



Woonmaatschappij
DENDER-ZUID

Jaarverslag



2023

Woonmaatschappij
DENDER-ZUID

Heilig Hartlaan 54
9300 AALST

Voorwoord

Geachte lezers,

2023, het heeft voor onze woonmaatschappij een bijzondere betekenis. Het was een jaar van verandering en transformatie, waarin we fuseerden en onze krachten bundelden. De samensmelting van vier entiteiten was geen evidentie maar heeft ons een solide basis gegeven om onze missie met hernieuwde energie voort te zetten.

Het voorbije jaar zijn we geconfronteerd met talrijke uitdagingen die onze veerkracht op de proef hebben gesteld. De fusie, het samenkomen van vier organisaties elk met hun eigen aanpak, vroeg om heel veel aanpassing. Heel wat vertrouwde systemen moesten herbekeken worden. En dus zijn we gestart met het harmoniseren van procedures en werkwijzen, het verenigen van culturen en waarden. Elke stap bracht en brengt zijn eigen set van obstakels met zich mee. Maar we houden onze gedeelde visie en ons gemeenschappelijk doel voor ogen: het bieden van kwalitatieve, betaalbare huisvesting aan onze bewoners.

Een belangrijke mijlpaal van het afgelopen jaar was de aanloop naar de implementatie van het nieuwe inschrijvingsregister dat de Vlaamse Overheid uitrolde. Dit nieuwe online platform vereiste een zorgvuldige planning en een grondige herziening van onze procedures, uitgebreid overleg met onze sociale partners en een gedetailleerde aanpak om de kandidaat-huurders, bestaande en nieuwe, te gaan ondersteunen. Digitalisering is in ons werkveld geen evidentie.

Ondanks deze omvangrijke veranderingen zijn we erin geslaagd om onze dagelijkse werkzaamheden voort te zetten met dezelfde toewijding en professionaliteit als voorheen. Of het nu ging om het onderhouden van onze gebouwen, het beantwoorden van vragen van huurders of het zoeken naar innovatieve manieren om onze diensten te verbeteren, ons team stond altijd paraat.

Ik wil dan ook mijn oprechte dank betuigen aan alle medewerkers, bestuursleden en partners die hebben bijgedragen aan het slagen van het afgelopen jaar. Hun toewijding en inzet zijn van onschatbare waarde geweest en hebben ons geholpen om zelfs in de meest uitdagende tijden standvastig te blijven.

Als we terugkijken op het afgelopen jaar, mogen we dat doen met een gevoel van trots en dankbaarheid voor wat we al samen hebben bereikt. We beseffen dat ook de komende jaren nog heel wat uitdagingen op ons wachten. Met gebundelde krachten kijken we vol vertrouwen naar de toekomst, wetende dat we met dezelfde vastberadenheid en samenwerking nog veel meer kunnen bereiken in de komende jaren.

Met vriendelijke groet,
Steven Hutse
Algemeen Directeur





Woonmaatschappij
DENDER-ZUID

Inhoud

01	Organisatie	p. 4
02	Sociaal beleid	p. 8
03	Lokale samenwerking	p. 16
04	Patrimonium & onderhoud	p. 20
05	Activiteiten per gemeente	p. 24
06	Cijfers	p 106
07	Jaarrekening & balans	p. 114

Note - 29/5/2024 - Omwille van een verduidelijking in de presentatie van de cijfers van het bindend sociaal objectief, vanaf pagina 28, hebben we op 25/5/2024 een aanvulling uitgevoerd bij die cijfers. Op deze manier willen we een helderder beeld scheppen van de behaalde cijfers door WM DZ in het kader van het BSO per gemeente.

01.

Organisatie

Sinds 1 juli 2023 is Woonmaatschappij Dender-Zuid de woonactor in de regio Dender-Zuid. Deze regio omvat de gemeenten: Aalst, Denderleeuw, Erpe-Mere, Geraardsbergen, Haaltert, Lede, Ninove en Wichelen. Het team van de woonmaatschappij telt op het moment van de fusie 75 medewerkers.



Onze missie

Woonmaatschappij Dender Zuid streeft ernaar om binnen haar werkingsgebied het recht op betaalbaar en kwalitatief wonen te waarborgen, in lijn met haar maatschappelijke missie. Op die manier willen we ervoor zorgen dat de groeiende groep kwetsbare mensen die geen toegang heeft tot de private woningmarkt toch een goede en betaalbare woning kan vinden.

Fusie

De Vlaamse Regering besliste dat sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren één woonactor moeten vormen met maar één speler per werkingsgebied: de woonmaatschappij. Het doel van deze ingrijpende verandering in het sociaal woonlandschap is het creëren van één centraal aanspreekpunt voor de huidige bewoners en kandidaat-huurders, efficiënt werken en een klantvriendelijke en optimale dienstverlening onder één dak. Op 4 februari 2022 besliste men over de afbakening van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen. Vanaf dat moment was ook duidelijk welke bestaande huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zouden moeten fusioneren.



In de regio Dender-Zuid (Aalst – Denderleeuw – Erpe-Mere – Haaltert – Geraardsbergen – Lede – Ninove – Wichelen) fuseerden daarom SHM Denderderstreek, Dewaco Werkerswelzijn, Ninove Welzijn en het SVK Zuid-Oost-Vlaanderen.

Zij vormen sinds 1 juli 2023 samen Woonmaatschappij Dender-Zuid.

Organisatie

Raad van Bestuur SHM Denderstreek

Mark Van Der Poorten, Voorzitter
Johan Vanden Herrewegen, Ondervoorzitter
Stad Aalst, vert. door mevr. Sarah Smeyers
Gemeente Erpe-Mere, vert. door mevr. Emmy Janssens
Gemeente Lede, vert. door mevr. Geertrui Van de Velde, gevolm. Bestuurder
Gemeente Oosterzele, vert. door dhr. Christ Meuleman
Provincie Oost-Vlaanderen, vert. door mevr. Phaedra Van Keymolen,
gevolm. Bestuurder
Ludwig Schack

Raad van Bestuur Dewaco Werkerswelzijn

Eddie Monsieur, Voorzitter
Georges Couck, Ondervoorzitter
Stad Aalst, vertegenwoordigd door Sarah Smeyers
Gemeente Denderleeuw, vertegenwoordigd door Simonne De Schrijver
Provincie Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door Walter Roggeman
Paul Lievens
Gerrit Muylaert
Ann Deheegher
Walter Van Isterdael

Raad van Bestuur Ninove Welzijn

Stad Ninove, vertegenwoordigd door Lieven Meert, Voorzitter
Stad Ninove, vertegenwoordigd door Annelies Van Den Neucker, ondervoorzitter
Stad Ninove, vertegenwoordigd door Gina Fonteyn
Stad Ninove, vertegenwoordigd door Jan Arijns
Stad Ninove, vertegenwoordigd door Alain Triest
Stad Ninove, vertegenwoordigd door Marc Ost
Provincie Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door Walter Roggeman
Jannick Violon
Fons Schorreel

Raad van SVK Zuid-Oost- Vlaanderen

OCMW Herzele, vertegenwoordigd door Rita Vandenoostende, Voorzitter
OCMW Ronse, vertegenwoordigd door Leonard Verstichel
Stad Aalst, vertegenwoordigd door Sarah Smeyers
OCMW Denderleeuw, vertegenwoordigd door Jan De Nul
OCMW Kruisem, vertegenwoordigd door Baron Bernard della Faille d'Huyse
OCMW Oudenaarde, vertegenwoordigd door Christine Vandriessche
OCMW Sint-Lievens-Houtem, vertegenwoordigd door Els Gallopyn
Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen, vertegenwoordigd door Jeanique Van Den Heede
SHM Denderstreek, vertegenwoordigd door Steven Hutse

Bijzondere Algemene Vergadering

De Bijzondere Algemene Vergadering van 30 juni 2023 keurde het fusievoorstel goed waarbij de Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek, cvba Dewaco-Werkerswelzijn, Ninove Welzijn en het SVK Zuid-Oost-Vlaanderen overnam met ontbinding zonder vereffening.

Raad van Bestuur Woonmaatschappij Dender-Zuid

De Raad van Bestuur van Woonmaatschappij Dender-Zuid per 1/7/2023

- Stad Aalst, vertegenwoordigd door Sarah Smeyers, Voorzitter
- Gemeente Denderleeuw, vertegenwoordigd door Jan De Nul, Ondervoorzitter
- Gemeente Erpe-Mere, vertegenwoordigd door Emmy Janssens
- Stad Geraardsbergen, vertegenwoordigd door David Larmuseau
- Gemeente Haaltert, vertegenwoordigd door Phaedra Van Keymolen
- Gemeente Lede, vertegenwoordigd door Geertrui Van de Velde
- Stad Ninove, vertegenwoordigd door Veerle Cosyns
- Gemeente Wichelen, vertegenwoordigd door Christoph Van de Wiele

02.

Sociaal Beleid

Woonzekerheid bieden en een warme thuis mogelijk maken voor onze sociale huurders is een absolute prioriteit binnen onze werking. Hierbij is een goed onderbouwd sociaal beleid essentieel.

Als woonmaatschappij engageren wij ons om te blijven inzetten op het bestrijden en voorkomen van armoede, sociale uitsluiting en leefbaarheidsproblemen.



Participatieprojecten in 2023

- Vierdewereldgroep Aalst: Participatie in wijk Sint-Elisabeth en Rozendreef, Aalst
- Buurtwild(t) – Rozendreef 167, Aalst: Activiteiten voor jongeren uit de buurt.
- Huurdersraad Sint-Elisabeth Aalst, in samenwerking met woonmaatschappij stek92 en Vierdewereldgroep Aalst: 6 bijeenkomsten, activiteiten.
- Gebruikersoverleg De Brug – Sint-Elisabeth, Aalst.
- Dag van de Buren.
- Pannenkoekenfeest in Overpoort, Geraardsbergen.
- Leukste speelstraat.
- Mooiste tuin: Uitstap met de winnaars naar de Plantentuin van Meise.
- Bijloke Zottegem: Rommelmarkt en paaseierenraap in samenwerking met OCMW en LDC Zottegem .
- Opstart Zorgzame Buurt, Aalst: Buurt-apero in samenwerking met Solidaris – Sint-Jorisstraat.
- Buurtfeestkoffer: Kluisberg te Lede, Schendelbeke en Groeneweg te Welle.
- Ondersteuning Buurthuis Goferdinge: Buurtbudget & ondersteuning van het buurtfeest en Halloweenocht.
- Lede: Garageverkoop, Naaiatelier & Halloweenocht.
- Bewonersvergaderingen in Lindestraat te Herzele, Idegem, Sint-Joris.
- Rommelmarkt en garageverkoop Groeneweg – 16 april 2023: Alle bewoners in de Groeneweg konden deelnemen en genieten van de eet- en drankstandjes. Naast de wijk Groeneweg werd nu ook Witherenstraat betrokken.
- Rommelmarkt en buurtfeest Pollarewijk – 11 juni 2023: Op 11 juni organiseerden SAAMO samen met Pin vzw, vzw ZiZaZo en SHM Ninove – Welzijn een rommelmarkt en buurtfeest in de Pollarewijk. We stelden een kijkwoning open zodat de buurtbewoners konden kennismaken met één van onze koopwoningen.
- Rommelmarkt Berkenhof 17 september 2023: Buurtcomité Pamelstraat-Nederwijk, vzw ZiZaZo en Ninove-Welzijn organiseerden op 17 september opnieuw een rommelmarkt.



De Mooiste tuin: bezoek Plantentuin Meise



Huurdersraad Sint Elisabeth: opruimactie wijk

Sociaal Beleid

Activiteiten 2023 in het kader van sociaal beleid en leefbaarheid

Woonmaatschappij Dender-Zuid zet verschillende acties op om de betrokkenheid van haar huurders te vergroten, positieve ontwikkelingen te benadrukken en de gemeenschapszin en leefbaarheid te bevorderen.



Individuele begeleiding

Huisbezoeken: 1446

- ✓ Contractondertekening en sleuteloverdracht
- ✓ Huisbezoeken bij nieuwe huurders
- ✓ Bezoek bij toekenning huursubsidie: informeren rond uitbetaling en regelgeving
- ✓ Jaarlijks woningbezoek: ter controle van onderhoud en technisch nazicht van de woning
- ✓ Opvolgbezoek bij huurachterstal: zoeken naar oplossing op maat ter behoud van de woning
- ✓ Opvolgbezoek bij leefbaarheidsproblemen
- ✓ Opvolgbezoek bij onderhoudsproblemen



Nieuwjaarsrecepties

In verschillende wijken, o.a. in de wijk Sint-Elisabeth in Aalst (vanuit samenwerkingsverband met welzijnsorganisaties)





Begeleiding verhuisbeweging

Begeleiding huurders
"Somergempark" Aalst:
individuele gesprekken



Huurdersraad

Sint Elisabeth Aalst, in
samenwerking met
Vierdewereldgroep

- 6 bijeenkomsten
- Ontbijt met een ei
- Netheidsactie



Afvalbeleid

Deelname aan overleg
m.b.t. afvalbeleid Stad
Aalst



Inhuldigingen

Bruulstraat
Klooster Wichelen



Deelname aan Verzet tegen Armoede

Verzetactie tegen
Armoede op de markt van
Ninove op 17/10/'23



Zitdagen

Rozendreef, De Brug,
De Palaver



Integrale veiligheid Stad Aalst

Deelname aan com-
missie, vergadering
voor bewoners en mid-
denveld vanuit Politie
en Stad Aalst voor St.
Elisabeth



Informatieve samenkomsten

Voor nieuwe huurders in
nieuwe projecten,
infosessies voor de om-
wonenden, voor bewo-
ners patrimonium Stad
Aalst i.k.v. beheer door
woonmaatschappij,
in samenwerking met
Dienst Wonen Stad Aalst



Sociaal Fonds Inclusio

Geschenkbonnen in de
Lindestraat te Herzele:
Woonmaatschappij Den-
der-Zuid en het Sociaal
fonds van Inclusio heb-
ben 18 gezinnen uit de
Lindestraat in Herzele een
hartverwarmend einde-
jaar bezorgd. Zij ontvingen
allen cadeaubonnen van
Aldi en Bol.com die ze kon-
den besteden tijdens de
eindejaarsfeesten.

Sociaal Beleid

Leefbaarheidsproblemen

Het verder inzetten op het verbeteren van de leefbaarheid in haar buurten, blijft een prioriteit voor Woonmaatschappij Dender-Zuid. Door bijkomende opleidingen en uitwisseling van aanpak met andere actoren in het werkveld versterken we onze dienst huurbegeleiding.

Toenemende leefbaarheidsproblemen hangen vaak samen met een grotere instroom van kwetsbare kandidaat-huurders, specifieke doelgroepenlijsten en de vermaatschappelijking van de zorg.

Deze factoren zijn ook een verklaring voor de stijgende vraag naar versnelde toewijzingen. Een tendens die om meer ondersteuning van bepaalde huurders vraagt. Het tot stand brengen van verschillende samenwerkings-overeenkomsten of overlegplatformen is iets waar we blijvend op inzetten.

We moeten zo preventief mogelijk blijven werken.

Uithuiszettingen

22

Huurachterstal: 11

Domiciliefraude: 1

Domiciliefraude met huurachterstal: 7

Huurdersverplichtingen: 2

Huurdersverplichtingen met huurachterstal: 1

Opzeggingen

34

Huurachterstal: 21

Domiciliefraude: 6

Huurdersverplichtingen: 1

Huurdersverplichtingen met huurachterstal: 2

Andere: 4

Meest voorkomende leefbaarheidsproblemen

Geluidsoverlast

Overlast door huisdieren

Meldingen van bijwoners

Burenruzies

Slecht onderhoud

Woonbegeleiding

56

CAW preventieve

woonbegeleiding huurachterstal

Huurachterstallen

Kantoor Denderleeuw

€ 67.213,09

- Gemiddelde achterstal (alle boekhoudkundige codes): € 67.213,09 tegenover € 55.511,19 in 2022. Van deze som is gemiddeld €37.279,60 in een lopend afbetalingsplan opgenomen.
- Gemiddelde huurachterstal: € 62.309,90.
- Aantal afbetalingsplannen, afgesloten in 2023: 139 waarvan de meeste afbetalingsplannen voor huur en waarborg afgesloten worden.
- Aanmelding CAW zonder opzeg:
 - Achterstal: 13 dossiers
 - 1 uithuiszetting wegens achterstal
- Oproepingen in verzoening door het Vredegerecht: 45 aanmeldingen
 - Aanwezig: 10
 - Geannuleerde zittingen: 13

Opm: Een zitting wordt vooraf geannuleerd wanneer de huurder de achterstal betaalt of een afbetalingsplan afsprekt
 - Niet aanwezig: 22

Opm: Bij 15 op 48 dossiers nam de huurder na de zitting toch nog contact op en werd een (af)betaling uitgevoerd. In 7 dossiers kwam er geen enkele reactie.

Kantoor Ninove

€ 121.412,44

- Aantal afbetalingsplannen: 30
- Aantal dossiers CAW i.v.m. huurachterstal: 2
- Aantal huurders die opzeg kregen omwille van huurachterstal: 0
- Aantal juridische dossiers die werden opgestart omwille van huurachterstal: 6 waarvan:
 - 2 uithuiszettingen
 - 3 lopende afbetaalplannen
 - 1 zit in collectieve schuldenregeling
- Aantal huurders die effectief uit huis werden gezet door huurachterstal: 2

Sociaal Beleid

Huurachterstallen (vervolg)

Kantoor Aalst

€ 135.206,00

Huurachterstal van € 135.206

Lopende afbetalingsplannen: **60**

Aantal dossiers aangemeld bij het CAW i.v.m. huurachterstal: **25**

Aantal huurders dat opzeg kreeg omwille van huurachterstal: **13**

- **4** opzeggen ingetrokken
- **9** lopende (met afbetalingsplannen)

Aantal juridische dossiers die werden opgestart omwille van huurachterstal:

- **5** uithuiszettingen altijd in combinatie met domicilie fraude.

Kantoor Herzele

€ 106.798,67

€ 106.798,68 aan Huurachterstal bij zittende huurders

€ 16.583,73 aan Huurachterstal bij ex-huurders

12 aanmeldingen CAW

Oorzaken van huurachterstallen

Energieprijzen

Stijgende kostprijs van levensmiddelen

Stijgende financiële beperkingen van kandidaat-huurders

Versnelde toewijzingen

Versnelde toewijzingen zijn dringende aanvragen om door bepaalde omstandigheden sneller een woning toegewezen te krijgen.

63

Aanvragen voor
een versnelde toewijzing



25

Goedgekeurde
aanvragen

Domiciliefraude

Sinds 2021 wordt er actief ingezet op domiciliefraude. Dat gebeurt al bij de contractondertekening, wordt besproken bij huisbezoeken of toegelicht tijdens infomomenten.

Domiciliefraude kent een aantal scenario's:

- niet bewoning
- niet vermelde bijwoners
- buitenlandse eigendommen

Zowel op basis van eigen vaststellingen als via externe meldingen worden onderzoeksdossiers opgestart.

65

Aangevraagde onderzoeken in 2023

Melding per type	#2023
Bijwoning	34
Niet bewoningen	20
Vermoeden eigendom buitenland	11

03. Lokale samenwerking

Lokale samenwerkingsverbanden op verschillende niveaus met externe organisaties, diensten en overheden zorgen voor uitwisseling van kennis, informatie en voor een pro-actieve aanpak.

Lokaal woonoverleg

Verschillende keren per jaar vindt er met de verschillende besturen binnen het werkingsgebied een woonoverleg plaats. Het bestuur bespreekt er zijn doelstellingen m.b.t. wonen op korte, middellange en lange termijn en in relatie tot sociale en andere projecten. Als woonmaatschappij nemen we hier actief aan deel om zo de noden goed in kaart te brengen. Hier geven we ook toelichting over de toekomstige en lopende projecten in de betreffende gemeente of stad.



Overleg met externe sociale diensten en sociale organisaties

Een structurele aanpak van de leefbaarheidsproblemen is het regelmatig in overleg gaan met lokale OCMW's en politie.

► In sommige gemeenten is er een structureel overlegplatform:

Erpe-Mere	2 x / jaar met politie
Lede	1 x / jaar met politie en OCMW
Outer	2 x / jaar rondgang in de wijk Outer met politie
Lebbeke	1 x / jaar met politie
Zottegem	1 x / jaar met politie
Geraardsbergen	wijkbezoek specifieke dossiers + 1 x overleg wijkagenten
Erpe-Mere	overleg met de gemeente, welzijnsschakels en OCMW



► Samenwerkingsakkoorden m.b.t. domiciliefraude:

- Protocol domiciliefraude Haaltert
- Protocol domiciliefraude Geraardsbergen (ondertekening 1/3/2023)

Lokale samenwerking

► Bekendmaking nieuwe projecten bij lokale organisaties en OCMW's

- Oosterzele
- Wichelen
- Erpe-Mere



► Vier andere specifieke samenwerkingsovereenkomsten

➡ Samenwerkingsverband met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) een psychische problematiek. Deze samenwerking impliceert een nauw overleg met lokale actoren (eerstelijnsactoren, welzijnspartners en lokale besturen) waarbij huurders, die niet in de (juiste) zorg zitten en dus niet altijd gekend zijn door de GGZ, anoniem worden gesignaleerd en aangemeld. Volgende gemeenten vallen onder dit initiatief: **Geraardsbergen, Ninove, Denderleeuw, Haaltert, Erpe-Mere, Aalst, Lede en Lebbeke.**



(T)huis gezocht

➡ Het project '(T)huis gezocht' is een samenwerking tussen Woonmaatschappij Dender-Zuid en Vierdewereldgroep Mensen voor Mensen, gericht op kwetsbare eenoudergezinnen in **Aalst**. Dit initiatief krijgt gedurende drie jaar structurele ondersteuning van het Kinderarmoedefonds. Deze samenwerking is gestart in september 2021 en loopt drie jaar door tot september 2024. Het Kinderarmoedefonds verleent steun aan een gericht aantal innovatieve en langlopende lokale projecten die uitsluiting van kansarme kinderen en hun gezinnen tegengaan en die een meerwaarde bieden tegenover de bestaande diensten en projecten. Het fonds wordt beheerd door de Koning Boudewijnstichting.



➡ Samenwerking met beschut wonen vanuit psychiatrische instelling Ariadne **Lede**. Deze samenwerking impliceert dat indien er een kandidaat-huurder van beschut wonen huurder wordt bij Woonmaatschappij Dender-Zuid, er bij aanvang van de verhuring een overleg zal plaatsvinden tussen de huurbegeleiding, de begeleider van beschut wonen en de huurder.

➡ Housing First is een samenwerking tussen Woonmaatschappij Dender-Zuid, Stad/OCMW **Aalst** en CAW Oost-Vlaanderen, met focus op het aanpakken van dak- en thuisloosheid voor chronisch daklozen in Aalst. Woonmaatschappij Dender-Zuid voorziet geschikte woningen voor chronisch daklozen, terwijl CAW Oost-Vlaanderen deze huurders begeleidt binnen een dedicated team. Vorig jaar werden 9 nieuwe dossiers aangemeld binnen dit project.

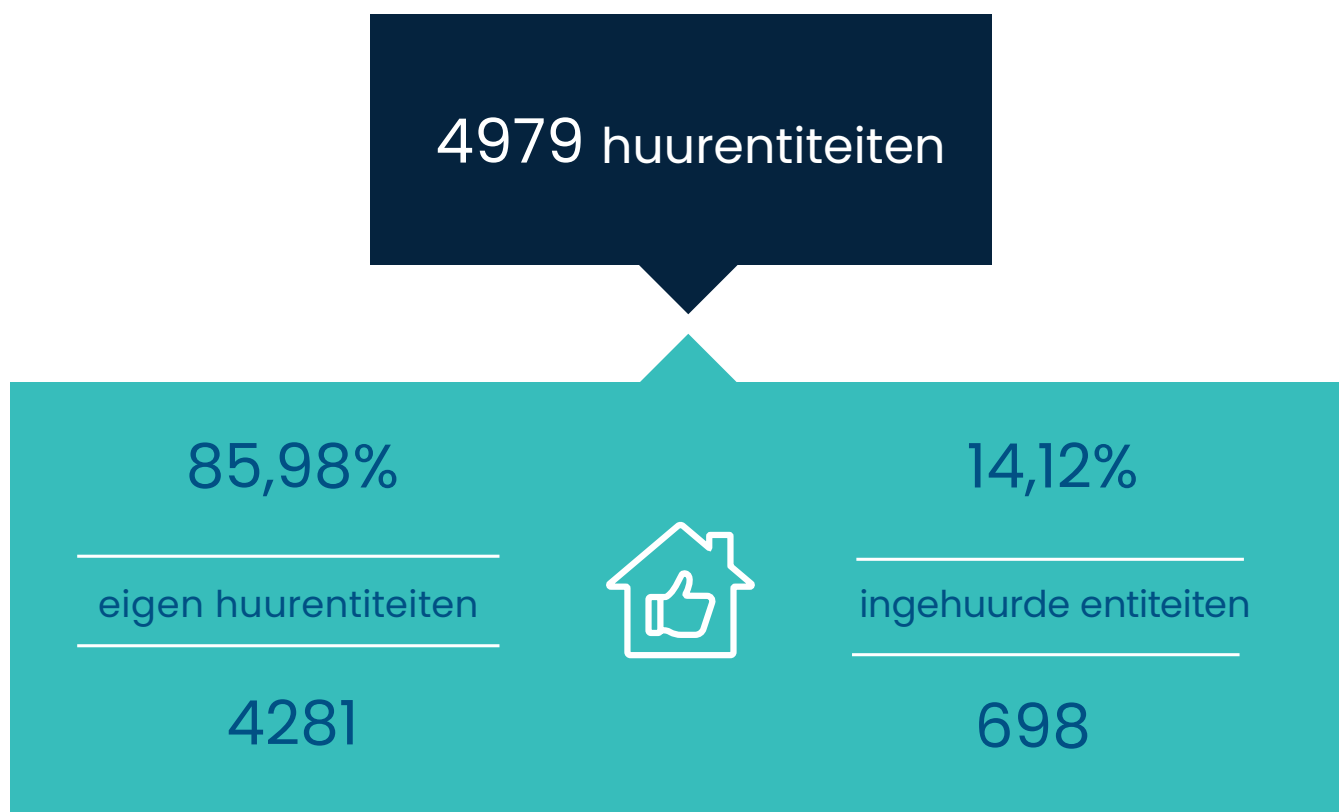


04. Patrimonium & onderhoud

Woonmaatschappij Dender-Zuid staat in voor de realisatie van woningen en appartementen voor verhuur en verkoop. Ze verhuurt ook woningen van privé-eigenaars. Het uitgebreide patrimonium van huur- en koopentiteiten is verspreid over de verschillende gemeenten in haar werkingsgebied.

Patrimonium in cijfers

► Huurpatrimonium



► Nieuw gerealiseerde huurentiteiten in 2023

Woonmaatschappij Dender-Zuid breidde het huurpatrimonium verder uit om zo het aanbod op betaalbaar wonen te vergroten. Voor 2023 waren dat:



126 huurwoningen en -appartementen

► Projecten op de planning

Ook de volgende jaren blijf Woonmaatschappij Dender-Zuid inzetten op de uitbreiding van het aanbod. Het is de enige manier om tegemoet te komen aan de nijpende vraag naar kwaliteitsvolle, betaalbare en duurzame huisvesting.



7 projecten opgeleverd



13 projecten in uitvoering



32 projecten in voorbereiding/on hold

Patrimonium & onderhoud

Onderhoud en renovaties

► Aanpak

Het is in het belang van de huurders van Woonmaatschappij Dender-Zuid dat ze zo energiezuinig mogelijk wonen. Ook in 2023 werden hiervoor heel wat projecten opgestart en afgerond.

Bovendien volgt Woonmaatschappij Dender-Zuid de doelstellingen van de Vlaamse regering in zake energie en klimaat en zet fors in op energetische renovaties binnen zijn patrimonium. Alle gebouwen zullen tegen 2050 moeten gerenoveerd worden tot een EPC-score van maximaal 100 kWh/m². Hierover hanteren we een meerjarige en gedetailleerde onderhoudsplanning.

Volgende doelstellingen zijn prioritair:



Dakisolatie



Een energiezuinige
verwarmingsketel



Hoogrendementsbeglazing



Zonne-energie



Betere isolatie



Dak- raam- en
gevelrenovatie

► Onderhouds- en renovatieprojecten in 2023

- Plaatsen van dakisolatie
- Renovatie woningen
- Vernieuwen daken en goten
- Vernieuwen CV-ketels
- Plaatsen zonnepanelen
- Na-isolatie spouwmuren
- Vervangingsbouwprojecten



Ninove - renovatie Pollarewijk

05. Activiteiten per stad/gemeente

Werkingsgebied

Woonmaatschappij Dender-Zuid was in 2023 actief in 14 gemeenten.



Aalst
Denderleeuw
Erpe-Mere
Geraardsbergen
Haaltert
Herzele
Lebbeke
Lede
Lierde
Ninove
Oosterzele
Sint-Lievens-Houtem
Wichelen
Zottegem

Betaalbaar wonen
in eigen regio

Partner lokale
besturen

Tegemoet komen
aan lokale noden



Aalst – Pier Kornel



Geraardsbergen – Idegem



Aalst – Somergempark



Ninove – Meuleveld



Wichelen – klooster



Erpe-Mere – Bosstraat

Activiteiten per stad/gemeente

AALST

► Patrimonium

verhuur
AALST

WM DZ
verhuurt

1037

woningen en
appartementen

koop
AALST

WM DZ
realiseerde

646

koopwoningen en
-appartementen

kavels
AALST

WM DZ
heeft

25

kavels

190 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 11ha 98a 78ca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

7.696

WAARVAN

45,11%



UIT EIGEN
GEMEENTE

3.472

► Sociaal objectief



247

te behalen



408

totaal
door WM DZ

218

waarvan

gerealiseerde
door WM DZ

+

190

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Aalst #2023



#huurders

956



#toewijzingen

113



#opzeggen

87

► Kopers Aalst #2023



#kandidaat-kopers
Aalst

156



#kopers
sociale woning
Aalst

4



#ontleners
voor woningen
Aalst

53



AALST

► Projecten in Aalst



✓ OPGELEVERD – Woonproject Pier Kornel

Locatie: voormalige site Tupperware

19 koopappartementen

4 koopwoningen

Start werken: 01/12/2020

Oplevering: 11/05/2023

Architect: Denc Studio

Aannemer: Damman

Kostprijs: €3.322.336,80



✓ OPGELEVERD – Woonproject Europastraat

Locatie: Europastraat 70-72-74,

Baardegem

8 huurwoningen met

3 slaapkamers

Start werken: 01/09/2022

Oplevering: 14/11/2023

Design & Build project

Aannemer: Damman

Architect: Sileghem en

Partners Architecten

Kostprijs: €1.628.145,94

↻ IN UITVOERING

- Aalst, wijk Somergempark – vervangingsbouw 88 woningen
- Aalst, Oscar Debunnestraat 80 – 44 appartementen Ingrijpende energetische renovatie



↻ IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- Erembodegem – Woonproject “Stijn Streuvels” – vervangingsbouw door 42 huurentiteiten en 10 koopwoningen.
- Hofstade – Woonproject Lindeveld

► Initiatieven in Aalst

Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseerde het voorbije jaar voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven.



Voor de kinderen

Buurtwild(t) – Rozendreef 167, Aalst: Activiteiten voor jongeren uit de buurt.



Voor de buurt

Huurdersraad Sint Elisabeth Aalst, in samenwerking met woonmaatschappij stek92 en Vierdewereldgroep Aalst: 6 bijeenkomsten, activiteit in voor – en najaar.

Opstart Zorgzame Buurt, Aalst: Buurt-apero in samenwerking met Solidaris – Sint-Jorisstraat.

Vierdewereldgroep Aalst: Participatie in wijk St. Elisabeth en Rozendreef, Aalst.



Inhuldiging

Inhuldiging van 22 woningen Kloosterweg (1ste fase wijk Somergempark)



Info-moment

Projectontwikkeling 41 woningen Lindeveld Hofstade

Gebruikersoverleg De Brug – St. Elisabeth, Aalst

Activiteiten per stad/gemeente

DENDERLEEuw

► Patrimonium

verhuur
DENDERLEEuw

WM DZ
verhuurt

493

woningen en
appartementen

koop
DENDERLEEuw

WM DZ
realiseerde

690

koopwoningen en
-appartementen

kavels
DENDERLEEuw

WM DZ
heeft

0

kavels

17 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 2ha 63a 0lca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

2.759

WAARVAN

14,53 %



UIT EIGEN
GEMEENTE

401

► Sociaal objectief



125

te behalen



171

totaal
door WM DZ

waarvan

154

gerealiseerde
door WM DZ

+

17

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Denderleeuw #2023



#huurders

458



#toewijzingen

46



#opzeggen

36

► Kopers Denderleeuw #2023



#kandidaat-kopers
Denderleeuw

55



#kopers
sociale woning
Denderleeuw

/



#ontleners
voor woningen
Denderleeuw

11



DENDERLEEUEW

► Projecten in Denderleeuw

↶ IN UITVOERING

- Denderleeuw, fase 1 masterplanning wijk Hemelrijk – totaalrenovatie 16 woningen



↶ IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- Denderleeuw – Woonproject Thontlaan
Bouwen van 32 koopappartementen
Fase: opmaak vergunningsaanvraag
Architect: Architectenburo Mas + Studiebureau Buyens (infrastructuur)



- Denderleeuw – Masterplanning (fases 2-3-4) wijk Hemelrijk

► Initiatieven in Denderleeuw

Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseerde het voorbije jaar voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven.



Samen- werking

Met de geestelijke gezondheidszorg ADG: specifiek rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders met een (vermoeden van) psychische problematiek.



Activiteiten per stad/gemeente

ERPE-MERE

► Patrimonium

verhuur
ERPE-MERE

WM DZ
verhuurt

368

woningen en
appartementen

koop
ERPE-MERE

WM DZ
realiseerde

230

koopwoningen en
-appartementen

kavels
ERPE-MERE

WM DZ
heeft

23

kavels

37 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 31a 09ca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

3.104

WAARVAN

10,50 %



UIT EIGEN
GEMEENTE

326

► Sociaal objectief



140

te behalen



130

totaal
door WM DZ

93

waarvan

gerealiseerde
door WM DZ

+

37

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Erpe-Mere #2023



#huurders

325



#toewijzingen

46



#opzeggen

20

► Kopers Erpe-Mere #2023



#kandidaat-kopers
Erpe-Mere

26



#kopers
sociale woning
Erpe-Mere

1



#ontleners
voor woningen
Erpe-Mere

5



Erpe-Mere - Bosstraat

ERPE-MERE

► Projecten in Erpe-Mere



✓ OPGELEVERD – Erpe-Mere – Bosstraat

Locatie: Bosstraat-Magerstraat
16 huurappartementen

Oplevering: 16/11/2023

Architect: MAN Architecten

Aannemer: Damman

Kostprijs: €2.858.975,51

↶ IN UITVOERING

- Erpe-Mere – Kuilstraat

Locatie: Kuilstraat 11 – Erondegem

5 huurappartementen

Start werken: 09/10/2023 – Oplevering: voorzien eind 2024

Architect: Schotte-Soetinck – Aannemer: Siemoens



↶ IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- Burst –WZC Sint-Vincentius

Locatie: Kerkstraat Burst

Aansluitend op de bestaande gebouwen die reeds verhuurd worden zal de site verder worden ontwikkeld met 15 huurappartementen en 4 woningen.

Fase: schetsontwerp

Architect: 2DVW

- Vervangingsbouw van 3 woningen in wijk Burst

Locatie: Veldstraat 63-78 + Wilgendreef 10

Fase: schetsontwerp

Architect: Studio 72

► Initiatieven in Erpe-Mere

Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseerde het voorbije jaar voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven.



Samen- werking

Overleg met sociale diensten en lokaal bestuur over het project Burst Kerkstraat.

Twee maal per jaar structureel overleg met de politie in Erpe-Mere.

Jaarlijks structureel overleg met Gemeente Erpe Mere, welzijnsschakels en OCMW.



Voor de kinderen

Heel regelmatig worden er "Speelnamiddagen" georganiseerd voor kinderen door Huis van Het Kind in wijk Groendal.

Met de actie "De Leukste Speelstraat" wonnen 2 broers uit Burst de wedstrijd met de mooiste stoep-tekening.



Activiteiten per stad/gemeente

GERAARDSBERGEN

► Patrimonium

verhuur
GERAARDSBERGEN

WM DZ
verhuurt

582

woningen en
appartementen

koop
GERAARDSBERGEN

WM DZ
realiseerde

162

koopwoningen en
-appartementen

kavels
GERAARDSBERGEN

WM DZ
heeft

110

kavels

133 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 7ha 05a 40ca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

2.613

WAARVAN

29,39 %



UIT EIGEN
GEMEENTE

768

► Sociaal objectief



247

te behalen



271

totaal
door WM DZ

waarvan

138

gerealiseerde
door WM DZ

+

133

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Geraardsbergen #2023



#huurders

559



#toewijzingen

95



#opzeggen

57

► Kopers Geraardsbergen #2023



#kandidaat-kopers
Geraardsbergen

68



#kopers
sociale woning
Geraardsbergen

21



#ontleners
voor woningen
Geraardsbergen

41



► Projecten in Geraardsbergen

↳ IN UITVOERING

- **Geraardsbergen – Woonproject “Arme Klaren”**
Locatie: Penitentenstraat
6 koopappartementen – 10 huurappartementen
Start werken: 19/04/2022 – Oplevering: voorzien eind 2024
Architect: Architectenburo MAS – Aannemer: Everaert-Cooreman
Kostprijs: €3.011.584,39
- **Goederdinge – Oudenaardsestraat**
Locatie: Oudenaardsestraat, Goederdinge
23 huurappartementen
Start werken: 06/02/2023 – Oplevering: voorzien eind 2024
Architect: EVA Architecten – Aannemer: Everaert-Cooreman
Kostprijs: €3.545.428,82
- **Geraardsbergen – Weverijstraat**
Locatie: Weverijstraat 51-65 – Geraardsbergen
Fase: sloop van nrs 57-63-65-67-69
Start werken: 30/10/2023 – Oplevering voorzien voorjaar 2024
Architect: Architectenburo MAS – Aannemer: Cosmo
Kostprijs: €128.740,36

↻ IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- **Geraardsbergen – Denderstraat**
Locatie: Hoek Vredestraat-Denderstraat – Geraardsbergen
23 huurappartementen – Fase: vergunningsaanvraag in opmaak
Architect: Artec+
- **Schendelbeke – Woonproject “Ooievaarsnest” – fase 2**
Locatie: Dagmoedstraat – Rodendries – Schendelbeke
42 huurentiteiten Fase: Voorontwerp – verkavelingsaanvraag
Architect: Architectenburo MAS
- **Geraardsbergen – Weverijstraat 81**
Opdracht: Ontwikkelen van een vervangingsbouwproject
Ontwerper: Architectenbureau Ilse Verl   bv-bvba
Datum gunning ontwerper: 20 oktober 2020
Aankoop aanpalend gebouw Weverijstraat 85
Goedkeuring schetsontwerp: 11 maart 2022

► Initiatieven in Geraardsbergen

Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseerde het voorbije jaar voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven.



Samen werking

Bij specifieke dossiers doen we wijkbezoeken met de wijkagent. Eenmaal per jaar is er ook een overleg met alle wijkagenten uit onze buurten.



Buurt- werking

Eén van de woningen in onze wijk Goeferdinge wordt voortaan ingezet als buurt- en ontmoetingshuis. Een team van vrijwilligers organiseert er activiteiten voor de buurt en de kinderen.



Activiteiten per stad/gemeente

HAALTERT

► Patrimonium

verhuur
HAALTERT

WM DZ
verhuurt

157

woningen en
appartementen

koop
HAALTERT

WM DZ
realiseerde

141

koopwoningen en
-appartementen

kavels
HAALTERT

WM DZ
heeft

81

kavels

27 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 94a 34ca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

3.337

WAARVAN

7,79 %



UIT EIGEN
GEMEENTE

260

► Sociaal objectief



153

te behalen



47

totaal
door WM DZ

20

waarvan

gerealiseerde
door WM DZ

+

27

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Haaltert #2023



#huurders

153



#toewijzingen

23



#opzeggen

13

► Kopers Haaltert #2023



#kandidaat-kopers
Haaltert

15



#kopers
sociale woning
Haaltert

/



#ontleners
voor woningen
Haaltert

2



Haaltert – Sint-Goriksplein

HAALTERT

► Projecten in Haaltert



✓ OPGELEVERD – Haaltert – Bruulstraat

Locatie: Bruulstraat 178 – Haaltert

10 huurappartementen

Start werken: 03/01/2022

Oplevering: 30/08/2023

Architect: JAVA Architecten

Aannemer: Algemene Bouw-
werken Sadones

Kostprijs: € 1.720.181,90

↪ IN UITVOERING

- Haaltert – Sint Goriksplein–Bruulstraat (Sloop bestaande panden)

Locatie: Sint-Goriksplein – Haaltert

Start werken: 18/03/2024 – Oplevering: afhankelijk van resultaten
archeologisch onderzoek

Architect: EVA Architecten – Aannemer: Van Kempen

Kostprijs: €148.925,00



↺ IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- Haaltert – Sint Goriksplein–Bruulstraat
Locatie: Sint-Goriksplein – Haaltert
26 huurappartementen met ondergrondse garage + commerciële ruimten
Fase: Schetsontwerp – vergunningsaanvraag midden 2024
Architect: EVA Architecten
- Haaltert – Heldergemstraat
Locatie: Heldergemstraat 171 – Heldergem
15 huurappartementen
Fase: definitief ontwerp en omgevingsaanvraag
Architect: 2DVW Architecten
- Haaltert – Driehoekstraat
Fase: aankoop grond en organisatie architectuurwedstrijd.

↻ IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- Denderhoutem – Dwarsstraat

Opdracht: Ontwikkelen van woonuitbreidingsgebied met 24 wooneenheden.

Ontwerper: 2DVW architecten (gebouwen) en studiebureau BVP (infrastructuur)

Goedkeuring voorontwerp: 30 juni 2023

- Haaltert – Terjoden (Kleine Dries)

Opdracht: Ontwikkelen van woonuitbreidingsgebied met 35 wooneenheden (waarbij 25 WE in fase 1 en 10 WE in fase 2). In oorsprong waren dit een 50-tal wooneenheden. Ontwerper: 2DVW architecten (gebouwen) en studiebureau BVP (infrastructuur).

Goedkeuring voorontwerp: 19 juli 2022

Aanvraag verkavelingsvergunning: 06 juli 2023

► Initiatieven in Haaltert

Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseerde het voorbije jaar voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven.



Samen- werking

Protocol domiciliefraude Haaltert



Inhuldiging

Op 28/09/2023 werd het project met 10 huurappartementen in de Bruulstraat 178, feestelijk ingehuldigd.



Activiteiten per stad/gemeente

HERZELE

► Patrimonium

verhuur HERZELE

WM DZ
verhuurt

319

woningen en
appartementen

koop HERZELE

WM DZ
realiseerde

19

koopwoningen en
-appartementen

kavels HERZELE

WM DZ
heeft

123

kavels

54 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 14ha 28a 44ca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

2.155

WAARVAN

11,32 %



UIT EIGEN
GEMEENTE

244

► Sociaal objectief



138

te behalen



190

totaal
door WM DZ

waarvan

136

gerealiseerde
door WM DZ

+

54

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Herzele #2023



#huurders

240



#toewijzingen

23



#opzeggen

16

► Kopers Herzele #2023



#kandidaat-kopers
Herzele

20



#kopers
sociale woning
Herzele

/



#ontleners
voor woningen
Herzele

4



Herzele - Droogloods

► Projecten in Herzele

↪ IN UITVOERING

- Herzele – Droogloods

Locatie: Kerkkouter

8 koopappartementen – 36 huurappartementen

Start werken: 29/03/2021 – Oplevering: voorjaar 2024

Architect: DAT Architecten – Aannemer: Damman

Kostprijs: €5.889.339,10



↪ IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- Hillegem – Solderhout

Locatie: Speteveld-Houw-Houtemstraat – Herzele

Fase: op vraag van College dient dossier volledig te worden herwerkt

Ligt in WUG zodat haalbaarheid project onzeker is.

Architect: JAVA-BRUT, Architectenburo Mas, DAT Architecten

- Hillegem – WUG Stekelbos

Locatie Perrestraat en Bergafstraat – Hillegem

Fase: opmaak masterplan samen met Solva

Solva bekijkt momenteel de mogelijke pistes, gezien de beslissing om geen WUG meer aan te snijden

- Ressegem – Goezestraat

Locatie: Goezestraat – Herzele

Herbestemming voormalig klooster

9 huurappartementen + 1 huurwoning

Fase: Aanbestedingsdossier in opmaak

Architect: Architectenburo Mas + BVP (infrastructuur)

► Initiatieven in Herzele

Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseerde het voorbije jaar voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven.



Sociaal Fonds Inclusio

Geschenkbonnen in de Lindestraat te Herzele: Woonmaatschappij Dender-Zuid en het Sociaal fonds van Inclusio hebben 18 gezinnen uit de Lindestraat in Herzele een hartverwarmend eindejaar bezorgd. Zij ontvingen allen cadeaubonnen van Aldi en Bol.com die ze konden besteden tijdens de eindejaarsfeesten.



Activiteiten per stad/gemeente

LEBBEKE

► Patrimonium

verhuur LEBBEKE

WM DZ
verhuurt

124

woningen en
appartementen

koop LEBBEKE

WM DZ
realiseerde

76

koopwoningen en
-appartementen

kavels LEBBEKE

WM DZ
heeft

0

kavels

0 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 0

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

1.815

WAARVAN

16,20 %



UIT EIGEN
GEMEENTE

294

► Sociaal objectief



147

te behalen



47

totaal
door WM DZ

47

waarvan

gerealiseerde
door WM DZ

+

0

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Lebbeke #2023



#huurders

240



#toewijzingen

23



#opzeggen

16

► Kopers Lebbeke #2023



#kandidaat-kopers
Lebbeke

20



#kopers
sociale woning
Lebbeke

/



#ontleners
voor woningen
Lebbeke

4



Activiteiten per stad/gemeente

LEDE

► Patrimonium



15 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 29a 37ca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

2.705

WAARVAN

12,09%

>>



UIT EIGEN
GEMEENTE

327

► Sociaal objectief



129

te behalen



60

totaal
door WM DZ

waarvan

45

gerealiseerde
door WM DZ

+

15

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Lede #2023



#huurders

233



#toewijzingen

23



#opzeggen

16

► Kopers Lede #2023



#kandidaat-kopers
Lede

19



#kopers
sociale woning
Lede

/



#ontleners
voor woningen
Lede

1



Lede - Naaldekensweg

► Projecten in Lede

🔄 IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- **Lede – Rammelstraat**
Locatie: Rammelstraat – Lede
16 huurappartementen
Fase: Schetsontwerp +
opmaak verkavelingsaanvraag
Architect: Studio 72
- **Lede – Markizaat**
Locatie Kasteeldreef – Lede
lokaal dienstencentrum + 22 appartementen voor ouderen.
Fase: Beroep ingediend tegen vergunning die verkregen werd dd. 28/11/2023. Procedure lopende.
Architect: Artec+ en Studiebureau Buyens (infrastructuur)



- **Oordegem – Voormalige rijkswachtkazerne**
Locatie: Grote Steenweg – Oordegem
2 gebouwen – 54 appartementen – ondergrondse parkeerruimte – groene gemeenschappelijke ruimte
Project in 2 fases.
Fase: opmaak vergunningsaanvraag
Architect: Schotte-Soetinck
Studiebureau Buyens (infrastructuur)



► Initiatieven in Lede

Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseerde het voorbije jaar voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven.



Samen- werking

Met beschut wonen vanuit psychiatrische instelling Ariadne Lede. Deze samenwerking impliceert dat indien er een kandidaat-huurder van beschut wonen huurder wordt bij Woonmaatschappij Dender-Zuid, er bij aanvang van de verhuring een overleg zal plaatsvinden tussen de huurbegeleiding, de begeleider van beschut wonen en de huur-



Buurt- werking

Verschillende bewoners van de wijk Kleine Kouterrede in Lede organiseerden in 2022 verschillende activiteiten waarin Woonmaatschappij Dender-Zuid een ondersteunende rol speelde (drukwerk, materiaal, promotie,...):
Rommelmartt/garageverkoop
Halloweentocht
Wijkkrant
Kreatief Kaffee...



Voor de kinderen

Heel regelmatig worden er "Speelnamiddagen" georganiseerd voor kinderen door Huis van Het Kind in de wijk Kleine Kouter in Lede.



Activiteiten per stad/gemeente

LIERDE

► Patrimonium



► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL
1.105

WAARVAN
3,35%
>>



UIT EIGEN
GEMEENTE
37

► Sociaal objectief



43
te behalen



0
totaal
door WM DZ

waarvan

0
gerealiseerde
door WM DZ

+

0
ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Lierde #2023



#huurders

48



#toewijzingen

5



#opzeggen

2

► Kopers Lierde #2023



#kandidaat-kopers
Lierde

/



#kopers
sociale woning
Lierde

/



#ontleners
voor woningen
Lierde

/



Activiteiten per stad/gemeente

NINOVE

► Patrimonium

verhuur
NINOVE

WM DZ
verhuurt

1.004

woningen en
appartementen

koop
NINOVE

WM DZ
realiseerde

396

koopwoningen en
-appartementen

kavels
NINOVE

WM DZ
heeft

10

kavels

57 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 25ha 10a 68ca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

3.264

WAARVAN

21,84%



UIT EIGEN
GEMEENTE

713

► Sociaal objectief



253

te behalen



293

totaal
door WM DZ

236

waarvan

gerealiseerde
door WM DZ

+

57

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Ninove #2023



#huurders

877



#toewijzingen

105



#opzeggen

54

► Kopers Ninove #2023



#kandidaat-kopers
Lierde

77



#kopers
sociale woning
Lierde

2



#ontleners
voor woningen
Lierde

14



Ninove - sociaal huis

► Projecten in Ninove



✓ OPGELEVERD – Okegem – renovatie Eversem

Locatie: wijk Eversem
Renovatie van 3 bungalows
4 koopwoningen
Start werken: 16/08/2022
Voorlopige oplevering: 7/08/2023

Architect: Architecten-
bureau Studio 72
Aannemer: P.I.C.
Kostprijs: €390.979,91



✓ OPGELEVERD – Okegem – sloopdossier

Locatie: wijk Eversem
Slopen van 29 bestaande woningen om
nadien te vervangen door 49 nieuwe.

Voorlopige oplevering: 23/05/2023

Aannemer:
Van Kempen
Kostprijs: €135.900



✓ OPGELEVERD – Pollare – Vervangingsbouw

Locatie: Pollarewijk
Vervangingsbouw: sloop van 59
woningen, realisatie van 92
nieuwe entiteiten:

- 76 huurwoningen
- 16 koopwoningen

Voorlopige oplevering: 15/03/2023

Architect: WoonWerk
Architecten
Aannemer:
Bouwbedrijf Dethier nv
Kostprijs: € 14.368.154,33

↪ IN UITVOERING

- Appelterre – Renovatieproject (dak, gevel en vochtproblematiek)

Locatie: Wijkmeuleveld

Realisatie van het renovatiedossier 'Daken, gevelrenovatie en vochtproblematiek'.

Start werken: 1/09/2022 – Uitvoeringstermijn: 1200 kalenderdagen

Architect: Architect Van Hecke & Suls – Aannemer: Tijdelijke Maatschappij P.I.C. –
EVERAERT-COOREMAN

Kostprijs: €8.122.173,46

- **Pollare – Renovatieproject**

Locatie: Pollarewijk

Renovatiedossier: vochtproblematiek inclusief isolatiewerken.

Start werken: 1/09/2022 – Uitvoeringstermijn: 430 kalenderdagen

Architect: Prisma Architecten – Aannemer: PIT ANTWERPEN

Kostprijs: €2.392.009,70

IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- **Ninove – Burchtdam**

Locatie: Burchtdam 46 – Ninove

2 gebouwen – 31 appartementen – autovrij groen binnengebied – integratie van bestaande kloostergevel. Maakt deel uit van het gehele project van de Burchtdamsite.

Fase: schetsontwerp – Architect: Studio 72

- **Ninove – Preulegem**

Locatie: Preulegem – Ninove

51 huurappartementen – 4 koopappartementen – 14 koopwoningen – integratie van vzw Amon

Fase: Voorontwerp – Opmaak verkavelingsvoorschriften

Architect: Architectenbureau MAS + Studiebureau Goegebeur-D’Hauwer (infrastructuur)

- **Ninove – Oude Kaai**

Locatie: Hoek Oude Kaai/Graanmarkt – Ninove

15 huur – en 13 koopappartementen. Maakt deel uit van de Inghelandsite

Fase: Beroep ingediend tegen vergunning die verkregen werd dd. 26/06/2023. Procedure lopende

Architect: Studio 72 + Studiebureau Goegebeur-D’Hauwer (infrastructuur)

- **Okegem – Wijk Eversem**

Opdracht: vervangingsbouw van 29 bestaande woningen door 49 nieuwe wooneenheden.

Ontwerper: NET-architectuur (gebouwen) en D+A (infrastructuur)

Infomarkt in de wijk: 18 oktober 2021

Omgevingsvergunning: 05 juni 2023

- **Appelterre – Vervangingsbouw wijk Meuleveld**

Opdracht: Sloop van 21 woningen en realisatie van 36 wooneenheden in een groene nieuwe ruimte.

Ontwerper: 2DVW architecten (gebouwen) en studiebureau BVP (infrastructuur)

Goedkeuring voorontwerp: 13 oktober 2022

- **Appelterre – Renovatie 44 appartementen wijk Meuleveld**

Realisatie van het renovatiedossier ‘Daken, gevelrenovatie en vochtproblematiek’.

Ontwerper: Architect Van Hecke & Suls

Schetsontwerp: in opmaak

► Initiatieven in Ninove

Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseerde het voorbije jaar voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven.



Buurtwerking

De buurtwerking Groeneweg zorgt in de zomervakantie voor een (speel)aanbod voor kinderen, jongeren en volwassenen. Elke woensdagnamiddag activiteiten in het schooltje SBS De Lettertuint in samenwerking met Teledienst vzw, HvK, de buurtwerking en WM DZ.

Buurtwerking Pollarewijk – Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen, de stad Ninove, CAW Oost-Vlaanderen, Pin vzw en WM DZ hebben een buurtwerking in de Pollarewijk – Burchtdam. Buurtbewoners kunnen terecht in het buurthuis STEK in de Pollarewijk. Er worden geregeld activiteiten in het buurthuis georganiseerd zoals koffie en gebak.



Bewoners- vergadering

Bewonersvergaderingen in Ninove: Groeneweg, Berkenhof, Witherenstraat, Doornwijk. Ook in Denderwindeke. Thema "het jaar van de grote verandering", bespreken huurprijs-herziening.



Activiteiten per stad/gemeente

OOSTERZELE

► Patrimonium

verhuur OOSTERZELE

WM DZ
verhuurt

29

woningen en
appartementen

koop OOSTERZELE

WM DZ
realiseerde

13

koopwoningen en
-appartementen

kavels OOSTERZELE

WM DZ
heeft

0

kavels

3 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 93a 26ca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

911

WAARVAN

6,81%



UIT EIGEN
GEMEENTE

62

► Sociaal objectief



105

te behalen



29

totaal
door WM DZ

26

waarvan

gerealiseerde
door WM DZ

+

3

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Oosterzele #2023



#huurders

25



#toewijzingen

1



#opzeggen

1

► Kopers Oosterzele #2023



#kandidaat-kopers
Oosterzele

9



#kopers
sociale woning
Oosterzele

1



#ontleners
voor woningen
Oosterzele

/



Oosterzele – Izoo

OOSTERZELE

► Projecten in Oosterzele

↶ IN UITVOERING

- Scheldewindeke – “Groot Bewijk”

Locatie: Groot Bewijk – Scheldewindeke

Uniek inclusief woon- en zorgproject – 50 aangepaste huurappartementen – integratie van dagcentrum en faciliteiten van OC De Beweging

Maakt deel uit van het gehele project van de zorgsite in Groot Bewijk

Start werken: 27/02/2023 – Oplevering: voorzien midden 2025

Architect: EVA-architecten – Aannemer: Bekaert Building Company

Kostprijs: €11.095.550,36



► Initiatieven in Oosterzele

Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseerde het voorbije jaar voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven.



Pers- conferentie

Het uniek, inclusief en betaalbaar woon- en zorgproject in Scheldewindeke kreeg een passende persconferentie in aanwezigheid van Minister Crevits. Een project waar mensen met een beperking zelfstandig en aangepast kunnen wonen.



Info- moment

Voor de toekomstige bewoners en voor de omwonende werden voor het inclusieve woonproject in Scheldewindeke verschillende infosessies georganiseerd.

Er werd ook een informatiebrochure opgemaakt voor de toekomstige bewoners.

Activiteiten per stad/gemeente

SINT-LIEVENS-HOUTEM

► Patrimonium

verhuur
ST-L-HOUTEM

WM DZ
verhuurt

42

woningen en
appartementen

koop
ST-L-HOUTEM

WM DZ
realiseerde

85

koopwoningen en
-appartementen

kavels
ST-L-HOUTEM

WM DZ
heeft

0

kavels

3 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 1ha 21a 54ca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

1.475

WAARVAN

6,03%



UIT EIGEN
GEMEENTE

89

► Sociaal objectief



95

te behalen



17

totaal
door WM DZ

14

waarvan

gerealiseerde
door WM DZ

+

3

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Sint-Lievens-Houtem #2023



#huurders

42



#toewijzingen

15



#opzeggen

6

► Kopers Sint-Lievens-Houtem #2023



#kandidaat-kopers
St-L-Houtem

11



#kopers
sociale woning
St-L-Houtem

/



#ontleners
voor woningen
St-L-Houtem

1



Letterhoutem – Pastorie

SINT-LIEVENS-HOUTEM

► Projecten in Sint-Lievens-Houtem

↻ IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- **Sint-Lievens-Houtem- WUG tusssen Hoeksken-paardemarkt**
Locatie: Hoeksken – Sint-Lievens-Houtem
Ontwikkeling van het WUG – 60 huurentiteiten – 6 koopwoningen
Fase: eerste omgevingsvergunning afgeleverd in februari 2021, beroep tegen vergunning aangetekend.
Eind 2021 werd een nieuwe aanvraag ingediend waarvoor vergunning werd verkregen dd. 03/02/2022.
Hiertegen werd opnieuw beroep aangetekend. Procedure is lopende.
Architect: Architectenbureau Verhamme-Devel + Studiebureau BVP (infrastructuur)
- **Sint-Lievens-Houtem- WUG 's Hondshuffel**
Locatie: 's Hondshuffel – Sint-Lievens-Houtem
De gemeente heeft aan de ontwikkelaars een sociale last opgelegd waardoor er een bepaald percentage sociale appartementen kunnen gerealiseerd worden.
- **Bavegem – Meuleveld**
Locatie: Meuleveld – Bavegem
Ontwikkelaar C-Nest wenst 7 sociale appartementen te realiseren via CBO procedure.
Fase: vergunning verkregen dd. 16/11/2023
- **Vlierzele – Oud Schoolgebouw**
Locatie: Oordegemstraat 38
Bouwen van 15 huurappartementen.
Fase: Schetsontwerp
Architect: DAT



Activiteiten per stad/gemeente

WICHELEN

► Patrimonium

verhuur WICHELEN

WM DZ
verhuurt

50

woningen en
appartementen

koop WICHELEN

WM DZ
realiseerde

0

koopwoningen en
-appartementen

kavels WICHELEN

WM DZ
heeft

0

kavels

35 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 0

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

42

WAARVAN

33,33%



UIT EIGEN
GEMEENTE

14

► Sociaal objectief



89

te behalen



50

totaal
door WM DZ

15

waarvan

gerealiseerde
door WM DZ

+

35

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Wichelen #2023



#huurders

46



#toewijzingen

15



#opzeggen

1

► Kopers Wichelen #2023



#kandidaat-kopers
Wichelen

/



#kopers
sociale woning
Wichelen

/



#ontleners
voor woningen
Wichelen

/



Wichelen - Klooster

Activiteiten per stad/gemeente

ZOTTEGEM

► Patrimonium

verhuur
ZOTTEGEM

WM DZ
verhuurt

597

woningen en
appartementen

koop
ZOTTEGEM

WM DZ
realiseerde

196

koopwoningen en
-appartementen

kavels
ZOTTEGEM

WM DZ
heeft

15

kavels

100 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

grondreserves: 7ha 18a 24ca

► Kandidaat-huurders #2023



IN
TOTAAL

2.604

WAARVAN

22,35%



UIT EIGEN
GEMEENTE

582

► Sociaal objectief



195

te behalen

« » 369

totaal
door WM DZ

269

waarvan

gerealiseerde
door WM DZ

+

100

ingehuurd
door WM DZ

► Huurders Zottegem #2023



#huurders

732



#toewijzingen

61



#opzeggen

43

► Kopers Zottegem #2023



#kandidaat-kopers
Zottegem

35



#kopers
sociale woning
Zottegem

/



#ontleners
voor woningen
Zottegem

3



Zottegem - RUP Lelie

► Projecten in Zottegem



✓ OPGELEVERD – • Zottegem – RUP Lelie, fase 2

Locatie: Groenstraat – Zottegem
12 koop- en 21 huurappartementen
met ondergrondse garage
Oplevering: 14/03/2023

Architect: Architecten-
buro MAS – Aannemer:
Everaert-Cooreman
Kostprijs: € 4.681.133,92

↶ IN UITVOERING

- Zottegem – RUP Lelie, fase 3

Locatie: Groenstraat – Zottegem

34 huurappartementen

Start werken: 28/02/2022 – Oplevering: voorjaar 2024

Architect: Architectenburo MAS – Aannemer: Everaert-Cooreman

↶ IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- Zottegem – RUP Lelie, fase 5

Locatie: Groenstraat – Zottegem

27 huur- en 8 koopwoningen

Fase: on hold

Architect: Architectenburo MAS

- Zottegem – RUP Lelie, fase 6

Locatie: Groenstraat – Zottegem

56 huur- en 12 koopwoningen

Fase: Infrastructuur: vergunning verkregen dd. 15/05/2023, aanbestedingsdossier in opmaak

Woningen: Voorontwerp

Architect: Architectenburo MAS en Studiebureau BVP (infrastructuur)

- Zottegem – Gladoolstraat

Locatie: Gladoolstraat – Zottegem

Sloop van 12 bestaande woningen, vervangingsbouw door 18 nieuwe entiteiten

Fase: aanbestedingsdossier in opmaak

Architect: Artec+ en studiebureau HDP (infrastructuur)

↻ IN VOORBEREIDING/AFWACHTING

- Zottegem – BPA Sanitary

Locatie: Meerlaan 64 & 66 – Zottegem

Meerlaan 64 werd verkocht, nieuw RUP voorziet geen sociale huisvesting meer.

- Grotenberge – Bernadetteschool

Samenwerking met schoolbestuur met als doel de renovatie van enkele schoolgebouwen, bouwen van een sportzaal en de bouw van 3 sociale huurappartementen.

Fase: Nieuw aanbestedingsdossier in opmaak (opgesplitst in percelen) nadat beslist werd het dossier te herwerken n.a.v. te hoge inschrijvingsprijzen bij de eerste aanbesteding dd. 26/06/2023.

Architect: AIT

► Initiatieven in Zottegem

Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseerde het voorbije jaar voor en met onze verschillende doelgroepen verschillende lokale initiatieven.



Voor de buurt

Verschillende activiteiten in wijk Bijloke Zottegem: Rommelmarkt en paaseierenraap in samenwerking met OCMW en LDC Zottegem.



Voor de kinderen

Pop-up skatepark in de wijk Bijloke. En zomerse activiteiten voor de kinderen in de buurt.



Activiteiten per stad/gemeente

ZWALM

► Patrimonium

verhuur
ZWALM

WM DZ
verhuurt

10

woningen en
appartementen

10 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

koop
ZWALM

WM DZ
realiseerde

koopwoningen en
-appartementen

grondreserves: 0

kavels
ZWALM

WM DZ
heeft

kavels

► Huurders Zwalm #2023



#huurders

10



#toewijzingen

1



#opzeggen

1



In cijfers

PATRIMONIUM



3167

woningen en
appartementen

698 ervan zijn
ingehuurd via
privé-eigenaars

SOCIAAL OBJECTIEF



Sociale objectieven per gemeente	te behalen	2023
Aalst	583	218
Denderleeuw	125	154
Erpe-Mere	140	93
Geraardsbergen	247	138
Haaltert	153	20
Herzele	138	136
Lebbeke	147	47
Lede	129	45
Lierde	43	0
Ninove	253	236
Oosterzele	105	26
Sint-Lievens-Houtem	95	14
Wichelen	89	15
Zottegem	195	269

KANDIDAAT-HUURDERS

Kandidaat-huurders per gemeente	totaal	domicilie
Aalst	5.416	2.280
Denderleeuw	2.759	401
Erpe-Mere	3.103	325
Geraardsbergen	2.612	767
Haaltert	3.336	260
Herzele	2.150	244
Lebbeke	1.815	294
Lede	2.694	327
Lierde	969	29
Ninove	3.252	713
Oosterzele	911	62
Sint-Lievens-Houtem	1.475	89
Wichelen	42	14
Zottegem	2.603	582

Gezinsgrootte van de kandidaat-huurders



alleenstaanden	4.488
2 personen	1.669
3 personen	1.209
4 personen	914
5 personen	632
6 personen	313
7 personen of meer	198

KANDIDAAT-KOPERS



Nieuwe kandidaat-kopers per gemeente	2023
Aalst - buitengemeenten	82
Aalst - centrum	74
Denderleeuw	24
Erpe-Mere	26
Geraardsbergen - buitengemeenten	65
Geraardsbergen - centrum	3
Haaltert	15
Herzele	20
Iddergem	31
Lebbeke	1
Lede	19
Lierde	1
Ninove - buitengemeenten	12
Ninove - centrum	65
Oosterzele	9
Sint-Lievens-Houtem	11
Zottegem - buitengemeenten	16
Zottegem - centrum	19

NIEUWE HUURDERS



Nieuwe huurders volgens gezinsgrootte	2023
alleenstaanden	305
2 personen	89
3 personen	86
4 personen	50
5 personen	24
6 personen	11
7 personen of meer	3

Nieuwe huurders volgens nationaliteit	2023
Belgische nationaliteit	487
Niet-Belg en EU-burger	18
Niet EU-burger	63

KLACHTEN

Klachten	2023
Ontvangen klachten	41
Gegronde klachten	29
Opgeloste klachten	28

HUURDERS



Huurders volgens gezinsgrootte	2023
alleenstaanden	2460
2 personen	966
3 personen	493
4 personen	356
5 personen	189
6 personen	102
7 personen of meer	46

Huurders volgens nationaliteit	2023
Belgische nationaliteit	3897
Niet-Belg en EU-burger	177
Niet EU-burger	524

Opzeggingen	2023
TOTAAL: 372	
Opzeg door huurder	179
Verhuis naar WZC	25
Mutatie	84
Overleden	53
Opzeg/uitdrijving	29
Verkochte woning	0

KOPERS & ONTLEENERS



Aantal	2023
Kopers/verkochte entiteiten	29
Kandidaat-kopers	536

Kopers volgens gezinsgrootte	2023
alleenstaanden	5
Alleenstaande met 1 kind	5
Alleenstaande met 2 kinderen	2
Alleenstaande met 3 kinderen	1
Koppel zonder kinderen	5
Gezin met 1 kind	5
Gezin met 2 kinderen	5
Gezin met 3 kinderen of meer	1

aantal afgesloten leningen in 2023



148

voor een bedrag van

€36.608.910

Jaarrekening en balans

Boekjaar 2023



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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **Woonmaatschappij Dender-Zuid**

Rechtsvorm ¹: **Besloten vennootschap**

Adres: **Heilig Hartlaan**

Nr.: **54**

Postnummer: **9300**

Gemeente: **Aalst**

Land: **België**

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

Internetadres ²:

E-mailadres ²:

Ondernemingsnummer

0400.268.025

DATUM **3/03/2024** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft ³:

☒ de JAARREKENING in **EURO (2 decimalen)** ⁴ goedgekeurd door de algemene vergadering van **21/05/2024**
☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van	1/01/2023	tot	31/12/2023
het vorig boekjaar van de jaarrekening van	1/01/2022	tot	31/12/2022

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

Totaal aantal neergelegde bladen: **55**

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: **6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 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, 9, 12, 13, 14, 15**

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

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

² Facultatieve vermelding.

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

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

⁵ Schrapen wat niet van toepassing is.

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

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

Vanden Herrewegen Johan

Stoffelstraat 11, 9500 Geraardsbergen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12/06/2019, einde: 30/06/2023

Schack Ludwig

Molenkouterstraat 21, 9308 Gijzegem, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 28/05/2019, einde: 30/06/2023

Van der Poorten Mark

Parnassiusstraat 36, bus 0101, 8670 Koksijde, België

Mandaat: Voorzitter van de raad van bestuur, begin: 28/05/2019, einde: 30/06/2023

Gemeente Oosterzele 0207.454.294

Dorp 1, 9860 Oosterzele, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 28/05/2019, einde: 30/06/2023

Vertegenwoordigd door:

1. Meuleman Christ

Balegemstraat 17 , bus 005 9860 Oosterzele België

Provincie Oost-Vlaanderen 0207.725.795

Gouvernementstraat 1, 9000 Gent, België

Mandaat: Gedelegeerd bestuurder, begin: 26/08/2020, einde: 30/06/2023

Vertegenwoordigd door:

1. Van Keymolen Phaedra

Koemeersstraat 19 9450 Haaltert België

Stad Geraardsbergen 0207.485.374

Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 30/06/2023, einde: 30/06/2029

Vertegenwoordigd door:

1. Larmuseau David

Hollestraat 16 9500 Geraardsbergen België

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

Gemeente Erpe-Mere 0216.771.244

Oudenaardsesteenweg 458, 9420 Erpe-Mere, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 28/05/2019, einde: 30/06/2029

Vertegenwoordigd door:

1. Janssens Emmy

Ommegangstraat 93A 9420 Erpe-Mere België

Gemeente Lede 0207.440.438

Markt 1, 9340 Lede, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 28/05/2019, einde: 30/06/2029

Vertegenwoordigd door:

1. Van De Velde Geertrui

Keiberg 14 9340 Lede België

Stad Ninove 0207.441.527

Centrumlaan 100, 9400 Ninove, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 30/06/2023, einde: 30/06/2029

Vertegenwoordigd door:

1. Cosyns Veerle

Centrumlaan 100 9400 Ninove België

Gemeente Denderleeuw 0207.439.745

A. De Cockstraat 1, 9470 Denderleeuw, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 30/06/2023, einde: 30/06/2029

Vertegenwoordigd door:

1. De Nul Jan

A. De Cockstraat 1 9470 Denderleeuw België

Ondervoorzitter

Gemeente Haaltert 0207.439.151

Hoogstraat 41, 9450 Haaltert, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 30/06/2023, einde: 30/06/2029

Vertegenwoordigd door:

1. Van Keymolen Phaedra

Koemeersstraat 19 9450 Haaltert België

Gemeente Wichelen 0207.447.465

Oud Dorp 2, 9260 Wichelen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 30/06/2023, einde: 30/06/2029

Vertegenwoordigd door:

1. Van De Wiele Christoph

Oud Dorp 2 9260 Wichelen België

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

Stad Aalst 0207.437.468

Werf 9, 9300 Aalst, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 30/06/2023, einde: 30/06/2029

Vertegenwoordigd door:

1. Smeyers Sarah

Vlaanderenstraat 12 9300 Aalst België

Voorzitter

KPMG Bedrijfsrevisoren BV 0419.122.548

Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, België

Lidmaatschapsnummer: B00001

Mandaat: Commissaris, begin: 31/05/2022, einde: 31/05/2025

Vertegenwoordigd door:

1. Mertens Joris

Sluisweg 2 9000 Gent België

, Lidmaatschapsnummer: A01880

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 ~~wordt~~ 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	<u>440.876.676,27</u>	<u>254.184.648,07</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21		
Materiële vaste activa	6.3	22/27	440.851.274,69	254.179.234,87
Terreinen en gebouwen		22	351.093.068,11	199.378.805,93
Installaties, machines en uitrusting		23	31.326,26	16.554,14
Meubilair en rollend materieel		24	231.943,14	217.891,14
Leasing en soortgelijke rechten		25	120.096,41	
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	89.374.840,77	54.565.983,66
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	25.401,58	5.413,20
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	25.401,58	5.413,20
Aandelen		284	1.000,00	
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	24.401,58	5.413,20

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	42.838.213,72	33.154.193,38
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	25.792.145,02	24.725.637,86
Voorraden		30/36	25.792.145,02	24.725.637,86
Grond- en hulpstoffen		30/31	86.808,95	42.415,49
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	25.705.336,07	24.683.222,37
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	3.107.664,70	1.783.207,68
Handelsvorderingen		40	1.453.850,63	852.934,36
Overige vorderingen		41	1.653.814,07	930.273,32
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	10.933.309,63	5.336.055,31
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	3.005.094,37	1.309.292,53
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	483.714.889,99	287.338.841,45

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>78.019.994,58</u>	<u>48.809.406,45</u>
Inbreng	6.7.1	10/11	61.520,36	46.227,22
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	61.520,36	46.227,22
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	45.293.381,87	27.055.579,15
Onbeschikbare reserves		130/1	29.023.683,95	17.288.835,01
Statutair onbeschikbare reserves		1311	11.350.772,64	10.000,00
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319	17.672.911,31	17.278.835,01
Belastingvrije reserves		132	15.394.967,48	9.766.744,14
Beschikbare reserves		133	874.730,44	
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	197.996,36	
Kapitaalsubsidies		15	32.467.095,99	21.707.600,08
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁶		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>9.715.712,88</u>	<u>7.363.996,69</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	7.768.680,66	6.119.392,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	7.545.284,69	6.119.392,00
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	223.395,97	
Uitgestelde belastingen		168	1.947.032,22	1.244.604,69

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	395.979.182,53	231.165.438,31
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	369.409.493,27	209.640.479,58
Financiële schulden		170/4	365.801.888,97	207.531.858,73
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	6.544,45	
Kredietinstellingen		173	365.795.344,52	207.531.858,73
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	3.607.604,30	2.108.620,85
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	23.882.801,79	20.325.825,41
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	14.053.324,88	15.545.331,90
Financiële schulden		43	39,68	
Kredietinstellingen		430/8	39,68	
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	7.735.390,86	3.345.870,05
Leveranciers		440/4	7.735.390,86	3.345.870,05
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.648.992,41	1.202.587,03
Belastingen		450/3	916.625,60	949.417,81
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	732.366,81	253.169,22
Overige schulden		47/48	445.053,96	232.036,43
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	2.686.887,47	1.199.133,32
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	483.714.889,99	287.338.841,45

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	38.270.107,39	18.932.287,14
Omzet	6.10	70	31.901.613,77	16.822.015,37
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71	21.431,45	
Geproduceerde vaste activa		72	233.650,56	
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	5.160.367,79	1.711.465,99
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	953.043,82	398.805,78
Bedrijfskosten		60/66A	37.187.950,41	17.803.916,91
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	5.854.422,24	5.037.492,81
Aankopen		600/8	2.482.425,81	6.890.999,92
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	3.371.996,43	-1.853.507,11
Diensten en diverse goederen		61	13.531.462,60	4.510.995,49
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	5.450.202,13	1.942.617,33
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	9.582.136,09	5.167.815,57
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	138.210,89	1.192,08
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	864.366,18	231.300,00
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.761.759,11	912.503,63
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	5.391,17	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	1.082.156,98	1.128.370,23

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	5.946.625,94	3.056.171,12
Recurrente financiële opbrengsten		75	5.946.625,94	3.056.171,12
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	49.044,58	6.016,48
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	5.897.581,36	3.050.154,64
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	8.156.276,03	3.866.656,60
Recurrente financiële kosten	6.11	65	8.156.276,03	3.866.656,60
Kosten van schulden		650	8.148.466,15	3.862.788,77
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	7.809,88	3.867,83
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	-1.127.493,11	317.884,75
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	1.260.580,55	18.141,55
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13	67/77	2.914,29
Belastingen		670/3	2.996,90	69.066,36
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	82,61	
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	130.173,15	266.959,94
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	83.724,53	40.601,05
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	213.897,68	307.560,99

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	213.897,68	307.560,99
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	213.897,68	307.560,99
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	15.901,32	305.711,85
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	15.901,32	305.711,85
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	197.996,36	
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		1.849,14
Vergoeding van de inbreng		694		1.849,14
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	273.925.325,42
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	188.489.591,43	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	112.171,73	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	21.678.854,87	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	483.981.599,99	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxx	74.546.519,49
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	9.461.370,55	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291	48.934.681,49	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	54.039,65	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	132.888.531,88	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	351.093.068,11	

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	xxxxxxxxxxxxxx	27.963,66
Mutaties tijdens het boekjaar		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162 172.272,19	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192 200.235,85	
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	11.409,52
Mutaties tijdens het boekjaar		
Geboekt	8272 25.325,66	
Teruggenomen	8282	
Verworven van derden	8292 132.174,41	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322 168.909,59	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23) 31.326,26	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	606.411,75
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	459.657,29	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	103.096,35	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	962.972,69	
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	388.520,61
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	91.920,82	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293	345.226,98	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	94.638,86	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	731.029,55	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	231.943,14	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164	218.575,23	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8184		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194	218.575,23	
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	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	3.519,06	
Teruggenomen	8284		
Verworven van derden	8294	94.959,76	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8304		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8314		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324	98.478,82	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)	<u>120.096,41</u>	
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250	120.096,41	
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	xxxxxxxxxxxxxx	54.565.983,66
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	56.487.711,98	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-21.678.854,87	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	89.374.840,77	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxx	
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)	89.374.840,77	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	1.000,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	1.000,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	1.000,00	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxx	5.413,20
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	24.401,58	
Terugbetalingen	8593	5.413,20	
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen (+)/(-)	8623		
Overige mutaties (+)/(-)	8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	24.401,58	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**OVERIGE GELDBELEGGINGEN****Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen**

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van

hoogstens één maand

meer dan één maand en hoogstens één jaar

meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN**Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.**

Over te dragen kosten - verzekeringen

Over te dragen kosten - software

Over te dragen kosten - onderhoudsvergoeding

Over te dragen kosten - licenties / abonnementen

Over te dragen kosten - huur installaties, machines en uitrusting

Over te dragen kosten - algemeen

Verkrege opbrengsten - VMSW subsidies FS3

Verkrege opbrengsten - bankintresten

Verkrege opbrengsten - algemeen

Boekjaar
12.334,57
3.758,56
116.045,76
3.694,14
892,69
6.212,81
2.860.822,44
875,42
457,98

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**STAAT VAN DE INBRENG****Inbreng**

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

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld
 waarvan niet volgestort
 In natura
 waarvan niet volgestort

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXXXXXX	
(110)		
111P	XXXXXXXXXXXXXX	46.227,22
(111)	61.520,36	
8790	157.152,22	
87901	95.631,86	
8791		
87911		

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Kapitaalverhoging door fusie dd 30 juni 2023

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	57.152,22	
8702	XXXXXXXXXXXXXX	15.715.222
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

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

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

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

Codes	Boekjaar
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Aandelen

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

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

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

Boekjaar

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

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

Voorziening hangende geschillen

Boekjaar
223.395,97

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**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

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Codes	Boekjaar
8801	13.989.037,63
8811	
8821	
8831	4.759,52
8841	13.984.278,11
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	64.287,25
(42)	14.053.324,88
8802	82.149.332,68
8812	
8822	
8832	6.544,45
8842	82.142.788,23
8852	
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	82.149.332,68
8803	283.652.556,29
8813	
8823	
8833	
8843	283.652.556,29
8853	
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	3.607.604,30
8913	287.260.160,59

GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)***Door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden**Schulden gewaARBORGD door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal der schulden gewaARBORGD door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Codes	Boekjaar
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** *(posten 450/3 en 179 van de passiva)*

Vervallen belastingschulden

Niet-vervallen belastingschulden

Geraamde belastingschulden

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

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid

Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Codes	Boekjaar
9072	
9073	916.625,60
450	
9076	
9077	732.366,81

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen intresten VMSW - huur

Over te dragen opbrengsten - algemeen

Boekjaar

2.684.196,56

2.690,91

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	3.260.662,71	429.597,16
9086	76	27
9087	50,7	23,4
9088	71.156	34.067
620	4.003.620,34	1.445.756,92
621	1.024.159,42	354.205,34
622	235.868,40	90.482,80
623	186.553,97	52.172,27
624		

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)

(+)/(-)

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

Teruggenomen

Op handelsvorderingen

Geboekt

Teruggenomen

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

Andere

Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de vennootschap

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
635		
9110		
9111		
9112	301.832,75	17.028,44
9113	163.621,86	15.836,36
9115	6.985.396,93	6.119.392,00
9116	6.121.030,75	5.888.092,00
640	1.676.900,27	733.294,07
641/8	84.858,84	179.209,56
9096		
9097		
9098	439	
617	121.585,53	

FINANCIËLE RESULTATEN**RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN****Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	608.062,46	294.016,10

Interestsubsidies

9126	5.289.474,78	2.756.097,14
------	--------------	--------------

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

754		
-----	--	--

Andere

Betalingsverschillen

44,12	41,40
-------	-------

RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN**Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen**

6501		
------	--	--

Geactiveerde interesten

6502	175.860,44	12.877,00
------	------------	-----------

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	953.043,82	398.805,78
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	953.043,82	398.805,78
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa.	7630	855.464,69	398.805,78
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	97.579,13	
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	5.391,17	
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	5.391,17	
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	(+)/(-) 6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	5.391,17	
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	(+)/(-) 6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	(-) 6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT****Belastingen op het resultaat van het boekjaar**

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingssupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen
- Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

- Verworpen uitgaven

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	2.996,90
9139	2.996,90
9140	
	267.007,40

Boekjaar

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

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latencies
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
- Passieve latencies
 - Uitsplitsing van de passieve latencies

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

- Aan de vennootschap (aftrekbaar)
- Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	302.862,00	361.943,78
9146	2.925.736,85	1.947.450,71
9147	902.895,71	394.093,33
9148	370,97	554,74

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN****Waarvan**

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten

Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd

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

Bedrag van de inschrijving

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

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

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

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

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

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

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

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

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

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

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

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

Borgstelling aannemers

Aankoopverplichting leveranciers begroot op

Codes	Boekjaar
	3.784.764,50
	25.130.000,00
9213	
9214	
9215	
9216	

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA**BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA****TERMIJNVERRICHTINGEN**

Gekochte (te ontvangen) goederen

Verkochte (te leveren) goederen

Gekochte (te ontvangen) deviezen

Verkochte (te leveren) deviezen

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

Erfpacht grond te Herzele (Kloosterpand) voor 99 jaar en voor een bedrag van 942,00 EUR per jaar tot en met 2093. Betreft nog 69 jaar x 942,00 EUR (2024 tot 2093)

Op dit moment heeft de vennootschap volgende lopende geschillen met voormalige personeelsleden:

De vennootschap werd gedagvaard door een voormalig personeelslid ter betaling van een opzegvergoeding van 269.024,29 EUR, te verhogen met verwijntresten en gerechtelijke intresten.

De VZW SVK Zuid-Oost Vlaanderen werd gedagvaard door een voormalig personeelslid ter betaling van een opzegvergoeding van 142.594,98 EUR, te verhogen met verwijntresten en gerechtelijke intresten.

Deze procedure werd in het kader van de herstructurering van het SVK overgedragen aan

Woonmaatschappij Dender-Zuid om van daaruit verdergezet te worden.

Er werd een herziening in de jaarrekening opgenomen ten belope van

De vorderingen van deze personeelsleden worden integraal betwist.

Boekjaar

64.998,00

168.361,25

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

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

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

Boekjaar

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

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

Boekjaar

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

Boekjaar

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel**

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

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	83.923,52
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**Bezoldiging van de commissaris(sen)**

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	19.097,96
95061	3.000,00
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	116.846,32

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

WAARDERINGSREGELS

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

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 1919 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

Ingevolge de omzendbrief van de VMSW betreffende het Ministerieel Besluit van 17/12/2021 met betrekking tot de herziening van de afschrijvingsperiodes werden volgende waarderingsregels toegepast vanaf boekjaar 2021 als volgt:

- De verhuurde gebouwen tot 1996 worden afgeschreven over 66 jaar (1.50% lineair per jaar).
- De verhuurde gebouwen vanaf 1997 worden afgeschreven over 50 jaar (2% lineair per jaar) op basis van de werkelijke kostprijs van het gebouw (zonder grond).
- De administratieve gebouwen worden afgeschreven over 50 jaar (2% lineair per jaar) op basis van de werkelijke kostprijs van het gebouw (zonder grond).
- De integrale renovatiewerken worden afgeschreven over 50 jaar (2% lineair per jaar).
- Autoboxen en garages worden afgeschreven over 20 jaar (5% lineair per jaar).
- De ketels van de centrale verwarmingsinstallaties worden afgeschreven over 15 jaar (6,67% lineair per jaar) en de rest van de verwarmingsinstallaties worden afgeschreven over 25 jaar (4% lineair per jaar).
- De waterverwarmers worden afgeschreven over 15 jaar (6,67% lineair per jaar).
- Installaties, machines en uitrusting worden afgeschreven over 5 jaar (20% lineair per jaar).
- Meubilair wordt afgeschreven over 10 jaar (10% lineair per jaar).
- Kantoomateriaal wordt afgeschreven over 5 jaar (20% lineair per jaar) en 10 jaar (10% lineair per jaar).
- Informaticamaterieel wordt afgeschreven over 5 jaar (20% lineair per jaar) en 10 jaar (10% lineair per jaar).
- Rollend materieel wordt afgeschreven over 5 jaar (20% lineair per jaar).

Tijdens het jaar waarin het activabestanddeel (alle afschrijfbaar immateriële en materiële vaste activa) is verkregen of tot stand is gebracht, wordt het pro rata afgeschreven en dit ongeacht het afschrijvingsregime. De activa in aanbouw bevatten geen intern geproduceerde activa van het boekjaar.

De Vlaams minister van wonen ondertekende op 15/12/2020 een ministerieel besluit dat het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 wijzigt. De belangrijkste wijziging is de verlenging van de afschrijvingstermijn van sociale woningen naar 50 jaar voor nieuwbouwwoningen en integrale renovatieprojecten. De wijziging betreft alle projecten die voor een eerste keer werden afgeschreven in de periode 2011 tot 2020. Anderzijds wordt er een verkorting van de afschrijvingstermijn toegestaan voor sanitair (15 jaar), liften (25 jaar), CV - verwarmingsketels (15 jaar), warmtepompen (15 jaar), zonneboiler (15 jaar), ventilatie (15 jaar).

De voorraad wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde volgens de methode FIFO.

De voorraad grond wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde + direct opeisbare kosten.

De voorraad gebouwen in opbouw wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde + intercalaire intrest.

De voorraad afgewerkte woningen wordt als volgt gewaardeerd: individualisering van de prijs van elk bestanddeel, vermeerderd met de intercalaire intresten en algemene kosten en verminderd met de bouwsubsidie.

Voor alle dossiers met een gerechtelijke uitdrijving tot gevolg werd in 2023 dezelfde manier van werken toegepast :

- maandelijks betaalherinneringen zonder reactie van de betrokkenen
- opzeg betekend via aangetekend schrijven zonder enige reactie van de huurders
- inschakelen CAW en/of OCMW: geen oplossing/geen reactie
- dossier opgemaakt voor de advocaat en oproeping op de rechtbank om afbetalingsplan af te spreken: heeft geen reactie tot gevolg
- opstarten van procedure tot gerechtelijke uitdrijving door onze advocaat met als gevolg dat de rechter beslist dat de gerechtsdeurwaarder mag overgaan tot de uitvoering van het vonnis.

De rubriek "overige vorderingen" bevat een totaal bedrag van € 301.063,15 aan nog te ontvangen kapitaalsubsidies op het einde van het boekjaar.

De in resultaatname van de kapitaalsubsidies gebeurt à rato van het afschrijvingspercentage van het onderliggend actief.

De voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken wordt aangelegd op basis van een geactualiseerde planning van grote onderhouds- en herstellingswerken, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de periodiek terugkerende en de andere grote onderhouds- en herstellingswerken.

De huurwaarborgen van de huurders zijn geplaatst bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (afgekort VMSW) zoals voorzien in het Kaderbesluit Sociale Huur van 12.10.2007, volgens de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering.

Bekendmaking bezoldigingspakket van de directie:

Voor de periode van 01.01.2023 tot en met 09.06.2023:

- Eddy De Vlieger: A286, min. € 45.780,00 en max. € 60.780,00 + dienstwagen + groepsverzekering

Voor de periode van 01.01.2023 tot en met 31.12.2023:

- Cathérine Vincent: A286, min. € 45.780,00 en max. € 60.780,00 + dienstwagen + groepsverzekering

- Leentje Cornelis: A211, min. € 29.380,00 en max. € 45.630,00 + groepsverzekering

Voor de periode van 09.06.2023 tot en met 31.12.2023:

- Steven Hutse: A212, min. € 30.880,00 en max. € 49.780,00 + dienstwagen + groepsverzekering

- Lieve DeSmet: K3 PC 319.01, min. € 43.565,72 en max. € 75.928,02 + dienstwagen + groepsverzekering

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

SHM Denderstreek CVBA heeft in de eerste helft van 2023 een fusie doorgevoerd met CVBA Ninove Welzijn en de CVBA Dewaco Werkerswelzijn. Ten gevolge van deze fusie werd de Woonmaatschappij Dender-Zuid gecreëerd. Tevens werden de activiteiten in de regio Dender Zuid en in de regio Vlaamse Ardennen Oost van de VZW SVK Zuid Oost-Vlaanderen geïntegreerd in deze nieuwe Woonmaatschappij Dender-Zuid. Nadien zal er een partiële splitsing worden doorgevoerd om de activiteiten in de regio Vlaamse Ardennen Oost van Denderstreek, Ninove Welzijn en SVK Zuid Oost-Vlaanderen onder te brengen in een nieuwe vennootschap, zijnde Woonmaatschappij Gerust Wonen (Woonmaatschappij in de regio Vlaamse Ardennen Oost). Volgens de huidige timing zal de partiële splitsing worden doorgevoerd in de eerste helft van 2024. Deze herstructurering kadert in de reorganisatie van de SHM's in Vlaanderen.

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

Woonmaatschappij Dender-Zuid BV
Met sociaal oogmerk
Heilig Hartlaan 54
9300 Aalst
Ondernemingsnummer 0400 268 025

Jaarverslag van de Raad van Bestuur
Met betrekking tot het boekjaar afgesloten per 31 december 2023
Voor de algemene vergadering van 21 mei 2024

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen leggen wij u ons jaarverslag met betrekking tot het afgesloten boekjaar ter goedkeuring voor.

I. Commentaar op het ontwerp van jaarrekening

1. Vergelijkende cijfers van het boekjaar 2023 ten opzichte van het boekjaar 2022

Tijdens het afgelopen boekjaar werden een aantal herstructureringen uitgevoerd:

- Fusie door overneming van CVBA Dewaco-Werkswelzijn door CVBA SHM Denderstreek;
- Fusie door overneming van CVBA Ninove Welzijn door CVBA SHM Denderstreek;
- Partiële splitsing van CVBA SBK Dendermonde met integratie van het aandeel van het werkingsgebied Dender Zuid binnen de CVBA SHM Denderstreek;
- Integratie van de activiteiten van de VZW SVK Zuid-Oost-Vlaanderen in de CVBA SHM Denderstreek wat betreft de werkingsgebieden Dender Zuid en Vlaamse Ardennen Oost;
- Omvorming van CVBA naar BV;
- Naamswijziging naar "Woonmaatschappij Dender Zuid"

Deze herstructureringen vonden (fiscaal en boekhoudkundig) telkens plaats met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023.

De vergelijkende cijfers in de jaarrekening (van boekjaar 2022) van "Woonmaatschappij Dender Zuid" zijn deze van SHM Denderstreek, gezien dit de juridische entiteit is van waaruit de Woonmaatschappij Dender Zuid is ontstaan. Ten gevolge van deze

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

JAARVERSLAG

herstructureringen zijn de cijfers van vorig boekjaar (2022) in de jaarrekening niet te vergelijken met deze van huidig boekjaar (2023).

Om de vergelijking te vergemakkelijken wordt hierna een overzicht opgenomen van de cijfers van boekjaar 2023, met vergelijkende cijfers boekjaar 2022, waarbij de cijfers boekjaar 2022 (balans en resultatenrekening) een samentelling zijn van de cijfers boekjaar 2022 van de bij de herstructurering betrokken entiteiten.

Totalsbalans per capite - Activa		
Nr. + omschrijving	2022	2023
VASTE ACTIVA	413 594 840	440 876 676
#22 Gronden en gebouwen	332 122 837	351 093 068
#23 Installaties machines en uitrusting	53 750	31 326
#24 Meubilair en rollend materieel	294 228	231 943
#25 Leasing en soortgelijke rechten	123 615	120 096
#27 Activa in aanbouw	80 968 875	89 374 841
#28 Financiële vaste activa	26 122	25 402
#28A Aandelen	1000	1000
#28B/8 Vorderingen en borgtochten in contanten	30 535	24 402
VLOTTENDE ACTIVA	50 724 032	42 838 214
#30 Voorraad	42 415	86 809
#35 Gronden en gebouwen en koopwoningen	29 735 270	25 705 336
#40 Handelsvorderingen	1 272 396	1 453 851
#41 Overige vorderingen	1 631 691	1 653 814
#50 Eigen aandelen	38	
#54/58 Liquide middelen	15 373 102	10 933 310
#490/1 Overlopende rekeningen	2 666 120	3 001 084
#499 Wachtrekeningen	4 532	4 011
TOTAAL VAN DE ACTIVA	464 318 872	483 714 890

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

JAARVERSLAG

Totaalbalans per capite - Passiva		
Nr. + omschrijving	2022	2023
ISDEIN VERMOGEN	78.203.421	78.019.046
#10 Kapitaal (2022) / #11 Inbreng buiten kapitaal (2023)	156.716	61.520
# 00 Geplaatst kapitaal (2022) / # 0000 Andere onbeschikbare inbreng buiten kapitaal (2023)	00.375	67.63
# 01 Niet-opgevraagd kapitaal (2022) / # 0001 Niet-opgevraagde andere onbeschikbare inbreng buiten kapitaal (-) (2023)	(0.699)	(95.630)
#13 Reserves	45.528.479	45.293.382
# 00 Wettelijke reserve	2.816.608	5.729
# 01 Statuair onbeschikbare reserves	6.696.830	21.335.044
# 02 Inkoop eigen aandelen	38	
# 03 Overige onbeschikbare reserves	0.278.835	0.672.811
# 02 Belastingvrije reserves	6.558.377	6.394.967
# 03 Beschikbare reserves	874.730	874.730
#14 Overgedragen winst vorig boekjaar	14.083	(15.901)
#14 Overgedragen winst huidig boekjaar		213.896
#15 Kapitaalsubsidies	32.504.143	32.467.096
SCHULDEN	386.115.452	405.694.895
#16 Voorzieningen en uitgestelde belastingen	6.899.993	6.715.713
# 02 Grote herstellings- en onderhoudswerken	6.869.382	7.645.288
# 04/5 Overige risico's en kosten		223.396
# 06 Uitgestelde belastingen	2.000.601	1947.032
#17 Schulden > 1 jaar	346.056.185	369.409.493
# 02 Levensschulden en soortgelijke schulden	7.734	8.544
# 03 Kredietinstellingen	343.221.242	365.795.345
# 05/9 Overige schulden	3.429.209	3.607.604
#42 Schulden > 1 jaar verv. < 1 jaar	19.460.162	14.053.328
#43 Financiële schulden	40	40
# 430/9 Kredietinstellingen	40	40
#44 Handels schulden	5.654.142	7.735.391
#45 Schulden bezoldigingen	2.255.890	1.648.992
# 450/3 Belastingen	1689.273	981.626
# 454/9 Bezoldigingen en sociale lasten	666.617	732.367
#47/48 Diverse schulden	546.807	448.054
#492/3 Overlopende rekeningen	2.440.233	2.686.887
TOTAAL VAN DE PASSIVA	464.318.872	483.714.890

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

JAARVERSLAG

Resultatenrekening	2023	2022
KOSTEN	45.347.223	41.788.703
#60 Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	5.854.422	5.044.134
#60/8 Aankopen	2.482.426	8.345.894
#609 Voorraad	3.371.996	(3.301.760)
#61 Diensten en diverse goederen	13.531.463	12.665.648
#62 Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.450.202	4.962.262
#630 Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten en (im)materiële vaste activa	9.582.186	8.780.893
#631/4 Waardeverminderingen op voorraden, BIU en handelsvorderingen	138.211	155.567
#635/8 Voorzieningen voor risico's en kosten	864.366	231.300
#640/8 Andere bedrijfskosten	1.761.759	1.696.974
#649 Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		
#65 Recurrente financiële kosten	8.156.276	7.077.294
#650 Kosten van schulden	8.148.466	7.066.918
#651 Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, BIU en handelsvorderingen		
#652/9 andere financiële kosten	7.810	10.385
#66 Niet-recurrente kosten	5.391	25.857
#670/3 Belastingen	2.997	77.103
#680 Overboeking naar de uitgestelde belastingen		53.584
#689 Overboeking naar de belastingvrije reserves		1.018.099
OPBRENGSTEN	45.961.121	42.018.891
#70 Omzet	31.901.614	29.360.961
#71 Voorraad goederen in bewerking, gereed product en BIU	21.431	1.713
#72 Geproduceerde vaste activa	233.651	81.095
#73 Udgeld, schenkingen, legaten en subsidies	1.566.974	1.916.145
#74 Andere bedrijfsopbrengsten	3.593.394	2.356.369
#75 Recurrente financiële opbrengsten	5.946.626	6.114.853
#750 Opbrengsten uit financiële vaste activa		
#751 Opbrengsten uit vlottende activa	49.045	24.622
#752/9 Andere financiële opbrengsten	5.897.581	6.090.231
#76 Niet-recurrente opbrengsten	953.044	1.747.925
#77 Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	83	
#780 Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	1.260.581	50.155
#789 Onttrekking aan de belastingvrije reserves	83.725	389.676
RESULTAAT	213.898	230.188

2. Bespreking van de voornaamste wijzigingen op balansniveau

De materiële vaste activa zijn gestegen met 27.281.836 EUR. Deze stijging is te wijten aan de uitbreiding van het patrimonium. De belangrijkste mutaties hierbij zijn de aanschaffingen gedaan voor vaste activa in aanbouw, de overboeking van opgeleverde projecten, de afrekeningen van aannemers en architecten ontvangen na voorlopige oplevering en de toegepaste afschrijvingen volgens de waarderingsregels.

De waarde van de voorraad grond, werven in opbouw en afgewerkte gebouwen voor de koopsector zijn gedaald van 29.738.270 EUR naar 25.705.336 EUR. Dit komt doordat de opgeleverde projecten werden verkocht.

De handelsvorderingen zijn gestegen van 1.272.121 EUR naar 1.453.851 EUR. Ook is er een kleine stijging bij de overige vorderingen van 1.631.691 EUR naar 1.653.814 EUR.

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

Bij de liquide middelen zien we een daling van 15.373.079 EUR naar 10.933.310 EUR.

De rubriek "overlopende rekening" op het actief vermeldt een bedrag van 3.001.084 EUR, waaronder 2.860.822 EUR aan verkregen opbrengsten subsidies FS3 en 140.262 EUR aan over te dragen kosten.

Het eigen vermogen bedraagt 78.019.995 EUR.

De voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken zijn gestegen van 6.869.392 EUR naar 7.545.205 EUR. Ook werden er voorzieningen aangelegd voor overige risico's en kosten voor een bedrag van 223.396 EUR.

De schulden op meer dan 1 jaar zijn gestegen van 346.658.185 EUR naar 369.409.493 EUR. Dit zijn de leningen bij de VMSW. De schulden die binnen het jaar vervallen bedragen 14.053.325 EUR.

We merken een stijging in de handelsschulden op van 5.854.142 EUR naar 7.735.391 EUR. De schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten zijn gedaald van 2.255.890 EUR naar 1.648.992 EUR. De diverse schulden zijn gedaald van 546.807 EUR naar 445.054 EUR.

Op het passief hebben we overlopende rekeningen voor een bedrag van 2.686.887 EUR tegenover 2.440.233 EUR vorig boekjaar. Dit gaat vooral om de toe te rekenen intresten op de leningen bij de VMSW.

3. Bespreking van het resultaat van het boekjaar

De vennootschap heeft haar jaarrekening met betrekking tot het voorbije jaar afgesloten met een te bestemmen winst van 213.898 EUR. Dit resultaat wordt nader toegelicht:

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 38.270.107,39 EUR. De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van 31.901.614 EUR gehaald. Van dit bedrag is 25.103.740,55 EUR afkomstig van de huuractiviteiten en 6.797.873,45 EUR afkomstig van de koopactiviteit. In kader van de doorverhuuractiviteit werden er voor 1.566.974 EUR personeel- en werkingssubsidies ontvangen. Er waren voor 3.593.394 EUR andere bedrijfsopbrengsten, waaronder onder andere: subsidies voor FS3 leningen, schadevergoeding verzekeringen, vergoeding voortijdige verkopen, recuperaties van kosten enz...

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten bedragen 953.044 EUR, voornamelijk afkomstig van gerealiseerde meerwaarde op verkoop van woningen.

De totale bedrijfskosten bedragen 37.187.950,41 EUR. De belangrijke pijlers binnen de bedrijfskosten zijn de afschrijvingen, het onderhoud van het patrimonium, de bezoldigingen.

De aankoop van handelsgoederen is gestegen van 41.788.703 EUR naar 45.347.223 EUR, dit gaat over de aankopen met betrekking tot koopprojecten.

Bij de diensten en diverse goederen is er een stijging van 12.665.648 EUR naar 13.531.463 EUR, hierbij zijn de voornaamste stijgingen te wijten aan de fusiekosten (stijging van de erelonen, notariskosten m.b.t. de fusies en splitsingen, kosten om de software aan te passen).

Ook voor de bezoldigingen zien we een stijging van 4.962.262 EUR naar 5.450.202 EUR.

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

Op de afschrijvingen zien we ook stijging van 801.243 EUR.

Het **financieel resultaat** is het verschil tussen de financiële opbrengsten (5.946.626 EUR) voornamelijk bestaande uit afboeking kapitaalsubsidies en intrestsubsidies FS3 en de financiële kosten (8.156.276 EUR). De financiële kosten bestaan voornamelijk uit de kosten van schulden, namelijk voor een bedrag van 8.148.466 EUR, dit is niet minimaal, doch zeker te begrijpen en te verantwoorden gezien de leningen. Verder zijn er nog voor 7.810 EUR andere financiële kosten (o.a. trimestriële bijdragen en beheerskosten van banken).

De belastingen bestaan uit de onttrekking aan uitgestelde belasting op kapitaalsubsidies en aan onttrekking aan de belastingvrije reserves.

Het bedrijfs- en financieel resultaat in acht genomen, en rekening houdende met de belastingen en onttrekking aan de belastingvrije reserves bedraagt de te bestemmen winst van het boekjaar aldus 213.898 EUR.

Per 31.12.2023 zijn er voor 7.768.681 EUR voorzieningen aangelegd, waarvan 7.545.285 EUR voor grote herstellings- en onderhoudswerken, 55.035 EUR voor hangende geschillen i.v.m. projecten en 168.361 EUR voor juridische geschillen met personeel.

Er werd voor 1.260.581 EUR aan uitgestelde belastingen onttrokken en voor 83.725 EUR onttrokken aan de reserve voor wederopbouw wegens herbelegging.

4. Bespreking van het resultaat van het boekjaar

Wij stellen voor de te bestemmen winst van 213.898 EUR integraal over te dragen naar het volgende boekjaar.

II. Risico's en onzekerheden

Bij toepassing van artikel 3:6 WVV delen wij u mede dat er geen belangrijke risico's en onzekerheden zijn die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling, de financiële resultaten of de marktpositie van de vennootschap. De vennootschap wordt enkel geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die inherent zijn aan haar activiteiten en haar onderneming, zoals de inning van de vorderingen en de verhuurbaarheid van de woningen.

III. Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

De Raad van Bestuur bevestigt dat tijdens het boekjaar 2023 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk zoals in haar statuten is bepaald.

De Raad van Bestuur heeft vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen en werkingskosten bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Verdere toelichting werd opgenomen in het activiteitenverslag.

IV. Wijziging van het vermogen

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

Ten gevolge van de diverse herstructurerings, zoals vermeld onder punt I. werd het kapitaal meermaals gewijzigd.

Ten gevolge van de omzetting naar een BV spreken we nu van een inbreng.

Overeenkomstig artikel 7 van de statuten van Woonmaatschappij Dender Zuid worden de inbrengen op een onbeschikbare reserve geboekt. Op heden bedraagt deze onbeschikbare inbreng per 31.12.2023, 157.152 EUR, vertegenwoordigd door 15.715.222 aandelen met een inbrengwaarde van 0,01 EUR. De inbreng is voor een bedrag van 95.632 EUR niet volstort.

V. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Na Jaareinde werden door de Raad van Bestuur volgende partiële splitsingsvoorstellen goedgekeurd:

- Splitsingsvoorstel waarbij wordt voorgesteld om alle activa en passiva, rechten en verplichtingen (in het bezit van Woonmaatschappij Dender Zuid) met betrekking tot de activiteit in het werkingsgebied van Vlaamse Ardennen over te dragen aan de Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen;
- Splitsingsvoorstel waarbij wordt voorgesteld om alle activa en passiva, rechten en verplichtingen (in het bezit van Woonmaatschappij Dender Zuid) met betrekking tot de activiteit in het werkingsgebied van Dender Midden over te dragen aan de Woonmaatschappij Stek92;
- Splitsingsvoorstel waarbij wordt voorgesteld om alle activa en passiva, rechten en verplichtingen (in het bezit van Woonmaatschappij Stek92) met betrekking tot de activiteit in het werkingsgebied van Dender Zuid over te dragen aan de Woonmaatschappij Dender Zuid;

Deze splitsingsvoorstellen werden intussen gepubliceerd in het Belgisch staatsblad en kunnen daar worden geconsulteerd voor bijkomende informatie.

VI. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Tijdens het afgelopen boekjaar hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk hebben beïnvloed.

VII. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap ontplooit geen activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

VIII. Bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft volgend hoofdkantoor (maatschappelijke zetel) : Heilig Hartlaan 54 te 9300 Aalst.

De vennootschap heeft volgende bijkantoren:

- contactpunt Denderleeuw: Steenweg 439 te 9470 Denderleeuw

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

- contactpunt Ninove: Acaciastraat 1 te 9400 Ninove
- contactpunt Herzele: Lindestraat 51 te 9550 Herzele

IX. Verantwoording van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit

Artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat (i) indien uit de balans een overgedragen verlies blijkt of (ii) indien uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, de Raad van Bestuur in het jaarverslag een verantwoording dient op te nemen van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit.

De vennootschap bevindt zich niet in de situatie geïllustreerd onder (i) en (ii). Aldus dient de Raad van Bestuur geen besluit te nemen inzake waarderingsregels in functie van de continuïteit.

X. Financiële instrumenten

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

XI. Strijdig belang

Er hebben zich het afgelopen boekjaar geen omstandigheden met betrekking tot een tegenstrijdig belang, zoals omschreven in het WVV, voorgedaan.

XII. Verkrijging eigen aandelen

De vennootschap heeft gedurende het boekjaar geen eigen aandelen ingekocht, en heeft er geen in bezit.

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

Wij vragen u voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan bestuurders en de commissaris voor het tijdens het boekjaar 2023 uitgeoefende mandaat.

Aalst, 23 april 2024

Steven Hutse
Algemeen Directeur

Sarah Smeyers
Bestuurder - voorzitter

VERSLAG VAN DE COMMISSARISEN


Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Woonmaatschappij Dender-Zuid BV over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonmaatschappij Dender-Zuid BV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023, alsook 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 31 mei 2022, 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 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonmaatschappij Dender-Zuid BV uitgevoerd gedurende 29 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening
Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2023, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting. Het balans totaal bedraagt EUR 483.714.889,99 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 213.897,68.

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

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Woonmaatschappij Dender-Zuid BV over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

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 van de jaarrekening 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

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Woonmaatschappij Dender-Zuid BV over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan***

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Woonmaatschappij Dender-Zuid BV over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm 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 van de Vennootschap 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.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Woonmaatschappij Dender-Zuid BV over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

- 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.

Gent, 8 mei 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Digitally signed by Joris
Mertens (Signature)
Date: 2024.05.08
11:32:36 +02'00'

Joris Mertens
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	40,5	16,3	24,2
Deeltijds	1002	13,8	3,3	10,5
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	50,7	18,9	31,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	56.881	24.031	32.850
Deeltijds	1012	14.275	3.979	10.296
Totaal	1013	71.156	28.010	43.146
Personeelskosten				
Voltijds	1021	4.319.521,68	1.915.668,64	2.403.853,04
Deeltijds	1022	1.130.680,45	297.658,32	833.022,13
Totaal	1023	5.450.202,13	2.213.326,96	3.236.875,17
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	23,4	9,1	14,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	34.067	13.943	20.124
Personeelskosten	1023	1.942.617,33	914.724,13	1.027.893,20
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)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	55	21	71,2
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	53	20	68,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111		1	0,9
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113	2		2,0
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	23	5	27,0
lager onderwijs	1200	2		2,0
secundair onderwijs	1201	12	1	12,8
hoger niet-universitair onderwijs	1202	6	4	9,2
universitair onderwijs	1203	3		3,0
Vrouwen	121	32	16	44,2
lager onderwijs	1210		3	1,4
secundair onderwijs	1211	13	8	19,4
hoger niet-universitair onderwijs	1212	17	3	19,7
universitair onderwijs	1213	2	2	3,7
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	1		1,0
Bedienden	134	51	19	66,1
Arbeiders	132	3	2	4,1
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	439	
Kosten voor de vennootschap	152	121.585,53	

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROOR TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	56	18	68,3
210	39	15	49,4
211	17	3	18,9
212			
213			

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	21	4	22,8
310	4	2	4,8
311	17	2	18,0
312			
313			
340			
341			
342	1		1,0
343	20	4	21,8
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de vennootschap
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de vennootschap

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de vennootschap

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
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)

REMUNERATIEVERSLAG 2023

Conform het Wetboek van Vennootschappen art. 100 §1, 6/3 legt WM Dender-Zuid een remuneratieverslag neer.

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2023.

<u>BESTUURDERS</u>	<u>ZITPENNINGEN</u> <u>2023</u>	<u>ANDERE VOORDELEN</u> <u>2023</u>
Van De Velde Geertrui	5.376,26 €	35,00 €
Van Keymolen Phaedra	5.449,50 €	50,04 €
Vanden Herrewegen Johan	4.266,60 €	202,68 €
Van der Poorten Mark	7.253,22 €	106,42 €
Smeyers Sarah	11.738,35 €	13,52 €
Meuleman Christ	1.706,64 €	87,57 €
Schack Ludwig	3.626,61 €	12,45 €
Janssens Emmy	4.986,22 €	42,25 €
De Nul Jan	3.749,25 €	0,00 €
Cosyns Veerle	1.499,70 €	0,00 €
Van De Wiele Christophe	999,80 €	0,00 €
Larmuseau David	0,00 €	0,00 €
Monsieur Eddie	3.960,00 €	0,00 €
Couck Georges	1.620,00 €	0,00 €
Lievens Paul	1.980,00 €	0,00 €
Muylaert Gerrit	1.260,00 €	0,00 €
Deheegher Ann	1.980,00 €	0,00 €
Van Isterdael Walter	1.800,00 €	0,00 €
De Leeuw Simonne	1.980,00 €	0,00 €
Roggeman Walter	3.729,12 €	0,00 €
Schorreel Fons	0,00 €	0,00 €
Violon Jannick	1.933,36 €	0,00 €
Arijs Jan	2.109,12 €	0,00 €
Triest Alain	1.757,60 €	0,00 €
Meert Lieven	4.569,76 €	0,00 €
Fonteyn Gina	2.109,12 €	0,00 €
Van Den Neucker Annelies	0,00 €	0,00 €
Ost Marc	1.933,36 €	0,00 €



Jaarverslag 2023