

# INHOUD

I.	VOORWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR.....	3
II.	ADMINISTRATIEVE GEGEVENS .....	5
1.	Algemeen .....	5
2.	Maatschappelijk kapitaal en aandelen .....	5
3.	Bestuursorganen .....	5
3.1.	Samenstelling van de raad van bestuur .....	5
3.2.	Statutaire benoemingen.....	6
3.3.	Commissaris.....	6
3.4.	Algemeen directeur.....	6
III.	MISSIE EN VISIE GOED WONEN.RUPELSTREEK .....	7
IV.	PATRIMONIUM.....	8
1.	Algemeen .....	8
2.	Indeling per gemeente volgens het bouwjaar.....	8
3.	Indeling per gemeente volgens het aantal slaapkamers.....	9
4.	Beschikbare garages .....	10
5.	Verkoop van woningen .....	10
6.	Overzicht van projecten in bouw en renovatie.....	11
6.1.	Uitgevoerde projecten vóór 2020.....	11
6.2.	Projecten in uitvoering of in voorbereiding in 2020.....	12
V.	WERKING GOED WONEN.RUPELSTREEK .....	29
1.	Klanten .....	29
1.1.	Huurders.....	29
1.2.	Kandidaat-huurders .....	32
1.3.	Nieuwe huurders.....	32
1.4.	Vertrekkende huurders .....	32
2.	Huurprijzen .....	33
3.	Leefbaarheid.....	34
3.1.	Geregistreerde meldingen leefbaarheid .....	34
3.2.	Huisbezoeken .....	36
3.3.	Camerabewaking in onze gebouwen .....	36
3.4.	Informatie (nieuwe) huurders .....	36
3.5.	Ondersteuning bewonersinitiatieven .....	36

3.6. Project huisbewaarder in de sociale huisvesting .....	37
4. Klachtenbeheer.....	37
5. Dienst onderhoud .....	39
VI. PERSONEEL .....	40
1. Personeelsbestand op 31.12.2020 .....	40
2. Personeelsevolutie .....	40
VI. FINANCIËN.....	41
1. Jaarrekening 2020 .....	41
2. Ratioanalyse .....	41
3. Jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering .....	42
4. Bijzonder verslag vennootschap met een sociaal oogmerk.....	42
5. Verslag van de commissaris .....	42

## I. VOORWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Goed Wonen.Rupelstreek is een belangrijke partner van de gemeenten Boom en Rumst in het kader van hun woonbeleid. Dit met het oog op het aanbieden van kwalitatieve en betaalbare woningen in een aangename omgeving.

Dit activiteitenverslag 2020 is hiervan een weergave.

Het minste dat we van 2020 kunnen zeggen is dat het wel een heel speciaal jaar is geweest. Ook voor de werking van Goed Wonen.Rupelstreek had het coronavirus ernstige gevolgen.

Eenzijds hebben onze medewerkers zo veel mogelijk van thuis uit gewerkt, wat niet altijd eenvoudig bleek te zijn. Dit was evenwel niet mogelijk voor de medewerkers van onze dienst patrimonium. Gedurende een lange periode hebben zij enkel dringende herstellingen in onze woningen uitgevoerd waardoor er op dit ogenblik nog altijd een achterstand blijft.

Anderzijds werd de realisatie van onze bouwwerken ernstig bemoeilijkt, wat toch voor enige vertragingen heeft gezorgd.

En doordat we met z'n allen meer in ons kot moesten blijven heeft onze maatschappelijk werker de handen vol gehad met het bemiddelen bij bewoningsproblemen, burenruzies, ... en hebben we spijtig genoeg meer sluikestort, zwerfvuil, ... vastgesteld en opgeruimd.

Ondanks corona hebben we in 2020 verder werk gemaakt van de optimalisering van onze eigen werking. Met de aanwerving van een nieuw hoofd patrimonium werd gestart met de reorganisatie van de dienst patrimonium. En door de verdere optimalisatie van de werking van de dienst leefbaarheid kunnen we het 'samenleven' in onze gebouwen en wijken van kortbij blijven opvolgen waardoor er snel kan worden bemiddeld bij leefbaarheidsproblemen.

Ondanks corona werden er in 2020 ook nieuwbouwprojecten afgewerkt:

- het nieuwbouwproject Kerkstraat 2-4 in Rumst werd opgeleverd. Dit betreft een project met 7 sociale huurappartementen en is het eerste nieuwbouwproject van onze huisvestingsmaatschappij in de deelgemeente Rumst;
- het sociale koopproject Blauwstraat 29 in Boom werd afgewerkt. Dit betreft 2 sociale koopappartementen en een handelspannd voor het Autonoom Gemeentebedrijf BoomPlus. De verdere afwerking van het handelspannd loopt nog en zal opgeleverd worden in 2021.

Tevens werd gestart met de bouw van volgende sociale huurwoningen die in de loop van 2021 kunnen opgeleverd worden:

- Kerkstraat 106-108 in Rumst (6 appartementen),
- Kerkstraat 30-32 in Boom (4 appartementen),
- Begijnenbossen 15-23 in Reet (14 appartementen).

In 2020 werkte onze huisvestingsmaatschappij ook verder aan de verbetering van het bestaande patrimonium. Zo werd de renovatie van de gevels van ons appartementsgebouw Antwerpsestraat 443-447 in Boom afgewerkt en werd de bepleistering van het in 2019 aangekochte appartementsgebouw Oude Baan 2 vernieuwd. Tevens werd gestart met de renovatie van de gevels van ons appartementsgebouw Kruiskenslei 70-86 in Boom.

Samen met de VMSW werd de omgevingsaanleg rondom ons gebouw Elzenstraat 12 in Boom afgewerkt en werden de dossiers voor de volledige vernieuwing van de omgeving rondom onze gebouwen Antwerpsestraat 443-447, Vlierlaan 1-4 en Kruiskenslei 86-88 in Boom verder uitgewerkt. De eerste 2 projecten zullen kunnen starten in 2021, het derde in 2022.

Bovendien werden verschillende projecten verder voorbereid, dit zowel in de gemeente Boom als de gemeente Rumst.

In 2020 werd ook nagedacht over de toekomst van onze appartementsgebouwen in de Uitbreidingsstraat in Boom en de Populierenlaan-Uitbreidingstraat in Terhagen. De reeds opgemaakte haalbaarheidsstudie moet nog verder uitgewerkt worden zodat eerstdaags beslist kan worden op welke wijze deze gebouwen kunnen aangepakt worden. Hierbij moet, uiteraard in overleg met de gemeenten, een keuze worden gemaakt tussen totaalrenovatie en afbraak van deze gebouwen.

Tot slot ging onze aandacht ook naar de mobiliteit van onze bewoners. Enerzijds werd in ons appartementsgebouw Antwerpsestraat 443-447 in Boom een platformlift geplaatst waardoor de fietsenbergingen en de nieuwe scooterberging in de kelder beter bereikbaar werden. Anderzijds hebben we in enkele gebouwen waar dit mogelijk was gezorgd voor scooterbergingen.

Onze dienst patrimonium bleef zich ook in 2020 elke dag weer inspannen om onze woningen kwaliteitsvol te houden en deze nog te verbeteren.

Het realiseren van onze doelstellingen is enkel mogelijk dankzij de dagdagelijkse toewijding en inzet van onze medewerkers. Dat is zeker ook zo in deze moeilijke coronaperiode.

Hierbij wordt ook steeds goed samengewerkt met onze externe partners zoals de gemeentebesturen en de OCMW-raden van Boom en Rumst en hun diensten, de VMSW, de VVH, de Vlaamse regering, ...

We danken dan ook iedereen voor het geleverde werk.

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire voorschriften, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de activiteiten van onze maatschappij tijdens het dienstjaar 2020 en u tevens de balans en de resultatenrekening, afgesloten op 31 december 2020 en goedgekeurd op de algemene vergadering van 18 mei 2021, ter kennis te brengen.

**De raad van bestuur van Goed Wonen.Rupelstreek.**

## II. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

### 1. Algemeen

Goed Wonen.Rupelstreek cvba

Vennootschap opgericht op 3 mei 1921.

Maatschappelijke zetel en bureel te 2850 Boom, Uitbreidingsstraat 39.

Ondernemingsnummer: 0400.813.304

Sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) onder nummer 1110.

### 2. Maatschappelijk kapitaal en aandelen

Maatschappelijk kapitaal: 28.975 euro, verdeeld in 1.159 aandelen van 25 euro.

Verdeling op 31 december 2020:

Aantal	Leden	Aantal aandelen
1	Vlaams Gewest	207
1	Provincie Antwerpen	207
1	Gemeente Boom	480
1	Gemeente Rumst - Terhagen	237
21	Particulieren	<u>28</u>
		1.159

### 3. Bestuursorganen

#### 3.1. Samenstelling van de raad van bestuur

In de raad van bestuur zetelen 9 bestuurders, waarvan 5 afgevaardigd door de gemeente Boom, 3 afgevaardigd door de gemeente Rumst en 1 afgevaardigd door de Provincie Antwerpen.

De heer Bosmans Louis	voorzitter	gemeente Boom	2024
De heer Antonio Roger	ondervoorzitter	gemeente Rumst	2022
Mevrouw De Coninck Christel	ondervoorzitter	gemeente Boom	2021
De heer Heylen Kenneth	bestuurder	gemeente Rumst	2024
Mevrouw Lauwers Linda	bestuurder	provincie Antwerpen	2024
De heer Leemans Marc	bestuurder	gemeente Rumst	2021
Mevrouw Rahimi Gyltene	bestuurder	gemeente Boom	2021
De heer Van Damme Paul	bestuurder	gemeente Boom	2022
Mevrouw Van de Wouwer Nathalie	bestuurder	gemeente Boom	2021

### **3.2. Statutaire benoemingen**

Geen.

### **3.3. Commissaris**

Door het onverwacht overlijden van de heer Willy De Neef was Wouters Van Merode & C° Bedrijfsrevisoren commissaris bij Goed Wonen.Rupelstreek cvba tijdens 2020.

### **3.4. Algemeen directeur**

Het beloningspakket van de algemeen directeur omvat een loon conform de loonschaal A285 van de Vlaamse Gemeenschap met geldelijk minimum van 38.030 euro en maximum van 53.830 euro (à 100%). Hij beschikt over een dienstwagen en werd aangesloten bij een groepsverzekering.

### III. MISSIE EN VISIE GOED WONEN.RUPELSTREEK

Goed Wonen.Rupelstreek is een sociale huisvestingsmaatschappij die in Boom en Rumst kwaliteitsvolle en betaalbare woongelegenheden aanbiedt in aangename woonomgevingen waar bewoners zich 'thuis' voelen en verleent sociaal-maatschappelijke ondersteuning aan haar klanten.

Goed Wonen.Rupelstreek wil een belangrijke partner zijn voor de gemeenten Boom en Rumst bij de uitbouw van hun (sociale) woonbeleid. Dit gebeurt in het kader van het Vlaams woonbeleid. Goed Wonen.Rupelstreek wil de woonvoorwaarden in de gemeenten Boom en Rumst verbeteren. Dit met bijzondere aandacht voor de meest behoeftigen en met oog voor gemeenschappelijke voorzieningen en integratie in de lokale woonstructuur.

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

Goed Wonen.Rupelstreek werkt aan succesvolle woonomgevingen waar bewoners tevreden zijn met de leefbaarheid. Appartementengebouwen met leefbaarheidsproblemen krijgen meer aandacht. Hierbij wordt nauw samengewerkt met de gemeenten, de OCMW's en de andere belanghebbenden in de wijk, waaronder zeker ook de bewoners zelf. Het verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken moet leiden tot een hoger wooncomfort van de zittende huurders, minder verhuizingen en een hogere verhuurbaarheid van onze woningen.

Goed Wonen.Rupelstreek wil een klantgedreven onderneming zijn. Klantgedrevenheid is weten wat er bij onze klanten speelt en wat hen beweegt, en daarop inspelen. De wederzijdse verwachtingen zijn duidelijk, waardoor er minder discussiepunten zijn. Klantgedrevenheid wil ook zeggen dat we de taken die we voor de klant moeten verrichten ook werkelijk goed uitvoeren. Goed Wonen.Rupelstreek wil werken aan klantgevoeligheid. We benadrukken hiermee de menselijke aspecten van onze dienstverlening. Het gaat om luisteren naar en aanvoelen van klanten en in contact met hen blijven. Goed Wonen.Rupelstreek communiceert open, respectvol en duidelijk met haar klanten en verwacht van hen dat ook zij hun verantwoordelijkheid nemen. Klanten hebben immers rechten maar zeker ook plichten.

Klachtenmanagement is een belangrijk element in onze dienstverlening. Elke correct behandelde klacht bevordert het vertrouwen van klanten in Goed Wonen.Rupelstreek en helpt mee bij het versterken van ons imago.

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

Goed Wonen.Rupelstreek verwacht dat haar medewerkers zich scharen achter haar sociale en bedrijfsdoelstellingen. Ze zal dit ondersteunen met een goed personeelsstatuut, een bezorgdheid voor de werkomstandigheden en een motiverend personeelsbeleid. De medewerkers realiseren in hun contacten met onze klanten de doelstellingen van Goed Wonen.Rupelstreek. Alle medewerkers zijn belangrijk voor het succes van de organisatie.

## IV.PATRIMONIUM

### 1. Algemeen

Op 31/12/2020 bestond het patrimonium van Goed Wonen.Rupelstreek uit 867 woningen en 311 garages, verdeeld als volgt:

GEMEENTE	APP.	HUIZEN	TOTAAL	GARAGES*
Boom	584	91	675	226
Rumst	145	47	192	85
<b>TOTAAL</b>	<b>729</b>	<b>138</b>	<b>867</b>	<b>311</b>

\* in dit aantal zitten ook de autostaanplaatsen

### 2. Indeling per gemeente volgens het bouwjaar

#### Gemeente Boom

KPX	ADRES	BOUW JAAR	APP	HUIZEN	COMM. RUIMTE
14	KUNSTLAAN	1953	72	0	0
15	VLIERLAAN	1959	48	0	0
22	KRUISKENSLEI 70-84	1970	52	0	0
21	ANTWERPSESTR 443-447	1972	64	0	6
13	NOEVERSELN-OVERWINNINGSTR-KRUISKENSLEI	1973	0	17	0
11	ELZENSTRAAT-LINDENSTRAAT-BERKENSTRAAT	1975	0	49	0
20	KRUISKENSLEI 86-88	1975	112	0	0
16	UITBREIDINGSSTRAAT 29-32	1979	152	0	0
25	KRUISKENSLEI 68	1989	0	7	0
26	VLIERLAAN 5-9	1989	0	4	0
27	ADVOKAATSTRAAT	1990	16	0	0
31	HOEK	1992	0	4	0
29	VRIJHEIDSHOEK	1993	0	10	0
33	VRIJHEIDSTRAAT	1996	38	0	0
35	NOEVEREN 331-332-333	2002	4	0	0
36	NOEVEREN 334-335-337	2009	6	0	0
39	ELZENSTRAAT	2018	20	0	0
	<b>TOTAAL</b>		<b>584</b>	<b>91</b>	<b>6</b>

\* de vijf resterende woningen uit KPX 02 en 19 werden verkocht in 2020.



Gemeente Rumst (Terhagen)

KPX	ADRES	BOUW JAAR	APP	HUIZEN	SOC. RUIMTE
10	POPULIERENLN 41–UITBREIDINGSTR 23	1979	104	0	0
12	OVERWINNINGSSTR–UITBREIDINGSTR–1-MEISTR	1965	0	35	0
28	HUIZEN POPULIERENLAAN–UITBREIDINGSTRAAT	1990	0	12	0
38	HOOGVELDEN 7-8-9-10	2017	30	0	1
45	NIEUWSTRAAT 60	2019	4	0	0
59	KERKSTRAAT 2-4*	2020	7	0	0
	<b>TOTAAL</b>		<b>145</b>	<b>47</b>	<b>1</b>

\* oplevering 7 appartementen Kerkstraat 2-4 in november 2020

**3. Indeling per gemeente volgens het aantal slaapkamers**Gemeente Boom

KPX	ADRES	S	1	2	3	4	TOTAAL
11	ELZENSTRAAT–LINDENSTRAAT–BERKENSTRAAT	0	0	0	49	0	49
13	NOEVERSELN–OVERWINNINGSTR–KRUISKENSLEI	0	0	0	17	0	17
14	KUNSTLAAN	0	38	34	0	0	72
15	VLIERLAAN	0	16	16	16	0	48
16	UITBREIDINGSSTRAAT 29-32	0	72	76	4	0	152
21	ANTWERPSESTR 443-447	6	31	27	0	0	64
20	KRUISKENSLEI 86-88	0	3	81	28	0	112
22	KRUISKENSLEI 70-84	0	44	0	8	0	52
25	KRUISKENSLEI 68	0	0	0	7	0	7
26	VLIERLAAN 5-9	0	0	0	4	0	4
27	ADVOKAATSTRAAT	0	0	8	8	0	16
29	VRIJHEIDSHOEK	0	0	0	10	0	10
31	HOEK	0	0	0	4	0	4
33	VRIJHEIDSTRAAT	2	22	11	3	0	38
35	NOEVEREN 331-332-333	0	2	2	0	0	4
36	NOEVEREN 334-335-337	0	6	0	0	0	6
39	ELZENSTRAAT	0	18	2	0	0	20
	<b>TOTAAL</b>	<b>8</b>	<b>252</b>	<b>257</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>675</b>

Gemeente Rumst (Terhagen)

KPX	ADRES	S	1	2	3	4	TOTAAL
10	POPULIERENLAAN 41–UITBREIDINGSTR 23	0	48	52	4	0	104
12	OVERWINNINGSSTR–UITBREIDINGSTR–1-MEISTR	0	0	9	20	6	35
28	HUIZEN POPULIERENLAAN–UITBREIDINGSTRAAT	0	0	0	12	0	12
38	HOOGVELDEN 7-8-9-10	0	16	11	3	0	30
45	NIEUWSTRAAT 60	0	2	1	1	0	4
59	KERKSTRAAT 2-4	0	7	0	0	0	7
	<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>40</b>	<b>6</b>	<b>192</b>

#### 4. Beschikbare garages

KPX	ADRES	GEMEENTE	BOUW JAAR	GARAGES
90	VLIERLAAN	BOOM	1961	11
90	WIJK UITBREIDINGSTRAAT-KRUISKENSLEI	BOOM	1964	3
90	KUNSTLAAN	BOOM	1967	25
90	VLIERLAAN	BOOM	1967	16
90	OVERWINNINGSTR-UITBREIDINGSTR	TERHAGEN	1967	54
90	KRUISKENSLEI 86-88	BOOM	1975	60
90	ELZENSTR-LINDENSTR-BERKENSTR	BOOM	1976	44
90	KRUISKENSLEI 68	BOOM	1989	12
90	ADVOKAATSTRAAT	BOOM	1990	16
90	VRIJHEIDSHOEK	BOOM	1992	6
90	HOEK	BOOM	1992	4
90	VRIJHEIDSTRAAT	BOOM	1996	6
90	NOEVEREN 331-332-333	BOOM	2002	4
90	NOEVEREN 334-335-337	BOOM	2009	3
90	ELZENSTRAAT 12 *	BOOM	2018	16
90	HOOGVELDEN *	REET	2019	24
90	KERKSTRAAT 2-4 *	RUMST	2020	7
	<b>TOTAAL</b>			<b>311</b>

\* betreft autostaanplaatsen

#### 5. Verkoop van woningen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de woningen die werden gebouwd door Goed Wonen.Rupelstreek en die ondertussen werden verkocht.

KPX	ADRES	BOUW JAAR	GEBOUWD		VERKOCHT	
			APP	EGW	APP	EGW
01	TUINWIJK KREKELENBERG	1922	0	80	0	80
01	TUINWIJK KREKELENBERG / BADHUIS	1923	0	50	0	50
02	TUINWIJK BOSSTRAAT	1924	0	50	0	50
02	TUINWIJK BOSSTRAAT	1928	0	42	0	42
04	OPNEMING MAATSCHAPPIJ TERHAGEN	1929	0	52	0	52
05	TUINWIJK PEERDSGAT	1926	0	58	0	58
07	TUINWIJK PARK	1928	52	114	52	114
09	WIJK VAN LERIUSLAAN-GEVAERTLAAN	1950	0	29	0	29
12	NIEUWE WIJK TERHAGEN	1965	0	54	0	19
13	NOEVERSELAAN	1973	0	26	0	9
17	ANTWERPSESTRAAT 441 (TOREN)	1971	81	0	81	0
19	WIJK KRUISKENSLEI-UITBREIDINGSSTR.	1964	0	77	0	77
25	KRUISKENSLEI 68	1989	0	12	0	5
26	VLIERLAAN 5-9	1989	0	5	0	1
<b>TOTAAL</b>					<b>133</b>	<b>586</b>
					<b>719</b>	

## 6. Overzicht van projecten in bouw en renovatie

Schematisch overzicht van de afgewerkte, de nog lopende projecten en van de planning op korte en eventueel middellange termijn.

### 6.1. Uitgevoerde projecten vóór 2020

KPX	ADRES	PROJECT	START	EINDE
35	NOEVEREN 331-332-333	NIEUWBOUW	04/2001	08/2001
17	ANTWERPSESTR 443-445-447-449-451	BUITENRENOVATIE	04/2000	11/2001
17	KRUISKENSLEI 70-84	BUITENRENOVATIE	03/2001	12/2001
16	UITBREIDINGSSTRAAT 29-32	BUITENRENOVATIE	02/2001	02/2002
10	POPULIERENLAAN 41-UITBREIDINGSTR 23	BUITENRENOVATIE	09/2001	09/2002
90	GARAGES BOOM	RENOVATIE	10/2002	05/2003
13	NOEVERSELAAN	TOTAALRENOVATIE	04/2001	08/2003
14	KUNSTLAAN	TOTAALRENOVATIE	05/2001	08/2003
90	GARAGES TERHAGEN	BUITENAANLEG	06/2003	08/2003
11	ELZENSTR-LINDENSTR-BERKENSTR	TOTAALRENOVATIE	09/2001	05/2004
27	ADVOKAATSTRAAT	HERSTEL DAK	08/2004	12/2004
18	KRUISKENSLEI 86-88	BUITENRENOVATIE	10/2002	03/2005
15	VLIERLAAN	TOTAALRENOVATIE	09/2002	12/2005
28	HUIZEN POPULIERENLN-UITBREIDINGSTR	DAKRENOVATIE 1	09/2006	11/2006
32	VELODROOMSTRAAT	FIETSENBERGING	11/2005	04/2007
34	PUTSTRAAT-NIEUWSTRAAT	FIETSENBERGING	11/2005	04/2007
12	NIEUWE WIJK TERHAGEN	TOTAALRENOVATIE	09/2002	01/2008
28	HUIZEN POPULIERENL-UITBREIDINGSTR	DAKRENOVATIE 2	01/2008	03/2008
26	VLIERLAAN 5-9	HERSTEL GEVEL	04/2009	05/2009
36	NOEVEREN 334-335-337	NIEUWBOUW	05/2008	09/2009
22	KRUISKENSLEI 70-84	BINNENRENOVATIE	09/2009	05/2012
10	HUIZEN POPULIERENLN-UITBREIDINGSTR	DAKRENOVATIE 3	12/2011	02/2012
14	KUNSTLAAN	INFRASTRUCTUURWERKEN	09/2011	05/2012
17	ANTWERPSESTR 443-447	BINNENRENOVATIE	04/2011	11/2014
18	UITBREIDINGSSTRAAT 29-32	LIFTMODERNISERING	11/2012	03/2013
38	HOOGVELDEN	NIEUWBOUW	03/2015	04/2017
10	POPULIERENLAAN 41-UITBREIDINGSTR 23	LIFTMODERNISERING	01/2017	06/2017
14	KUNSTLAAN	WATERDICHTING KELDERS	11/2016	10/2017
18	KRUISKENSLEI 86-88	BINNENRENOVATIE	08/2014	03/2018
39	ELZENSTRAAT	NIEUWBOUW	08/2016	08/2018
	BLAUWSTRAAT 65	VERVANGBOUW (KOOP)	08/2016	08/2018
32	VELODROOMSTRAAT	SLOOP	09/2017	09/2018
15	VLIERLAAN	LIFTMODERNISERING	03/2018	05/2018
	KERKSTRAAT 30-32	SLOOP	08/2018	09/2018
38	HOOGVELDEN	INFRASTRUCTUURWERKEN	08/2018	01/2019
	DIV. ADRESSEN	KETELVERNIEUWING	03/2018	12/2019
34	PUTSTRAAT/NIEUWSTRAAT	SLOOP	10/2018	02/2019
45	NIEUWSTRAAT 60	VERVANGBOUW	10/2018	12/2019

## 6.2. Projecten in uitvoering of in voorbereiding in 2020

### Projecten in uitvoering in 2020:

---

#### BLAUWSTRAAT 29 te BOOM

Renovatieproject met 2 sociale koopappartementen en een handelspand met een oppervlakte van  $\pm 50 \text{ m}^2$  en een etalage van  $\pm 4 \text{ m}$ .

Deze renovatie kaderde binnen het initiatief om de handels-as in Boom te herwaarderen en te verbeteren.

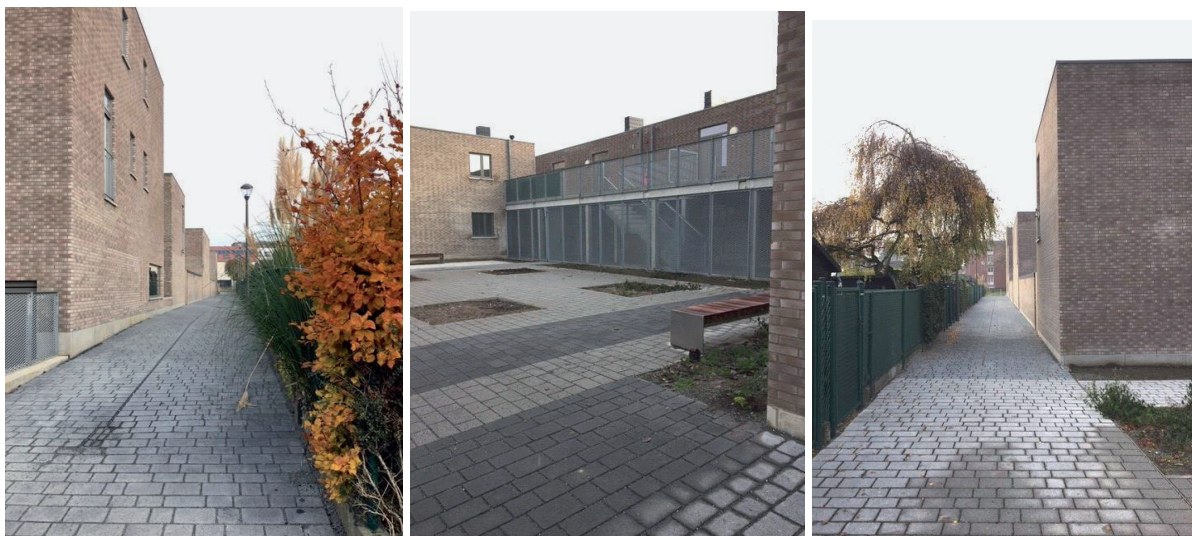
De werf startte op in oktober 2018. Het bestaande pand werd volledig gestript.

Ontwerper: AH Architectuur  
Aannemer: P.I.T. Antwerpen  
Uitvoering: 10/2018 – 02/2020

#### ELZENSTRAAT 12 te BOOM

Infrastructuurproject tot aanleg van de omgeving rondom deze appartementsgebouwen.

Ontwerper: SWECO in opdracht van VMSW  
Aannemer: HERTSENS wegenwerken  
Uitvoering: 03/2019 – 05/2020



#### ANTWERPSESTRAAT 443-447

Installeren van een platformlift met de nodige aanpassingen aan het gebouw

Om het gebruik van de fietsenbergingen beter te faciliteren en het probleem van de te steile trap/helling op te lossen werd een platformlift geïnstalleerd. Het verbeteren van de toegang naar de kelder bood tevens de mogelijkheid om een scooterparking te voorzien.

Ontwerper: Architect Bart De Jong  
Aannemer bouw: ALGEMENE BOUWWERKEN CLAES  
Aannemer lift: LIFT CONSTRUCT BVBA  
Uitvoering: 06/2020 – 09/2020



## KERKSTRAAT 2-4 te RUMST

Vervangbouwproject tot realisatie van een appartementsgebouw met 7 appartementen en 7 parkeerplaatsen.

In februari 2019 werd gestart met een vervangbouwproject in de Kerkstraat 2-4 te Rumst. Twee verouderde woningen met café werden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouw met 7 appartementen met 1 slaapkamer. Alle gelijkvloerse appartementen zijn rolstoeltoegankelijk.

De werf ondervindt enige vertraging doordat er archeologische resten van een middeleeuwse burcht werden gevonden. Deze toevallig vondst werd in kaart gebracht door erfgoed Vlaanderen. De resten werden vakkundig bewaard onder het gebouw.

Ontwerper: arQ architecten  
Aannemer: GILLION  
Uitvoering: 02//2019 – 11/2020



## OUDE BAAN 2-4

Gevelvernieuwing en aanleg parkeerplaatsen en fietsenberging

Er werd een aankoop goede woning gedaan van een hoekpand met 3 instapklare appartementen op een perceel van 593 m<sup>2</sup>. Het pand is gunstig gelegen in het centrum van Terhagen en nabij openbaar vervoer en winkels. Het gebouw werd volledig gerenoveerd in 1997. In 2015 werden de cv-ketels vernieuwd. De elektrische installatie is conform. Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich een appartement type 3/4. Op de verdiepingen bevinden zich 1 appartement type 2/3 en 1 appartement type 1/2.

Er waren nog beperkte werken nodig om te voldoen aan alle brandweervereisten en voor aanleg van 3 parkeerplaatsen, een fietsenstalling en het renoveren van de bepleistering van de gevels.

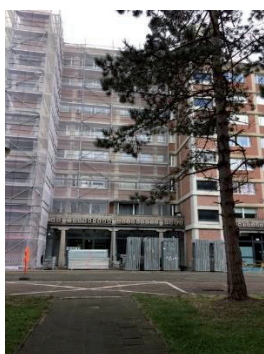
Ontwerper: architect An Pittoors  
Aannemer Parking: JANSSENS  
Aannemer Crépi: GEVELDECORATIE TAS bvba  
Uitvoering: 09/2020 – 11/2020



ANTWERPSESTRAAT 443-447, KRUISKENSLEI 70-84 te Boom  
Gevelrenovatie.

De gevels en dakranden van deze Langblokken zijn toe aan renovatie. Daarom werd een grondige gevelrenovatie ingepland met betonherstelling, reiniging, opnieuw verven van de betondelen, nieuwe dakranden, vernieuwing elastische voegen en uiteindelijk een degelijke hydrofobering op basis van een crème waardoor er geen waterinfiltratie meer mogelijk is de eerstvolgende jaren.

Ontwerper: Studiebureau Chris Ebinger  
3D-Architecten  
Aannemer: P.I.C. RENODECOR  
Uitvoering: Antwerpsestraat 443-447 06/2019 – 12/2020  
Kruiskenslei 70-64 12/2020 – 08/2021



## HOEK HOOGSTRAAT 2 & NIEUWSTRAAT 124-126 te TERHAGEN Sloopdossier

In 2020 werden 3 verouderde panden gelegen Hoogstraat 2 & Nieuwstraat 124-126 te Rumst gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwproject.  
Hier zullen tegen begin 2022 8 appartementen met 1 slaapkamer gebouwd worden

Ontwerper: HVH Architecten  
Aannemer: COSMO  
Uitvoering: 08/2020 – 12/2020

## KERKSTRAAT 106-108 te RUMST Vervangbouwproject tot realisatie van een appartementsgebouw met 6 appartementen

In de lente van 2019 werd gestart met een vervangbouwproject in de Kerkstraat 106-108 te Rumst. Een verouderde woning met café werd gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouw met 4 appartementen met 1 slaapkamer en 2 appartementen met 2 slaapkamers. Alle gelijkvloerse appartementen zijn rolstoeltoegankelijk.

Ontwerper: OSAR Architecten  
Aannemer: ELPERS  
Uitvoering: 04//2019 – 04/2021



**BLAUWSTRAAT 29 te BOOM**  
Afwerking handelspand.

Op vraag van het AGB Boom+ wordt de handelsruimte uitgewerkt en ingericht.

Ontwerper: AH Architectuur  
Aannemer: S-CONSTRUCT  
Uitvoering: 12/2020 – 04/2021

**KERKSTRAAT 30-32 te BOOM**

Vervangbouwproject van 4 sociale huurappartementen en een onderdoorgang naar het park van de dekenij.

In 2018 werden 2 verouderde panden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwproject met 4 appartementen waarvan 1 studio, 1 appartement met 1 slaapkamer en 2 appartementen met 2 slaapkamers.

Aannemer vervangbouw: ALPAS NV  
Uitvoering vervangbouw: 03/2020 – 09/2021



**BEGIJNENBOSSEN 15-23 te REET**

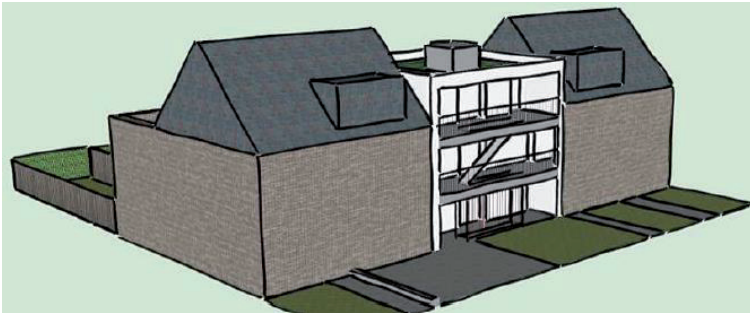
Nieuwbouwproject met 14 sociale huurappartementen.

Door de architect AH Architectuur werd een ontwerp uitgewerkt met 14 wooneenheden en 11 ondergrondse parkeerplaatsen. Het ontwerp voorziet 9 appartementen type 1/2, 1 appartement type 2/4 en 4 appartementen type 1/1.

Het gebouw is structureel gezien symmetrisch opgedeeld. Centraal wordt een overdekte buitencirculatie voorzien met trap en lift. In de voorgevel is een driedeling uitgewerkt. Het merendeel van het gebouw is voorzien van een hellend dak behalve de middenzone. Hierdoor wordt de breedte van het gebouw (30m) opgedeeld en krijgt men meer het gevoel van eengezinswoningen. Dit zal ook vertaald worden in de materiaalkeuze.



Ontwerper: AH Architectuur  
Aannemer: WECKX – VAN PELLICOM  
Uitvoering: 09/2020 – 02/2022



### Projecten in voorbereiding in 2020:

---

#### ISABELLASTRAAT te BOOM

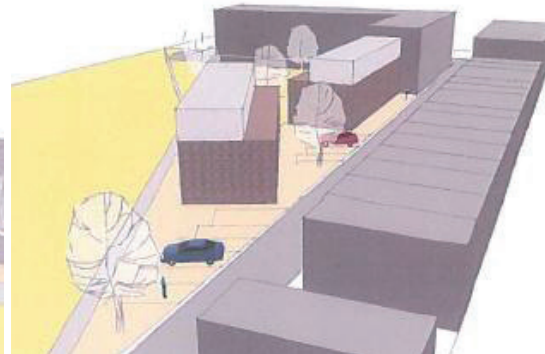
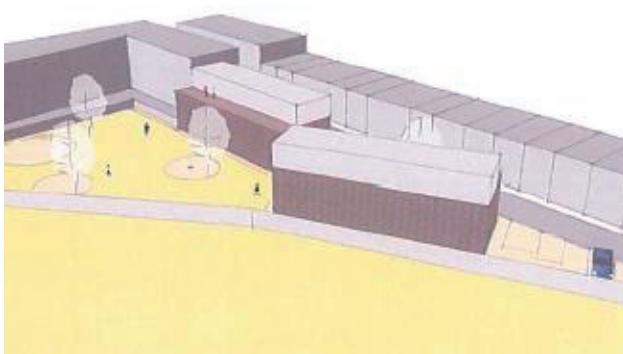
Nieuwbouwproject met 8 sociale huurwoningen (huizen) en een openbare tuin achteraan.

Het ontwerp bevat standaard eengezinswoningen type 3/4, waardoor we de nood aan grotere woningen verkleinen. In totaal zijn er 8 woningen voorzien met elk een footprint van 6x9m. De bruto oppervlakte per wooneenheid is +/- 135m<sup>2</sup>.

De woningen worden als volgt ingedeeld: inkom, berging en slaapkamers kinderen op het gelijkvloers, leefruimte, slaapkamer ouders en badkamer op de eerste verdieping, keuken en eetkamer + terras op de tweede verdieping.

De inplanting van de gebouwen is zo opgevat dat de gemeenschappelijke tuin duidelijk afgebakend wordt. Daarnaast wordt de straat verbreed door de gebouwen naar achter in te planten en (deels) schuin t.o.v. de straat. De woningen hebben slechts een beperkt terras of tuintje maar kunnen, net als de andere bewoners van deze buurt overigens, gebruik maken van de gemeenschappelijke tuin langs het spoor. Er zijn dakterrassen voorzien om de woningen toch een meer privatieve buitenruimte te kunnen geven.

Ontwerper: AH Architectuur  
Uitvoering: 2021



## HOOGSTRAAT 27

Renovatieproject met 1 sociaal koopappartement (duplex) en een handelspand met een oppervlakte van  $\pm 110 \text{ m}^2$  op het gelijkvloers,  $\pm 55 \text{ m}^2$  op de 1<sup>o</sup> verdieping en een etalage van  $\pm 4 \text{ m}$ .

Het voorgestelde ontwerp betreft een renovatieproject in de Hoogstraat met op het gelijkvloers een winkelruimte van zo'n 110m<sup>2</sup> voor het AGB BoomPlus, op de verdieping nog 2 ruimtes voor de winkel van 55m<sup>2</sup> en een duplex-appartement type 3/4. Dit duplex-appartement heeft een voordeur op het gelijkvloers, leefruimtes met terras op de 1<sup>o</sup> verdieping en slaapruimtes op de 2<sup>o</sup> verdieping.

Ontwerper: AH Architectuur  
Uitvoering: 2021

## HOEK NIELSESTRAAT EN RUPELWEG te BOOM

Nieuwbouwproject met 19 sociale huurappartementen en 20 parkeerplaatsen in een ondergrondse parking.

Het project bevat 16 appartementen type 1/2, 3 appartementen type 2/3 en een parkeergarage voor 20 auto's.

Het gebouw is voorzien van 1 centrale inkom voor voetgangers en fietsers en 1 inrit naar de ondergrondse verdieping vanwaar de lift en traphal bereikbaar zijn. De kelderverdieping bevat een maximaal aantal parkeerplaatsen. Het ontwerp heeft een logische en compacte planopbouw en zuivere, gestructureerde architectuur. De terrassen en passerelle zijn inpandig. De voorgevellijn springt terug zodat er op het gelijkvloers aan de straatzijde nog een groene buffer kan voorzien worden.

Ontwerper: arQ architecten  
Uitvoering: 2021



## NOEVEREN 282 te BOOM

Renovatieproject van 1 sociale huurwoning (huis)

Het pand is gelegen in de wijk Noeveren en maakt deel uit van een gebied dat op de lijst van Erfgoed is opgenomen. Het betreffende pand bestaat uit een hoofdbouw en een bijgebouw.

Ze worden van mekaar gescheiden door een verharde, niet private, open ruimte. Achter het bijgebouw ligt nog een private buitenruimte.

Het hoofdgebouw, bestaande uit een duplex woning type 1/2, zal een totaalrenovatie krijgen waarbij enkel de gebouw-schil met bestaande raamopeningen bewaard blijft.

Ontwerper: AH Architectuur  
Uitvoering: 2021

## MILIEUSTRATJES BOOM EN TERHAGEN

### Vernieuwing van de bestaande afvalcontainers

De bestaande afvalcontainers zijn ondertussen meer dan 15 jaar oud en dringend aan vervanging toe. De nieuwe afvalcontainers worden voorzien van een afgiftetrommel en een registratiesysteem.

Het betreft volgende milieustraatjes:

- Uitbreidingsstraat 29 en 32 in Boom,
- Kunstlaan in Boom,
- Kruiskenslei 70-84 in Boom,
- Vrijheidsstraat in Boom,
- Populierenlaan-Uitbreidingstraat in Terhagen.



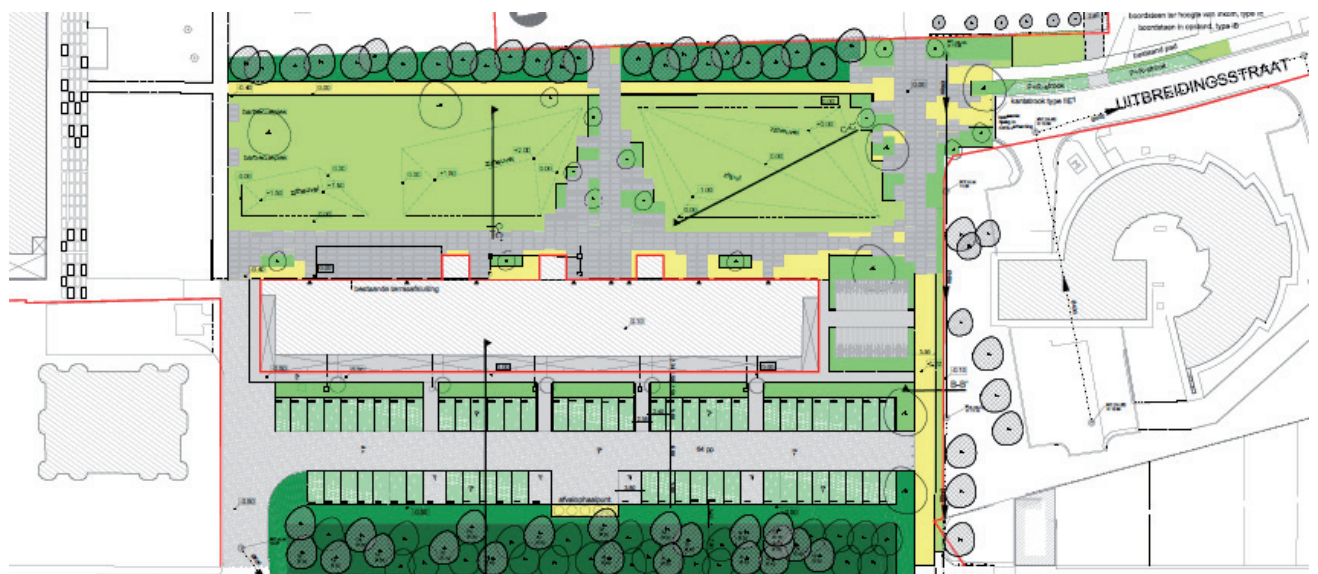
De milieustraatjes van Antwerpsestraat 443-447, Kruiskenslei 86-88 en Vlierlaan in Boom worden vernieuwd in het kader van de voorziene infrastructuurwerken.

Uitvoering: 2021

## ANTWERPSESTRAAT 443-447 te BOOM

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving rondom dit appartementsgebouw.

Ontwerper: D+A in opdracht van VMSW  
Uitvoering: 2021



## BEGIJNENBOSSEN 54A te REET

Nieuwbouwproject met 15 sociale huurappartementen 'kamers' voor cliënten van Pegode.

Dit project betreft een nieuwe woonvorm en werd als dusdanig erkend teneinde dit project uit te werken als pilootproject.

Het ontwerp bevat 15 gelijke privé-kamers rond gemeenschappelijke ruimtes, opgesplitst in twee verdiepingen. De leefvorm wordt het best omschreven als co-housing in combinatie met independent living.

Het uitgangspunt van dit ontwerp betreft een inplanting op basis van een kruisvormig grondplan. Doordat het gebouw zo nooit vanuit één gezichtspunt in zijn geheel wordt overzien, geeft het een kleinschalige, huiselijke indruk. Er werd in deze inplanting sterk rekening gehouden met de omwonenden o.a. doordat er zo weinig mogelijk inkijk is. Alle kopse gevels kregen daarom geen ramen, de ramen in de andere gevels zijn telkens gericht op het binnengebied gecreëerd door deze opbouw van het gebouw.

Ontwerper: OSAR Architecten

Uitvoering: 2021

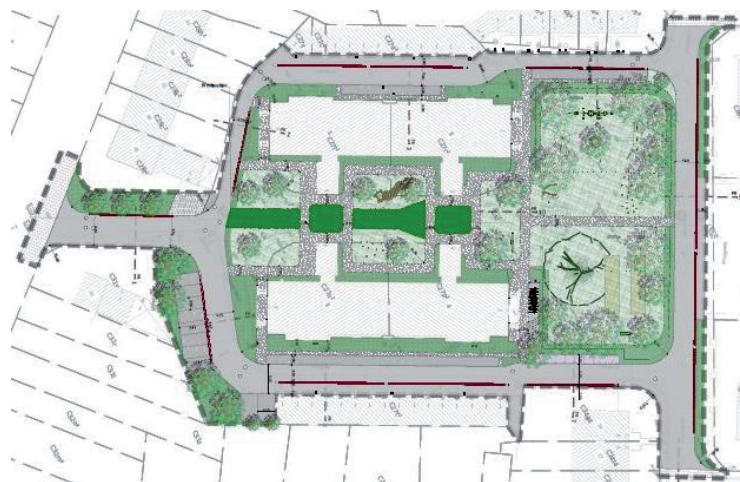


## VLIERLAAN 1-4 te BOOM

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving rondom deze appartementsgebouwen.

Ontwerper: CLUSTER in opdracht van VMSW

Uitvoering: 2021



KRUISKENSLEI 68 – VLIERLAAN 5-6-8-9 te BOOM  
Renovatieproject met 11 sociale huurwoningen

Het project betreft een grondige renovatie van 7 woningen type 3/4 in Kruiskenslei 68 en 4 woningen type 3/4 in Vlierlaan te Boom. Het huidige uitzicht aan de buitenzijde zal echter niet wijzigen waardoor de woningen volledig inpasbaar blijven in de buurt.

De woningen worden binnenin volledig ontmanteld en gestript tot alle dragende delen. De vloerplaat en het dak krijgen extra isolatie. Het ruimtegebruik van leefruimte, slaapkamers en badkamer wordt geoptimaliseerd. Alle technieken worden vervangen met inbegrip van keuken, badkamer en toilet. Nieuw buitenschrijnwerk, een extra luifel, een degelijke verluchtingsinstallatie en zonnepanelen worden voorzien. De renovatiewerken zullen in 2 uitvoeringsfases gebeuren: fase 1 Vlierlaan – fase 2 Kruiskenslei.

Ontwerper: Architectenbureau VORM 3  
Uitvoering: 2021

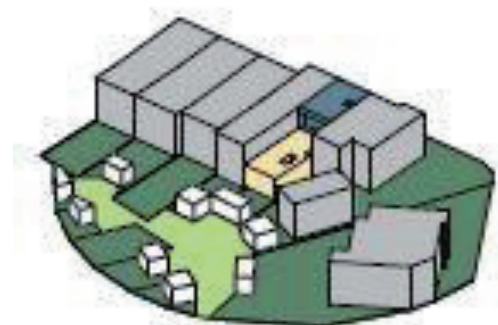
VAN ARTEVELDENSTRAAT 27 te BOOM  
Renovatieproject met 2 sociale huurappartementen

Het ontwerp start vanuit het conserveren van de sterke, historische achtergrond. Het ontwerp geeft aandacht aan de sfeer, het karakter en de identiteit van deze wijk uit de eerste helft van het Interbellum en de nieuwe-zakelijkheid. De tijdsgeest en de architecturale stijlkenmerken van het pand blijven bewaard. Ook de nieuwe ideeën van bvb. de achterliggende tuin versterken deze visie. Aangezien het tweede tuin-deel aan de wegel grenst kan die eventueel een semi-publiek karakter krijgen. Deze ruimte kan bijvoorbeeld gebruikt worden door de klanten van de Klinkaard, als gemeenschappelijke moestuin of een plek om te vertoeven. Dit geeft tevens extra ruimte, lucht en belevingskwaliteit aan de aangrenzende wegel.

Er wordt op een degelijke manier een tuinstudio en een doorzon duplex studio gerealiseerd. De kleine woning met beperkte oppervlakte wordt a.h.w. omgetoverd in een aantrekkelijke woonplek. In dit kleine ontwerp van 2 studio's werd getracht, door middel van detaillering, extra kwaliteit aan te bieden. Deze detaillering toont zich in interieurdetails zoals ondergebouwde kasten, gebogen wand, spiegels, raamdetaïls maar ook in de architectuur. D.m.v. lichtkoepels, patio's en logische insnijdingen wordt er extra licht en lucht in de ruimte gebracht. Het ontwerp brengt nieuwe ruimtelijke relaties en biedt ruimte voor menselijke interactie.

Het ontwerp is eenvoudig, duidelijk, origineel en goed doordacht. De stedenbouwkundige context werd bestudeerd en vertaald in een kwalitatief, mooi en goed concept. De woonkwaliteit met logische planopbouw, goede oriëntatie, extra lichtinval door insnijdingen en koepels, gegarandeerde privacy, private buitenruimte, goede bemeubelbaarheid en bergruimte, voldoet volledig. Doorgedreven isolatie zorgt voor de nodige duurzaamheid.

Ontwerper: Import.Export architectuur  
Uitvoering: 2022



### KRUISKENSLEI 86-88 te BOOM

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving rondom deze appartementsgebouwen.

Ontwerper: CARLIER in opdracht van VMSW

Uitvoering: 2022



### ISABELLA STRAAT te BOOM

Infrastructuurproject tot aanleg van de omgeving rondom deze woningen en ook de straat aanleg.

Ontwerper: CARLIER in opdracht van VMSW

Uitvoering: 2022



### BEGIJNENBOSSEN 54A te REET

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving naar dit gebouw. Het betreft enkel de aanleg van een weg naar ons perceel.

Ontwerper: CARLIER in opdracht van VMSW

Uitvoering: 2022

## HOEK HOOGSTRAAT 2 & NIEUWSTRAAT 124-126 te TERHAGEN

Vervangbouwproject tot realisatie van een appartementsgebouw met 8 sociale huurappartementen

De omgevingsvergunning van een eerste ontwerp wordt ingediend bij de gemeente. Tegen de afgeleverde omgevingsvergunning wordt een beroep ingediend door de buur. Ingevolge ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt de omgevingsvergunning terug ingetrokken. Door aankoop van een bijkomend pand vergroot de opdracht en wordt er via een ontwerpwedstrijd een nieuwe architect aangesteld.

De grootste kwaliteit van het gekozen ontwerp ligt in de stedenbouwkundige inpasbaarheid in het dorpshart van Terhagen. De architectuur presenteert een aantrekkelijke hoekoplossing waarbij aan beide zijden rekening gehouden wordt met de aanbouw aan de buurpanden. Het bouwvolume is goed doordacht en bevat heel wat details waardoor het een speels geheel vormt. De interessante baksteenarchitectuur geeft een warm gevoel.

Er worden 8 rolstoel-bewoonbare appartementen ingeplant. De plannen zijn logisch opgebouwd, eenvoudig en zo ook prijsbewust. De types van deze appartementen zijn type 1/2. Zo kunnen deze mogelijk voorzien worden als aansluiting/uitbreiding voor mensen van het Hof van Crequi.

Een sterke insteek van het ontwerp is het collectief samenwonen van senioren, een soort co-housing wordt voorgesteld. Grote aandacht is gegeven aan de gemeenschappelijke ruimtes die zich allemaal in het gebouw bevinden.

Ontwerper: HVH-architecten  
Uitvoering: 2022



## NIELSESTRAAT-NOEVEREN te BOOM

Nieuwbouwproject met 20 sociale woningen

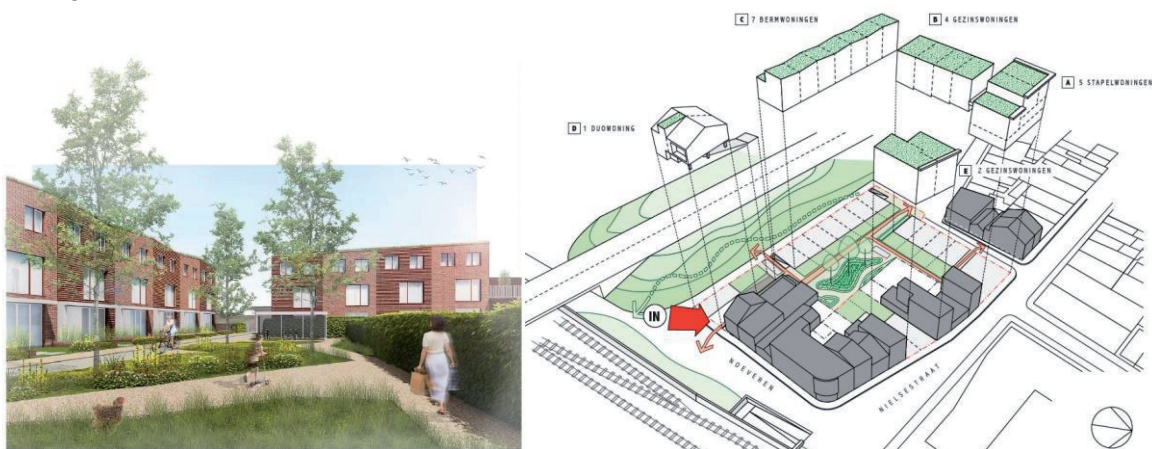
Het in te vullen terrein is gelegen vlakbij het station van Boom, op een interessant knooppunt van verbindingswegen en omvat een versnipperd gebied, een landschappelijke context vol tegenstrijdigheden en contrasten. Afgetoetst aan de draagkracht en de mogelijkheden van het terrein worden 20 nieuwe woningen ingeplant.

Door de inplanting van de verschillende wooneenheden op het perceel wordt er niet alleen aandacht geschonken aan de randafwerking van het bouwblok, maar ontstaat er ook een open en groen binnengebied. Versnippering wordt zo maximaal mogelijk tegengegaan en een interessante, groen collectieve buitenruimte wordt terug gegeven aan de buurt.

Het ontwerp van MA+P geeft ruimte aan het openbaar domein terwijl ook de huurders een eigen toegang en een eigen privéplek zullen verkrijgen. Groen, in al zijn vormen is een belangrijke drager van dit project. Zo hebben de verschillende wooneenheden niet alleen elk een kwalitatieve buitenruimte, maar sluiten ze ook elk aan op een collectieve tuin.

Het ontwerp van MA+P is erg toegankelijke architectuur met een eenvoudige, logische, speelse en originele invulling. De uitwerking gebeurt met kwaliteitsvol materiaalgebruik. Er is een grote eenheid in de vormtaal van de verschillende invullingen.

Ontwerper: atelier M Architects +Planners  
Uitvoering: 2023



#### PUTSTRAAT-NIEUWSTRAAT te TERHAGEN

Vervangbouwproject tot realisatie van appartementsgebouwen met 37 sociale huurappartementen.

In een duidelijk leesbaar concept worden 37 wooneenheden gerealiseerd die de ruimte t.o.v. de bestaande bebouwing respecteren. De buurt krijgt een groenplein tussen Putstraat en Korte Nieuwstraat dat voor bewoners van beide straten toegankelijk en functioneel is. Door de variatie in bouwhoogtes en het verspringen van de voorgevelbouwlijn ontstaat een geheel dat niet massief of eentonig wordt. Hierdoor krijgen we een dynamiek in het straatbeeld. De hoekterrassen, inpandig en verspringend, geven een afwisselende architectuur met een mooi accent. Tevens sluit de materialisatie aan bij het baksteendorp Terhagen. Er wordt een aantrekkelijke architectuur gepresenteerd.

De kwaliteit van het ontwerp van 2DVW is eenvoudig, duidelijk, origineel en goed doordacht. De stedenbouwkundige context werd bestudeerd en vertaald in een kwalitatief, mooi en goed concept. De woonkwaliteit vertrekt van eenvoudige, heldere en sterke uitgangspunten.

Ontwerper: Architectenbureau 2DVW  
Uitvoering: 2023





### KROMHOUTSTRAAT te RUMST

Nieuwbouwproject met 30 à 32 wooneenheden in samenwerking met ARRO Antwerpen met de volgende verdeling sociale koop/huur:

- 14 sociale koopwoningen te realiseren door ARRO Antwerpen,
- 16 à 18 sociale huurwoningen te realiseren door Goed Wonen.Rupelstreek.

Ontwerper: ARTUUR architecten  
 Uitvoering: 2023



### BLAUWSTRAAT 50-62

Vervangbouwproject met 10 sociale huurappartementen, 11 autostaanplaatsen en één of meer handelspanden met een totale oppervlakte van  $\pm 430 \text{ m}^2$  op de gelijkvloerse verdieping, een commerciële ruimte met een totale oppervlakte van  $320 \text{ m}^2$  op de -1 verdieping en een totale etalage van  $\pm 26 \text{ m}$ .

De architect heeft de site stedenbouwkundig versterkt met een onderdoorgang naar het achterliggende gebied. Het project wordt langs achter ontsloten door een nog aan te leggen weg.

De twee kelderverdiepingen worden sterk doordacht en kwalitatief ingevuld met o.a. verschillende verdiepingshoogtes aangepast aan laadzone en camionettes. De winkelruimte geeft veel mogelijkheden door de flexibiliteit. De appartementen hebben toegang via een passerelle. Het betreft hier 7 appartementen type 1/2 en 3 appartementen type 2/3 verdeeld over drie verdiepingen.

Ontwerper: 2DVW  
Uitvoering: 2024



### BLAUWSTRAAT 9-17

Vervangbouwproject met 10 sociale huurappartementen en een handelspand op de gelijkvloerse verdieping en een etalage van  $\pm$  20 m.

De architect T.A.RSAS-HATRIK heeft de site stedenbouwkundig versterkt door de opwaardering van de achterkant en deze te betrekken in de Blauwstraat. Het ontwerpteam vertrekt vanuit de stedenbouwkundige context om het project een sterke ruggengraat te geven. Het is een soort strategische invulling om ook andere buurtbewoners aan te zetten te investeren in buitenruimte. De winkelruimte biedt veel mogelijkheden door de flexibiliteit. Het binnengebied wordt opgewaarderd en benut met een fietsenberging.

De toegankelijkheid van de wooneenheden gebeurt langs achter op een logische en eenvoudige manier. De woonverdiepingen zijn sterk doordacht en kwalitatief ingevuld. Het zijn doorzon-typologieën. Er worden luchtige en ruimtelijke wooneenheden gecreëerd.

Ontwerper: T.A.RSAS-HATRIK  
Uitvoering: 2023



#### NIELSESTRAAT-NOEVEREN te BOOM

Infrastructuurproject tot aanleg van de omgeving rondom de woningen en het binnengebied.

Ontwerper: atelier M Architects +Planners in opdracht van VMSW  
Uitvoering: 2024

#### VLIERLAAN 1-4 te BOOM

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving rondom deze appartementsgebouwen.

Ontwerper: CLUSTER in opdracht van VMSW  
Uitvoering: 2024

#### UITBREIDINGSSTRAAT 29-32 te BOOM

#### POPULIERENLAAN 41 – UITBREIDINGSTRAAT 23 TE TERHAGEN

Haalbaarheidsstudie teneinde de mogelijkheden van deze appartementsgebouwen te onderzoeken.

Deze opdracht omvat het in kaart brengen van de algemene toestand van deze gebouwen en het in kaart brengen van de mogelijkheden die dat biedt naar renovatie en of sanering toe. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorwaarden en streefdoelen van de VMSW, alsook de aspecten van leefbaarheid, ecologie, mobiliteit, brandveiligheid en duurzaamheid.

Uiteindelijke bedoeling van deze haalbaarheidsstudie bestaat er in om een gemotiveerde en gedragen beslissing te kunnen nemen over de renovatie dan wel afbraak van deze gebouwen.

Uitvoering: 2024

## PUTSTRAAT-NIEUWSTRAAT te TERHAGEN

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving rondom deze woningen en de aanleg van een park.

Ontwerper: 2DVW in opdracht van VMSW

Uitvoering: 2025

## V. WERKING GOED WONEN.RUPELSTREEK

### 1. Klanten

#### 1.1. Huurders

In deze paragraaf bespreken we enkele kenmerken van ons huurdersbestand in 2020. Rumst omvat deelgemeenten Terhagen en Reet.

#### Grootte van het gezin

In onze woningen woonden 831 gezinnen bestaande uit 1.600 personen. Net zoals voorgaande jaren is iets meer dan de helft (54,27%) alleenstaand. 15,64% zijn éénoudergezinnen.

Personen per gezin	Boom		Rumst		Totaal		
	Aantal gezinnen	Aantal personen	Aantal gezinnen	Aantal personen	Aantal gezinnen	Aantal personen	%
1	362	362	89	89	451	451	54,27
2	151	302	46	92	197	394	23,71
3	57	171	20	60	77	231	9,27
4	27	108	14	56	41	164	4,93
5	31	155	7	35	38	190	4,57
6	17	102	3	18	20	120	2,41
7	4	28	2	14	6	42	0,72
8	1	8	0	0	1	8	0,12
9	0	0	0	0	0	0	0,00
	<b>650</b>	<b>1236</b>	<b>181</b>	<b>364</b>	<b>831</b>	<b>1600</b>	<b>100</b>

#### Gezinssamenstelling

Type gezin	Boom		Rumst		Totaal	
	Aantal gezinnen	%	Aantal gezinnen	%	Aantal gezinnen	%
Alleenstaande	362	55,70	89	49,17	451	54,27
1 volwassene + bijwoner(s)	6	0,92	0	0,00	6	0,72
1 volwassene + kind(eren)	84	12,92	42	23,20	126	15,16
1 volwassene + kind. + bijw.	2	0,31	2	1,10	4	0,48
2 volwassenen + kind(eren)	107	16,46	24	13,25	131	15,77
2 volwassenen + kind(eren) + bijw.	2	0,31	0	0,00	2	0,24
2 volwassenen	87	13,38	24	13,25	111	13,36
2 volwassenen + bijwoner(s)	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	<b>650</b>	<b>100</b>	<b>181</b>	<b>100</b>	<b>831</b>	<b>100</b>

## Leeftijd

Als we naar de leeftijd van de huurders (gezinshoofden) kijken dan valt het aantal oudere huurders op. 38,51% van de huurders is ouder dan 65 jaar. Dit percentage is licht gedaald. (41% in 2019).

Leeftijd	Boom		Rumst		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum. %
Jonger dan 15 jaar	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
van 15 tot 20 jaar	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
van 20 tot 25 jaar	5	0,77	4	2,21	9	1,08	1,08
van 25 tot 30 jaar	28	4,31	3	1,66	31	3,73	4,81
van 30 tot 35 jaar	29	4,46	13	7,18	42	5,05	9,86
van 35 tot 40 jaar	40	6,15	16	8,85	56	6,74	16,60
van 40 tot 45 jaar	41	6,31	13	7,18	54	6,50	23,10
van 45 tot 50 jaar.	45	6,92	16	8,85	61	7,34	30,44
van 50 tot 55 jaar	76	11,69	17	9,39	93	11,19	41,63
van 55 tot 60 jaar	68	10,46	21	11,60	89	10,71	52,34
van 60 tot 65 jaar	62	9,54	14	7,73	76	9,15	61,49
van 65 tot 70 jaar	50	7,69	15	8,29	65	7,82	69,31
van 70 tot 75 jaar	71	10,92	14	7,73	85	10,23	79,54
van 75 tot 80 jaar	48	7,39	14	7,73	62	7,46	87
van 80 tot 85 jaar	47	7,23	7	3,87	54	6,50	93,50
van 85 tot 90 jaar	28	4,31	9	4,97	37	4,45	97,95
van 90 tot 95 jaar	12	1,85	5	2,76	17	2,05	100,00
van 95 tot 100 jaar	0	0,00	0	0,00	0	0,00	100,00
	<b>650</b>	<b>100</b>	<b>181</b>	<b>100</b>	<b>831</b>	<b>100</b>	

## Nationaliteit

Eind 2020 tellen we tussen onze huurders 46 nationaliteiten.

	Boom		Rumst		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Belgische nationaliteit	482	74,16	155	85,64	637	76,66
Niet-Belg en EU-burger	32	4,92	6	3,31	38	4,57
Niet EU-burger	136	20,92	20	11,05	156	18,77
	<b>650</b>	<b>100</b>	<b>181</b>	<b>100</b>	<b>831</b>	<b>100</b>

We overlopen de grootste groepen. België, Marokko, Voorm. Joeg. Rep. Macedonië en Spanje blijven nog steeds het meest vertegenwoordigd.

Land	Boom		Rumst		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
België	481	74,00	155	85,64	636	76,53
Marokko	58	8,92	11	6,08	69	8,30
Voorm. Joeg. Rep. Macedonië	19	2,92	2	1,10	21	2,53
Spanje	19	2,92	0	0,00	19	2,29
Nederland	11	1,70	3	1,66	14	1,69
Rusland	6	0,92	1	0,55	7	0,84
Egypte	5	0,77	1	0,55	6	0,72
Anderen	51	7,85	8	4,42	59	7,10
	<b>650</b>	<b>100</b>	<b>181</b>	<b>100</b>	<b>831</b>	<b>100</b>

## Inkomen

Inkomen	Boom		Rumst		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum. %
van 0 tot 5.999,99 euro	18	2,77	5	2,76	23	2,76	2,76
van 6.000 tot 6.999,99 euro	3	0,46	2	1,10	5	0,60	3,36
van 7.000 tot 7.999,99 euro	5	0,77	2	1,10	7	0,84	4,20
van 8.000 tot 8.999,99 euro	4	0,62	2	1,10	6	0,72	4,92
van 9.000 tot 9.999,99 euro	8	1,23	3	1,70	11	1,32	6,24
van 10.000 tot 10.999,99 euro	14	2,15	7	3,86	21	2,52	8,76
van 11.000 tot 11.999,99 euro	28	4,31	4	2,21	32	3,85	12,61
van 12.000 tot 12.999,99 euro	36	5,54	8	4,42	44	5,29	17,90
van 13.000 tot 13.999,99 euro	31	4,77	7	3,86	38	4,57	22,47
van 14.000 tot 14.999,99 euro	87	13,38	21	11,60	108	13,00	35,47
van 15.000 tot 15.999,99 euro	51	7,85	13	7,18	64	7,70	43,17
van 16.000 tot 16.999,99 euro	51	7,85	7	3,86	58	6,98	50,15
van 17.000 tot 17.999,99 euro	44	6,77	7	3,86	51	6,14	56,29
van 18.000 tot 18.999,99 euro	38	5,84	14	7,73	52	6,25	62,54
van 19.000 tot 19.999,99 euro	32	4,92	9	4,97	41	4,93	67,47
van 20.000 tot 20.999,99 euro	35	5,38	8	4,42	43	5,17	72,64
van 21.000 tot 21.999,99 euro	14	2,15	8	4,42	22	2,65	75,29
van 22.000 tot 22.999,99 euro	20	3,08	5	2,76	25	3,01	78,30
van 23.000 tot 23.999,99 euro	15	2,31	4	2,21	19	2,28	80,58
van 24.000 tot 24.999,99 euro	13	2,00	3	1,70	16	1,93	82,51
van 25.000 tot 25.999,99 euro	13	2,00	7	3,86	20	2,41	84,92
van 26.000 tot 26.999,99 euro	13	2,00	1	0,55	14	1,68	86,60
26.999,99 en meer	77	11,85	34	18,77	111	13,40	100,00
	<b>650</b>	<b>100</b>	<b>181</b>	<b>100</b>	<b>831</b>	<b>100</b>	

## 1.2. Kandidaat-huurders

Op 31/12/2020 waren er 938 kandidaat-huurders ingeschreven.

Dit waren 838 kandidaten voor de gemeente Boom, 698 kandidaten voor de deelgemeente Terhagen, 551 kandidaten voor deelgemeente Reet. En tenslotte ook 147 kandidaten voor deelgemeente Rumst. Een aantal kandidaten staat ingeschreven voor meerdere locaties.

### Kandidaten volgens nationaliteit:

- 613 kandidaten (65,36 %) hebben de Belgische nationaliteit,
- 96 kandidaten (10,23 %) zijn EU-burger (niet-Belg),
- 229 kandidaten (24,41%) zijn niet EU-burger.

Van de niet-Belgen zijn de kandidaten uit Marokko (55), Nederland (64) en Spanje (29), net zoals vorige jaren, het meest vertegenwoordigd.

In de loop van 2020 hebben wij 224 nieuwe aanvragen ontvangen (tegenover 236 in 2019), waarvan 200 gewone aanvragen en 24 mutatie-aanvragen.

In 2020 was de gemiddelde wachttijd 1.229 dagen voor een toewijzing in de gemeente Boom, 966 dagen voor Terhagen en 960 dagen voor Reet.

We zien vooral een sterk stijging van de wachttijd voor de gemeente Reet.

De wachttijden voor woningen met 3 of meer slaapkamers blijven erg lang. Dit is het gevolg van ons beperktere aanbod van woningen van deze types.

## 1.3. Nieuwe huurders

In 2020 werden 58 nieuwe verhuringen gedaan (dit aantal bevat zowel verhuringen aan nieuwe huurders als mutaties).

## 1.4. Vertrekkende huurders

In 2020 vertrokken er 51 huurders, 37 in Boom en 14 in Rumst.

Hieronder een overzicht van de reden van vertrek:

Reden van vertrek	Boom	Rumst	Totaal
Opgezegd door GWR	1	0	1
Vertrokken huurder	11	4	15
Mutatie renovatie	1	0	1
Mutatie	8	2	10
Overlijden	9	4	13
Huurder naar rusthuis	7	4	11
Aankoop woning	0	0	0
Mutatie heirkraacht	0	0	0
	<b>37</b>	<b>14</b>	<b>51</b>



## 2. Huurprijzen

De reëel betaalde huurprijs wordt onder meer bepaald door:

- de marktwaarde van de woning,
- het inkomen van de huurder,
- de gezinssamenstelling van de huurder.

Uit onderstaande tabel blijkt dat van onze huurders:

- niemand minder betaalde dan 150 euro (tegenover 0,12% in 2019),
- 11% minder betaalde dan 200 euro (tegenover 23,46% in 2019),
- 39,88% minder betaalde dan 250 euro (tegenover 50,79% in 2019),
- 13,81% betaalde 450 euro of meer (tegenover 12,46% in 2019).

In 2020 bedroeg de theoretische huurontvangst 3.287.088,22 euro, tegenover 3.001.631,24 euro in 2019, zijnde een stijging van onze belangrijkste inkomsten met 285.456,98 euro oftewel 9,51 %.

Huurprijs	Boom		Rumst		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum. %
van 100 tot 149,99 euro	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
van 150 tot 199,99 euro	71	10,92	20	11,05	91	11,00	11,00
van 200 tot 249,99 euro	197	30,31	43	23,75	240	28,88	39,88
van 250 tot 299,99 euro	135	20,77	34	18,78	169	20,33	60,21
van 300 tot 349,99 euro	75	11,54	22	12,15	97	11,67	71,88
van 350 tot 399,99 euro	53	8,15	17	9,39	70	8,42	80,30
van 400 tot 449,99 euro	38	5,85	11	6,08	49	5,89	86,19
van 450 tot 499,99 euro	18	2,77	7	3,87	25	3,00	89,19
van 500 tot 549,99 euro	19	2,92	7	3,87	26	3,12	92,31
van 550 tot 599,99 euro	17	2,62	11	6,08	28	3,37	95,68
van 600 tot 649,99 euro	10	1,54	2	1,11	12	1,44	97,12
van 650 tot 699,99 euro	5	0,77	2	1,11	7	0,84	97,96
700 euro en meer	12	1,84	5	2,76	17	2,04	100,00
	<b>650</b>	<b>100</b>	<b>181</b>	<b>100</b>	<b>831</b>	<b>100</b>	

### 3. Leefbaarheid

#### 3.1. Geregistreerde meldingen leefbaarheid

Vanaf 2020 werd de wijze van registratie van leefbaarheidsproblemen gewijzigd.

Uit de cijfers van de geregistreerde meldingen voor het jaar **2020** blijkt dat er in het totaal **146 meldingen** zijn binnengekomen.

**Sluikstorten (40 %) en burenoverlast (53 %)** vormen nog steeds de belangrijkste problemen. Verschil is wel dat de vorige jaren sluikstort op nummer 1 stond en burenoverlast op nummer 2. In 2020 zijn deze van plaats gewisseld. Meer dan de helft van de meldingen gaat over burenoverlast. Meldingen over diefstal en vandalisme en slecht onderhoud, blijven procentueel gezien vrij gelijklopend met het vorige jaar. Het aantal meldingen **domiciliefraude** is t.o.v. vorig jaar sterk gedaald maar dit moet wel genuanceerd worden vermits in tijden van corona er geen of weinig huisbezoeken uitgevoerd werden.

Er werden in 2019 en 2020 al extra aanzetten gegeven om het **sluikstorten** in en vooral rond onze gebouwen aan te pakken. Het camerabestand werd de laatste maanden van 2020 fors uitgebreid. Helaas stuiten we hier nog vaak op de strenge regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Uitbreidingsstraat 29 en 32, Kruiskenslei 86/88 en Kruiskenslei 70-84 zijn nog steeds sluikstortgevoelige plaatsen. Evenwel gaat het ook hier niet enkel over onze eigen huurders die sluikstorten, ook andere personen uit Boom en andere gemeentes komen hier hun afval dumpen.

**Burenoverlast** is dit jaar enorm toegenomen en staat nu op **plaats 1 van de meldingen**. Het blijft een tendens, zoals vorige jaren reeds opgemerkt, dat bij onderlinge wrijvingen niet meer getracht wordt om door gesprek en overleg tussen betrokkenen onderling tot een oplossing te komen. De huisvestingsmaatschappij wordt meteen aangesproken. Een mogelijke verklaring voor het stijgend aantal burenruzies en de toenemende onverdraagzaamheid is terug te vinden in het feit dat we met z'n allen in 2020 veel meer in ons kot zijn moeten blijven. Werkomgeving, schoolomgeving en leefomgeving worden één geheel. Veel mensen gedurende lange tijd op een kleine oppervlakte zorgt voor stress en prikkelbaarheid binnen het eigen gezin en binnen de woonomgeving.

Doordat we vorig jaar vaker thuiszaten stapelden ook de frustraties binnen het gezin zich op. Kleine wrijvingen worden plots onoverkomelijke problemen, wat tijdens de coronaperiode nog meer dan anders uitmondde in **IntraFamiliaal Geweld (IFG)**. IFG tussen partners onderling maar ook tussen ouders en kinderen. Deze moeilijke problematiek komt aan bod in het Overleg Huiselijk Geweld. In dit overleg zetelen medewerkers van uiteenlopende diensten die vanuit hun werking samen trachten een gepaste oplossing te vinden.

Het is niet enkel de bedoeling om alleen **repressief** te werken, **preventie** dient hier zeker en vast een belangrijke plaats te krijgen. Er wordt getracht om een 'band' op te bouwen met de huidige en nieuwe bewoners zodat zij niet in de anonimiteit terechtkomen van zodra hun huurovereenkomst begint te lopen.

Een gezamenlijke aanpak van politie, de gemeenten, Goed Wonen.Rupelstreek en de bewoners lijkt ons nog steeds een zeer belangrijke manier om deze overlastproblemen aan te pakken. Hierbij moet, naast repressie en beboeten, ook extra aandacht gaan naar een preventieve aanpak. Tijdens de coronapandemie blijkt, nog meer dan in andere tijden, dat samenwerken de meeste vruchten afwerpt.

Hierna vindt u de samenvattende tabel van de geregistreerde meldingen van de dienst leefbaarheid.

**GEREGISTREERDE MELDINGEN 2020**

	KRUISKENSLEI 86-88	ELZEN STRAAT	VLIERLAAN	KRUISKENSLEI 70-84	KRUISKENSLEI / NOEVERSELAAN	UITBR. 32 UITBR. 29	ADVOKAAT- STRAAT	VRIJHEIDSTRAAT VRIJHEIDSHOEK	ANTWERPSE- STRAAT	NOEVEN / HOEK	KUNSTLAAN	ELB - KRUISKENSLEI 68	BOOM	1 MEI-STRAAT OVERWINNINGST.	HOOVELDEN	UITBREIDINGSTR. POPULIERENLAAN	RUMST	TOTAAL
BURENOVERLAST	7	4	2	20	-	24	-	4	5	-	4	-	70	-	5	2	7	77
SLUIKSTORTEN	18	-	8	4	-	19	-	-	3	-	1	-	53	-	1	5	6	59
DIEFSTAL/VANDALISME	1	-	-	-	-	2	-	-	1	-	-	-	4	-	-	1	1	5
SLECHT ONDERHOUD POETSDIENST	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	1
SLECHT ONDERHOUD WONING	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
DOMICILIEFRAUDE	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	1	3
<b>TOTAAL</b>	<b>27</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>131</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>146</b>

### 3.2. Huisbezoeken

In 2020 werden door de dienst leefbaarheid 42 huisbezoeken uitgevoerd in het kader van (voornamelijk) meldingen van overlast allerhande. Verder werden 87 huisbezoeken uitgevoerd in het kader van sociale onderzoeken, sociale problemen en financiële problemen.

Deze huisbezoeken situeren zich voornamelijk in de periode januari, februari en september. Wegens de coronamaatregelen was het niet toegestaan om bezoeken ter plaatse te brengen tijdens de lockdownperiodes. Bij uitzonderlijke dringende situaties werd een bezoek ter plaatse gedaan met in acht name van de coronamaatregelen die op dat moment van kracht waren.

Om het contact met de bewoners niet te verliezen werden telefonische “huisbezoeken” gedaan. Gedurende de maanden maart, april, mei, juni, juli en augustus (de eerste lockdown) en oktober, november en december (tweede lockdown) werden de huurders zonder of met een zeer beperkt sociaal netwerk systematisch opgebeld. Indien nodig werd contact opgenomen met gemeente, OCMW, vrijwilligers organisaties en allerlei initiatieven om mensen te helpen bij problemen om boodschappen te doen, te voorzien van medicatie, ..., maar vooral ook om het contact met de buitenwereld niet te verliezen. Omgekeerd vonden ook veel huurders de “telefonische” weg naar de maatschappelijk werker met een hulpvraag of gewoon voor wat sociaal contact.

### 3.3. Camerabewaking in onze gebouwen

Naast de reeds in 2008 in onze gebouw Kruiskenslei 86-88 in Boom voorziene camerabewaking hebben we in 2020 dit systeem verder uitgerold in onze gebouwen Antwerpsestraat 443-447 in Boom (kelder), Uitbreidingsstraat 29 en 32 in Boom en Populierenlaan-Uitbreidingstraat in Terhagen.

Het is dan ook de bedoeling om samen met de politie en de gemeenten de pakkans voor sluikstorters te verhogen en deze zo veel mogelijk te beboeten (GAS-boetes).

### 3.4. Informatie (nieuwe) huurders

Aan de toekomstige huurders wordt, indien de coronamaatregelen het toelaten, een **huisbezoek** gebracht, met de bedoeling om met mekaar kennis te maken, om vooraf informatie uit te wisselen over de betaling van de huurwaarborg, de huurprijs, de afvalregeling, het reilen en zeilen bij Goed Wonen.Rupelstreek, enz.

Tijdens dit gesprek wordt gebruik gemaakt van het ‘**burenboekje**’ om de regels van goed-samenwonen in een appartementsgebouw op een eenvoudige, begrijpelijke manier uit te leggen. Begin 2020 werd overgegaan tot de aankoop van een extra boekje, het “**lawaaiboekje**”. Dit boekje staat vol tekeningen, cartoons en pictogrammen. De tekst is eenvoudig en zeer toegankelijk. Dit boekje wordt eveneens bezorgd aan huurders waar er specifieke meldingen over geluidsoverlast zijn.

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

### 3.5. Ondersteuning bewonersinitiatieven

In de Kunstlaan is een bewonerswerking al enkele jaren actief. De werking richt zich niet uitsluitend tot de bewoners van de drie woonblokken in de Kunstlaan (72 appartementen) maar zeker ook naar de directe woonomgeving. Deze werking heeft oog voor alle aspecten van bewoning en wil ook een aantal activiteiten organiseren. Door de beperkingen inzake corona zijn er in 2020 geen grootschalige activiteiten kunnen doorgaan.

Begin 2020 werd gestart met het mobiliseren van huurders uit de andere blokken en wijken om naar analogie met de werking in de Kunstlaan bewonerswerkingen op te starten. Helaas hebben we dit om gekende redenen voorlopig on hold moeten zetten.

We konden vaststellen dat er spontaan in de eindejaarsperiode bewoners samenwerkten aan het versieren van de kerstbomen, die door de gemeente Boom, in hun wijk geplaatst werden. De kerstboom in de Vlierlaan behaalde dit jaar de hoofdprijs. De vrijwilligers die hieraan mee werkten werden gecontacteerd door de maatschappelijk werker en gaven te kennen dat ze graag meer dingen willen organiseren in hun wijk. De contacten met deze huurders worden onderhouden en van zodra de maatregelen het toelaten wordt het project bewonerswerkingen opnieuw opgenomen.

### 3.6. Project huisbewaarder in de sociale huisvesting

In het kader van de gesloten oproep voor dit project diende onze maatschappij een voorstel in dat door de Vlaamse Overheid werd aanvaard. In mei 2009 werd een persoon aangeworven. Vorig jaar werd een nieuwe werknemer aangeworven in dit project. De eerste werknemer is, evenwel niet meer gesubsidieerd, in dienst gebleven. De taken van deze medewerkers taken behelzen de behandeling van sluikstorten, afvalpreventie, uitvoeren van kleine klusjes, postbedeling en assistentie aan onze techniekers.

## 4. Klachtenbeheer

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

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

In 2010 werd een interne klachtenprocedure goedgekeurd door onze Raad van bestuur die deze klachten behandelt.

Hieronder vindt u het rapport van 2020.

### 1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	9
Aantal ontvankelijke klachten:	9
Aantal (deels) gegronde klachten:	3
Aantal (deels) opgeloste klachten:	6

### 2. Klachtenbeeld 2020

*Bespreking en evaluatie van de klachten die Goed Wonen.Rupelstreek behandeld heeft in 2020.*

Vier klachten hadden te maken met herstellingen. De klachten betroffen uitgevoerde werken door onze technische dienst en/of externe aannemers die niet volledig correct bleken te zijn. Deze dossiers werden besproken en rechtgezet zodat de klachten opgelost werden.

Drie klachten komen van huurders die niet akkoord gingen met de aangerekende kosten bij de plaatsbeschrijvingen bij het verlaten van een appartement/woning. Deze dossiers werden besproken met de betrokken diensten en de ex huurders of nabestaanden. Op basis van de plaatsbeschrijvingen bij het betrekken van de woningen kon meer informatie verkregen worden betreffende de staat van de woongelegenheden op dat moment. Indien nodig werden de afrekeningen aangepast.

Twee klachten waren afkomstig van huurders die vonden dat ze te lang moesten wachten op de (al dan niet volledige) terugbetaling van de huurwaarborg bij het verlaten van de woongelegenheden. Deze klachten bleken gegrond maar hadden gedeeltelijk ook te maken met de beperkingen door de corona maatregelen. Er wordt bekeken hoe we deze problemen in de toekomst kunnen vermijden.

### Concrete realisaties en voorstellen

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

Dit jaar werden, ondanks de strikte corona maatregelen en het veelvuldig thuiswerken, toch al aanzetten gegeven tot meer structureel overleg met alle betrokken diensten/personen van zodra er een klacht binnenkwam. Vaak via mail, zoom en teams.

Gesprekken met de personen die een klacht hadden ingediend werden noodgedwongen beperkt tot telefonische contacten en via mail. Uitzonderlijk werden er bureelbezoeken ingepland. Huurders konden wel ten allen tijde een medewerker 'te pakken krijgen' via telefoon, mail, brief en uitzonderlijk 'corona proef' op bureau.

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

Verder uitwerken structureel overleg. De procedure "klachtenbehandeling" zal verder worden bekeken en waar nodig aangepast aan de nieuwe uitzonderlijke maatregelend door de corona pandemie.

Preventief proberen we nog meer informatie te verstrekken op het moment wanneer de plaatsbeschrijvingen plaatsvinden. De plaatsbeschrijvingen gebeuren sedert half 2020 via een software programma, ze bevatten veel foto's zodat betwistingen nadien vlugger kunnen opgelost en uitgeklaard worden.

Ook wordt er meer uitleg gegeven over eventuele kosten die werken in appartementen/woningen met zich mee brengen.

In de nieuwsbrief van Goed Wonen.Rupelstreek proberen we eveneens de aandacht te vestigen op het reilen en zeilen binnen onze maatschappij : o.a. nieuwe huurprijsberekeningen, aanpassingen in de wetgeving, geplande werken, enz.

## **5. Dienst onderhoud**

Op 31.12.2020 bestond de dienst onderhoud uit 1 techniker, 2 onderhoudswerkmannen, 1 verantwoordelijke onderhoud en 1 meewerkend coördinator onderhoud.

De dienst onderhoud voert herstellingswerkzaamheden in eigen beheer uit in de gemeenschappelijke delen van onze appartementsgebouwen. Ook het opvolgen en controleren van extern uitbestede werken behoort tot de opdracht.

De onderhoudswerkmannen verlenen diensten aan de huurders zoals huisvuilverwerking en opruimen sluikestort (o.a. molokkentoer) schoonmaakwerk, ...

De medewerkers van de dienst onderhoud komen dagelijks in contact met onze huurders. Zij zijn dus mee het gezicht van Goed Wonen.Rupelstreek.

De voorraad in ons magazijn had op 31.12.2020 een waarde van 50.936,10 euro.

## VI. PERSONEEL

### 1. Personeelsbestand op 31.12.2020

Op 31 december 2020 werkten er 14 medewerkers bij Goed Wonen.Rupelstreek, waarvan 13 voltijds en 1 deeltijds.

<u>Dienst</u>	<u>Aantal</u>	<u>VTE</u>
Directie		
Algemeen directeur	1	1,0
Administratie		
Hoofd administratie	1	1,0
Medewerker boekhouding	1	1,0
Coördinator huuradministratie	1	1,0
Medewerker huuradministratie	1	1,0
Patrimonium		
Hoofd patrimonium	1	1,0
Deskundige patrimonium	1	1,0
Verantwoordelijke onderhoud	1	1,0
Coördinator onderhoud	1	1,0
Polyvalent techniker	1	1,0
Onderhoudswerkman	2	2,0
Projecten		
Projectcoördinator	1	0,9
Leefbaarheid		
Maatschappelijk werker	<u>1</u>	<u>1,0</u>
	14	13,9

### 2. Personeelsevolutie

Op 1 januari 2020 is Kris De Becker, hoofd patrimonium, in dienst gekomen bij Goed Wonen.Rupelstreek.

Op 3 februari 2020 is Schillemans Theophiel, onderhoudswerkman lokale diensteneconomie, in dienst gekomen bij Goed Wonen.Rupelstreek. Hij is terug uit dienst gegaan op 24 april 2020.

Op 22 juni 2020 is Driessen Dominique, onderhoudswerkman lokale diensteneconomie, in dienst gekomen bij Goed Wonen.Rupelstreek. Hij is terug uit dienst gegaan op 27 juli 2020.

Op 8 oktober 2020 is Vervliet Luc, onderhoudswerkman lokale diensteneconomie, in dienst gekomen bij Goed Wonen.Rupelstreek.



## VI. FINANCIËN

### 1. Jaarrekening 2020

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

Op 31.12.2020 bedragen de activa 71.930.130,11 euro tegenover 70.398.319,43 euro op 31.12.2019, oftewel een toename met 1.531.810,68 euro.

- Het overgrote deel van de activa zijn materiële activa 65.873.767,71 euro (tegenover 65.085.036,03 euro vorig jaar), voornamelijk:
  - terreinen en gebouwen ter waarde van 56.318.417,93 euro. Dit betekent een daling met 340.096,11 euro t.o.v. vorig jaar bestaande uit: toename van de gebouwen met +1.644.284,47 euro ( vernieuwen verwarmingsketels – platformlift Antwerpsestraat – herstelling dakranden – ingebruikname 4 app. Nieuwstraat 60 ) en een daling t.g.v. geboekte afschrijvingen met -1.970.466,87 euro en een buitengebruikstelling door verkoop van 6 woningen en een garage met 13.913,71 euro
  - vaste activa in aanbouw ter waarde van 9.447.295,86 euro. Dit betekent een toename met 1.127.966,22 euro t.o.v. vorig jaar Stijging is voornamelijk gevolg van de vervangingsbouw Kerkstraat 2-4 en Kerkstraat 106-108 te Rumst en bouw appartementen Begijnenbossen 15 en gevelrenovatie LB2 te Boom.
- De vlottende activa bedragen 6.048.652,42 euro (tegenover 5.301.785,36 euro vorig jaar), dit zijn voornamelijk liquide middelen voor 2.961.817,10 euro, voorraden sociale koopwoningen voor 2.445.829,49 euro, over te dragen kosten voor 223.614,78 euro en verkregen opbrengsten voor een bedrag van 322.087,77 euro.

De stijging van de passiva met 1.531.810,68 euro is voornamelijk samengesteld als volgt:

- daling van de handelsschulden leveranciers met -46.976,53 euro,
- stijging van de financiële schulden met +732.754,09 euro.
- Stijging van het eigen vermogen met +856.840,77 euro

Het resultaat van 2020 eindigde met een te bestemmen winst van het boekjaar van 1.250.951,23 euro tegenover een winst van 126.584,00 euro in 2019.

De belangrijkste bewegingen in de resultatenrekening 2020 tegenover 2019 zijn als volgt:

- stijging van de huurinkomsten met 288.287,04 euro. (9.62%)
- stijging van de GSC subsidies met 455.204,52 euro.(124.92%)
- daling van de andere bedrijfssubsidies met 221.618,29 euro (-80.06%)
- stijging van de beheerskosten met 34.713,11 euro (158,58%)
- stijging van de uitzendkrachten met 66.872,53 euro (+433.34%)
- stijging van de salariskosten met 49.793,59 euro (5.83%)
- stijging van de afschrijvingskost met 47.648,52 euro (2.44%)
- stijging van de financiële opbrengsten met 36.539,38 euro (+3,45%),
- stijging van de uitzonderlijke opbrengsten met 789.471,87 euro (539.96%),

### 2. Ratioanalyse

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

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

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

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

Bespreking meest relevante ratio's:

- Liquiditeit: een stijging van de liquiditeitsratio werd vastgesteld in 2020. In vergelijking met 31/12/2019 was er een grotere toename van de vlottende activa (op korte termijn realiseerbaar) tegenover de verplichtingen op korte termijn – verhouding 1,57 (blz. 12).
- Solvabiliteit: de verhouding Eigen vermogen/Totaal vermogen (9.84%) steeg tegenover vorig jaar (blz. 15).
- Rentabiliteit: de netto rentabiliteit van het eigen vermogen steeg in vergelijking met 31/12/2019 (blz.10), de bruto rentabiliteit van het totaal der activa, voor belastingen en financiële kosten steeg in vergelijking met 31/12/2019 (blz.11).
- De cashflow van 2020 was positief: (blz. 5). De liquide middelen stegen van 2.009.749,99 euro naar 2.995.867,10 euro.
- Toegevoegde waarde: de (bruto) toegevoegde waarde ratio's (blz.4) steeg tegenover 2019.

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

Het jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering zit verwerkt in de bijlage jaarrekening. Pagina's 33-35.

In dit jaarverslag brengt de raad van bestuur ingevolge de wettelijke en statutaire voorschriften, verslag uit met betrekking tot het boekjaar 2020.

### **4. Bijzonder verslag vennootschap met een sociaal oogmerk**

Ter verwezenlijking van haar sociale oogmerk van haar doelstellingen heeft Goed Wonen.Rupelstreek in het afgelopen boekjaar belangrijke investeringen verricht voor de uitbreiding, modernisering en grondige renovatie van haar patrimonium (zie 6.2. Projecten in uitvoering).

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

Tenslotte zijn er ook nog de personeelskosten, die 904.410 euro beliepen, en deels gelieerd zijn met herstellingswerkzaamheden, het opvolgen van extern uitbestede werken en het verlenen van diensten (leefbaarheid, huisvuilverwerking, opruimen sluikstort, ...) aan de huurders.

### **5. Verslag van de commissaris**

Het verslag van de commissaris wordt apart bijgevoegd.

<b>40</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL-kap 1

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

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)**

NAAM: *Goed Wonen Rupelstreek*

Rechtsvorm: *Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*

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

Postnummer: *2850* Gemeente: *Boom*

Land: *België*

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

Internetadres<sup>1</sup>:

Ondernemingsnummer *BE 0400.813.304*

DATUM *03 / 05 / 1921* van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

goedgekeurd door de algemene vergadering van *18 / 05 / 2021*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2020* tot *31 / 12 / 2020*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2019* tot *31 / 12 / 2019*

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

Totaal aantal neergelegde bladen: .....*42*..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: .....*6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 8, 9, 12, 13, 14, 15*.....

*Frank Maeremans*  
Directeur

*Louis Bosmans*  
Voorzitter

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.  
<sup>2</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

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

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

<i>Roger Antonio</i> <i>Weivelden 6, 2840 Rumst, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>26/02/2013 - 17/05/2022</i>
<i>Louis Bosmans</i> <i>Emile Vanderveldestraat 24 bus 404, 2850 Boom, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur</i> <i>06/03/2019 - 21/05/2024</i>
<i>Christel De Coninck</i> <i>Antwerpsestraat 166, 2850 Boom, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>06/03/2019 - 18/05/2021</i>
<i>Gyltene Rahimi</i> <i>Kruiskenslei 144, 2850 Boom, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>06/03/2019 - 18/05/2021</i>
<i>Paul Van Damme</i> <i>Antwerpsestraat 256 bus 2, 2850 Boom, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>06/03/2019 - 17/05/2022</i>
<i>Nathalie Van De Wouwer</i> <i>Groene Hofstraat 2, 2850 Boom, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>06/03/2019 - 18/05/2021</i>
<i>Kenneth Heylen</i> <i>Eikenstraat 158, 2850 Boom, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>06/03/2019 - 21/05/2024</i>
<i>Marc Leemans</i> <i>Begijnenbossen 74, 2840 Rumst, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>06/03/2019 - 18/05/2021</i>
<i>Linda Lauwers</i> <i>Camile Paulusstraat 3, 2630 Aartselaar, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>06/03/2019 - 21/05/2024</i>
<i>Wouters Van Merode &amp; C° BV</i> <i>Nr.: BE 0476.381.945</i> <i>Bredastraat 140 bus 302, 2060 Antwerpen, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: 00483</i>	<i>Commissaris</i> <i>16/02/2021 - 18/05/2021</i>

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE (VERVOLG)**

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

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

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

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

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

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

\* Schrapen wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

## JAARREKENING

## BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>Oprichtingskosten</b> .....	6.1	20	.....	.....
<b>VASTE ACTIVA</b> .....		21/28	65.881.477,69	65.096.534,07
<b>Immateriële vaste activa</b> .....	6.2	21	.....	193,60
<b>Materiële vaste activa</b> .....	6.3	22/27	65.873.767,71	65.085.036,03
Terreinen en gebouwen .....		22	56.318.417,93	56.658.514,04
Installaties, machines en uitrusting .....		23	49.248,72	33.879,38
Meubilair en rollend materieel .....		24	58.805,20	73.312,97
Leasing en soortgelijke rechten .....		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa .....		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen .....		27	9.447.295,86	8.319.329,64
<b>Financiële vaste activa</b> .....	6.4/6.5.1	28	7.709,98	11.304,44
Verbonden ondernemingen .....	6.15	280/1	.....	.....
Deelnemingen .....		280	.....	.....
Vorderingen .....		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat .....	6.15	282/3	.....	.....
Deelnemingen .....		282	.....	.....
Vorderingen .....		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa .....		284/8	7.709,98	11.304,44
Aandelen .....		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten .....		285/8	7.709,98	11.304,44

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b> .....		29/58	6.048.652,42	5.301.785,36
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b> .....		29	.....	.....
Handelsvorderingen .....		290	.....	.....
Overige vorderingen .....		291	.....	.....
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b> .....		3	2.496.765,59	2.731.268,69
Vorraden .....		30/36	2.496.765,59	2.731.268,69
Grond- en hulpstoffen .....		30/31	50.936,10	57.324,27
Goederen in bewerking .....		32	.....	.....
Gereed product .....		33	.....	.....
Handelsgoederen .....		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop .....		35	2.445.829,49	2.673.944,42
Vooruitbetalingen .....		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering .....		37	.....	.....
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b> .....		40/41	39.367,18	50.990,17
Handelsvorderingen .....		40	39.367,18	50.990,17
Overige vorderingen .....		41	.....	.....
<b>Geldbeleggingen</b> .....	6.5.1/6.6	50/53	5.000,00	4.000,00
Eigen aandelen .....		50	.....	.....
Overige beleggingen .....		51/53	5.000,00	4.000,00
<b>Liquide middelen</b> .....		54/58	2.961.817,10	2.005.749,99
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	6.6	490/1	545.702,55	509.776,51
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b> .....		20/58	71.930.130,11	70.398.319,43

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b> .....		10/15	7.080.292,70	6.223.451,93
<b>Inbreng</b> .....	6.7.1	10/11	29.000,00	29.050,00
Kapitaal .....		10	29.000,00	29.050,00
Geplaatst kapitaal .....		100	29.000,00	29.050,00
Niet-opgevraagd kapitaal <sup>4</sup> .....		101	.....	.....
Buiten kapitaal .....		11	.....	.....
Uitgiftepremies .....		1100/10	.....	.....
Andere .....		1100/19	.....	.....
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....		12	2.318.654,72	2.318.654,72
<b>Reserves</b> .....		13	6.456.585,63	6.578.723,85
Onbeschikbare reserves .....		130/1	1.010.545,67	1.010.545,67
Wettelijke reserve .....		130	2.935,00	2.935,00
Statutair onbeschikbare reserves .....		1311	.....	.....
Inkoop eigen aandelen .....		1312	.....	.....
Financiële steunverlening .....		1313	.....	.....
Overige .....		1319	1.007.610,67	1.007.610,67
Belastingvrije reserves .....		132	5.446.039,96	5.568.178,18
Beschikbare reserves .....		133	.....	.....
<b>Overgedragen winst (verlies)</b> .....		14	-10.559.255,05	-11.810.206,28
<b>Kapitaalsubsidies</b> .....		15	8.835.307,40	9.107.229,64
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> <sup>5</sup> .....		19	.....	.....
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b> .....		16	695.167,46	727.034,93
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....		160/5	2.885,63	13.357,13
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen .....		160	2.885,63	13.357,13
Belastingen .....		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken .....		162	.....	.....
Milieuverplichtingen .....		163	.....	.....
Overige risico's en kosten .....	6.8	164/5	.....	.....
<b>Uitgestelde belastingen</b> .....		168	692.281,83	713.677,80

<sup>4</sup> Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal

<sup>5</sup> Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen



	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b> .....		17/49	64.154.669,95	63.447.832,57
<b>Schulden op meer dan één jaar</b> .....	6.9	17	60.297.049,16	59.535.858,63
Financiële schulden .....		170/4	59.869.301,01	59.136.546,92
Achtergestelde leningen .....		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....		172	.....	.....
Kredietinstellingen .....		173	59.869.301,01	59.136.546,92
Overige leningen .....		174	.....	.....
Handelsschulden .....		175	.....	.....
Leveranciers .....		1750	.....	.....
Te betalen wissels .....		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen .....		176	.....	.....
Overige schulden .....		178/9	427.748,15	399.311,71
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b> .....	6.9	42/48	3.385.157,57	3.446.039,85
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....		42	2.565.170,01	2.653.210,30
Financiële schulden .....		43	.....	.....
Kredietinstellingen .....		430/8	.....	.....
Overige leningen .....		439	.....	.....
Handelsschulden .....		44	327.197,45	374.173,98
Leveranciers .....		440/4	327.197,45	374.173,98
Te betalen wissels .....		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen .....		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	6.9	45	458.380,38	374.940,28
Belastingen .....		450/3	358.506,59	282.311,89
Bezoldigingen en sociale lasten .....		454/9	99.873,79	92.628,39
Overige schulden .....		47/48	34.409,73	43.715,29
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	6.9	492/3	472.463,22	465.934,09
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b> .....		10/49	71.930.130,11	70.398.319,43

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b> .....		70/76A	6.136.498,07	4.751.462,43
Omzet .....	6.10	70	4.261.404,46	4.015.527,00
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) .....		71	.....	-99.080,81
Geproduceerde vaste activa .....		72	.....	1.054,75
Andere bedrijfsopbrengsten .....	6.10	74	939.411,38	687.751,13
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	6.12	76A	935.682,23	146.210,36
<b>Bedrijfskosten</b> .....		60/66A	4.630.348,09	4.196.885,60
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen .....		60	378.975,56	182.606,57
Aankopen .....		600/8	144.472,46	331.180,45
Voorraad: afname (toename) .....		609	234.503,10	-148.573,88
Diensten en diverse goederen .....		61	1.008.488,61	906.719,36
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen .....	6.10	62	904.409,53	854.615,94
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.002.984,71	1.955.336,19
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....	6.10	631/4	-8.890,23	-43.607,83
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....	6.10	635/8	-10.471,50	-10.471,50
Andere bedrijfskosten .....	6.10	640/8	354.457,84	329.935,29
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten .....	6.12	66A	393,57	21.751,58
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b> .....		9901	1.506.149,98	554.576,83

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Financiële opbrengsten</b> .....		75/76B	1.095.924,38	1.059.385,00
Recurrente financiële opbrengsten .....		75	1.095.924,38	1.059.385,00
Opbrengsten uit financiële vaste activa .....		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa .....		751	869,24	789,49
Andere financiële opbrengsten .....	6.11	752/9	1.095.055,14	1.058.595,51
Niet-recurrente financiële opbrengsten .....	6.12	76B	.....	.....
<b>Financiële kosten</b> .....		65/66B	1.494.657,32	1.491.267,04
Recurrente financiële kosten .....	6.11	65	1.494.657,32	1.491.267,04
Kosten van schulden .....		650	1.493.375,15	1.490.190,01
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....		651	.....	.....
Andere financiële kosten .....		652/9	1.282,17	1.077,03
Niet-recurrente financiële kosten .....	6.12	66B	.....	.....
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b> .....		9903	1.107.417,04	122.694,79
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b> .....		780	143.534,19	139.426,99
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b> .....		680	.....	6.980,20
<b>Belastingen op het resultaat</b> .....	6.13	67/77	.....	.....
Belastingen .....		670/3	.....	.....
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen .....		77	.....	.....
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b> .....		9904	1.250.951,23	255.141,58
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b> .....		789	.....	.....
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b> .....		689	.....	128.557,58
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b> .....		9905	1.250.951,23	126.584,00

**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	9906	-10.559.255,05	-11.810.206,28
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	1.250.951,23	126.584,00
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)/(-)	14P	-11.810.206,28	-11.936.790,28
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b> .....	791/2	.....	.....
aan de inbreng .....	791	.....	.....
aan de reserves .....	792	.....	.....
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b> .....	691/2	.....	.....
aan de inbreng .....	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve .....	6920	.....	.....
aan de overige reserves .....	6921	.....	.....
<b>Over te dragen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	(14)	-10.559.255,05	-11.810.206,28
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b> .....	794	.....	.....
<b>Uit te keren winst</b> .....	694/7	.....	.....
Vergoeding van de inbreng .....	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders .....	695	.....	.....
Werknemers .....	696	.....	.....
Andere rechthebbenden .....	697	.....	.....

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

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** .....

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....

Overdrachten en buitengebruikstellingen .....

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

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** .....

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar** .....

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt .....

Teruggenomen .....

Verworven van derden .....

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....

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

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar** .....

**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR** .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	46.579,89
8022	.....	
8032	.....	
8042	.....	
8052	46.579,89	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	46.386,29
8072	193,60	
8082	.....	
8092	.....	
8102	.....	
8112	.....	
8122	46.579,89	
211	.....	

**STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	84.298.172,40
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8161	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8171	47.709,04	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8181	1.644.284,47	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191	85.894.747,83	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8211	.....	
Verworven van derden .....	8221	.....	
Afgeboekt .....	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8241	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8251	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	27.639.658,36
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8271	1.970.466,87	
Teruggenomen .....	8281	.....	
Verworven van derden .....	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8301	33.795,33	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8311	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321	29.576.329,90	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(22)	56.318.417,93	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	507.074,60
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8162	26.581,83	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8172	.....	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8182	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192	533.656,43	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8212	.....	
Verworven van derden .....	8222	.....	
Afgeboekt .....	8232	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8242	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8252	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	473.195,22
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8272	11.212,49	
Teruggenomen .....	8282	.....	
Verworven van derden .....	8292	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8302	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8312	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322	484.407,71	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(23)	49.248,72	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	317.837,34
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8163	6.603,98	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8173	.....	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8183	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193	324.441,32	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8213	.....	
Verworven van derden .....	8223	.....	
Afgeboekt .....	8233	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8243	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8253	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	244.524,37
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8273	21.111,75	
Teruggenomen .....	8283	.....	
Verworven van derden .....	8293	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8303	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8313	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323	265.636,12	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(24)	58.805,20	



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	8.319.329,64
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8166	2.772.250,69	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8176	.....	
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8186	-1.644.284,47	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8196	9.447.295,86	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8216	.....	
Verworven van derden .....	8226	.....	
Afgeboekt .....	8236	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8246	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8256	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8276	.....	
Teruggenomen .....	8286	.....	
Verworven van derden .....	8296	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8306	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8316	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8326	.....	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(27)	9.447.295,86	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen .....	8363	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8383	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8393	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8413	.....	
Verworven van derden .....	8423	.....	
Afgeboekt .....	8433	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8443	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8453	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8473	.....	
Teruggenomen .....	8483	.....	
Verworven van derden .....	8493	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8503	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8513	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8523	.....	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b> .....(+)/(-)	8543	.....	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8553	.....	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(284)	.....	
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	11.304,44
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8583	.....	
Terugbetalingen .....	8593	3.594,46	
Geboekte waardeverminderingen .....	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8613	.....	
Wisselkoersverschillen .....(+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties .....(+)/(-)	8633	.....	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(285/8)	7.709,98	
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> .....	8653	.....	

**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE GELDBELEGGINGEN</b>			
<b>Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen</b> .....	51	5.000,00	4.000,00
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag .....	8681	5.000,00	4.000,00
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag .....	8682	.....	.....
Edele metalen en kunstwerken .....	8683	.....	.....
<b>Vastrentende effecten</b> .....	52	.....	.....
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen .....	8684	.....	.....
<b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen</b> .....	53	.....	.....
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand .....	8686	.....	.....
meer dan één maand en hoogstens één jaar .....	8687	.....	.....
meer dan één jaar .....	8688	.....	.....
<b>Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen</b> .....	8689	.....	.....

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

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

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**

**STAAT VAN HET KAPITAAL**

**Kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar .....  
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	29.050,00
(100)	29.000,00	

Wijzigingen tijdens het boekjaar  
*wijziging variabel gedeelte aandelen* .....  
 .....  
 .....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	-50,00	2
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Samenstelling van het kapitaal  
 Soorten aandelen  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 Aandelen op naam .....  
 Gedematerialiseerde aandelen .....

**Niet-gestort kapitaal**

Niet-opgevraagd kapitaal .....  
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal .....  
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten  
 .....  
 .....  
 .....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	.....	xxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....

**Eigen aandelen**

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

Codes	Boekjaar
8721	.....
8722	.....
8731	.....
8732	.....
8740	.....
8741	.....
8742	.....
8745	.....
8746	.....
8747	.....
8751	.....

**Verplichtingen tot uitgifte van aandelen**

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

**Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal** .....

**Aandelen buiten kapitaal**

Verdeling

Aantal aandelen .....  
Daaraan verbonden stemrecht .....

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf .....  
Aantal aandelen gehouden door haar dochters .....

Codes	Boekjaar
8761	.....
8762	.....
8771	.....
8781	.....

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

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

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

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

	Codes	Boekjaar
<b>UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD</b>		
<b>Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen</b>		
Financiële schulden .....	8801	2.565.170,01
Achtergestelde leningen .....	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8831	.....
Kredietinstellingen .....	8841	2.535.170,01
Overige leningen .....	8851	30.000,00
Handelsschulden .....	8861	.....
Leveranciers .....	8871	.....
Te betalen wissels .....	8881	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen .....	8891	.....
Overige schulden .....	8901	.....
<b>Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....</b>	<b>(42)</b>	<b>2.565.170,01</b>
<b>Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar</b>		
Financiële schulden .....	8802	13.339.603,78
Achtergestelde leningen .....	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8832	.....
Kredietinstellingen .....	8842	13.339.603,78
Overige leningen .....	8852	.....
Handelsschulden .....	8862	.....
Leveranciers .....	8872	.....
Te betalen wissels .....	8882	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen .....	8892	.....
Overige schulden .....	8902	.....
<b>Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .</b>	<b>8912</b>	<b>13.339.603,78</b>
<b>Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar</b>		
Financiële schulden .....	8803	46.529.697,23
Achtergestelde leningen .....	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8833	.....
Kredietinstellingen .....	8843	46.529.697,23
Overige leningen .....	8853	.....
Handelsschulden .....	8863	.....
Leveranciers .....	8873	.....
Te betalen wissels .....	8883	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen .....	8893	.....
Overige schulden .....	8903	427.748,15
<b>Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar .....</b>	<b>8913</b>	<b>46.957.445,38</b>

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

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

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

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

Financiële schulden .....	8922	62.044.471,02
Achtergestelde leningen .....	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8952	.....
Kredietinstellingen .....	8962	62.044.471,02
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	.....
<b>Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap .....</b>	<b>9062</b>	<b>62.044.471,02</b>

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**

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

Vervallen belastingschulden .....	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden .....	9073	358.506,59
Geraamde belastingschulden .....	450	.....

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

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid .....	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9077	99.873,79

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

.....

.....

.....

.....



**BEDRIJFSRESULTATEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
<b>Netto-omzet</b>			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
.....			
<b>Andere bedrijfsopbrengsten</b>			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen .....	740	883.740,41	647.238,14
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>			
<b>Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9086	14	12
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....	9087	13,9	12,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9088	20.486	18.655
<b>Personeelskosten</b>			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen .....	620	660.277,94	625.134,63
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen .....	621	179.414,54	175.142,49
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen .....	622	16.577,62	13.212,35
Andere personeelskosten .....	623	39.884,93	33.109,87
Ouderdoms- en overlevingspensioenen .....	624	8.254,50	8.016,60

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....(+)/(-)	635	.....	.....
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt .....	9110	.....	.....
Teruggenomen .....	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt .....	9112	16.428,43	25.318,66
Teruggenomen .....	9113	25.318,66	68.926,49
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen .....	9115	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen .....	9116	10.471,50	10.471,50
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen .....	640	337.466,68	301.886,48
Andere .....	641/8	16.991,16	28.048,81
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten .....	9097	1,0	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9098	1.776	.....
Kosten voor de vennootschap .....	617	82.304,50	.....

## FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN</b>			
<b>Andere financiële opbrengsten</b>			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies .....	9125	271.922,24	271.922,24
Interestsubsidies .....	9126	822.519,14	786.654,53
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen .....	754	.....	.....
Andere .....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
<b>RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN</b>			
<b>Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen .....</b>			
	6501	.....	.....
<b>Geactiveerde interesten .....</b>			
	6502	.....	.....
<b>Waardeverminderingen op vlottende activa</b>			
Geboekt .....	6510	.....	.....
Teruggenomen .....	6511	.....	.....
<b>Andere financiële kosten</b>			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen .....			
	653	.....	.....
<b>Voorzieningen met financieel karakter</b>			
Toevoegingen .....	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen .....	6561	.....	.....
<b>Uitsplitsing van de overige financiële kosten</b>			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen .....	654	.....	.....
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta .....	655	.....	.....
Andere .....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....

## OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b> .....	76	935.682,23	146.210,36
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b> .....	(76A)	935.682,23	146.210,36
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa .....	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten .....	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa .....	7630	935.682,23	146.210,36
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	764/8	.....	.....
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten</b> .....	(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	.....	.....
<b>NIET-RECURRENTE KOSTEN</b> .....	66	393,57	21.751,58
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b> .....	(66A)	393,57	21.751,58
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....	660	.....	.....
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) .....	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ...	6630	.....	.....
Andere niet-recurrente bedrijfskosten .....	664/7	393,57	21.751,58
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....
<b>Niet-recurrente financiële kosten</b> .....	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa .....	661	.....	.....
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) .....	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa .....	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten .....	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

**BELASTINGEN EN TAKSEN**

	Codes	Boekjaar
<b>BELASTINGEN OP HET RESULTAAT</b>		
<b>Belastingen op het resultaat van het boekjaar</b> .....	9134	.....
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen .....	9135	.....
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen .....	9136	.....
Geraamde belastingsupplementen .....	9137	.....
<b>Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren</b> .....	9138	.....
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen .....	9139	.....
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd .....	9140	.....
<b>Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst</b>		
overgedragen compenseerbare verliezen uit vorige fiscale aangifte .....		13.782.999,67
resultaat van het boekjaar .....		-1.250.951,23
verworpen uitgaven .....		-17.068,82
.....		.....

	Boekjaar
<b>Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar</b>	
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

	Codes	Boekjaar
<b>Bronnen van belastinglatenties</b>		
Actieve latenties .....	9141	12.514.979,62
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten .....	9142	12.514.979,62
Andere actieve latenties .....		.....
.....		.....
.....		.....
Passieve latenties .....	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties .....		.....
.....		.....
.....		.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN</b>			
<b>In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde</b>			
Aan de vennootschap (aftrekbaar) .....	9145	17.190,81	26.857,13
Door de vennootschap .....	9146	214.176,62	161.922,43
<b>Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van</b>			
Bedrijfsvoorheffing .....	9147	169.269,24	172.133,10
Roerende voorheffing .....	9148	.....	.....

**WAARDERINGSREGELS**

## SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

## I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels :

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord :

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming :

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd ; zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op:

afschrijvingen op gebouwen van voor aanschaffingsjaar 1997 worden vanaf 2012 (retroactief) lineair afgeschreven in plaats van progressief. en heeft zij een positieve/negatieve invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van:  
+ 141,221,80 euro voor de afschrijving van het boekjaar 2012  
- 5.022.807,22 euro als uitzonderlijke kost voor de correctie op de afschrijvingen t/m 2011 (retroactief).

De hiermee samenhangende correctie op de kapitaalsubsidies bedroeg + 202.034,41 euro.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op:

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende redenen :

Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op volgende punten aangepast/Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden :

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir :

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming

## II. Bijzondere regels

Oprichtingskosten :

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd :

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

	Methode	Basis	Afschrijvingspercentages			
			Hoofdsom		Bijkomende kosten	
			Min.	Max.	Min.	Max.
1. Oprichtingskosten						
2. Immateriële vaste activa						
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen*						
Wooneenheden en garages (voor 1997) (66 jaar) - basis	L	NG				
5/6 indien grondprijs mee inbegrepen						
Vanaf 2012 worden de wooneenheden en garages (voor 1997) lineair (ipv progressief) afgeschreven.						
De afschrijvingen worden tevens retroactief gecorrigeerd (van progressief naar lineair) in 2012.						
Wooneenheden, garages en volledige renovaties met structuurwijziging						
(vanaf 1997) (50 jaar)	L	NG	2,00			
(vanaf 2011) (33 jaar)	L	NG	3,03			
Volledige renovaties zonder structuurwijziging (33 jaar)	L	NG	3,03			
Fietsenbergingen (3%)	L	NG	3,00			
4. Installaties, machines en uitrusting*						
Centrale verwarming (indien apart aanbesteed) (25 jaar)	L	NG	4,00			
Liften (indien apart aanbesteed) (40 jaar)	L	NG	2,50			
Werkplaatsmachines en materiaal ( 5 jaar)	L	NG	20,00			
Magazijnrekken (20 jaar)	L	NG	5,00			
5. Rollend materieel*						
6. Kantoormaterieel en meubilair*						
Kantoormaterieel (10 jaar)	L	NG	10,00			
Meubilair & uitrusting (aankoop voor 1997) (10 jaar)	L	NG	10,00			
Bureelstoelen (10 jaar)	L	NG	10,00			
Meubilair (vanaf 1997) (20 jaar)	L	NG	5,00			
Informaticamateriaal (4 jaar)	L	NG	25,00			
7. Andere materiële vaste activa						
post 27 : Renovatiewerken in uitvoering (worden jaarlijks gactiveerd wanneer er een groot gedeelte is uitgevoerd)						

L (lineaire)  
D (degressieve)  
A (andere)  
NG (niet- geherwaardeerde)  
G (geherwaardeerde)

\*Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.

Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen/werden deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord:

Vorraden:

Vorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde:

1. Grond- en hulpstoffen  
Aankoopprijs
2. Goederen in bewerking - gereed product
3. Handelsgoederen
4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop

Producten :

-De vervaardigingsprijs van de producten omvat niet/omvat de  
-De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, omvat geen/omvat financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer % meer dan hun boekwaarde.

(Deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).

Bestellingen in uitvoering :

Bestellingen in uitvoering worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs/tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken .

Vorderingen :

Openstaande dubieuze vorderingen op vertrokken huurders die op 31 december minimaal 6 maanden geen huurder meer zijn, zijn onderworpen aan een waardevermindering van 100%, tenzij er redenen zijn om dit niet te doen. Waardeverminderingen op andere dubieuze vorderingen moeten geboekt worden ten bedrage van het bedrag waarover onzekerheid bestaat inzake betaling.



Voorzieningen groot onderhoud en herstellingen:

Met het oog op de vaststelling van de aan te leggen voorzieningen en de terugname ervan wordt het volgende onderscheid gemaakt inzake grote onderhouds- en herstellingswerken:

- 1° de werken die met regelmatige tussenpozen van meer dan 1 jaar en maximum 10 jaar plaatsvinden
- 2° de overige grote onderhouds- en herstellingswerken

Voorzieningen onder 1° worden pro rata per jaar opgebouwd, terwijl voorzieningen onder 2° voor het volledige, geraamde bedrag worden opgenomen.

Dit conform bijlage 1 (aanvullende waarderingsregels)- Hoofdstuk V (artikel 25 tot 27) van het MB van de Vlaamse Regering van 29/10/2010.

Schulden :

De passiva bevatten geen/bevatten schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden een/geen disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

Vreemde valuta :

De omrekening in van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen:

De resultaten uit de omrekening van vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt :

Leasingovereenkomsten :

Wat de niet-geactiveerde gebruiksrechten uit leasingovereenkomsten betreft (artikel 102, §1 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor leasing van onroerende goederen: .

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

*Zie volgende pagina.*

Goed Wonen.Rupelstreek CV  
Uitbreidingsstraat 39  
2850 Boom  
Ondernemingsnummer 0400.813.304

**JAARVERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN**  
**AAN DE JAARVERGADERING VAN AANDEELHOUDERS**  
**TE HOUDEN OP 18 MEI 2021**

**28 april 2021**

Geachte heren aandeelhouders,

Overeenkomstig art. 3:5 & 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over het uitoefenen van ons mandaat gedurende het verlopen boekjaar dat betrekking heeft op de periode van 01/01/2020 t.e.m. 31/12/2020 en u de jaarrekening per 31 december 2020 voor te leggen.

**I. Commentaar bij de jaarrekening**

De bedrijfswinst beloopt € 1.506.149,98 tegenover een bedrijfswinst van € 554.576,83 tijdens vorig boekjaar.

Na toevoeging van de financiële opbrengsten van € 1.095.924,38 en aftrek van de financiële kosten van € 1.494.657,32 beloopt de winst voor belasting € 1.107.417,04 tegenover een winst van € 122.694,79 tijdens vorig boekjaar.

Na aftrek van de belastingen op het resultaat t.b.v. € 143.534,19 bedraagt de winst van het boekjaar € 1.250.951,23 tegenover een winst van € 126.584 tijdens vorig boekjaar.

**II. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**

Tot op heden blijft het COVID-19 virus ons achtervolgen. Als bestuursorgaan zijn wij echter van oordeel dat deze gebeurtenis geen bijkomende aanpassingen vraagt aan de jaarrekening per 31 december 2020.

**III. Ontwikkeling van de vennootschap – voornaamste risico's en onzekerheden**

Het bestuursorgaan is van oordeel dat de onderneming niet is blootgesteld aan materiële financiële en niet-financiële risico's, andere dan deze eigen aan de bedrijfsactiviteit van de onderneming.

De uitbraak van het COVID-19 virus in België vanaf februari 2020 is geen bedreiging voor de onderneming. De rentabiliteit en continuïteit van de onderneming komen niet specifiek in het gedrang door deze gebeurtenis. De activiteiten van de vennootschap lopen gewoon verder.

**IV. Onderzoek en ontwikkeling**

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

Goed Wonen.Rupelstreek CV  
Uitbreidingsstraat 39  
2850 Boom  
Ondernemingsnummer 0400.813.304

#### **V. Bestaan van bijkantoren**

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

#### **VI. Verantwoording van de continuïteit o.w.v. overgedragen verlies op de balans**

De raad van bestuur is van mening dat de continuïteit van de onderneming verzekerd is tot 2029 op basis van de cash planning van de VMSW die in samenspraak met Goed Wonen Rupelstreek is opgemaakt. De verkoop van de gronden van de Velodroomstraat zal een gunstig effect hebben op onze cash flow.

Het verlies van de voorgaande jaren is voornamelijk het gevolg van de afbraak van de gebouwen in de Velodroomstraat, Put en Nieuwstraat.

#### **VII. Voorstel van resultaatverdeling**

De te bestemmen winst van het boekjaar bedraagt € 1.250.951,23. Wij stellen voor het te bestemmen winstsaldo t.b.v. € 1.250.951,23 te bestemmen als volgt:

Te bestemmen verlies saldo	10.559.255,05 €
Te bestemmen winst van het boekjaar	1.250.951,23 €
Overgedragen verlies van het vorig boekjaar	11.810.206,28 €
Over te dragen verlies	10.559.255,05 €

#### **VIII. Financiële instrumenten**

De vennootschap heeft het afgelopen boekjaar geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten.

#### **IX. Kwijting bestuurders en commissaris**

Ingevolge de wet en de statuten wordt u verzocht de u voorgelegde jaarrekening goed te keuren en aan de bestuurders en de commissaris kwijting te verlenen voor de in het boekjaar 01/01/2020 t.e.m. 31/12/2020 uitgeoefende mandaten.

#### **X. Herbenoeming bestuurders en commissaris**

Voorts melden wij nog dat naar aanleiding van deze algemene vergadering het mandaat van alle bestuurders vervalt. Wij stellen u voor hun mandaat voor een periode van 6 jaar, m.a.w. tot en met de algemene vergadering van 2026, te verlengen.

Tevens melden wij nog dat naar aanleiding van deze algemene vergadering het mandaat van de commissaris vervalt. Wij stellen u voor Luc Callaert, te herbenoemen als commissaris voor een periode van 3 jaar m.a.w. tot en met de algemene vergadering van 2023.

Goed Wonen.Rupelstreek CV  
Uitbreidingsstraat 39  
2850 Boom  
Ondernemingsnummer 0400.813.304

Hoogachtend,

Namens het bestuursorgaan,

---

Voorzitter Bestuurder  
LOUIS BOSMANS

---

Bestuurder  
CHRISTEL DE KONINCK

---

Bestuurder  
ROGER ANTONIO

---

Bestuurder  
LINDA LAUWERS

---

Bestuurder  
NATHALIE VAN DE WOUWER

---

Bestuurder  
PAUL VAN DAMME

---

Bestuurder  
RAHIMI GYLTE

---

Bestuurder  
KENNETH HEYLEN

---

Bestuurder  
MARC LEEMANS

**SOCIALE BALANS**

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

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN****WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

Voltijds .....  
Deeltijds .....  
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE) .....

**Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren**

Voltijds .....  
Deeltijds .....  
Totaal .....

**Personeelskosten**

Voltijds .....  
Deeltijds .....  
Totaal .....

**Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....**

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	12,7	7,7	5,0
1002	1,0	.....	1,0
1003	13,6	7,7	5,9
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>			
1011	19.018	11.107	7.911
1012	1.468	.....	1.468
1013	20.486	11.107	9.379
<b>Personeelskosten</b>			
1021	819.325,18	527.309,12	292.016,06
1022	76.829,85	.....	76.829,85
1023	896.155,03	527.309,12	368.845,91
1033	18.636,27	10.033,32	8.602,95

**Tijdens het vorige boekjaar**

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

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	12,1	6,2	5,9
1013	18.655	8.843	9.812
1023	846.599,34	481.333,54	365.265,80
1033	17.012,42	8.008,69	9.003,73

**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
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
<b>Aantal werknemers</b> .....	105	13	1	13,9
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	13	1	13,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst .....	113	.....	.....	.....
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen .....	120	8	.....	8,0
lager onderwijs .....	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs .....	1201	6	.....	6,0
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	2	.....	2,0
universitair onderwijs .....	1203	.....	.....	.....
Vrouwen .....	121	5	1	5,9
lager onderwijs .....	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs .....	1211	3	.....	3,0
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212	2	.....	2,0
universitair onderwijs .....	1213	.....	1	0,9
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel .....	130	.....	.....	.....
Bedienden .....	134	9	1	9,9
Arbeiders .....	132	4	.....	4,0
Andere .....	133	.....	.....	.....

**UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN**

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
<b>Tijdens het boekjaar</b>			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen .....	150	1,0	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	151	1.776	.....
Kosten voor de vennootschap .....	152	82.304,50	.....

## TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

## INGETREDEN

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

## Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....

Vervangingsovereenkomst .....

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	4	.....	4,0
210	.....	.....	.....
211	4	.....	4,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

## UITGETREDEN

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

## Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....

Vervangingsovereenkomst .....

## Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen .....

Werkloosheid met bedrijfstoeslag .....

Afdanking .....

Andere reden .....

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	2	.....	2,0
310	2	.....	2,0
311	.....	.....	.....
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	2	.....	2,0
343	.....	.....	.....
350	.....	.....	.....



## INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5801	4	5811	1
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5802	32	5812	3
Nettokosten voor de vennootschap .....	5803	3.755,07	5813	1.693,34
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....	58031	2.257,32	58131	195,59
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen .....	58032	1.497,75	58132	1.497,75
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering) .....	58033	.....	58133	.....
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de vennootschap .....	5823	.....	5833	.....
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap .....	5843	.....	5853	.....

**REMUNERATIEVERSLAG**

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

*Zie volgende pagina.*

**REMUNERATIEVERSLAG 2020**

Conform het Wetboek van vennootschappen art.100 §1, 6/3 legt Goed Wonen Rupelstreek een remuneratieverslag neer.

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2020

<b>Bestuurders</b>	<b>Zitpenningen 2020</b>	<b>Andere voordelen</b>	<b>Woonplaats of werkp</b>
Antonio Roger	3.465,00 €		Rumst
De Coninck Christel	2.310,00 €		Boom
Heylen Kenneth	1.650,00 €		Rumst
Lauwers Linda	1.320,00 €		Boom
Leemans Marc	1.650,00 €		Rumst
Rahimi Gyltene	1.650,00 €		Boom
Van Damme Paul	1.650,00 €		Boom
Van De Wouwer Nathalie	1.650,00 €		Boom
Bosmans Louis	6.930,00 €		Boom
<b>Commissaris</b>	<b>Bezoldiging 2020</b>		
Wouters Van Merode & C° BV	5.000,00 €		Antwerpen

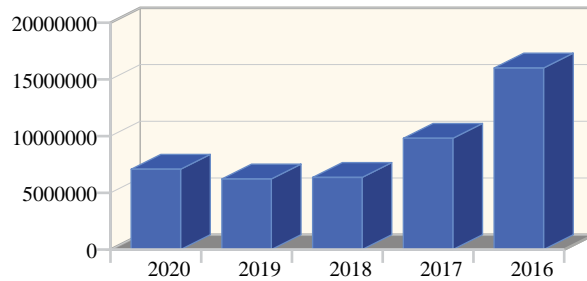


# Goed Wonen.Rupelstreek

## Kerncijfers

### Eigen vermogen

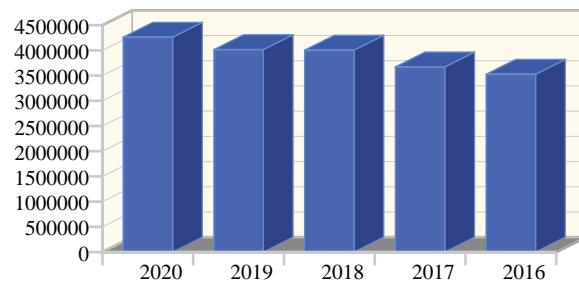
2020	2019	2018	2017	2016
7.080.292,70	6.223.451,93	6.358.325,13	9.807.262,51	16.005.909,74



Berekening: 10/15

### Omzet

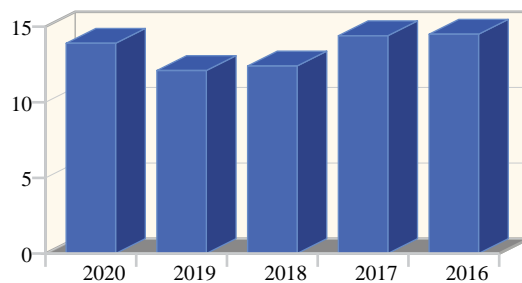
2020	2019	2018	2017	2016
4.261.404,46	4.015.527,00	4.005.412,49	3.672.209,28	3.526.854,38



Berekening: 70

### Aantal werknemers

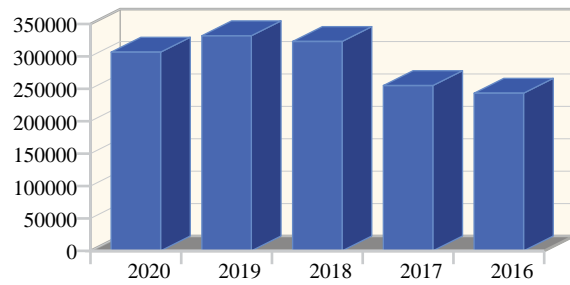
2020	2019	2018	2017	2016
13,90	12,10	12,40	14,40	14,50



Berekening: 9087

**Omzet per werknemer**

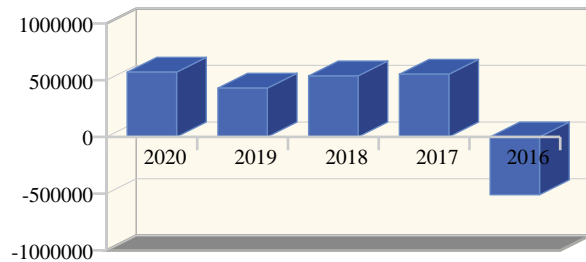
2020	2019	2018	2017	2016
306.575,86	331.861,74	323.017,14	255.014,53	243.231,34



Berekening: 70 / 9087

**Bedrijfsresultaat voor niet-recurrente bedrijfsopbrengsten en -kosten**

2020	2019	2018	2017	2016
570.861,32	430.118,05	537.920,56	552.338,52	-510.171,85



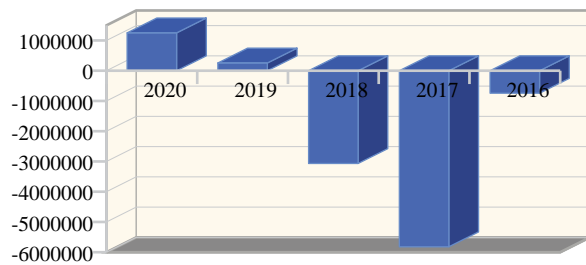
Berekeningen:

Voor 20170401: 9901

Vanaf 20170401: 9901 - 76A + 66A

**Resultaat van het boekjaar na belastingen**

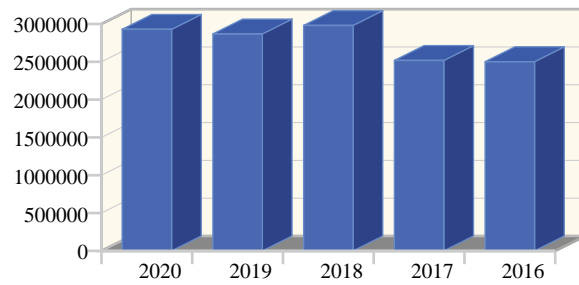
2020	2019	2018	2017	2016
1.250.951,23	255.141,58	-3.066.804,22	-5.821.273,38	-743.657,17



Berekening: 9904

**Bruto toegevoegde waarde**

2020	2019	2018	2017	2016
2.929.611,26	2.868.688,00	2.980.869,00	2.518.141,18	2.501.880,89



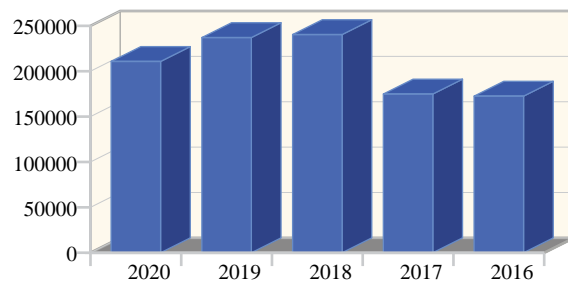
Berekeningen:

Voor 20170401: 70/74 - 740 - 60 - 61

Vanaf 20170401: 70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61

**Bruto toegevoegde waarde per werknemer**

2020	2019	2018	2017	2016
210.763,40	237.081,65	240.392,66	174.870,92	172.543,51



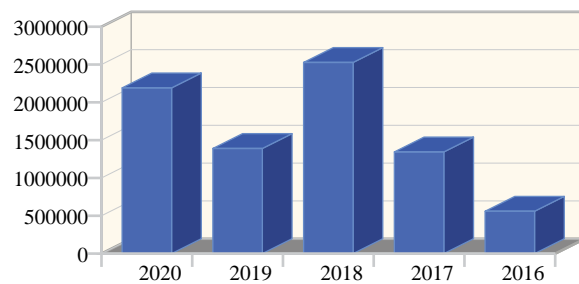
Berekeningen:

Voor 20170401: (70/74 - 740 - 60 - 61) / 9087

Vanaf 20170401: (70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61) / 9087

**Nettobedrijfskapitaal**

2020	2019	2018	2017	2016
2.191.031,63	1.389.811,42	2.527.444,09	1.344.147,77	559.770,27



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



## Cashflow uit operaties, investeringen en financiering

	2020	2019	2018	2017
<i>Operationele activiteiten</i>				
Nettoresultaat na niet-kaskosten, vóór financiële kosten en vóór belastingen	1.921.807,24	958.677,06	-2.192.820,82	-4.888.504,71
Niet-kaskosten	1.568.166,55	1.496.887,83	1.553.531,91	1.236.198,31
= Operationeel brutoresultaat voor belastingen	3.489.973,79	2.455.564,89	-639.288,91	-3.652.306,40
Operationele belastingen	0,00	0,00	0,00	0,00
= Operationeel brutoresultaat na belastingen	3.489.973,79	2.455.564,89	-639.288,91	-3.652.306,40
<i>Veranderingen van het operationele nettobedrijfskapitaal</i>				
Operationele vlottende activa	219.090,28	220.592,42	-590.405,88	-158.399,01
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	122.138,22	118.242,54	110.135,92	105.451,61
Operationele schulden	42.992,70	-188.352,70	-258.772,74	-59.438,83
= Totaal van de veranderingen van het operationele nettobedrijfskapitaal	384.221,20	150.482,26	-739.042,70	-112.386,23
<b>Operationele cashflow</b>	<b>3.874.194,99</b>	<b>2.606.047,15</b>	<b>-1.378.331,61</b>	<b>-3.764.692,63</b>
<i>Investeringsactiviteiten</i>				
Oprichtingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Immateriële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiële vaste activa	-2.791.522,79	-2.354.647,48	-824.078,59	-243.582,13
Financiële vaste activa	3.594,46	0,00	-1.239,47	-6.470,51
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cashflow uit investeringen</b>	<b>-2.787.928,33</b>	<b>-2.354.647,48</b>	<b>-825.318,06</b>	<b>-250.052,64</b>
<b>Operationele cashflow na investeringsactiviteiten voor belastingen</b>	<b>1.086.266,66</b>	<b>251.399,67</b>	<b>-2.203.649,67</b>	<b>-4.014.745,27</b>
<i>Financieringsactiviteiten</i>				
Financiële kosten van het vreemd vermogen na belastingen (-)	-670.856,01	-703.535,48	-873.983,40	-932.768,67
Financiële schulden	663.844,68	335.122,62	3.958.041,02	5.779.030,65
Uit te keren winst (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Extern eigen vermogen exclusief kapitaalsubsidies	-93.138,22	-118.092,54	-110.210,92	-105.451,61
Tussenkost van de vennoten in het verlies	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitaalsubsidies	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cashflow uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-100.149,55</b>	<b>-486.505,40</b>	<b>2.973.846,70</b>	<b>4.740.810,37</b>
<b>Cashflow uit operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten</b>	<b>986.117,11</b>	<b>-235.105,73</b>	<b>770.197,03</b>	<b>726.065,10</b>
Beginkas (liquide middelen + geldbeleggingen)	2.009.749,99	2.244.855,72	1.474.658,69	748.593,59
<b>Eindkas (liquide middelen + geldbeleggingen)</b>	<b>2.995.867,10</b>	<b>2.009.749,99</b>	<b>2.244.855,72</b>	<b>1.474.658,69</b>

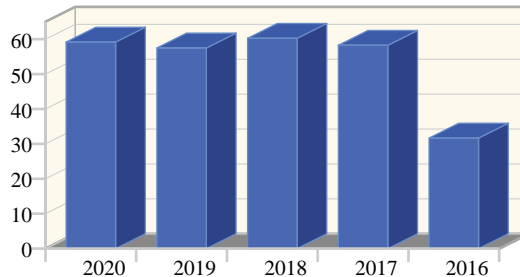
Bron: Handboek Financiële analyse van de onderneming door Hubert Ooghe, Heidi Vander Bauwhede en Charles Van Wymeersch (Intersentia)

## Ratio's Nationale Bank van België

### Exploitatievoorwaarden

#### Brutoverkoopmarge

2020	2019	2018	2017	2016
59,17	57,48	60,25	58,25	31,67



#### Berekeningen:

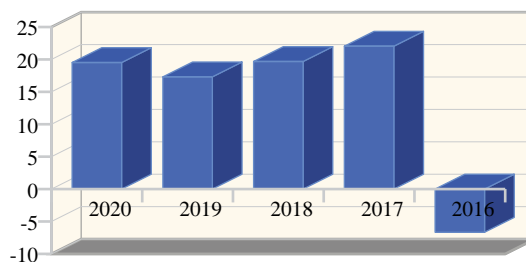
Voor 20170401:  $((9901 + 630 + 631/4 + 635/7) / (70 + 74 - 740)) \%$

Vanaf 20170401:  $((9901 - (76A - 66A) + 630 + 631/4 + 635/8) / (70 + 74 - 740)) \%$

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

#### Nettoverkoopmarge

2020	2019	2018	2017	2016
19,52	17,31	19,68	22,04	-6,66



#### Berekeningen:

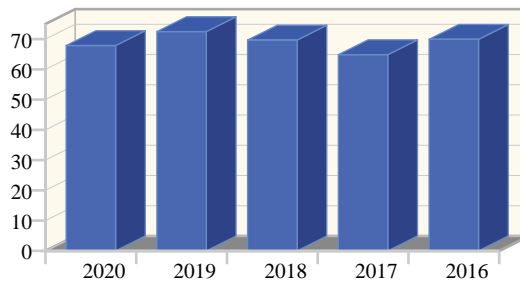
Voor 20170401:  $((9901 + 9125) / (70 + 74 - 740)) \%$

Vanaf 20170401:  $((9901 - (76A - 66A) + 9125) / (70 + 74 - 740)) \%$

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

*Toegevoegde waarde / Recurrente bedrijfsopbrengsten*

2020	2019	2018	2017	2016
67,86	72,48	69,69	64,85	69,93



## Berekeningen:

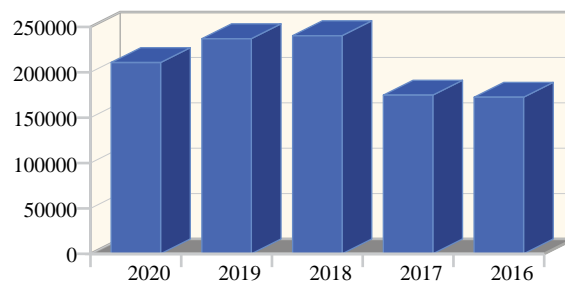
Voor 20170401:  $((70/74 - 740 - 60 - 61) / (70/74 - 740)) \%$

Vanaf 20170401:  $((70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61) / (70 + 71 + 72 + 74 - 740)) \%$

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

*Toegevoegde waarde per personeelslid*

2020	2019	2018	2017	2016
210.763,40	237.081,65	240.392,66	174.870,92	172.543,51



## Berekeningen:

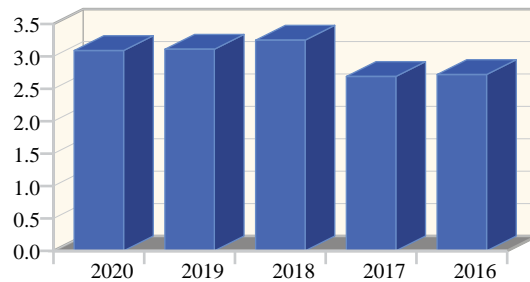
Voor 20170401:  $(70/74 - 740 - 60 - 61) / 9087$

Vanaf 20170401:  $(70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61) / 9087$

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

*Toegevoegde waarde/Bruto materiële vaste activa*

2020	2019	2018	2017	2016
3,09	3,11	3,25	2,69	2,72



Berekeningen:

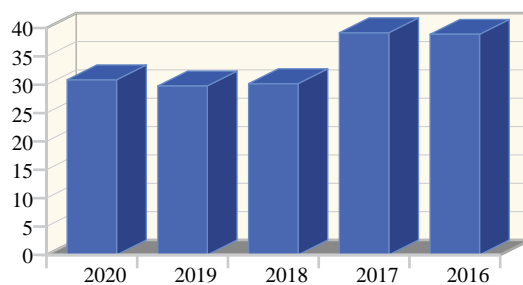
Voor 20170401:  $((70/74 - 740 - 60 - 61) / ((8191P + 8192P + 8193P + 8194P + 8195P + 8196P + 8191 + 8192 + 8193 + 8194 + 8195 + 8196) / 2)) \%$

Vanaf 20170401:  $((70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61) / ((8191P + 8192P + 8193P + 8194P + 8195P + 8196P + 8191 + 8192 + 8193 + 8194 + 8195 + 8196) / 2)) \%$

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

*Personeelskosten/Toegevoegde waarde*

2020	2019	2018	2017	2016
30,87	29,79	30,19	39,17	38,89



Berekeningen:

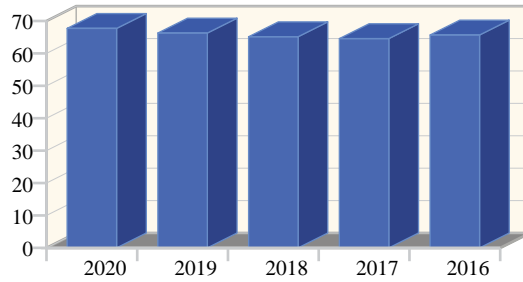
Voor 20170401:  $((62 + 635) / (70/74 - 740 - 60 - 61)) \%$

Vanaf 20170401:  $((62 + 635) / (70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61)) \%$

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

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

2020	2019	2018	2017	2016
67,71	66,28	65,14	64,56	65,68

**Berekeningen:**

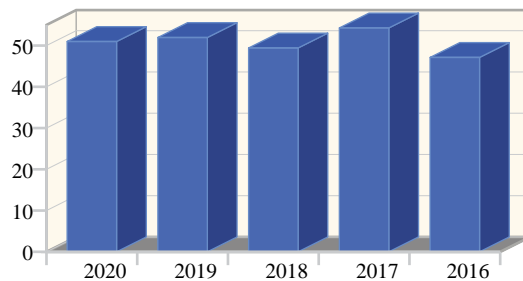
Voor 20170401:  $((630 + 631/4 + 635/7 - 635) / (70/74 - 740 - 60 - 61)) \%$

Vanaf 20170401:  $((630 + 631/4 + 635/8 - 635) / (70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61)) \%$

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

**Financiële kosten/Toegevoegde waarde**

2020	2019	2018	2017	2016
50,98	51,95	49,41	54,27	47,12

**Berekeningen:**

Voor 20170401:  $((650 + 653) / (70/74 - 740 - 60 - 61)) \%$

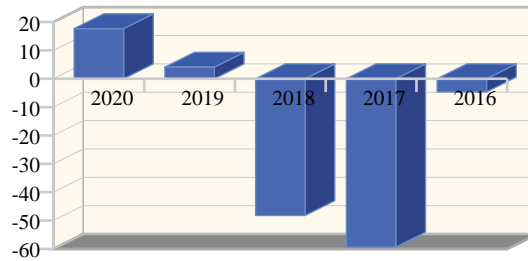
Vanaf 20170401:  $((650 + 653) / (70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61)) \%$

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

## Rendabiliteit

### Netto-rendabiliteit van het eigen vermogen, na belasting

2020	2019	2018	2017	2016
17,67	4,10	-48,23	-59,36	-4,65

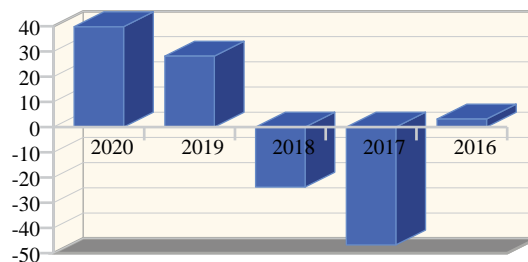


Berekening:  $(9904 / 10/15) \%$

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

### Cash Flow/Eigen vermogen

2020	2019	2018	2017	2016
39,82	28,15	-23,80	-46,75	3,20



Berekeningen:

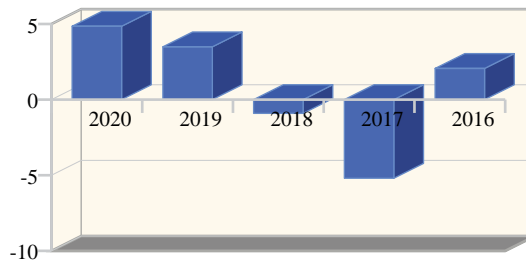
Voor 20170401:  $((9904 + 630 + 631/4 + 6501 + 635/7 + 651 + 6560 - 6561 + 660 + 661 + 662 - 760 - 761 - 762 + 663 - 9125 - 780 + 680) / 10/15) \%$

Vanaf 20170401:  $((9904 + 630 + 631/4 + 6501 + 635/8 + 651 + 6560 - 6561 + 660 + 661 + 6620 + 6621 - 760 - 761 - 7620 - 7621 + 6630 + 6631 - 9125 - 780 + 680) / 10/15) \%$

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

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

2020	2019	2018	2017	2016
4,85	3,49	-0,91	-5,20	2,06

**Berekeningen:**

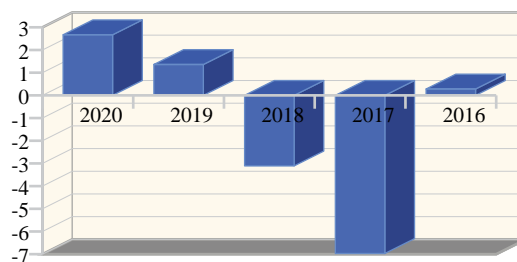
Voor 20170401:  $((9904 + 650 + 653 - 9125 - 9126 + 630 + 631/4 + 635/7 + 651 + 6560 - 6561 + 660 + 661 + 662 - 760 - 761 - 762 + 663 + 9134 - 780 + 680) / 20/58) \%$

Vanaf 20170401:  $((9904 + 650 + 653 - 9125 - 9126 + 630 + 631/4 + 635/8 + 651 + 6560 - 6561 + 660 + 661 + 6620 + 6621 - 760 - 761 - 7620 - 7621 + 6630 + 6631 + 9134 - 780 + 680) / 20/58) \%$

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

**Nettorentabiliteit van het totaal der activa, voor belastingen en financiële kosten**

2020	2019	2018	2017	2016
2,67	1,36	-3,11	-6,97	0,28



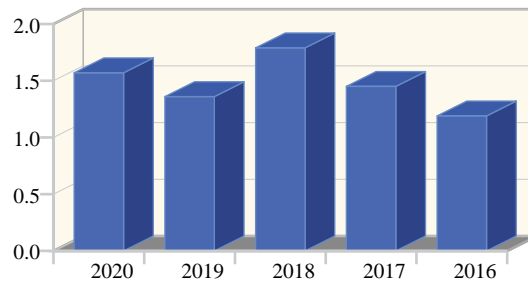
Berekening:  $((9904 + 650 + 653 - 9126 + 9134) / 20/58) \%$

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

## Financiële structuur

### Liquiditeit in ruime zin

2020	2019	2018	2017	2016
1,57	1,36	1,79	1,45	1,19

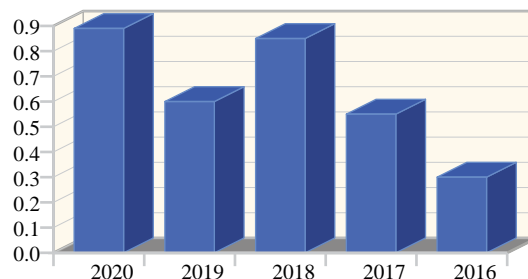


Berekening:  $(3 + 40/41 + 50/53 + 54/58 + 490/1) / (42/48 + 492/3)$

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

### Liquiditeit in enge zin

2020	2019	2018	2017	2016
0,89	0,60	0,85	0,55	0,30



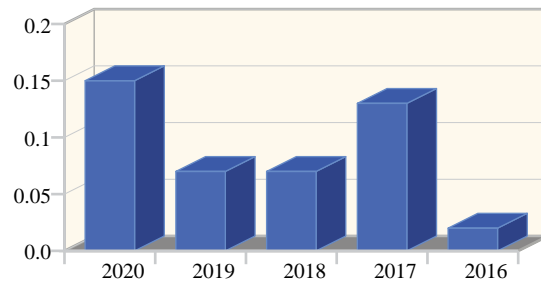
Berekening:  $(40/41 + 50/53 + 54/58) / 42/48$

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



*Rotatie van de voorraad handelsgoederen, grond- en hulpstoffen*

2020	2019	2018	2017	2016
0,15	0,07	0,07	0,13	0,02

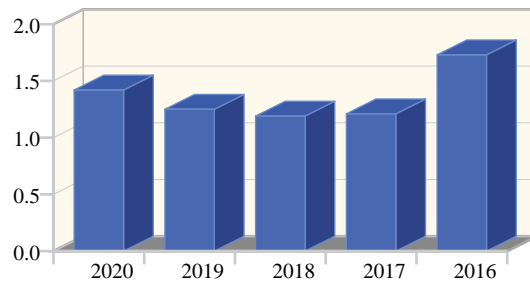


Berekening:  $60 / (30/31 + 34 + 35 + 36)$

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

*Rotatie van de voorraad goederen in bewerking en gereed product*

2020	2019	2018	2017	2016
1,42	1,25	1,19	1,21	1,73



Berekeningen:

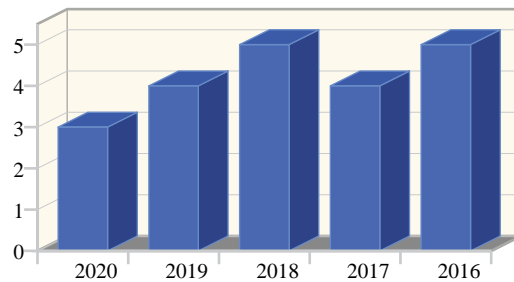
Voor 20170401:  $(60/64 - 71 - 72 - 740 - 9125) / (32 + 33 + 35 + 37)$

Vanaf 20170401:  $((60/66A - 66A) - 71 - 72 - 740 - 9125) / (32 + 33 + 35 + 37)$

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

**Aantal dagen klantenkrediet**

2020	2019	2018	2017	2016
3,00	4,00	5,00	4,00	5,00

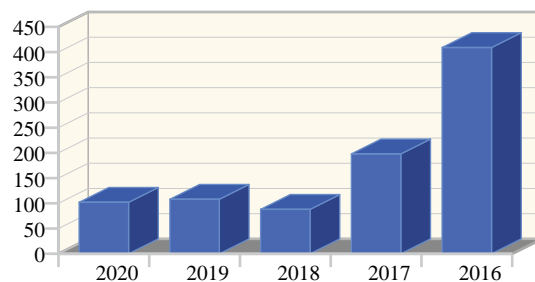


Berekening:  $((40 + 9150) / (70 + 74 - 740 + 9146)) * \text{aantal dagen boekjaar}$

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

**Aantal dagen leverancierskrediet**

2020	2019	2018	2017	2016
102,00	108,00	88,00	198,00	409,00

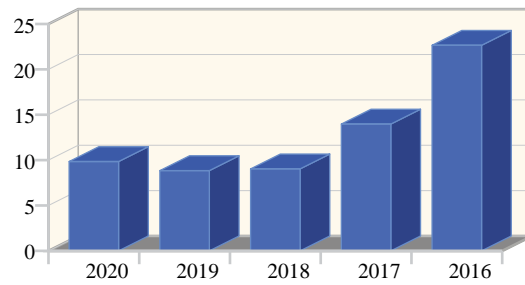


Berekening:  $(44 / (600/8 + 61 + 9145)) * \text{aantal dagen boekjaar}$

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

*Eigen vermogen/Totaal vermogen*

<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
9,84	8,84	9,03	13,97	22,65



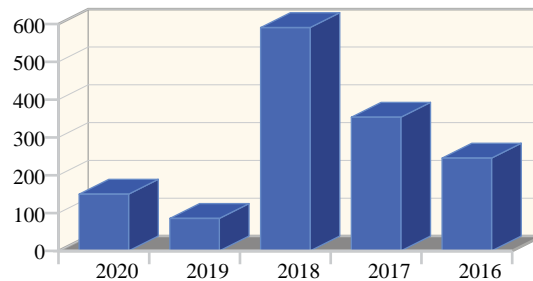
Berekening:  $(10/15 / 10/49) \%$

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

## Investerings

### Aanschaffingen van materiële vaste activa/Toegevoegde waarde

2020	2019	2018	2017	2016
149,99	85,84	590,60	353,48	245,40



Berekeningen:

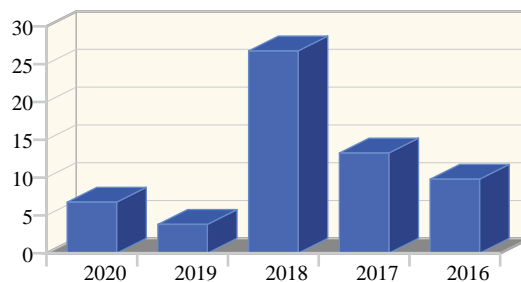
Voor 20170401:  $((8161 + 8162 + 8163 + 8164 + 8165 + 8166 + 8221 + 8222 + 8223 + 8224 + 8225 + 8226 - 8291 - 8292 - 8293 - 8294 - 8295 - 8296) / (70/74 - 740 - 60 - 61)) \%$

Vanaf 20170401:  $((8161 + 8162 + 8163 + 8164 + 8165 + 8166 + 8221 + 8222 + 8223 + 8224 + 8225 + 8226 - 8291 - 8292 - 8293 - 8294 - 8295 - 8296) / (70 + 71 + 72 + 74 - 740 - 60 - 61)) \%$

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

### Aanschaffingen van materiële vaste activa/Materiële vaste activa per einde van het vorig boekjaar

2020	2019	2018	2017	2016
6,75	3,81	26,75	13,25	9,79



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

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