordt de afschrijving pro rata temporis van het gebruik in dat jaar geboekt.
Inzake de wijziging van het afschrijvingspercentages naar aanleiding van de wijziging van het MB van 29/10/2010, heeft de vennootschap gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een
inhaalafschrijving toe te passen en dit gelet op het feit dat alle afschrijvingen van gebouwen lineair en niet progressief gebeuren.
De materiele vaste activa worden lineair afgeschreven volgens volgende afschrijvingspercentages:
i) Gebouwen en integrale renovaties
Gebouwen vóór 1997: 5/6 van de totale waarde van de verhuurde woningen (inclusief de grond) worden afgeschreven a rato van 1.5% (66 jaar). Het resterende deel wordt beschouwd als grondwaarde en wordt niet afgeschreven.
Gebouwen na 1997: het patrimonium wordt jaarlijks afgeschreven à rato van 2,00% (50 jaar) dit voor de totale aankoopprijs of de waarde in opbouw. Terreinen worden voor de aankoopprijs geboekt op hetzij "onbebouwde gronden" (rek 2200 MAR), hetzij "bebouwde gronden" (rek 2201 MAR), deze worden als niet-afschrijfbare activa beschouwd.
Gebouwen na 2010: het patrimonium wordt afgeschreven a rato van 3,03% (33 jaar) dit voor de totale aankoopprijs of de waarde in opbouw. Terreinen worden voor de aankoopprijs geboekt op hetzij "onbebouwde gronden" (rek 2200 MAR), hetzij "bebouwde gronden" (rek 2201 MAR), deze worden als niet-afschrijfbare activa beschouwd. Vanaf 1 januari 2021 zullen de gebouwen na 2010 waarop reeds werd afgeschreven (a rato 3,03%) voor het nog af te schrijven gedeelte verder afgeschreven worden op 2,00% (50 jaar).
Vanaf 1 januari 2021 zullen nieuw gerealiseerde projecten of integrale renovaties worden afgeschreven a rato 2,00% (50 jaar) dit voor de totale aankoopprijs of de waarde in opbouw, met uitzondering van de onder hierna vermelde punt ii) opgenomen onderdelen. Het bedrag van de kostprijselementen die in minder dan vijftig jaar afgeschreven worden, wordt berekend op basis van de bedragen in de vorderingsstaten van het project in kwestie van de sociale huisvestingsmaatschappij. Er wordt geopteerd om die bedragen, met uitzondering van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, forfaitair te bepalen door de volgende percentages toe te passen op de aankoopprijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde van de nieuwe gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties:
- sanitair: 5% van het totaal
- lift: 2% van het totaal
- centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 4% van het totaal
- centrale verwarming, verwarmingsketel: 2% van het totaal
- warmtepomp: 0,75% van het totaal
- zonneboiler: 1,5% van het totaal
- ventilatie: 2,5% van totaal

ii) andere bestanddelen van gebouwen
De hierna volgende activa en bestanddelen van gebouwen vanaf 1 januari 2021, worden als volgt op lineaire basis afgeschreven:
- gebouwen in huurcompensatie: 3,70%
- garages, autoboxen en bergplaatsen (voor 1997): 1,50% (66 jaar)
- garages, autoboxen en bergplaatsen (vanaf 1997): 3,03% (33 jaar)
- installaties voor centrale verwarming: 5,00% (20 jr), vanaf boekjaar 2018 6,67% (15jaar)
- liften: 4,00% (25 jaar)
- administratieve- en commerciële gebouwen en werkplaatsen: 3,03% (33 jaar)
- water- en badverwarmers: 10,00% (10 jaar)
- brandbeveiliging: 10,00% (10 jaar)
- regenwaterpompen: 10,00% (10 jaar)
- keukenmeubilair en -toestellen: 5,00% (20 jaar)
- badkamermeubilair en -toestellen: 5,00% (20 jaar), vanaf boekjaar 2021 6,67%
- vanaf 2021 centrale verwarming (exclusief verwarmingsketel) : 4 % (25 jaar)
- vanaf 2021 centrale verwarming, verwarmingsketel : 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 warmtepomp : 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 zonneboiler : 6,67% (15 jaar)

- vanaf 2021 fotovoltarische zonne-energiesystemen (exclusief omvormers): 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 omvormers fotovoltarische zonne-energiesystemen: 10% (10 jaar)
- vanaf 2021 ventilatie: 6,67% (15 jaar)

iii) Renovatiewerken

De onderstaande afschrijvingstermijnen gelden 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 dakbedding;
c) het volledige parament van buitengevels vernieuwen.

Renovatiewerken die werden uitgevoerd vóór 2021, en die werden afgeschreven over een andere periode dan hiervoor vermeld, zullen voor het restant worden afgeschreven over de resterende periode die hierboven is vermeld.

Renovatiewerken waarop tot en met 1 januari 2021 reeds werd afgeschreven à rato van 1,5% worden voor het nog af te schrijven gedeelte verder afgeschreven op 3,03% (33 jaar).

B. Installaties, machines en uitrusting (rek 23 MAR)

Deze worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven a rato van 20% (5 jaar) en pro rata temporis in het jaar van aanschaffing.

C. Meubilair en rollend materieel (rek 24 MAR)

Deze worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven a rato van:

- rollend materieel: 20,00% (5 jaar)
- kantoormaterieel: 20,00% (5 jaar)
- informaticamaterieel: tussen 33,33% (3 jaar) en 20% (5 jaar)
- meubilair: 10,00% (10 jr)
- ander materieel: 50,00% (2 jr)

D. Andere materiële vaste activa (rek 26 MAR)

Deze worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven a rato van de looptijd van het contract indien het om erfpacht of opstal betreft.

E. Vaste activa in aanbouw (rek 27 MAR)

Tijdens de constructieperiode worden deze activa gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs dit exclusief intercalaire interesten en de aan opbouw onrechtstreekse toewijsbare interne toezichtkosten en exclusief de afbraakwerken die rechtstreeks in de resultatenrekening worden opgenomen. Na de voorlopige oplevering worden vaste activa in aanbouw definitief overgeboekt naar een andere rubriek (III.A.). Vaste activa in aanbouw worden niet afgeschreven, behalve wanneer ze reeds gedeeltelijk of geheel inkomsten genereren.

1.4 Financiële vaste activa (rek 28 MAR)

Borgtochten in contanten worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Aandelen in andere ondernemingen worden opgenomen aan aanschaffingswaarde. Indien er een impairment wordt vastgesteld, zal de nodige waardevermindering worden aangelegd.

1.5 Vorderingen op meer dan één jaar (rek 29 MAR)

Indien van toepassing worden deze gewaardeerd aan nominale waarde. Waardeverminderingen worden toegepast; zo er voor het geheel of een gedeelte van de vordering een onzekerheid bestaat over de betaling op de vervaldag. Op deze vorderingen worden eveneens waardeverminderingen toegepast wanneer hun realisatiewaarde op de balansdatum lager is dan hun boekwaarde.

1.6 Voorraden en bestellingen in uitvoering (rek 3 MAR)

A. Grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen

De hulpstoffen en klein vervangingsmateriaal voor onderhoud en herstellingen van de woningen die door de technische diensten worden gestockeerd worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde of tegen de marktwaarde op balansdatum als die lager is voor zover het materialen betreft die de volgende 3 jaar met een grote mate van zekerheid kunnen gebruikt worden.

Onder aanschaffingswaarde wordt verstaan, de aanschaffingsprijs of de vervaardigingsprijs. De aanschaffingsprijs omvat, naast de aankoopprijs, de bijkomende kosten (zoals niet aftrekbare BTW).

De vervaardigingsprijs omvat, naast de aanschaffingsprijs der grondstoffen, verbruiksgoederen en hulpstoffen, enkel de productiekosten die rechtstreeks aan het individuele product of aan de productgroep toerekenbaar zijn.

B. Onroerende goederen bestemd voor verkoop

Onroerende goederen bestemd voor verkoop zijn gewaardeerd tegen de aanschaffingsprijs (verhoogd met de aanschaffingskosten inclusief eventueel niet gerecupereerde BTW) of tegen de marktwaarde op balansdatum als die lager is.

1.7 Vorderingen op ten hoogste één jaar (rek 40/41 MAR)

Vorderingen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde. Op inventarisdatum zullen de openstaande vorderingen op individuele basis worden geëvalueerd.

Dubieuze vorderingen zullen afgezonderd worden van de gewone vorderingen. Afhankelijk van de ouderdom van de achterstallige huren en rekening houdend met door de huurder nagekomen afbetalingsplannen zal er periodiek een voorziening worden aangelegd voor deze dubieuze vorderingen.

Openstaande vorderingen op huurders worden overgeboekt naar vertrokken huurders op het moment dat zij vertrekken. Alle openstaande vorderingen op huurders die op het einde van het boekjaar sedert minimaal 6 maanden geen huurder van de sociale huisvestigingsmaatschappij meer zijn, moeten als dubieuze vorderingen worden beschouwd. Gelijktijdig wordt 100% van de openstaande vordering als waardevermindering in resultaat genomen, tenzij de sociale woonmaatschappij concrete elementen heeft om een lagere waardevermindering te verantwoorden. Het dossier wordt als definitief gesloten beschouwd op basis van een gerechtelijk schrijven. Op dat moment wordt deze dubieuze vordering als definitief oninbaar beschouwd en ook volledig uitgeboekt, onverminderd het feit dat de maatschappij het recht op terugvordering van de uitstaande bedragen behoudt.

Openstaande dubieuze vorderingen op zittende huurders, zijn onderworpen aan een waardevermindering van 100%, indien de achterstallen bij een advocaat in procedure zijn en ouder dan 6 maand.

1.8 Geldbeleggingen (rek 50/53 MAR)

Geldbeleggingen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde of aanschaffingswaarde zonder bijkomende kosten. Op de nominale waarde of aanschaffingswaarde worden waardeverminderingen geboekt indien de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan het voordien opgenomen bedrag.

1.9 Liquide middelen (rek 54/58 MAR)

Liquide middelen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde. Indien de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan de voorheen geboekte nominale waarde, wordt een waardevermindering geboekt.

De rekeningen-courant die de woonmaatschappij bij de VMSW aanhouden, worden geboekt op rekeningen binnen de rubrieken « Geldbeleggingen » en « Liquide middelen ».

Een creditsaldo op één of meer van deze rekeningen-courant wordt op balansdatum opgenomen in rekeningen binnen de rekeninggroep 433 « Kredietinstellingen - schulden in rekening-courant »binnen de rubriek « Schulden op ten hoogste één jaar - Financiële schulden - kredietinstellingen ».

1.10 Overlopende rekeningen (rek 490/491 MAR)

Deze rubriek bevat over te dragen kosten die werden gemaakt tijdens het boekjaar of tijdens een vorig boekjaar, maar die ten laste vallen van volgend boekjaar of boekjaren.

Verkregen opbrengsten zijn opbrengsten die in de loop van volgend boekjaar geïnd worden maar betrekking hebben over het huidige boekjaar en in resultaat worden genomen.

1.11 Vorderingen in vreemde valuta

Vorderingen en schulden in vreemde valuta worden omgezet aan de officiële wisselkoers op de balansdatum. Eventuele niet

gerealiseerde wisselkoerswinsten worden niet opgenomen.
2. PASSIVA
2.1 Inbreng (rek 10 MAR)
Bevat het door de vennoten ingebracht volstort en niet volstorte inbreng.
2.2 Reserves (rek 13 MAR)
De te bestemmen winst van het boekjaar wordt, na compensatie met eventueel over te dragen verliezen van vorig jaar en na aanleg van de nog verplichte wettelijke reserve en de uit te keren winst, toegekend aan de overige onbeschikbare reserves.
2.3 Kapitaalsubsidies (rek 15 MAR)
De ontvangen kapitaalsubsidies worden in resultaat genomen pro rata het onderliggende activabestanddeel waarvoor de kapitaalsubsidie ontvangen is. Ontvangen bedragen worden onderverdeeld in kapitaalsubsidies en in uitgestelde belastingen kapitaalsubsidie dit volgens het tarief van vennootschapsbelasting dat van toepassing is op onze vennootschap.
2.4 Voorziening voor risico's en kosten (rek 160/165 MAR)
De waarderingsregels zijn conform de boekhoudwetgeving. De voorzieningen mogen enkel nog opgenomen worden indien naar hun aard duidelijk omschreven verliezen of kosten waarschijnlijk of zeker zijn, doch waarvan het bedrag niet vaststaat. De verliezen moeten ook duidelijk individualiseerbaar zijn.
De voorzieningen worden bovendien conform de nieuwe bepalingen cfr. art. 194 WIB92, art. 28 en art.29 dd 25/12/2017 opgenomen. De voorzieningen en risico's komen nog enkel in aanmerking voor fiscale vrijstelling in volgende gevallen:
- voorzieningen die voortvloeien uit verbintenissen die door de onderneming zijn aangegaan gedurende het belastbare tijdperk of een van de voorgaande belastbare tijdperken.
- voorzieningen die voortvloeien uit wettelijke of reglementaire verplichtingen, andere dan de verplichtingen die louter voortvloeien uit de toepassing van een boekhoudkundige of jaarrekeningrechtelijke reglementering.
2.5 Uitgestelde belastingen (rek 168 MAR)
De geboekte uitgestelde belastingen op ontvangen kapitaalsubsidies worden in resultaat genomen pro rata het onderliggende actiefbestanddeel waarvoor de kapitaalsubsidie ontvangen is.
2.6 Schulden op meer dan één jaar (rek 17 MAR)
Schulden worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.
Schulden die ontstaan ingevolge de opname van gelden in het kader van een kredietovereenkomst, worden ten bedrage van hun nominale waarde in het vermogen van de woonmaatschappij opgenomen op het passief van de balans onder de rubriek VIII. A. « Schulden op meer dan één jaar -financiële schulden ».
Bedragen van een kredietopening ten gunste van de woonmaatschappij die op balansdatum nog niet zijn opgenomen, worden door de woonmaatschappij als diverse rechten geboekt op rekeningen onder de klasse 09 « Diverse rechten en verplichtingen ».
Wanneer de woonmaatschappij ervoor opteert om de gelden van de huurwaarborgen van de sociale huurders met een contract van onbepaalde duur conform artikel 6.61, § 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in haar handen te laten storten, vormen deze waarborgsommen een schuld op het passief van de balans van de woonmaatschappij ten aanzien van haar huurders onder de rubrieken VIIII. D. « Schulden op meer dan één jaar - overige schulden » en IX. A. «
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen ». De bedragen welke onder de rubriekIX. A. « Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen » worden opgenomen betreffende volgende gevallen :
1° waarborgschulden ten aanzien van huurders waarvan op balansdatum bekend is dat het huurcontract binnen het jaar zal stopgezet worden, hetzij op initiatief van de huurder, hetzij op initiatief van de woonmaatschappij;
2° het gedeelte van de uitstaande waarborgschulden waarvan op basis van historische, statistische informatie op balansdatum kan verwacht worden dat het betrekking heeft op huurcontracten die binnen het jaar stopgezet zullen worden, indien dit bedrag significant hoger ligt dan het bedrag onder 1° van dit lid.
2.7 Schulden op ten hoogste één jaar (rek 42/48 MAR)
Schulden worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.
2.8 Overlopende rekeningen (rek 492/493 MAR)
Toe te rekenen kosten die pas later in een boekjaar zullen worden betaald, maar die betrekking hebben op een verstreken boekjaar.
Over te dragen opbrengsten zijn opbrengsten die in de loop van het boekjaar geïnd zijn, doch die betrekking hebben op een later boekjaar.
2.9 Schulden in vreemde valuta
Vorderingen en schulden in vreemde valuta worden omgezet aan de officiële wisselkoers op de balansdatum. Eventuele niet gerealiseerde wisselkoerswinsten worden niet opgenomen.
3. RESULTATENREKENING
De posten van de resultatenrekening worden opgenomen tegen nominale waarde.
De huurgelden worden maandelijks opgevorderd en geboekt, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de bruto huurgelden en de toegestane sociale kortingen.
De werken ten gevolge van onvoorziene oorzaken die niet onder de normale, periodieke renovatie vallen, zoals werken als gevolg van abnormale slijtage of onvolkomenheden aan het gebouw, worden als onderhoud en herstel beschouwd. Bij planmatig uitgevoerde groot onderhoud en herstellingswerken waarvoor in eerdere jaren een voorziening werd aangelegd, wordt de daarvoor specifiek aangelegde voorziening teruggenomen in het jaar van de uitvoering van de werken.
4. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN
De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen worden per categorie in de toelichting vermeld voor de nominale waarde van de verplichting die in het contract voorkomt.
Erkenning
De BV WOONKADE RUPELSTREEK is een woonmaatschappij erkend door de Vlaamse
Maatschappij voor Sociaal Wonen onder het nummer 1320

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

Zie volgende pagina.

Woonkade Rupelstreek BV
Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR DD. 2 april 2026
- BOEKJAAR 2025
JAARREKENING PER 31.12.2025

Geachte aandeelhouders,

Hierbij hebben wij het genoegen u, ingevolge de wettelijke en statutaire voorschriften, verslag uit te brengen met betrekking tot het boekjaar 2025.

Conform aan 3:1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen, aan artikelen III.82 tot en met III.95 van het Wetboek van Economisch Recht – boek III (met inwerkingtreding van 1 mei 2019) en het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 (Belgisch Staatsblad dd 30 april 2019) tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen, werden hierbij in acht genomen.
Alsook het boekhoud-MB van 29 oktober 2010 voor sociale huisvestingsmaatschappijen, werden hierbij in acht genomen.

De boekhouding wordt gehouden volgens het principe van het dubbel boekhouden. Er is een bijgewerkt rekeningenstelsel voorhanden en de grootboekrekeningen werden regelmatig bijgehouden.

De fysische inventaris werd opgemaakt en er werden regels bepaald voor de waardering ervan, regels die rekening houden met de eigen kenmerken van de onderneming en met de wettelijke voorschriften. De regels werden vastgesteld in het verslagboek, ingeschreven in het inventarisboek en samengevat in de toelichting. Elk bestanddeel van het vermogen heeft het voorwerp uitgemaakt van een afzonderlijke waardering, zulks met goede trouw en voorzichtigheid. De inventaris werd opgemaakt in dezelfde volgorde als de voorstelling van de rubrieken en onder rubrieken van de balans. Hij bevat tevens de rechten en verbintenissen. De rekeningen werden in overeenstemming gebracht met de inventaris.

De jaarrekening beantwoordt aan het schema zoals voorgelegd door voornoemd Koninklijk Besluit en ze werd duidelijk opgesteld. De toegepaste compensatie tussen tegoeden en schulden, tussen rechten en verbintenissen of tussen kosten en opbrengsten, zijn deze door het K.B. toegelaten.

Er werd rekening gehouden met alle te voorziene risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen.

De afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's werden, ongeacht het resultaat en rekening houdende met de fiscale voorschriften terzake stelselmatig gevormd. Tevens werd rekening gehouden met de kosten en opbrengsten die betrekking hebben op onderhavig boekjaar of op vorige boekjaren, ongeacht de dag waarop zij zullen betaald of geïnd worden.

Woonkade Rupelstreek BV
Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

I. Commentaar op de jaarrekening

De bezittingen van de vennootschap bedroegen 159.099.064,01 euro en waren als volgt samengesteld:

II. Immateriële vaste activa	8.450,29
III. Materiële vaste activa	154.120.562,25
IV. Financiële vaste activa	112.247,40
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	1.408.273,51
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	296.835,94
VIII. Geldbeleggingen	4.000,00
IX. Liquide middelen	1.837.327,92
X. Overlopende rekeningen	1.311.366,70

De voorzieningen voor risico's en kosten & uitgestelde belastingen bedroegen 1.088.528,08 euro.

De schulden van de vennootschap bedroegen 139.739.427,28 euro en waren als volgt samengesteld:

VIII. Schulden op meer dan één jaar	130.918.132,25
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	7.916.436,54
X. Overlopende rekeningen	904.858,49

Het eigen vermogen van de vennootschap zal een cijfer van 18.271.108,65 euro bereiken, na het voorstel van resultaatsverdeling.

Voor wat de resultatenrekening betreft, sluit het boekjaar af met een te bestemmen verlies van 2.191.508,44 euro.

Wij stellen voor volgende resultaatverwerking goed te keuren :

TE BESTEMMEN VERLIES SALDO		-3.942.271,67
Te bestemmen verlies van het boekjaar	-2.191.508,44	
Overgedragen verlies van het vorig boekjaar	-1.750.763,23	
OVER TE DRAGEN VERLIES		-3.942.271,67

Conform de afspraken met de Vlaamse Maatschappij Voor Sociaal Wonen worden de gevolgen van de beslissingen omtrent afbraak en hernieuwbouw boekhoudkundig verwerkt op het moment van de sloop

Woonkade Rupelstreek BV
Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

Het resultaat kan als volgt worden samengevat :

Omzet	10.288.579,78
Andere bedrijfsopbrengsten	1.012.296,25
Handelsgoederen	-151.837,72
Diverse goederen en diensten	-4.211.680,18
Brutowinstmarge	6.937.358,13
Personeel	-3.032.421,26
Afschrijvingen	-4.645.450,12
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (+) (-)	-86.113,04
Voorziening voor hangende geschillen	-310.000,00
Andere bedrijfskosten	-1.023.890,97
Bedrijfsverlies	-2.160.517,26
Financiële opbrengsten	2.645.597,98
Financiële kosten	-3.216737,93
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	336.734,19
Niet-recurrente bedrijfskosten	-4.890,82
Verlies van het boekjaar voor belastingen	-2.399.813,12
Onttrekking aan/overboeking naar de uitgestelde belastingen	26.023,86
Onttrekking aan/overboeking naar de belastingvrije reserves	182.280,82
Te bestemmen verlies van het boekjaar	-2.191.508,44

Woonkade Rupelstreek BV
Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

II. Belangrijke gebeurtenissen

Na het einde van het boekjaar hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die de toestand van de onderneming aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

III. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling zijn geen activiteiten gepland.

IV. Gegevens betreffende de bijkantoren van de vennootschap

--- niet van toepassing ---

V. Informatie over het kapitaal van de onderneming/ uitleg omtrent eigen aandelen

De kapitaalstructuur van de vennootschap heeft door de vorming van de woonmaatschappij wijzigingen ondergaan.
De vennootschap heeft geen eigen aandelen verworven.
De bestuursorganen van de overnemende vennootschap en de over te nemen vennootschap hebben beslist om op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap de aandelen over te nemen.

VI. Tegenstrijdig belang van de bestuurder(s)

De raad van bestuur meldt dat er gedurende het boekjaar en tot op heden geen verrichtingen of beslissingen hebben plaatsgevonden die vallen onder de toepassing van artikel 5:76 van het wetboek van Vennootschappen en verenigingen.

VII. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Ingevolge de wet en de statuten wordt u verzocht aan de bestuurders en de commissaris kwijting te verlenen voor hun in het boekjaar uitgeoefende mandaat.

Woonkade Rupelstreek BV
Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

VIII. Risico's of onzekerheden

De raad van bestuur is van mening dat de onderneming niet wordt geconfronteerd met andere risico's of onzekerheden, behoudens deze welke uit de normale bedrijfsactiviteit voortvloeien. Waar nodig werden provisies aangelegd op de passiefzijde van de balans.

IX. Financiële instrumenten

Er is geen informatie te verschaffen over en er werd geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten zoals futures, swaps, optie en dergelijke.

X. Milieuverplichtingen

Er dient geen melding gemaakt te worden van bijzondere aangelegenheden aangaande het milieu. Er zijn geen milieugeschillen.

XI. Personeelsaangelegenheden

Er dient geen melding gemaakt te worden van bijzondere aangelegenheden inzake personeel.

XII. Feiten na balansdatum

Er hebben zich geen feiten of belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na balansdatum die een invloed zouden hebben op de cijfers van het boekjaar 2025.

XIII. Overgedragen verlies

In de balans per 31/12/2025 wordt na resultaatverdeling, een overgedragen verlies van 3.942.271,67 euro opgenomen onder de passiva (zie punt I.)
De raad van bestuur is van oordeel dat waarderingsregels kunnen blijven toegepast worden in de veronderstelling van continuïteit, zie artikel 3:6 6° Wetboek vennootschappen en verenigingen, in overweging nemend het eigen vermogen en de schulden van de vennootschap.

De raad van bestuur is van mening dat de continuïteit van de onderneming verzekerd is.
De verkoop van de gronden van de Velodroomstraat zal een gunstig effect hebben op onze cashflow.

Dit verslag zal worden neergelegd overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Boom, woensdag 2 april 2026

Voor de raad van bestuur

Frank Maeremans
Directeur

Sven Cools
Voorzitter

Woonkade Rupelstreek BV
Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

Vanaf boekjaar 2023 bevat het jaarverslag dat de raad van bestuur van Woonkade Rupelstreek ten behoeve van de aandeelhouders opmaakt, naast de inhoud die door het wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) wordt voorgeschreven, eveneens enkele nieuwe punten die door de Vlaamse Codex Wonen (VCW) en het Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (BVCW) worden vastgelegd.

De uitbreiding van het jaarverslag betreft de volgende punten:

1) Wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden.

   Hierbij bevestigt het bestuursorgaan dat tijdens het dienstjaar 2025, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarde als sociale woonmaatschappij.
   Om erkend te worden en te blijven zijn ondermeer volgende zaken van belang:
   - de expertise en kennis op het vlak van sociale verhuuractiviteiten en sociale huisvesting;
   - de inschrijvings- en toewijzingsprocedure en het interne huurreglement
   - de huurdersbegeleiding en -participatie;
   - de lokale netwerkvorming, de lokale inbedding en verankering, gestaafd met een advies van de lokale besturen in het werkingsgebied;
   - de interne controle;
   - het debiteurenreglement

2) De activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen.

   De raad van bestuur heeft vastgesteld over het dienstjaar 2025 dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen effectief bestemd waren om de doelstellingen, cf erkenningsvoorwaarden van Woonkade Rupelstreek te realiseren.

3) De verzoeken tot uittreding gedurende het vorige boekjaar.

Bestuur	Aantal aandelen	Geplaatst kapitaal in euro	Gestort kapitaal in euro
Gemeente Wommelgem	4841	103,46	56,16
Van Elewyck Jos	101	2,16	2,16
De Bruyckere Leopold	122	2,61	2,61
Lauwers Jan	456	9,75	4,87
Van Damme Anne	1890	40,39	10,10
Gyselinck Patricia	2700	57,70	14,43
Van Roeyen Theo	3510	75,01	18,75
Vanderheyden Hilda	4320	92,32	23,08
Cools Bob	25	0,53	0,53
Zagaghi Said	122	2,61	1,08
Soumah Fatoumata	122	2,61	2.61
Bervoets Liliane	1350	28.85	7.21
Van der Aa Gilbert	3240	69,24	24,23
Dobbeleir Cindy	7020	150,02	37,51
Aysan Cabdisalam Hirsi	122	2,61	1,49
Loos Luciaan	122	2,61	2,61
Bijl Bruno	6210	132,71	33,18

Bisschops Jean-Paul	1,84	1,84
Verpoest Heliodore	2,61	2,61

4) Woonkade Rupelstreek participeert in Aster CV.

Aster-project heeft twee hoofddoelstellingen:
- deskundigheid opbouwen voor het opzetten van een investeringsprogramma voor duurzame ontwikkeling in sociaal wonen;
- fotovoltaïsche installaties plaatsen op bestaande sociale woningen.

Woonkade Rupelstreek had einde 2025 A-aandelen voor een bedrag van 1.000,00 euro, B-Aandelen voor een bedrag van 64.765,50 euro en D-Aandelen voor een bedrag van 35.000,00 euro.

5) Er was geen winstuitkering in 2025

6) Er was geen herinvesteringsplicht in 2025

Woonkade Rupelstreek BV
Uitbreidingsstraat 39

2850 Boom

---

7) Bezoldigingspakket Algemeen Directeur.

De bezoldiging van de algemeen directeur is gebaseerd op de vastgelegde loonbarema's binnen de Vlaamse Overheid, looncategorie A286 met minimum 45.530 euro tot maximum 60.530 (à 100%).

Extra legale voordelen zijn maaltijdcheques, hospitalisatie en groepsverzekering en gewaarborgd inkomen verzekering.

Overige voordelen zijn een bedrijfswagen, gsm gebruik met splitbil regeling en een gebruik van een laptop.

Dit verslag zal worden neergelegd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Boom, donderdag 2 april 2026

Voor de raad van bestuur

Frank Maeremans
Directeur

Sven Cools
Voorzitter

Docusign Envelope ID: 2F2C5B40-297D-4D73-996D-227ED8EFDC37

MOORE

Moore Audit

Schaliënstraat 3
B-2000 Antwerpen

T +32 3 210 91 50

www.moore.be

Aan de algemene vergadering
der aandeelhouders van
Woonkade Rupelstreek BV
Uitbreidingsstraat 39
2850 Boom

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN **"WOONKADE RUPELSTREEK" BV** OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van "Woonkade Rupelstreek" 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 3 juni 2025, 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 2027. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap "Woonkade Rupelstreek" BV uitgevoerd gedurende 22 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 159.099.064 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € -2.373.789.

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

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Docusign Envelope ID: 2B2C5B40-297D-4D73-996D-227ED8EFDC37

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 2023)* bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

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

Antwerpen, 8 april 2026.

Moore Audit BV,
Commissaris,
vertegenwoordigd door:

Pieterjan Boeykens

Pieterjan Boeykens,
Bedrijfsrevisor.

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	*32,9*	*16,4*	*16,5*
Deeltijds	1002	*5,3*	*3,0*	*2,3*
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	*36,9*	*18,6*	*18,3*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	*45.478*	*22.276*	*23.202*
Deeltijds	1012	*5.604*	*2.893*	*2.711*
Totaal	1013	*51.082*	*25.169*	*25.913*
Personeelskosten				
Voltijds	1021	*2.739.053,57*	*1.341.641,17*	*1.397.412,40*
Deeltijds	1022	*293.367,69*	*151.447,67*	*141.920,02*
Totaal	1023	*3.032.421,26*	*1.493.088,84*	*1.539.332,42*
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	*36,2*	*18,6*	*17,6*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	*53.100*	*26.110*	*26.990*
Personeelskosten	1023	*2.958.536,46*	*1.533.113,59*	*1.425.422,87*
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	*31*	*5*	*34,7*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	*30*	*5*	*33,7*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	*1*	.....	*1,0*
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	*15*	*3*	*17,1*
lager onderwijs	1200	*2*	.....	*2,0*
secundair onderwijs	1201	*9*	*2*	*10,3*
hoger niet-universitair onderwijs	1202	*4*	*1*	*4,8*
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	*16*	*2*	*17,6*
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	*3*	*1*	*3,9*
hoger niet-universitair onderwijs	1212	*10*	*1*	*10,7*
universitair onderwijs	1213	*3*	.....	*3,0*
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	*1*	.....	*1,0*
Bedienden	134	*25*	*4*	*27,9*
Arbeiders	132	*5*	*1*	*5,8*
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	*1,5*	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	*2.589*	.....
Kosten voor de vennootschap	152	*144.200,32*	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	*18*	*4*	*18,8*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	*4*	.....	*4,0*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	*14*	*4*	*14,8*
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	*21*	*4*	*21,8*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	*6*	.....	*6,0*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	*15*	*4*	*15,8*
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....	.....
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	.....	.....	.....
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341	.....	.....	.....
Afdanking	342	*3*	.....	*3,0*
Andere reden	343	*18*	*4*	*18,8*
het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	*20*	5811	*19*
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	*490*	5812	*676*
Nettokosten voor de vennootschap	5803	*29.706,17*	5813	*38.325,43*
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	*28.208,42*	58131	*36.827,68*
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	*1.497,75*	58132	*1.497,75*
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	*7*	5831	*14*
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	*24*	5832	*47*
Nettokosten voor de vennootschap	5823	*840,00*	5833	*1.645,00*
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5843	.....	5853	.....

REMUNERATIEVERSLAG

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

Zie volgende pagina.

REMUNERATIEVERSLAG 2025

Conform het Wetboek van vennootschappen art.3 : 12 §1 9 ° WVV legt Woonkade Rupelstreek een remuneratieverslag neer.

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2025

Bestuurders	Zitpenningen 2025	Andere voordelen	Woonplaats of werkplek
Antonio Roger	2.120,10 €		Rumst
Heylen Kenneth	2.120,10 €		Rumst
Leemans Marc	520,10 €		Rumst
Van Hoeck Kris	520,10 €		Boom
Van Damme Paul	260,05 €		Boom
Bosmans Louis	2.040,40 €		Boom
Mennes Robert	1.920,10 €		Schelle
Cuyckens Walter	1.040,20 €		Schelle
Van Linden Danny	520,10 €		Schelle
Van Hoofstat Karl	2.120,10 €		Schelle
Van De Wouwer Nathalie	260,05 €		Boom
Troch Anne	1.200,00 €		Niel
Breguelmans Kelly	1.400,00 €		Niel
Bouckaert Luc	1.400,00 €		Hemiksem
Jacobs Christine	1.600,00 €		Rumst
De Wever Annick	800,00 €		Hemiksem
Van Linden Stefan	520,10 €		Hemiksem
Segers Koenraad	1.200,00 €		Niel
El Haddachi Yaya Sakina	200,00 €		Boom
Goossens Rita	1.000,00 €		Hemiksem
Cools Sven	3.600,00 €		Boom
Vergult Jolien	1.600,00 €		Schelle
Kohn Kris	1.200,00 €		Boom
Hugo Van Bueren	520,10 €		Edegem

BIJLAGE 2

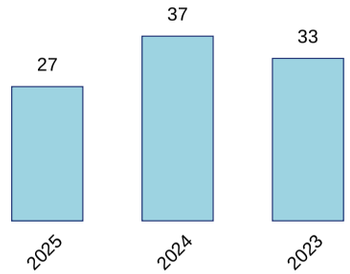
Kerncijfers

	2025		***2024***	***2023***
Eigen vermogen	18.271.108,65	-13%	20.944.486,81	22.195.281,43
Omzet	10.288.579,78	-2%	10.500.672,64	10.827.810,19
Aantal werknemers	36,90	2%	36,20	38,90
Omzet per werknemer	278.823,30	-4%	290.073,83	278.349,88
Bedrijfsresultaat voor niet-recurrente bedrijfsopbrengsten en -kosten	-2.160.517,26	-436% ↓	-402.770,82	1.254.467,16
Resultaat van het boekjaar na belastingen	-2.373.789,26	-170% ↓	-880.276,72	472.644,57
Bruto toegevoegde waarde	6.122.743,05	-10%	6.814.354,77	6.457.040,50
Bruto toegevoegde waarde per werknemer	165.928,00	-12%	188.241,84	165.990,76
Nettobedrijfskapitaal	-3.963.490,96	-93%	-2.049.011,91	-879.050,94

Ratio's Nationale Bank van België

Exploitatievoorwaarden

Brutoverkoopmarge

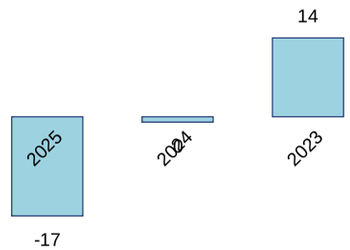


2025	***2024***	***2023***
27,47	37,80	33,25

Berekening: ((9901 - (76A - 66A) + 630 + 631/4 + 635/8) / (70 + 74 - 740)) %

De verhouding tussen het bedrijfsresultaat en de verkopen is de verkoopmarge. Het bedrijfsresultaat dat tijdens het boekjaar is gerealiseerd, kan worden berekend voor of na aanrekening van de niet-kaskosten met bedrijfskarakter (de afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten). Het brutobedrijfsresultaat is dan het bedrijfsresultaat voor aanrekening van de niet-kaskosten; het nettobedrijfsresultaat is het saldo dat overblijft na verrekening van de niet-kaskosten. Voor de berekening van de brutoverkoopmarge vergt de aanrekening van de kapitaalsubsidies geen correctie: het effect van de vermindering van de afschrijvingskosten wordt gecompenseerd door een even grote toename van het nettobedrijfsresultaat in de teller.

Nettoverkoopmarge

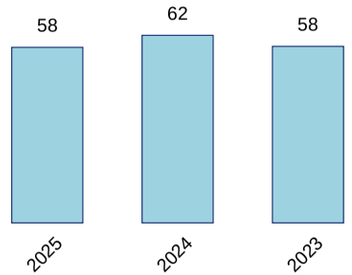


2025	***2024***	***2023***
-17,75	-0,95	14,13

Berekening: ((9901 - (76A - 66A) + 9125) / (70 + 74 - 740)) %

De verhouding tussen het bedrijfsresultaat en de verkopen is de verkoopmarge. Het bedrijfsresultaat dat tijdens het boekjaar is gerealiseerd, kan worden berekend voor of na aanrekening van de niet-kaskosten met bedrijfskarakter (de afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten). Het brutobedrijfsresultaat is dan het bedrijfsresultaat voor aanrekening van de niet-kaskosten; het nettobedrijfsresultaat is het saldo dat overblijft na verrekening van de niet-kaskosten. Voor de berekening van de nettoverkoopmarge wordt het nettobedrijfsresultaat verhoogd met de door de overheid toegekende kapitaalsubsidies aangerekend op het resultaat van het boekjaar onder de rubriek "Andere financiële opbrengsten". Deze kapitaalsubsidies zijn niet noodzakelijk afhankelijk van een investering in vaste activa, maar worden in deze context toch beschouwd als een factor die de afschrijvingskosten vermindert.

Toegevoegde waarde / Recurrente bedrijfsopbrengsten

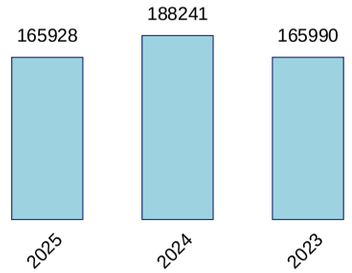


2025	***2024***	***2023***
58,39	62,39	58,72

Berekening: ((70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61) / (70 + 71 + 72 + 74 - 740)) %

De bruto toegevoegde waarde vertegenwoordigt de waarde die de onderneming, door de inzet van haar productiefactoren, toevoegt aan de waarde van de verbruikte goederen en diensten. Ze wordt bekomen door de waarde van de productie (de som van de verkochte productie in de ruime zin, de geproduceerde vaste activa en de wijziging van de voorraden goederen in bewerking en gereed product en van de bestellingen in uitvoering) te verminderen met het intermediair verbruik (de som van de kosten van de handelsgoederen, de grond- en hulpstoffen, de diensten en de diverse goederen). Deze ratio geeft meer informatie over het deel van de activiteit van de onderneming dat overeenkomt met inkomenscreatie.

Toegevoegde waarde per personeelslid

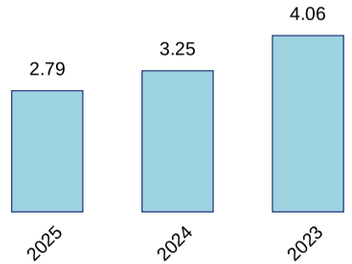


2025	***2024***	***2023***
165.928,00	188.241,84	165.990,76

Berekening: (70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61) / 9087

De bruto toegevoegde waarde vertegenwoordigt de waarde die de onderneming, door de inzet van haar productiefactoren, toevoegt aan de waarde van de verbruikte goederen en diensten. Ze wordt bekomen door de waarde van de productie (de som van de verkochte productie in de ruime zin, de geproduceerde vaste activa en de wijziging van de voorraden goederen in bewerking en gereed product en van de bestellingen in uitvoering) te verminderen met het intermediair verbruik (de som van de kosten van de handelsgoederen, de grond- en hulpstoffen, de diensten en de diverse goederen). Dit is een maatstaf voor de productiviteit en de concurrentiekracht van de onderneming.

Toegevoegde waarde/Bruto materiële vaste activa

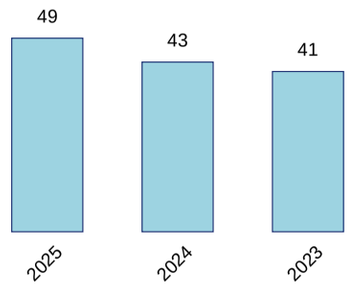


2025	***2024***	***2023***
2,79	3,25	4,06

Berekening: ((70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 -61) / ((8191P + 8192P + 8193P + 8194P + 8195P + 8196P + 8191 + 8192 + 8193 + 8194 + 8195 + 8196) / 2))) %

De bruto toegevoegde waarde vertegenwoordigt de waarde die de onderneming, door de inzet van haar productiefactoren, toevoegt aan de waarde van de verbruikte goederen en diensten. Ze wordt bekomen door de waarde van de productie (de som van de verkochte productie in de ruime zin, de geproduceerde vaste activa en de wijziging van de voorraden goederen in bewerking en gereed product en van de bestellingen in uitvoering) te verminderen met het intermediair verbruik (de som van de kosten van de handelsgoederen, de grond- en hulpstoffen, de diensten en de diverse goederen). Deze ratio geeft de globale prestatie van de onderneming en de efficiëntie van de ingezette middelen. Veel investerende ondernemingen vertonen een relatief lagere personeelskost dan weinig investerende ondernemingen. Dit komt omdat deze investeringen arbeidsbesparend zijn en via een hogere kapitaalsintensiteit de arbeidsproductiviteit verhogen.

Personeelskosten/Toegevoegde waarde

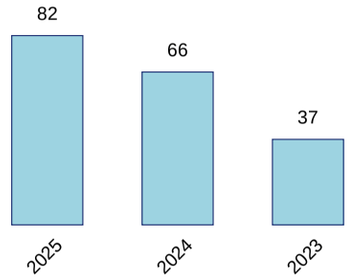


2025	***2024***	***2023***
49,53	43,42	41,01

Berekening: ((62 + 635) / (70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61))%

De bruto toegevoegde waarde vertegenwoordigt de waarde die de onderneming, door de inzet van haar productiefactoren, toevoegt aan de waarde van de verbruikte goederen en diensten. Ze wordt bekomen door de waarde van de productie (de som van de verkochte productie in de ruime zin, de geproduceerde vaste activa en de wijziging van de voorraden goederen in bewerking en gereed product en van de bestellingen in uitvoering) te verminderen met het intermediair verbruik (de som van de kosten van de handelsgoederen, de grond- en hulpstoffen, de diensten en de diverse goederen). Deze ratio geeft het relatief belang van de personeelskosten.

Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten/Toegevoegde waarde

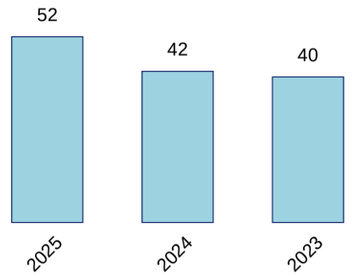


2025	***2024***	***2023***
82,34	66,50	37,20

Berekening: ((630 + 631/4 + 635/8 - 635) / (70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 -61)) %

De bruto toegevoegde waarde vertegenwoordigt de waarde die de onderneming, door de inzet van haar productiefactoren, toevoegt aan de waarde van de verbruikte goederen en diensten. Ze wordt bekomen door de waarde van de productie (de som van de verkochte productie in de ruime zin, de geproduceerde vaste activa en de wijziging van de voorraden goederen in bewerking en gereed product en van de bestellingen in uitvoering) te verminderen met het intermediair verbruik (de som van de kosten van de handelsgoederen, de grond- en hulpstoffen, de diensten en de diverse goederen). Deze ratio geeft het relatief belang van de niet-kaskosten (afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten).

Financiële kosten/Toegevoegde waarde



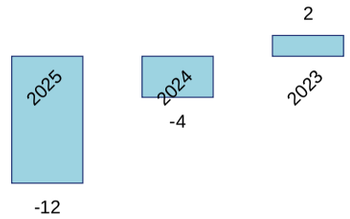
2025	***2024***	***2023***
52,28	42,54	40,97

Berekening: ((650 + 653) / (70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61)) %

De bruto toegevoegde waarde vertegenwoordigt de waarde die de onderneming, door de inzet van haar productiefactoren, toevoegt aan de waarde van de verbruikte goederen en diensten. Ze wordt bekomen door de waarde van de productie (de som van de verkochte productie in de ruime zin, de geproduceerde vaste activa en de wijziging van de voorraden goederen in bewerking en gereed product en van de bestellingen in uitvoering) te verminderen met het intermediair verbruik (de som van de kosten van de handelsgoederen, de grond- en hulpstoffen, de diensten en de diverse goederen). Deze ratio geeft het relatief belang van de kosten van de schulden.

Rendabiliteit

Nettorentabiliteit van het eigen vermogen, na belasting

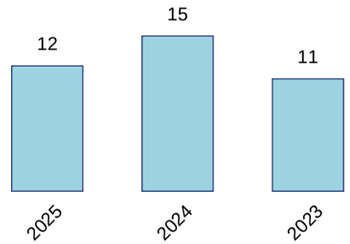


2025	*2024*	*2023*
-12,99	-4,20	2,13

Berekening: (9904 / 10/15) %

Het nettoresultaat dat de onderneming boekt na de betaling van alle bedrijfs-, financiële en uitzonderlijke kosten en belastingen is in principe ter beschikking van de aandeelhouders of de vennoten. Het nettoresultaat van het boekjaar wordt vergeleken met het eigen vermogen, op voorwaarde dat dit eigen vermogen positief is. De berekening van deze ratio heeft in het tegengestelde geval geen zin: voor een onderneming die bovendien een negatief nettoresultaat zou hebben zou immers tot een positief rendement besloten worden.

Cash Flow/Eigen vermogen

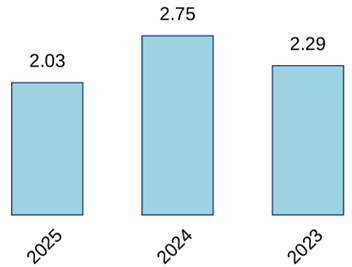


2025	*2024*	*2023*
12,82	15,88	11,49

Berekening: ((9904 + 630 + 631/4 + 6501 + 635/8 + 651 + 6560 - 6561 + 660 + 661 + 6620 + 6621 - 760 - 761 - 7620 - 7621 + 6630 + 6631 - 9125 - 780 + 680) / 10/15) %

De cash flow is gelijk aan het resultaat van het boekjaar na belastingen vermeerderd met de nettokosten die geen kasuitgaven meebrengen (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen). De verhouding Cash flow/Eigen vermogen geeft de maximumcapaciteit van de onderneming om bruto-inkomen te genereren, onafhankelijk van de aanwending ervan.

Brutorentabiliteit van het totaal der activa, voor belastingen en financiële kosten

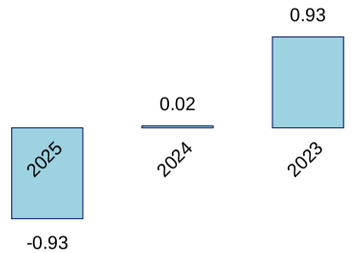


2025	***2024***	***2023***
2,03	2,75	2,29

Berekening: ((9904 + 650 + 653 - 9125 - 9126 + 630 + 631/4 + 635/8 + 651 + 6560 - 6561 + 660 + 661 + 6620 + 6621 - 760 - 761 - 7620 - 7621 + 6630 + 6631 + 9134 - 780 + 680) / 20/58) %

Het totaal resultaat van de onderneming kan gesteld worden tegenover het totaal van de geïnvesteerde middelen, onafhankelijk van de financieringswijze van de activa. In deze optiek omvat het totaal resultaat van de onderneming, naast het resultaat van het boekjaar, ook de nettokosten van de schulden en, indien de onderneming winst heeft gemaakt, de belastingen die erop betrekking hebben. De ratio van de rentabiliteit van het totaal der activa is de verhouding tussen dit totaal resultaat en het balanstotaal en kan bruto berekend worden als in de teller het resultaat van het boekjaar verhoogd wordt met de nettotoevoegingen aan de afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen en uitgestelde belastingen.

Nettorentabliliteit van het totaal der activa, voor belastingen en financiële kosten



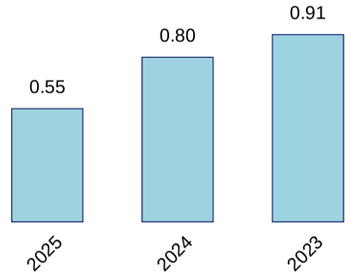
2025	***2024***	***2023***
-0,93	0,02	0,93

Berekening: ((9904 + 650 + 653 - 9126 + 9134) / 20/58) %

Het totaal resultaat van de onderneming kan gesteld worden tegenover het totaal van de geïnvesteerde middelen, onafhankelijk van de financieringswijze van de activa. In deze optiek omvat het totaal resultaat van de onderneming, naast het resultaat van het boekjaar, ook de nettokosten van de schulden en, indien de onderneming winst heeft gemaakt, de belastingen die erop betrekking hebben. De ratio van de rentabiliteit van het totaal der activa is de verhouding tussen dit totaal resultaat en het balanstotaal en kan netto berekend worden als in de teller het resultaat van het boekjaar niet verhoogd wordt met de nettotoevoegingen aan de afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen en uitgestelde belastingen.

Financiële structuur

Liquiditeit in ruime zin

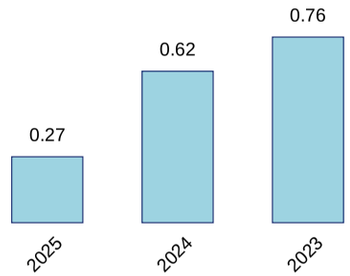


2025	***2024***	***2023***
0,55	0,80	0,91

Berekening: (3 + 40/41 + 50/53 + 54/58 + 490/1) / (42/48 + 492/3)

De liquiditeitsratio's laten toe na te gaan in welke mate ondernemingen hun verplichtingen op korte termijn kunnen nakomen door middel van hun beschikbare en gemakkelijk te realiseren activa. De liquiditeit in de ruime zin geeft een eerste evaluatie van de liquiditeitsgraad en vergelijkt het totaal van de realiseerbare en beschikbare activa (voorraden, vorderingen op ten hoogste één jaar op andere dan verbonden ondernemingen of ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat, geldbeleggingen, liquide middelen en overlopende rekeningen) met de schulden op korte termijn, inclusief de overlopende rekeningen op het passief. Hoe hoger de waarde van deze ratio, hoe meer activa aanwezig zijn die op korte termijn kunnen worden omgezet om de verplichtingen op korte termijn na te kunnen komen.

Liquiditeit in enge zin



2025	***2024***	***2023***
0,27	0,62	0,76

Berekening: (40/41 + 50/53 + 54/58) / 42/48

De liquiditeitsratio's laten toe na te gaan in welke mate ondernemingen hun verplichtingen op korte termijn kunnen nakomen door middel van hun beschikbare en gemakkelijk te realiseren activa. De liquiditeit in de enge zin houdt geen rekening met de voorraden (welke moeilijker realiseerbaar zijn op korte termijn) en met de overlopende rekeningen. Deze laatste hebben immers een duidelijk heterogeen karakter: de overlopende rekeningen van het actief omvatten namelijk zowel over te dragen kosten als verworven opbrengsten, terwijl de overlopende rekeningen van het passief zowel uit toe te rekenen kosten als over te dragen opbrengsten bestaan. Hoe hoger de waarde van deze ratio, hoe meer activa aanwezig zijn die op korte termijn kunnen worden omgezet om de verplichtingen op korte termijn na te kunnen komen.

Rotatie van de voorraad handelsgoederen, grond- en hulpstoffen

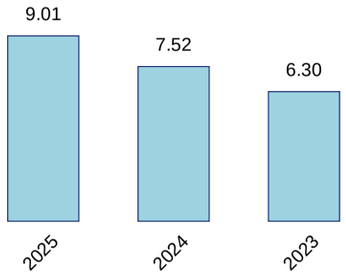


2025	***2024***	***2023***
0,11	0,12	0,32

Berekening: 60 / (30/31 + 34 + 35 + 36)

De voorraadratio's laten in homogene sectorale groeperingen toe de liquiditeitsgraad van de voorraden en de efficiëntie van het voorraadbeheer te vergelijken. Er moet een noodzakelijk en voldoende bedrag in de voorraden geïnvesteerd worden en er moet gestreefd worden naar een zo hoog mogelijke voorraadrotatie: hoe sneller de voorraden worden gerealiseerd, hoe hoger hun liquiditeit is. De grootte van de voorraadrotatie hangt wel af van de aard van de geproduceerde en/of verkochte goederen en van de economische sector waartoe de onderneming behoort.

Rotatie van de voorraad goederen in bewerking en gereed product

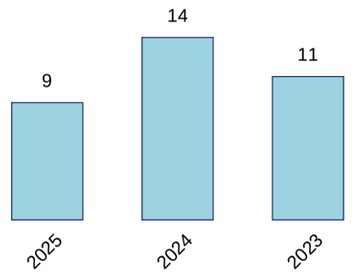


2025	***2024***	***2023***
9,01	7,52	6,30

Berekening: ((60/66A - 66A) - 71 - 72 - 740 - 9125) / (32 + 33 + 35 + 37)

De voorraadratio's laten in homogene sectorale groeperingen toe de liquiditeitsgraad van de voorraden en de efficiëntie van het voorraadbeheer te vergelijken. Er moet een noodzakelijk en voldoende bedrag in de voorraden geïnvesteerd worden en er moet gestreefd worden naar een zo hoog mogelijke voorraadrotatie: hoe sneller de voorraden worden gerealiseerd, hoe hoger hun liquiditeit is. De grootte van de voorraadrotatie hangt wel af van de aard van de geproduceerde en/of verkochte goederen en van de economische sector waartoe de onderneming behoort.

Aantal dagen klantenkrediet

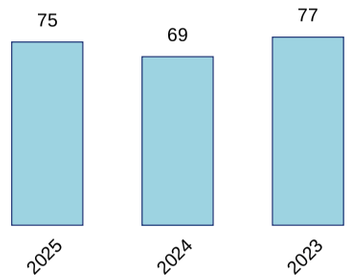


2025	***2024***	***2023***
9,00	14,00	11,00

Berekening: ((40 + 9150) / (70 + 74 - 740 + 9146)) * aantal dagen boekjaar

Het aantal dagen klantenkrediet verwijst naar de gemiddelde tijdsduur die verloopt tussen het ontstaan van de handelsvorderingen en de inning ervan. Deze ratio moet met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden omdat de berekening gesteund is op de vergelijking van een flow en een momentopname. De toestand op het einde van het jaar is niet noodzakelijk representatief voor het dagelijkse gemiddelde van het boekjaar.

Aantal dagen leverancierskrediet

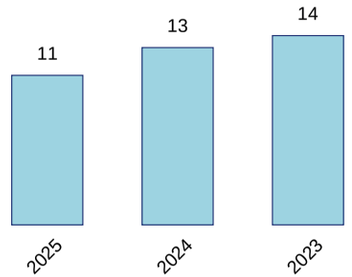


2025	***2024***	***2023***
75,00	69,00	77,00

Berekening: (44 / (600/8 + 61 + 9145)) * aantal dagen boekjaar

Het aantal dagen leverancierskrediet is het gemiddeld aantal dagen dat verloopt tussen het ontstaan van de handelsschulden en hun betaling. Deze ratio moet met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden omdat de berekening gesteund is op de vergelijking van een flow en een momentopname. De toestand op het einde van het jaar is niet noodzakelijk representatief voor het dagelijkse gemiddelde van het boekjaar.

Eigen vermogen/Totaal vermogen



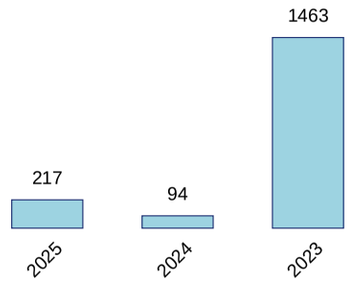
2025	*2024*	*2023*
11,48	13,61	14,53

Berekening: (10/15 / 10/49) %

Deze ratio meet de financiële autonomie van de onderneming: hoe groter, hoe minder de onderneming afhankelijk is van door derden verstrekte middelen. Hij is één van de componenten van de financiële hefboomcoëfficiënt en bijgevolg van de rendabiliteit van het eigen vermogen voor belastingen.

Investeringen

Aanschaffingen van materiële vaste activa/Toegevoegde waarde

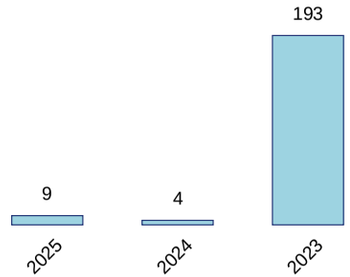


2025	*2024*	*2023*
217,36	94,81	1.463,48

Berekening: ((8161 + 8162 + 8163 + 8164 + 8165 + 8166 + 8221 + 8222 + 8223 + 8224 + 8225 + 8226 - 8291 - 8292 - 8293 - 8294 - 8295 - 8296) / (70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 -61)) %

De bruto toegevoegde waarde vertegenwoordigt de waarde die de onderneming, door de inzet van haar productiefactoren, toevoegt aan de waarde van de verbruikte goederen en diensten. Ze wordt bekomen door de waarde van de productie (de som van de verkochte productie in de ruime zin, de geproduceerde vaste activa en de wijziging van de voorraden goederen in bewerking en gereed product en van de bestellingen in uitvoering) te verminderen met het intermediair verbruik (de som van de kosten van de handelsgoederen, de grond- en hulpstoffen, de diensten en de diverse goederen). Deze ratio geeft de investeringsinspanning van de onderneming weer.

Vernieuwingsgraad inzake materiële vaste activa



2025	***2024***	***2023***
9,45	4,65	193,84

Berekening: ((8161 + 8162 + 8163 + 8164 + 8165 + 8166 + 8221 + 8222 + 8223 + 8224 + 8225 + 8226 - 8291 - 8292 - 8293 - 8294 - 8295 - 8296) / (8191P + 8192P + 8193P + 8194P + 8195P + 8196P + 8251 + 8252 + 8253 + 8254 + 8255 + 8256 - 8321 - 8322 - 8323 - 8324 - 8325 - 8326)) %

Deze ratio (investeringsratio) geeft een indicatie van de investeringsinspanning geleverd tijdens het boekjaar.