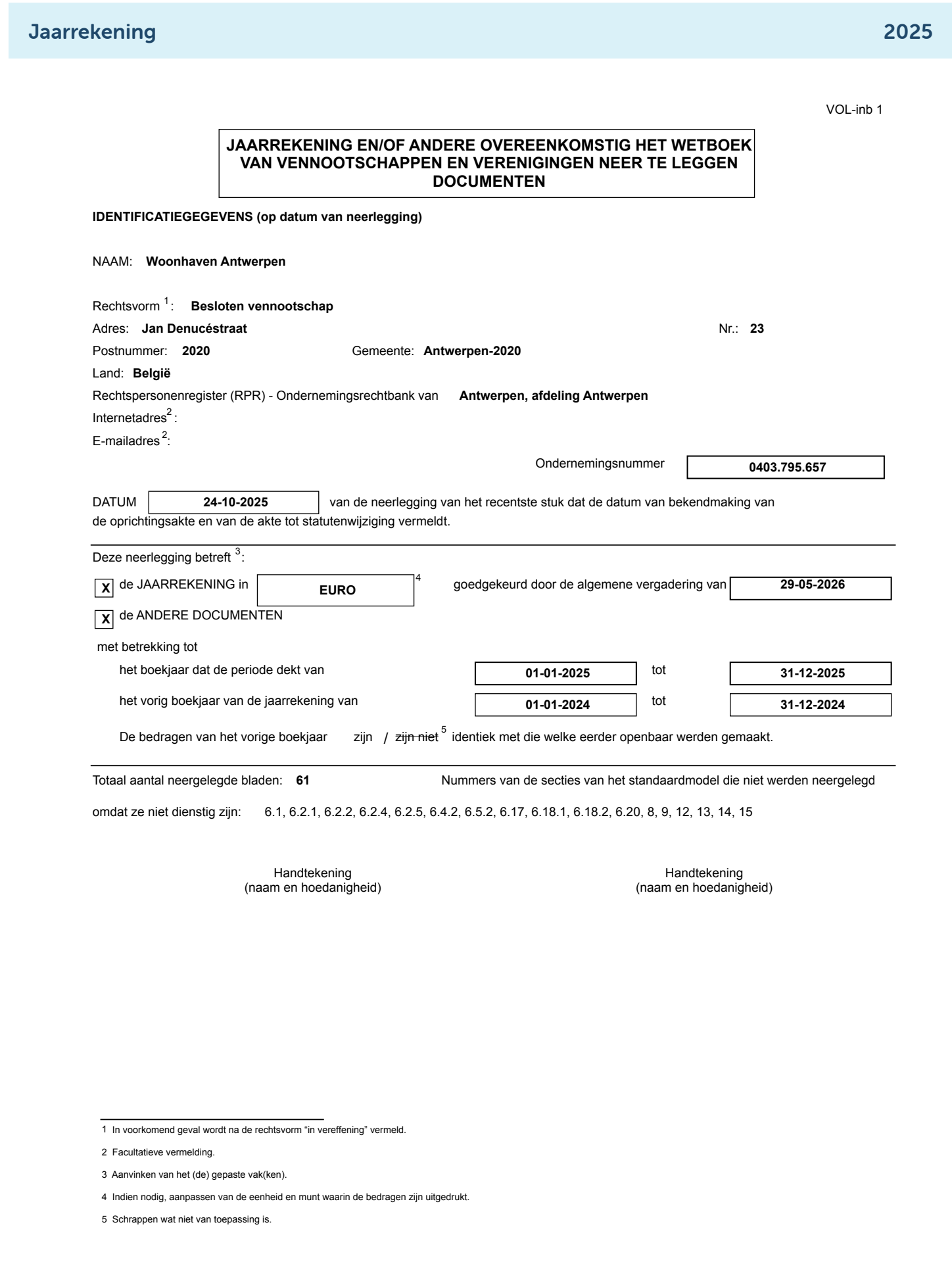




2025

Jaarrekening





Nr.	0403.795.657	VOL-inb 2.1
-----	--------------	-------------

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

BACHAR Karim

Léon Huybrechtsstraat 13, 2050 Antwerpen-2050, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12-03-2019, einde: 27-03-2025

GEERAERT Sandra

Hobeuchemstraat 21, 2660 Hoboken (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 26-10-2020, einde: 27-03-2025

GYSELS Kris

Onze-Lieve-Vrouwestraat 30, 2600 Berchem (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12-03-2019, einde: 27-03-2025

LEGON Ivo

Gerardus Stijnenlaan 183, 2180 Ekeren (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12-03-2019, einde: 27-03-2025

LEYS Karina

Moretusstraat 115, bus A, 2660 Hoboken (Antwerpen), België

Mandaat: 3de ondervoorzitter, begin: 31-05-2013, einde: 27-03-2025

NIESTEN Freek

Sint-Antoniusstraat 4, 2000 Antwerpen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12-03-2019, einde: 27-03-2025

VAN DER VLOET Jan

Lange Van Ruusbroecstraat 121, 2018 Antwerpen-2018, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12-03-2019, einde: 27-03-2025

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

VAN DOESBURG Elisabeth

Oudesteenweg 30, 2060 Antwerpen-2060, België

Mandaat: Voorzitter van de Raad van Bestuur, begin: 31-05-2021, einde: 27-03-2025

VRINTS Martine

Coppenolstraat 15, 2000 Antwerpen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12-03-2019, einde: 27-03-2025

WITTOCK Viviane

Legerstraat 217, 2610 Wilrijk (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12-03-2019, einde: 27-03-2025

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 2.1
-----	--------------	-------------

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

WUYTS Marita

Gloriantlaan 68A/, bus 12, 2050 Antwerpen-2050, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12-03-2019, einde: 27-03-2025

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

MATHEUSSEN Kris

M.Montgomeryplein 14, bus 1, 2140 Borgerhout (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 12-03-2019, einde: 27-03-2025

DEWINTER Robrecht

Oude Donklaan 15, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 31-05-2023, einde: 27-03-2025

GEERAERTS Carl

Zuidvest 24, bus 7, 2040 Antwerpen-2040, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 31-05-2023, einde: 27-03-2025

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

POLIS Axel

Venneborglaan 17, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 22-05-2023, einde: 27-03-2025

JANSSENS Patrick

Cuylitsstraat 16, 2018 Antwerpen-2018, België

Mandaat: Voorzitter van de Raad van Bestuur, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

HOMANS Liesbeth

Jules Moretuslei 522, 2610 Wilrijk (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

BELKOVI Indrit

Steerveldstraat 13, 2610 Wilrijk (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

EL MZAIRH Hicham

Oudestraat 103, 2610 Wilrijk (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

LORIDAN Joyce

Gloriantlaan 53, bus 6, 2050 Antwerpen-2050, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

AIT DAOUD Nabilla

De Bruynlaan 69, 2610 Wilrijk (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 2.1
-----	--------------	-------------

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

HELLEMANS Vincent

Jozef De Bomstraat 74, 2018 Antwerpen-2018, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

WOUTERS Peter

Lammegierstraat 3, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

TOEN Kathelijne

Vinkeveldeplein 28, 2660 Hoboken (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

PLOMPEN Annemie

Pastorijveld 106, 2180 Ekeren (Antwerpen), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 27-03-2025, einde: 30-05-2031

Callens, Vandelanotte & Theunissen BV 0427.897.088

Grotesteenweg 214, bus 9, 2600 Berchem (Antwerpen), België

Lidmaatschapsnummer: B00003

Mandaat: Commissaris, begin: 28-05-2025, einde: 30-05-2028

Vertegenwoordigd door:

1 SNOEKS Ken

Commissaris, Lidmaatschapsnummer: A0 2189

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 2.2
-----	--------------	-------------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 3.1
-----	--------------	-------------

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 3.1
-----	--------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA

OPRICHTINGSKOSTEN

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

Materiële vaste activa

Terreinen en gebouwen
Installaties, machines en uitrusting
Meubilair en rollend materieel
Leasing en soortgelijke rechten
Overige materiële vaste activa
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

Financiële vaste activa

Verbonden ondernemingen
Deelnemingen
Vorderingen
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat
Deelnemingen
Vorderingen
Andere financiële vaste activa
Aandelen
Vorderingen en borgtochten in contanten

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
6.1	20		
	21/28	1.452.648.629	1.400.148.749
6.2	21	662.182	415.259
6.3	22/27	1.449.632.936	1.397.381.979
	22	1.323.563.808	1.320.501.603
	23	3.092.272	3.403.464
	24	1.805.021	2.403.316
	25	472.093	522.089
	26	2.183.114	2.304.129
	27	118.516.628	68.247.378
6.4 / 6.5.1	28	2.353.511	2.351.511
6.15	280/1	2.000.000	2.000.000
	280	2.000.000	2.000.000
	281		
6.15	282/3		
	282		
	283		
	284/8	353.511	351.511
	284	342.660	340.660
	285/8	10.851	10.851

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op meer dan één jaar

Handelsvorderingen
Overige vorderingen

Voorraden en bestellingen in uitvoering

Voorraden
Grond- en hulpstoffen
Goederen in bewerking
Gereed product
Handelsgoederen
Onroerende goederen bestemd voor verkoop
Vooruitbetalingen
Bestellingen in uitvoering

Vorderingen op ten hoogste één jaar

Handelsvorderingen
Overige vorderingen

Geldbeleggingen

Eigen aandelen
Overige beleggingen

Liquide middelen

Overlopende rekeningen

TOTAAL VAN DE ACTIVA

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	29/58	108.100.761	121.939.993
	29		
	290		
	291		
	3	26.913.956	25.177.074
	30/36	26.913.956	25.177.074
	30/31	2.193.996	1.944.640
	32		
	33		
	34		
	35	24.719.960	23.232.433
	36		
	37		
	40/41	18.144.602	18.844.491
	40	3.522.962	2.835.830
	41	14.621.639	16.008.661
6.5.1 / 6.6	50/53	7.276.785	12.243.227
	50		
	51/53	7.276.785	12.243.227
	54/58	38.630.605	50.438.122
6.6	490/1	17.134.813	15.237.080
	20/58	1.560.749.390	1.522.088.742

Nr.	0403.795.657		VOL-inb 3.2	
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
		10/15	163.114.084	175.520.518
Inbreng				
	6.7.1	10/11	6.908.159	6.915.694
Beschikbaar				
		110		
Onbeschikbaar				
		111	6.908.159	6.915.694
Herwaarderingsmeerwaarden				
		12		
Reserves				
		13	86.503.303	86.969.193
Onbeschikbare reserves				
		130/1	56.008.463	55.792.822
Statutair onbeschikbare reserves				
		1311	823.596	607.955
Inkoop eigen aandelen				
		1312		
Financiële steunverlening				
		1313		
Overige				
		1319	55.184.868	55.184.868
Belastingvrije reserves				
		132	29.618.700	30.300.481
Beschikbare reserves				
		133	876.141	875.889
Overgedragen winst (verlies)				
	(+)/(-)	14	-48.664.161	-40.466.207
Kapitaalsubsidies				
		15	118.366.783	122.101.838
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief 6				
		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
		16	45.036.052	46.698.992
Voorzieningen voor risico's en kosten				
		160/5	37.874.624	39.300.394
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen				
		160		
Belastingen				
		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken				
		162	34.290.318	36.807.424
Milieuverplichtingen				
		163	38.273	68.612
Overige risico's en kosten				
	6.8	164/5	3.546.033	2.424.357
Uitgestelde belastingen				
		168	7.161.428	7.398.598

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

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 3.2	
</			

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

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 4
-----	--------------	-----------

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 4
-----	--------------	-----------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	148.759.871	135.388.817
Omzet	6.10	70	133.816.967	123.157.027
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)	71		
Geproduceerde vaste activa		72	1.086.492	587.357
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	11.602.709	11.584.506
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	2.253.703	59.925
Bedrijfskosten		60/66A	162.698.035	145.768.297
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	7.537.866	3.381.146
Aankopen		600/8	9.151.909	9.762.433
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)	609	-1.614.043	-6.381.287
Diensten en diverse goederen		61	58.541.366	48.161.737
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.10 62	30.598.623	29.968.869
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	51.860.067	50.394.014
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 631/4	295.037	887.482
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 635/8	-1.427.256	-487.320
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	12.911.752	12.326.539
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	2.380.580	1.135.831
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	-13.938.164	-10.379.480

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	32.362.065	28.998.160
Recurrente financiële opbrengsten		75	32.362.065	28.998.160
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	829.391	1.162.751
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	31.532.674	27.835.409
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	28.123.764	26.010.265
Recurrente financiële kosten	6.11	65	28.123.764	26.010.265
Kosten van schulden		650	28.112.656	26.007.797
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651	-4.630	-12.483
Andere financiële kosten		652/9	15.738	14.951
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	-9.699.862	-7.391.585
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	339.732	279.165
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13 67/77	600	22.179
Belastingen		670/3	600	22.179
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	-9.360.731	-7.134.599
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	1.162.777	
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-8.197.954	-7.134.599

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 5
-----	--------------	-----------

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-48.664.161	-40.466.207
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	-8.197.954	-7.134.599
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-40.466.207	-33.331.608
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	-48.664.161	-40.466.207
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.2.3
-----	--------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	3.057.076
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	496.207	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	3.553.282	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	2.641.817
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	249.283	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	2.891.100	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	662.182	

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.3.1
-----	--------------	---------------

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	2.098.615.581
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	24.485.242	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	14.112.894	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	36.703.291	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	2.145.691.220	
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	778.113.977
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	52.410.484	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291	2.624.480	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	11.021.530	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	822.127.412	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	1.323.563.808	

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.3.2
-----	--------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	6.664.500
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	180.406	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	7.132	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	6.837.774	
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	3.261.036
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	491.598	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	7.132	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	3.745.502	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	3.092.272	

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.3.3
-----	--------------	---------------

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.3.4
-----	--------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	6.358.575
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	224.148	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	138.683	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	6.444.041	
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	3.955.260
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	822.444	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	138.683	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	4.639.021	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	1.805.021	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	xxxxxxxxxxxxxx	1.349.892
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8184		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194	1.349.892	
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	827.802
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	49.996	
Teruggenomen	8284		
Verworven van derden	8294		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8304		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8314		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324	877.798	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)	472.093	
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250	472.093	
Installaties, machines en uitrusting	251		
Meubilair en rollend materieel	252		

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.3.5
-----	--------------	---------------

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.3.6
-----	--------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIEËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxx	7.874.902
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8185		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	7.874.902	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215		
Verworven van derden	8225		
Afgeboekt	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8245		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxx	5.570.773
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	121.015	
Teruggenomen	8285		
Verworven van derden	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8315		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	5.691.788	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	2.183.114	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxx	68.247.378
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	86.972.541	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-36.703.291	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	118.516.628	
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)	118.516.628	

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.4.1
-----	--------------	---------------

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391P	xxxxxxxxxxxxxx	4.222.000
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8361		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8371		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8381		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391	4.222.000	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8411		
Verworven van derden	8421		
Afgeboekt	8431		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8441		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521P	xxxxxxxxxxxxxx	2.222.000
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8471		
Teruggenomen	8481		
Verworven van derden	8491		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8501		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8511		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521	2.222.000	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8541		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(280)	2.000.000	
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	281P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8581		
Terugbetalingen	8591		
Geboekte waardeverminderingen	8601		
Teruggenomen waardeverminderingen	8611		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-) 8621		
Overige mutaties	(+)/(-) 8631		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(281)		
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8651		

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.4.3
-----	--------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxx	340.660
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	2.000	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	342.660	
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)	342.660	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxx	10.851
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-) 8623		
Overige mutaties	(+)/(-) 8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	10.851	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.5.1
-----	--------------	---------------

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	Aard	rechtstreeks		dochter-ters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen
		Aantal	%				Nettoresultaat
Collectief Goed Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk 0628.996.993					31-12-2024	EUR	(+) of (-) (in eenheden)
	Aandelen op naam	168.880	98,00	0,00			5.480.148 -27.403

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.6
-----	--------------	-------------

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd 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	35.700	31.070
8681	35.700	31.070
8682		
8683		
52		
8684		
53	7.241.085	12.212.156
8686	2.049.682	2.019.291
8687	5.191.402	10.192.866
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Verkregen opbrengsten - subsidie FS3 leningen WIV

Verkregen opbrengsten

Wederbeleggingsvergoeding ann.len.WiV 2013-2033

Over te dragen kosten - Uitzonderlijke afschrijvingen

Over te dragen kosten

Boekjaar
10.909.278
281.245
53.221
2.418.478
3.472.592

Nr.0403.795.657

VOL-inb 6.7.1

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	6.915.694
(111)	6.908.159	
8790	7.114.237	
87901	206.078	
8791		
87911		

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Uitbetaling aandelen @ aandeelhouders

- Aandelen op naam
- Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	-7.535	
8702	XXXXXXXXXXXXXX	361.974.114
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	

Nr.0403.795.657

VOL-inb 6.7.1

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

Boekjaar

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.7.2
-----	--------------	---------------

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP OP DATUM VAN JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen overeenkomstig artikel 7:225 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, artikel 14, 4de lid van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen of artikel 5 van het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de vennootschap in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de zetel, zo het een rechtspersoon betreft) en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			
	Aard	Aantal stemrechten		%
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
Vlaams Gewest				
0220.819.807	Aandelen op naam	4.938.672	0	1,36
Provincie Antwerpen				
0207.725.597	Aandelen op naam	6.076.207	0	1,68
Stad Antwerpen				
0207.500.123	Aandelen op naam	330.048.505	0	91,18
Gemeente Lint (en andere gemeentes + stad Mortsel)				
0207.501.410	Aandelen op naam	70.339	0	0,02
OCMW Antwerpen				
0212.235.604	Aandelen op naam	19.853.206	0	5,48
Beweging.111				
0654.764.846	Aandelen op naam	530.219	0	0,15

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.7.2
-----	--------------	---------------

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP OP DATUM VAN JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen overeenkomstig artikel 7:225 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, artikel 14, 4de lid van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen of artikel 5 van het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de vennootschap in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de zetel, zo het een rechtspersoon betreft) en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			
	Aard	Aantal stemrechten		%
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
Overige OCMW's (Boechout, Lint, Hove)				
0212.241.740	Aandelen op naam	5.541	0	0,01
(detail, zie jaarverslag) 32 Natuurlijke Personen				
	Aandelen op naam	451.425	0	0,12

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.8
-----	--------------	-------------

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

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

	Boekjaar
Voorziening hangende geschillen bouw	2.149.811
Voorziening te ontvangen kosten verkochte koopprojecten	273.368
Voorziening reno sociaal beheer (stad Antwerpen)	8.862
Voorziening personeelskosten	1.061.151
Voorziening overige risico's en kosten	52.841

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.9
-----	--------------	-------------

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	50.140.951
8811	
8821	
8831	55.751
8841	50.085.200
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	50.140.951
8802	201.990.882
8812	
8822	
8832	940.974
8842	201.049.908
8852	
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	201.990.882
8803	1.025.492.400
8813	
8823	
8833	310.605
8843	1.025.181.795
8853	
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	16.216.877
8913	1.041.709.277

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.9
-----	--------------	-------------

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

	Codes	Boekjaar
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
Belastingen <i>(posten 450/3 en 179 van de passiva)</i>		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	868.101
Geraamde belastingschulden	450	2.100
Bezoldigingen en sociale lasten <i>(posten 454/9 en 179 van de passiva)</i>		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	3.174.991

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.9
-----	--------------	-------------

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.	
Toe te rekenen intresten ann.len.WiV	9.247.648
Andere toe te rekenen kosten	5.464
Over te dragen opbrengsten - subsidies koopwoningen	887.809

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.10
-----	--------------	--------------

BEDRIJFSRESULTATEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Netto-omzet

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

verhuring sociale woningen

Uitsplitsing per geografische markt

Antwerpen en omgeving

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
	133.816.967	123.157.027
	133.816.967	123.157.027
740	5.783.464	5.954.243
9086	426	420
9087	396,0	381,4
9088	544.333	535.980
620	21.233.289	20.204.971
621	6.212.658	5.775.404
622	1.855.640	1.840.188
623	1.296.798	1.170.337
624	238	977.968

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.10
-----	--------------	--------------

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	0	-2.023.766
9110		
9111		
9112	1.721.810	1.381.412
9113	1.426.774	493.930
9115	8.626.113	9.671.303
9116	10.053.369	10.158.623
640	10.421.595	11.098.413
641/8	2.490.157	1.228.126
9096	6	12
9097	2,1	3,5
9098	4.173	6.442
617	192.792	341.371

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.11
-----	--------------	--------------

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	5.171.544	5.165.226
Interestsubsidies	9126	26.055.162	22.373.675
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
Diverse opbrengsten (bekomen kortingen, andere)		2.384	2.281
Aanbrengpremie huurwaarborgen VMSW		83.018	90.930
intrestvergoeding		220.507	188.461
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501		
Geactiveerde interesten	6502		
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510		
Teruggenomen	6511	4.630	12.483
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			
bankkosten		15.693	6.694
andere		45	77

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.12
-----	--------------	--------------

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN			
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten			
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	76	2.253.703	59.925
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	(76A)	2.253.703	59.925
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa.	760	847	
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	7620		
	7630	2.179.679	6.460
	764/8	73.177	53.465
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			
Niet-recurrente bedrijfskosten			
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	66	2.380.580	1.135.831
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	(66A)	2.380.580	1.135.831
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	660	2.284.753	728.142
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	6620		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6630		
	664/7	95.827	407.689
	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		

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.13
-----	--------------	--------------

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 belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen 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

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

Bronnen van belastinglatenties

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

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
9134	600
9135	
9136	
9137	600
9138	
9139	
9140	

Boekjaar

Codes	Boekjaar
9141	19.719.728
9142	19.719.728
9144	

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	6.361.615	4.038.350
9146	606.438	328.965
9147	4.564.511	4.279.586
9148		

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.14
-----	--------------	--------------

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	575.194
9150	
9151	
9153	575.194
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.14
-----	--------------	--------------

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

	Codes	Boekjaar
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
Lopende projecten in uitvoering		192.131.283
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	
Verkochte (te leveren) goederen	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	

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

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.14
-----	--------------	--------------

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

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

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

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

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

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

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

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

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.15
-----	--------------	--------------

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	(280/1)	2.000.000	2.000.000
Deelnemingen	(280)	2.000.000	2.000.000
Achtergestelde vorderingen	9271		
Andere vorderingen	9281		
Vorderingen	9291		
Op meer dan één jaar	9301		
Op hoogstens één jaar	9311		
Geldbeleggingen	9321		
Aandelen	9331		
Vorderingen	9341		
Schulden	9351		
Op meer dan één jaar	9361		
Op hoogstens één jaar	9371		
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381		
Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap	9391		
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9401		
Financiële resultaten			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421		
Opbrengsten uit vlottende activa	9431		
Andere financiële opbrengsten	9441		
Kosten van schulden	9461		
Andere financiële kosten	9471		
Realisatie van vaste activa			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481		
Verwezenlijkte minderwaarden	9491		

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.15
-----	--------------	--------------

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	9253		
Deelnemingen	9263		
Achtergestelde vorderingen	9273		
Andere vorderingen	9283		
Vorderingen	9293		
Op meer dan één jaar	9303		
Op hoogstens één jaar	9313		
Schulden	9353		
Op meer dan één jaar	9363		
Op hoogstens één jaar	9373		
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen	9383		
Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap	9393		
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9403		
ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT			
Financiële vaste activa	9252		
Deelnemingen	9262		
Achtergestelde vorderingen	9272		
Andere vorderingen	9282		
Vorderingen	9292		
Op meer dan één jaar	9302		
Op hoogstens één jaar	9312		
Schulden	9352		
Op meer dan één jaar	9362		
Op hoogstens één jaar	9372		

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN	Boekjaar
Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap	

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.16
-----	--------------	--------------

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	
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	26.750
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.19
-----	--------------	--------------

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS

- Regels betreffende de waarderungen in de inventaris, de afschrijvingen, waardeverminderingen van immaterieel en materieel vast actief.
- Waardebepaling voorraad
- Waarderingsregels debiteuren
- Meerwaarde op verkopen
- Subsidies
- Voorzieningen risico's en kosten
- Pensioenfondsen en groepsverzekering

1. Waarderingsregels inzake materieel en immaterieel vast actief:

Onder I worden de waarderingsregels uiteengezet van de gefuseerde maatschappijen welke per 31/12/2025 nog steeds lopen en anders zijn dan deze van de fusiemaatschappij Woonhaven.
Onder II worden gelijklopende / nieuwe waarderingsregels van de gefuseerde maatschappij Woonhaven uiteengezet.
Algemeen: afschrijvingsritmes volgens de wetgeving zijn vanaf 2003 pro rata temporis op activa toegepast.

I.WAARDERINGSREGELS VAN VOOR DE FUSIE (< 2009)

Materieel vast activa - afschrijvingsregels

- lineaire afschrijving 33 jaar - jaarlijkse afschrijving: 3,03%
 - * boilers (Perisfeer)
 - * rolluiken (De Goede Woning)
 - * infrastructuurwerken (De Goede Woning)
- lineaire afschrijving 30 jaar - jaarlijkse afschrijving: 3,33%
 - * liften (alle maatschappijen)
 - * centrale verwarming (Perisfeer, Huisvesting-Antwerpen, Onze Woning)
 - * renovatie administratief kantoor J.D.Voslei 36 (De Goede Woning)
 - * ADL centrale Silvertoptoren I
 - * thermische centrale Silvertoptoren I
- lineaire afschrijving 20 jaar - jaarlijkse afschrijving: 5%
 - * daken (De Goede Woning)
- lineaire afschrijving: 15 jaar - jaarlijks afschrijving: 6,67%
 - * centrale verwarming (De Goede Woning):
 - * keukens (Perisfeer)

II.WAARDERINGSREGELS VAN WOONHAVEN / FUSIEMAATSCHAPPIJEN

Immaterieel vast activa

- Software: opgedeeld in licenties - ontwikkeling - website - software gebouwen
 - investeringsbedrag = aankoopbedrag en opleidingskosten
 - lineaire afschrijving over 3 jaar - jaarlijkse afschrijvingsritme 33%
- Groenestroomcertificaten
 - toepassing vanaf 2017
 - waardering = 31euro per certificaat
 - verkoop = binnen een periode van 5 jaar aan actuele waarde van verkoop

Materieel vast activa

A.Gronden - Gebouwen
Grondwaarde
De aanschaffingswaarde wordt bepaald op basis van de totale aankoopprijs, inclusief eventuele bijkomende kosten.
Bij de aankoop van een gebouw wordt de grond gewaardeerd aan de grondprijs vermeld in de aankoopakte, of indien geen waarde bepaald, als 1/6 van de volledige aankoopprijs grond en gebouw, dit volgens de richtlijnen van de VMSW.
Er is geen afschrijving op gronden in eigendom.
Gronden in erfpacht worden afgeschreven over een periode, gelijklopend met de vastgestelde termijn in de erfpachtovereenkomst.

Gebouwen
Waardering investering:
De aanschaffingswaarde wordt bepaald op basis van de aankoopprijs, inclusief bijkomende kosten en notariskosten of de waarde van opbouw van een gebouw met haar verschillende elementen van opbouw. Interne loonkosten à rato van 1,5% op de bouwkosten en intercalaire intresten op ontleende bedragen (indien van toepassing) worden eveneens mee opgenomen in de waardering van het gebouw / onderdelen van gebouw.

Afschrijvingsritmes:
In het kader van het MB van 19 maart 2012 inzake boekhoudkundige waarderingsregels werden de afschrijvingstermijnen van de bestaande gebouwen samen met hun garages/fietsenberging van vóór 2010 gewijzigd volgens de mogelijkheden binnen dit Besluit. Deze wijziging werd in de Raad van Bestuur van de vennootschap goedgekeurd op 29 november 2011.

- Gebouwen / integrale renovaties vóór 1997:
 - tot en met 2010:
 - * progressieve of lineaire afschrijving over 66 jaar
 - * jaarlijks afschrijvingsritme 1,5%

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.19
-----	--------------	--------------

WAARDERINGSREGELS

- vanaf 2011:
 - * gebouwen > 50 jaar = éénmalige afschrijving voor resterende waarde in 2011
 - * gebouwen < 50 jaar = omzetting naar 50 jaar
 - * jaarlijks afschrijvingsritme 2% - lineair
 - * resterend netto boekwaarde tot maximum 50 jaar termijn herleid
- Gebouwen/integrale renovaties vanaf 1997:
 - lineaire afschrijving over 50 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 2%
- Gebouwen / integrale renovatie vanaf 2011:
 - lineaire afschrijving over 33 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 3,03%
- Aangekochte oudere gebouwen
 - lineaire afschrijving over een termijn afhankelijk van de ouderdom van het aangekochte gebouw en de verwachte economische levensduurte met een minimum van 20 jaar.
- Gehuurde gebouwen / erfpachten - alternatieve financiering
 - volgens duurtijd contract met een maximum van 50 jaar en 2% afschrijving jaarlijks
- Commerciële en administratieve gebouwen / werkplaatsen en magazijn
 - lineaire afschrijving over 33 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 3,03%
- Onderdelen van gebouwen - vernieuwing
- Waardering van de investering op basis van de kostprijs externe (facturatie derden) of interne uitvoering (materiaal en werkuren werknemers)
 - lineaire afschrijving over 33 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 3,03%
 - * afzonderlijk of later gebouwde garages
 - * centrale verwarming
 - * liften
 - lineaire afschrijving over 15 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 6,67%
 - * elektriciteit
 - * sanitair
 - * isolatiewerken
 - * daken en koepels
 - lineaire afschrijving over 10 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 10%
 - * beveiliging gebouwen
 - * fietsenbergingen later bijgebouwd
 - * collectieve antennes

In het kader van het MB van 29 oktober 2010 inzake boekhoudkundige waarderingsregels werden de afschrijvingstermijnen voor nieuw of integraal gerenoveerde gebouwen met inwerkingstelling per 1/1/2011 met hun onderdelen gewijzigd volgens de mogelijkheden binnen dit Besluit. Deze wijzigingen werden in de Raad van Bestuur van de vennootschap goedgekeurd op 13/10/2020:

- Aankoopprijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde van nieuw of integraal gerenoveerde gebouwen welke als M.V.A. geboekt worden, worden lineair afgeschreven over een periode van 50 jaar bij aanvang van hun bedrijfsklaarheid met uitzondering van de volgende onderdelen, dewelke eveneens lineair worden afgeschreven over de volgende termijn:
 - Sanitair: 15 jaar
 - Lift: 25 jaar
 - Centrale verwarming (excl. de verwarmingsketel): 25 jaar
 - Centrale verwarming (verwarmingsketel): 15 jaar
 - Warmtepomp: 15 jaar
 - Zonneboiler: 15 jaar
 - fotovoltaïsch zonne-energiesysteem (excl. omvormers): 20 jaar
 - Omvormers fotovoltaïsch zonne-energiesysteem: 10 jaar
 - Ventilatie: 15 jaar

Voor de nieuwe en integraal gerenoveerde gebouwen vanaf 2020 werd geboekt volgens de reële waarde per onderdeel van het gebouw

Voor de volgende vaak voorkomende renovaties aan gebouwen bedraagt de afschrijvingstermijn vanaf 2020:

- 1° renovaties aan de binnenzijde van het gebouw, afschrijfbaar over een periode van 15 jaar :
 - a. vernieuwen van keukenmeubilair en -toestellen;
 - b. vernieuwen van binnenschrijnwerk;
 - c. vernieuwen van vloerbekleding;
 - d. vernieuwen van elektrische uitrusting van de woning;
 - e. vernieuwing van sanitaire uitrusting;
 - f. plaatsing van nieuwe verwarmingsketels met hoog rendement;
- 2° renovaties aan de binnenzijde van het gebouw, afschrijfbaar over een periode van 25 jaar :
 - a. vernieuwen van installaties voor centrale verwarming (excl. verwarmingsketel);
 - b. vernieuwen van liftinstallaties.
- 3° renovaties aan de buitenzijde van het gebouw, afschrijfbaar over 15 jaar :
 - a.Vernieuwen van dakbedekking (zonder verwijdering van de gehele bestaande dakbedekking)
 - b.Vernieuwen van een gedeelte van het buitenschrijnwerk (in het kader van een gestructureerde aanpak, bv. de vervanging van de garagepoorten van een reeks woningen of garages)
- 4° renovaties aan de buitenzijde van het gebouw, afschrijfbaar over 33 jaar :
 - a. vernieuwen van het volledige buitenschrijnwerk;
 - b. vernieuwen van volledige dakbedekking (met gehele verwijdering van de bestaande dakbedding) ;

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.19
-----	--------------	--------------

WAARDERINGSREGELS

- c. vernieuwen van het volledige parament van buitengevels;

De geboekte afschrijvingen van nieuw of integraal gerenoveerde gebouwen tussen 2011 en 2019 werden aangepast aan de nieuwe afschrijvingsritmes en eenmalig in het boekjaar 2020 in resultaat genomen. Het teveel afgeschreven gedeelte werd teruggedragen en de te weinig afgeschreven onderdelen werden bijgeboekt. Voor de waardebeoordeling van de verschillende onderdelen van deze gebouwen waarvoor een afwijkend afschrijvingsritme dan 50 jaar wordt voorzien, werd de % toegepast, volgens de regels van het M.B.:

- Sanitair: 5%
- Lift: 2%
- Centrale verwarming (excl. de verwarmingsketel): 4%
- Centrale verwarming (verwarmingsketel): 2%
- Warmtepomp: 0,75%
- Zonneboiler: 1,5%
- Ventilatie: 2,5 %
- Fotovoltaïsche zonne-energiesysteem: werkelijke waarde

Deactiveren:
Tot 2020 werd bij vervanging van een gebouw of haar onderdelen, op het ogenblik van de voorlopige oplevering van het nieuwe activa het oude gebouw/onderdeel gedeactiveerd voor de waarde van het nog niet afgeschreven deel (NBW).
Bij integrale renovatie waarbij enkel de bouwstructuur blijft behouden wordt 80% gedeactiveerd.

Vanaf 2020 wordt de timing van desactivatie van gebouwen gewijzigd volgens de bepalingen van artikel 14 § 2 van het gewijzigd MB van 29/10/2010. De resterende netto boekwaarde wordt op het ogenblik van aanvang der werken volledig gedeactiveerd en de afschrijvingskost wordt gespreid over de voorziene looptijd voor de wederopbouw of integrale renovatie van een project via boeking op overlopende rekeningen. Deze wijziging werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 13/10/2020.
voor 2025 bedraagt deze gespreide uitzonderlijke afschrijving: € 2.284.753

B. Magazijnen, machines - gereedschappen, andere installaties, kantoormeubilair en materiaal, rollend materiaal

Waardering van de investering op basis van de aankoopprijs en eventueel bijkomende kosten van installatie of software benodigdheden.

- afschrijving over 5 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme: 20%
 - * machines en gereedschappen - minimale investering € 2.500
- afschrijving over 10 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 10%
 - * magazijnen en interne sorteercentrale inrichting - minimale investering € 2.500
 - * camerabewaking
 - * kantoorinrichting en meubilair - minimale investering € 1.000
- afschrijving over 5 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 20%
 - * kantoomateriaal - minimale investering € 1.000
 - * rollend materiaal - camionetten en hun inrichting & personenwagens
- afschrijving over 4 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 25%
 - * informatica materiaal
 - * bedrijfsfietsen
 - * track en trace toestellen

2. Voorraden
De voorraden grond en hulpstoffen, alsook de materialen worden gewaardeerd aan het gewogen gemiddelde.
2025: € 2.193.996

3. Waarderingregels debiteuren
Openstaande vorderingen t.o.v. zittende huurders en kopers huurwoningen worden niet als waardevermindering opgenomen.
2025: € 3.144.063
Openstaande vorderingen t.o.v. vertrokken huurders < 1 jaar: 2025: € 378.899
Openstaande vorderingen t.o.v. dubieuze debiteuren 2025: € 1.824.046
Openstaande vorderingen t.o.v. vertrokken huurders, na hun afrekening van de huurwaarborg met de openstaande huurdersschuld en de kosten van de plaatsbeschrijving (administratie en schade woning t.l.v. de huurder), worden definitief afgeboekt wanneer ook de volledige afrekening huurlasten en centrale verwarming verwerkt zijn (ten laatste 2 jaar na vertrek huurder).
Per jaar worden de waardeverminderingen en definitieve afboekingen als volgt verwerkt:
-openstaande vordering +1 jaar: 100% waardevermindering - afboeking van vertrokken huurders naar rekening dubieuze debiteuren
-openstaande vordering > 2 jaar: 100% afboeking van dubieuze debiteuren naar 0-rekening

uitzondering:
-vorderingen t.o.v. vertrokken huurders, uitgedreven wegens huurachterstal: onmiddellijke dubieus stelling met 100% waardevermindering
-dubieuze huurders die een afbetalingsplan correct volgen voor aflossing van hun schuld worden niet definitief afgeboekt
-vorderingen als gevolg van onbeheerde nalatenschappen, verworpen erfenissen, onvermogen bejaarden opgenomen in een rusthuis waarbij Woonhaven melding ontvangt dat er geen gelden ter beschikking meer zijn, worden onmiddellijk binnen het jaar van afrekening als minwaarde definitief afgeboekt
Deze toepassing volgt de boekhoudkundige regels zoals omschreven in de procedure "opvolging betalingen vertrokken huurders", goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

4. Meerwaarde uit verkopen
De meerwaarde uit verkopen worden in het jaar van verkoop volledig in het resultaat opgenomen. Het betreft de verkoop van woningen en verkoop van een aantal oude vracht en personenwagens € 2.179.679
Totaal 2025: € 2.179.679

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 6.19
-----	--------------	--------------

WAARDERINGSREGELS

5. Subsidies
- 5.1. Kapitaalsubsidies
- Kapitaalsubsidies worden jaarlijks in het resultaat opgenomen volgens het afschrijvingsritme van het activa waarvoor deze kapitaalsubsidies werd bekomen.
- Totaal kapitaalsubsidies per 31/12/2025: € 233.936.959,87
- 5.2. Bedrijfssubsidies 2025:
- Subsidie Vlaams Gewest
- GSC: 499.894
- personeel gerelateerde subsidies: € 146.148
- Subsidie stad Antwerpen
- SVK gerelateerde subsidies werking + personeel: € 2.001.949
- integrale leefbaarheid: € 1.724.675
- klimaatneutraal: € 250.000
- Overige subsidies en tegemoetkomingen PPS/AF/DF/onderzoek buitenlandse eigendommen: € 139.987
6. Voorzieningen voor risico's en kosten
- 6.1. Groot onderhoud en herstellingswerken 2025-2034: € 34.290.318. Een netto terugname van € 2.517.106.
- 6.2. Milieuverplichtingen: € 38.273
- milieuverplichtingen betreft de saneringen van twee vervuilde gronden waarvoor een voorziening werd aangelegd op basis van een raming van de kosten van de bodemsaneringsdeskundigen:
- Plankenbergstraat/Molenveld te Deurne
- Gasstraat/Kerckstraat te Antwerpen
- 6.3. Personeelsvoorziening: € 1.061.151
- Rendementstekort op groepsverzekering en pensioenfondsen
- 6.4. Hangende geschillen bouw: € 2.149.811
- 6.5. Overige risico's en kosten: € 335.071
7. Pensioenfondsen
- Op 1/1/2025 heeft Vanbreda PensionFund & Beyond de rechten en verplichtingen van IBP Onze Woning en IBP Huisvesting Antwerpen overgenomen. De fondsen werden vereffend op 16 december 2025.
8. Continuïteit
- Woonhaven heeft overgedragen verliezen onder het eigen vermogen, en meerdere jaren op rij een negatief resultaat. De Raad van Bestuur oordeelt dat deze de continuïteit van de vennootschap en haar werking niet in het gedrang brengen. Daardoor zijn de waarderingsregels nog steeds in het "going concern principe" of de veronderstelling van de continuïteit.

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 7
-----	--------------	-----------

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

JAARVERSLAG

Balans en resultaat cijfers 2025

Woonhaven sluit haar boekjaar af met een balanstotaal van € 1.560.749.390 en een verlies van € 8.197.954.

Balans

Passiva

Eigen Vermogen: € 163.114.084
Het eigen vermogen daalt met € 12,4 mio.

Het overgedragen verlies bedraagt € 48,7 mio, een stijging van € 8,2mio. Het verlies van het boekjaar 2025 bedraagt €8,2mio.

De kapitaalsubsidies bedragen €126mio en kennen een daling in 2025 van € 4mio, grotendeels het gevolg van de jaarlijkse pro rata opname in het resultaat.

Voorzieningen: € 37.874.624

De 10-jarige planning groot onderhoud & herstel werd aangepast aan de nieuwe input scorecard. De grootste werken hebben betrekking op de inhaalbeweging wederverhuring. Het 10-jarenplan groot onderhoud en herstel werd verlaagd met € 2,5 mio.

De voorziening juridische geschillen kent een stijging die bijna volledig te wijten is aan de aanleg van een voorziening ten bedrage van € 1,155 mio voor een schadeclaim.

Uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies: € 7.161.428 (2024: € 7.398.598)

De opname in het resultaat van de kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen bedraagt voor dit jaar € 5,4mio.

Schulden: € 1.352.599.254

De lange termijnschulden, € 1,227mjd, stijgen als gevolg van nieuwe leningen na oplevering van projecten. De huurwaarborgen bedragen € 16mio.

Schulden - 1 jaar bedragen € 98,8mio waarvan € 50,1mio annuïteiten op leningen. De handelsschulden hebben een totaal van € 37,9mio en het totaal van de sociale schulden is € 4mio. T.o.v. onze huurders en kopers hebben we een schuld van € 4,4mio waarvan het grootste bedrag voorafbetaling op huren en voorschotten huurlasten. De diverse crediteuren hebben een tegoed van € 2,3mio dat volledig toekomt aan de uitwerking van de (partiële) splitsingen. De overlopende rekeningen bedragen € 10,1mio.

Activa

Vast actief: € 1.452.648.629 (2024: € 1.400.148.749)

De grootste aangroei binnen het vast actief zijn onze bouwactiviteiten. In totaal investeerden we € 94,5mjn.

Nr. 0403.795.657

VOL-inb 7

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

JAARVERSLAG

Het patrimonium (bestaand en in opbouw) heeft een NBW (netto boekwaarde) van € 1,50 mjd.

Financieel vast actief: € 2.353.511

Het FVA is voornamelijk opgebouwd uit de participatie bij CG met € 2mjn.

Flottende activa: € 108.100.761

Er staan koopwoningen/gronden in voorraad voor een totale waarde van € 25 mio.

Onze voorraad materiaal is elk jaar ongeveer van dezelfde grootorde. Eind 2025 bedraagt de stockwaarde € 2,2 mio.

De vorderingen – 1 jaar mbt tot huurders en derden heeft een totaal van € 18,1mjn waarvan € 3,5mjn toe te schrijven is aan (ex)-huurders en kopers. De vordering t.o.v. derden, € 14,6mjn, bestaat uit een vordering van € 3,3mjn uit de verrekening van partiele splitsingen, de onroerende voorheffing en subsidies voor € 7,1mjn, en belofte aankoop grond € 3,1mjn als grootste openstaande posten. Onze liquide middelen per 31/12/2025 hebben een totaal van € 29,2 mio, exclusief waarborgen van huurders.

• **Resultaat**

Het boekjaar sluit af met een verlies van € 8.197.954.

Bedrijfsopbrengsten: € 148.759.871

De bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit huuropbrengsten voor € 127,3mio en € 6,5mio uit omzet koopwoningen.

De andere bedrijfsopbrengsten zijn goed voor € 11,6mio. Er werd voor € 5,8mio subsidies ontvangen. Het saldo gaat naar ontvangsten uit leegstandbeheer, beheersovereenkomsten, recuperatie van huurders en verzekering, recuperatie van onroerende voorheffing en diverse kleinere opbrengsten.

De niet recurrente opbrengsten van € 2,3mio betreffen de meerwaarde uit verkoop van onroerende goederen voor € 2,2mio en diverse kleinere uitzonderlijke opbrengsten.

Bedrijfskosten: € 162.698.035

De aankopen en voorraden ten bedrage van € 7,5mio zijn voornamelijk toe te wijzen aan de koopactiviteit.

De diensten en diverse goederen zijn samen goed voor € 58,5mio. Onderhoud en herstel, voornamelijk van het patrimonium, bedraagt € 23,5mio en de nutsvoorzieningen en brandverzekering € 23,5mio. € 6,5mio is voorzien voor de huur en andere kosten aan eigenaars uit de doorverhuuractiviteit. De overheadkosten nemen € 6,8mio voor hun rekening. De berekening van de beheersvergoeding kende een grondige wijziging vanaf de afrekening voor 2023 die pas in 2024 van toepassing was. De opgebouwde reserves uit beheersvergoedingen werden over de

Nr. 0403.795.657

VOL-inb 7

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

JAARVERSLAG

sector verdeeld op basis van de leningen en afbetalingen per maatschappij. Dit heeft gezorgd voor een bedrag van € 1,8mio in het voordeel van het resultaat 2025.

De personeelskosten belopen 31mio, exclusief de interimkosten (€193k) en kost van externe medewerkers (€ 1,071mio) die mee zijn opgenomen onder de diensten hierboven.

De andere bedrijfskosten kennen een totaal van € 12,9mio. De grootste kost is onroerende voorheffing voor € 10,3mio (louter de bruto OV exclusief leegstand).

Het operationeel resultaat is positief en bedraagt € 36.916.561 (25,2%)

De reguliere afschrijvingen kennen een totaal van € 51,9mio waarvan het grootste deel de afschrijvingen betreft van het patrimonium: € 49,9mio.

De voorzieningen en waardeverminderingen bedragen respectievelijk -€ 1,4mio en € 295k.

Bij de niet recurrente kosten vinden we de uitzonderlijke afschrijvingen terug voor € 2,3mio en diverse uitzonderlijke kosten. Het totaal bedraagt € 2,4mio.

Financieel resultaat: + € 4,2mio

De financiële opbrengsten bestaan uit € 26,1mio intrestsubsidies, € 5,2mio opname van kapitaalsubsidies, € 829k intresten en diverse kleinere opbrengsten.

De financiële kosten bestaan quasi volledig uit intresten uit leningen en marges op leningen. Het totaal bedraagt € 28mjn.

Nr. 0403.795.657

VOL-inb 7

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

JAARVERSLAG

Verklaring deugdelijk bestuur 2025

Woonhaven Antwerpen BV is een woonmaatschappij die werkt als autonome vennootschap, erkend onder nummer 114 door de Vlaamse Regering (Wonen in Vlaanderen en die beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaams Woonbeleid).

Woonhaven werkt aan de volgende doelstellingen:

De woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur.

Het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of zo nodig te slopen en te vervangen.

Gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten.

Woonhaven is sinds eind 2023 een erkende woonmaatschappij na de fusie met SVKA, Arro en de Ideale Woning. Haar werkingsgebied situeert zich enkel nog in Antwerpen stad. Hiermee werkt ze mee aan de doelstelling van de Vlaamse Regering voorzien in het decreet van 9 juli 2021, met name de omvorming van sociale huisvestingsmaatschappijen naar woonmaatschappijen binnen de afgebakende werkingsgebieden.

Eigen onbeschikbaar vermogen en aandeelhouderschap

Per einde 2025 werd de onbeschikbare inbreng eigen vermogen vastgesteld op € 6.908.159 (incl. uitgiftepremies), vertegenwoordigd door 361.974.114 aandelen met een nominale waarde van € 0,02. Het is volstort voor 97%.

De statutaire bepalingen inzake overdracht van aandelen: de aandelen mogen slechts worden overgedragen aan een vennoot of aan een derde met de voorafgaandelijke toestemming van de Raad van Bestuur.

Nr. 0403.795.657

VOL-inb 7

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

JAARVERSLAG

Aandeelhoudersstructuur op balansdatum:

Aandeelhoudersstructuur WOONHAVEN						
waarde aandeel: 0,02euro						
Aantal aandeel- houders	COOPERATOREN of aandeelhouders	Aantal ingeschreven aandelen	ingeschreven	volstort	niet volstort	% aandeelhouder
1	Vlaams Gewest	4.938.672	97.064,63	32.202,40	64.862,23	1,36%
1	Provincie	6.076.207	119.421,74	78.384,37	41.037,37	1,68%
1	Stad Antwerpen	330.048.505	6.486.771,41	6.401.034,61	85.736,80	91,18%
1	OCMW Antwerpen	19.853.206	390.194,79	384.937,81	5.256,98	5,48%
1	Beweging.111-ACW Zuid & Rupel	462.980	9.197,67	2.299,42	6.898,25	0,13%
1	Stad Mortsel (ind squeeze out)	5.881	115,59	73,74	41,85	0,00%
1	Gemeente Lint	2.785	54,74	27,28	27,46	0,00%
1	Gemeente Kontich	2.792	54,87	27,32	27,55	0,00%
1	O.C.M.W. Breechout	2.777	54,58	27,24	27,34	0,00%
1	Gemeente Edegem	5.553	109,14	54,48	54,66	0,00%
1	Gemeente Boechout	49.161	966,21	965,61	0,60	0,01%
1	Gemeente Aartselaar	2.765	54,34	27,18	27,16	0,00%
1	Gemeente Hove	1.402	27,34	13,49	13,86	0,00%
1	O.C.M.W. Hove	1.382	27,16	13,59	13,57	0,00%
1	Beweging.111-ACW Noord & Kempen	20.765	408,12	102,17	305,95	0,01%
1	O.C.M.W. Lint	1.382	27,16	6,79	20,37	0,00%
1	Beweging.111-KMW vzw	20.737	407,56	101,89	305,67	0,01%
1	Beweging.111-Sociaal Winkelpunt ACW vzw	20.737	407,56	101,89	305,67	0,01%
32	Natuurlijke personen	451.425	8.872	7.758	1.115	0,12%
TOTAAL		361.974.114	7.114.237	6.908.159	206.078	100,00%

Commissaris

In 2025 beliep de vergoeding van de commissaris voor auditdiensten € 26.750.

De regels i.v.m. de uitoefening van het stemrecht staat vermeld in artikel 22 van de Statuten. Met uitzondering van de openbare besturen mag niemand deelnemen aan de stemming met meer dan een tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociale oogmerk van de vennootschap

Art. 164 bis, 6de van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen

Art 164, 6de van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van de Vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001.

Gelet op het artikel 13 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 14 oktober 2025 en gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 24 oktober 2024 onder nummer 25139868 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris dat tijdens het dienstjaar 2025 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op haar activiteiten dat zij overeenkomstig artikel 4 van haar statuten heeft bepaald.

De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd zijn voor de realisatie van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken en onderhouden werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium.

Het gaat hier over een totaalbedrag van € 23.496.614

Nr. 0403.795.657

VOL-inb 7

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

JAARVERSLAG

Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw, renovaties en verbeteringswerken, alsook aankoop van gronden of gebouwen om tegemoet te komen aan onze kandidaat-huurders. 97 woningen werden opgeleverd in 2025. De vraag voor het huren van een sociale woning overtreft ruimschoots het aanbod. Op de wachtlijst per 31 december 2025 staan er 48.711 gezinnen.

De totale investering bedraagt € 94.525.994 (nieuwe projecten en verbeteringswerken bestaand patrimonium).

Er werd toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de vennootschap, goed werden besteed. De loonkost bedraagt € 30.598.623 (grootboekrekening 62). De werkingskosten belopen € 2.483.638.

Commentaar op de jaarrekening en de positie en ontwikkeling van de vennootschap (artikel 3.6 Nieuw Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen):

Woonhaven heeft overgedragen verliezen onder het eigen vermogen, en meerdere jaren op rij een negatief resultaat; de Raad van Bestuur oordeelt dat deze de continuïteit van de vennootschap en haar werking niet in het gedrang brengen. Daardoor zijn de waarderingsregels nog steeds in het "going concern principe" of de veronderstelling van de continuïteit.

Voornaamste risico's en onzekerheden:

Door de ouderdom van het patrimonium zijn heel wat gebouwen toe aan zware renovatiewerken of afbraak (vervangbouw). Bovendien dienen nog heel wat gebouwen technische ingrepen te ondergaan om te voldoen aan de nieuwe klimaatdoelstellingen.

De staat van het patrimonium wordt systematisch in kaart gebracht via een methode van conditiemeting.

Bestaande woningen die leeg komen na verhuizingen dienen ook steeds grondiger te worden hersteld alvorens opnieuw verhuurd te kunnen worden. Hierdoor kunnen deze woningen niet steeds onmiddellijk verhuurd worden. Leegstand zorgt voor minder omzet uit verhuring.

Het risico op wanbetaling vanwege de huurder trachten we te minimaliseren door strikte procedure inzake huurachterstal te volgen.

De verzekerbare risico's worden afdoende verzekerd.

Informatie omtrent belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar plaatsvonden:

Er zijn geen andere belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan en die impact kunnen hebben op het resultaat 2025.

Gebruik van financiële instrumenten:

De Vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten zoals bedoeld in artikel 3:6,8° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Nr. 0403.795.657

VOL-inb 7

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

JAARVERSLAG

Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk zouden kunnen beïnvloeden:

In 2023 werd Woonhaven omgevormd tot een woonmaatschappij. In de eerste helft van 2023 is Woonhaven gefusioneerd met ARRO – koop en kredietmaatschappij. De corebusiness richt zich voornamelijk op het aankopen van gronden en het bouwen van sociale koopwoningen en sociale kredietverlening. Het SVKA vzw – het sociaal verhuurkantoor te Antwerpen met een +- 830 private huurwoningen is tevens ingekanteld bij Woonhaven o.b.v. een "overdracht om niet". Er werden een 320 woningen overgedragen vanuit het Vlaams Woningfonds o.b.v. een afgesproken transactieprijs (NBW) in lijn met de decretale voorschriften. Tevens gebeurde een partiële splitsing bij de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning waardoor ongeveer 3.000 woningen en lopende projecten werden ingebracht bij Woonhaven. In de loop van 2025 kwam er nog een beperkte partiële splitsing bij van de woningen in Borsbeek. Tot slot deed ook Woonhaven in 2023 een partiële splitsing om haar sociale (koop) woningen, gelegen buiten het werkingsgebied over te dragen.

De uitbreiding zal uiteraard zijn invloed hebben op de grootte, de werking en de financiële en boekhoudkundige resultaten in de toekomst. Er werd een 10-jarige financiële en boekhoudkundige meerjarenplanning opgesteld die door WiV werd aanvaard als onderdeel van de erkenning als woonmaatschappij in 2023.

Onderzoek en ontwikkeling - activiteiten:

n.v.t.

Bijkantoren:

De vennootschap heeft geen bijkantoren in het buitenland.

Verwerving van eigen aandelen:

n.v.t.

Belangenconflicten:

Gedurende het boekjaar werden geen beslissingen genomen die vallen onder de toepassing van artikel 6:64 van het Nieuw Wetboek van Vennootschappen.

Verantwoording van de waarderingsregels (going-concern):

Uit de resultatenrekening van de voorbije boekjaren staat een verlies van € 40.466.207. Het resultaat van het boekjaar 2025 geeft een verlies van € 8.197.954. Het gecumuleerd verlies op 31 december 2025 bedraagt € 48.664.161.

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 7
-----	--------------	-----------

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

JAARVERSLAG

Rekening houdend met de aangelegde reserves en het gevormde eigen vermogen in het verleden heeft de onderneming geen voorafgaande zichtbare structurele problemen en lijken de waarderingsregels vanuit de going-concern verantwoord.

De Raad van Bestuur wijst op het specifieke karakter van de vennootschap inzake waarderingsregels en financiering. Ingevolge haar erkenning door Wonen in Vlaanderen (vroegere VMSW) en hieruit vloeiende verplichtingen en richtlijnen.

Kwijting:

De Raad van Bestuur verzoekt aan de Algemene Vergadering kwijting te willen verlenen aan de bestuurders voor hun werking en aan de commissaris voor het uitoefenen van zijn mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Wouter Gehre
algemeen directeur

Patrick Janssens
voorzitter Raad van Bestuur

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 10
-----	--------------	------------

SOCIALE BALANS

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

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

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers

Voltijds	1001	308,7	202,9	105,8
Deeltijds	1002	117,3	46,0	71,3
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	396,0	238,2	157,8

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds	1011	427.806	285.045	142.761
Deeltijds	1012	116.526	47.422	69.104
Totaal	1013	544.332	332.467	211.865

Personeelskosten

Voltijds	1021	23.693.419	15.413.902	8.279.517
Deeltijds	1022	6.904.966	2.819.318	4.085.648
Totaal	1023	30.598.385	18.233.221	12.365.165

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	308,7	202,9	105,8
1002	117,3	46,0	71,3
1003	396,0	238,2	157,8
1011	427.806	285.045	142.761
1012	116.526	47.422	69.104
1013	544.332	332.467	211.865
1021	23.693.419	15.413.902	8.279.517
1022	6.904.966	2.819.318	4.085.648
1023	30.598.385	18.233.221	12.365.165
1033	238	142	96

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	381,4	232,1	149,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	535.980	332.093	203.887
Personeelskosten	1023	28.990.901	17.538.629	11.452.272
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	977.968	591.642	386.327

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	381,4	232,1	149,3
1013	535.980	332.093	203.887
1023	28.990.901	17.538.629	11.452.272
1033	977.968	591.642	386.327

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 10
-----	--------------	------------

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	304	122	394,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	304	122	394,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	198	49	235,2
lager onderwijs	1200	40	9	46,8
secundair onderwijs	1201	114	28	135,2
hoger niet-universitair onderwijs	1202	27	7	32,8
universitair onderwijs	1203	17	5	20,4
Vrouwen	121	106	73	159,4
lager onderwijs	1210	14	8	19,8
secundair onderwijs	1211	47	37	72,7
hoger niet-universitair onderwijs	1212	21	17	34,3
universitair onderwijs	1213	24	11	32,6
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	207	86	270,8
Arbeiders	132	97	36	123,8
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	2,1	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	4.173	
Kosten voor de vennootschap	152	192.792	

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 10
-----	--------------	------------

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
INGETREDEN				
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	50	5	54,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	37	5	41,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	13		13,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	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	305	41	8	47,2
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	28	8	34,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	13		13,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	4	4	7,2
Werkloosheid met bedrijfstoelage	341			
Afdanking	342	8	2	9,6
Andere reden	343	29	2	30,4
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	350			

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 10
-----	--------------	------------

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5801	193	5811	140
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	3.536	5812	2.470
Nettokosten voor de vennootschap	5803	133.223	5813	96.638
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	133.223	58131	96.638
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	

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

Aantal betrokken werknemers	5821	5831
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	5832
Nettokosten voor de vennootschap	5823	5833

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5841	5851
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	5852
Nettokosten voor de vennootschap	5843	5853

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	193	5811	140
5802	3.536	5812	2.470
5803	133.223	5813	96.638
58031	133.223	58131	96.638
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

Nr.	0403.795.657	VOL-inb 11
-----	--------------	------------

REMUNERATIEVERSLAG

Remuneratieverslag

1. Opbouw remuneratieverslag

Bestuurders:

De bestuurdersvergoeding is geregeld via de opgelegde regels van de Vlaamse Overheid (Wet van 3 september 2017 - artikel 4 BS 11 september 2017). Het is de Algemene Vergadering die binnen dit kader beslist over de bezoldiging van het mandaat van een bestuurder.

Directiecomité:

Het directiecomité is samengesteld uit de vertegenwoordiging van 4 leden van de Raad van Bestuur en het managementteam.

Enkel de 4 leden van de Raad van Bestuur, binnen het directiecomité zijn stemgerechtigd.

De voorzitter van de Raad van Bestuur is tevens de voorzitter van het directiecomité. Het directiecomité heeft een 1ste, 2de en 3^{de} ondervoorzitter.

Algemeen directeur:

De Raad van Bestuur beslist i.v.m. de benoeming, remuneratie en ontslag van de algemeen directeur.

Managementteam:

Het managementteam bestaat uit de algemeen directeur, adjunct directeur, afdelingshoofd financiën, juridisch en aankoop, afdelingshoofd relatiebeheer en afdelingshoofd gebouwbeheer.

REMUNERATIEVERSLAG

Plompen Annemie	bestuurder	€ 2.122,00
Toen Kathelijne	bestuurder	€ 1.326,25
Polis Axel	bestuurder	€ 785,35
Dewinter Robrecht	bestuurder	€ 0,00
Van Doesburg Els	voorzitter	€ 0,00

Algemeen directeur en managementteam

De algemeen directeur en het managementteam ontvangen geen extra vergoeding voor het bijwonen van de vergaderingen van de Raad van Bestuur en het directiecomité.

Remuneratie algemeen directeur

De bezoldiging van de algemeen directeur is gebaseerd op de vastgelegde loonbarema's binnen de Vlaamse Overheid, looncategorie A288 met minimaal € 8.782 tot maximaal € 11.469.

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

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

Groepsverzekering betreft een cash balance pensioenverzekering en wordt als volgt gedefinieerd:

Leeftijd op berekeningsdatum: <45 - >= 55 jaar: 5,75%S1 + 9,5%S2 met een plafond van € 45.643 actueel.

Contractuele bepalingen van aanwervingen en vertrekregelingen:

De contractuele bepalingen van aanwervingen en vertrekregelingen voorzien niet in enige specifieke compensatiemaatregelen, anders dan de wettelijke opzegtermijnen in geval van vervroegde beëindiging.

Wouter Gehre	Patrick Janssens
algemeen directeur	voorzitter Raad van Bestuur

