



Jaarverslag 2025



Inhoud

Voorwoord.....	3
1. MISSIE, VISIE EN DOELSTELLINGEN	4
1.1 Missie	4
1.2 Visie.....	4
1.3 Doelstellingen	5
2. ALGEMENE WERKING	8
2.1 Werkingsgebied	8
2.2 Organisatiestructuur.....	9
2.3 Communicatie.....	14
3. WONEN	16
3.1 Kandidaat-huurders	16
3.2 Zittende huurders.....	19
3.3 Toewijzingen	22
3.4 Opzeggingen	23
3.5 Sociale dienst	23
3.6 Betaalbaarheid en achterstallen.....	27
3.7 Juridische procedures	29
3.8 Geplande grote renovatiewerken	29
3.9 Overname panden OCMW Middelkerke en IJzer en Zee	29
4. WONINGEN	30
4.1 Overdracht van woningen	30
4.2 Algemeen overzicht	30
4.3 Private inhuur en erfpacht	41
4.4 Private verhuur.....	42
4.5 Transacties en reserves.....	43
4.6 Onderhoud, herstellingen en deelrenovaties	44
5. SOCIALE LENINGEN, KOOPWONINGEN, KAVELS.....	50
5.1 Sociale leningen.....	50
5.2 Sociale koopwoningen en -kavels	50
6. NIEUWBOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN	52
6.1 Opgeleverde projecten.....	52
6.2 Lopende projecten	58
7. KLACHTEN	72
8. JAARREKENING	73

8.1	Herinvesteringsplicht.....	73
8.2	Jaarrekening	73
8.3	Verslag van de commissaris	73



Voorwoord

2025 was voor Woonsprong een jaar waarin verandering steeds meer vorm kreeg. Na de grote fusiebeweging stond dit jaar in het teken van versterken, verfijnen en vooruitkijken. Systemen werden verder samengebracht, processen bijgestuurd, teams versterkt en nieuwe routines opgebouwd. Dat zijn vaak ook processen achter de schermen, maar het is wel essentieel om als woonmaatschappij duurzaam, betrouwbaar en mensgericht te kunnen werken.

Elke dag stellen we vast hoe groot de woonuitdaging in onze regio is. Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen is een concreet beleidsdoel. Het gaat over mensen, gezinnen, ouderen, alleenstaanden en jongeren die een thuis zoeken. Het gaat over woonzekerheid, over kansen krijgen, over rust vinden en opnieuw perspectief kunnen opbouwen.

Woonsprong is vandaag actief in Bredene, Gistel, Ichtegem, Middelkerke, Oostende en Oudenburg. Die regionale schaal is belangrijk. Tegelijk zoekt Woonsprong voor die woonnoden naar oplossingen die sterk lokaal verankerd blijven: in wijken, buurten en straten waar mensen elkaar kennen en waar samenwerking met de lokale besturen, OCMW's, welzijnspartners, huurders en buurtbewoners het verschil maakt. In 2025 werd die samenwerking verder uitgebouwd via onder meer sociaal woonoverleg, huurdersadviesraden, bewonersvergaderingen, wijkinitiatieven en concrete projecten op het terrein.

Dit jaarverslag toont dat Woonsprong vooruitgaat. Het patrimonium groeide, onder meer door overnames in Middelkerke en nieuwe opgeleverde projecten. Er werden opnieuw meer woningen toegewezen dan het jaar voordien. Tegelijk blijven de uitdagingen groot: de wachtlijst blijft lang, renovaties vragen tijd en middelen, leegstand moet zo goed mogelijk beheerst worden en veel bewoners hebben nood aan begeleiding op maat. De cijfers in dit verslag tonen dus wat gerealiseerd werd, maar ook waar onze opdracht voor de komende jaren ligt.

Belangrijk is dat Woonsprong daarbij bouwt aan woningen, maar ook aan vertrouwen. Dat vertrouwen ontstaat door duidelijke communicatie, correcte dienstverlening, respectvolle begeleiding en de bereidheid om te luisteren. De werking van de huurdersadviesraden, de deelname aan wijkcafés, de bewonersvergaderingen rond renovatieprojecten en initiatieven zoals de Dag van Sociaal Wonen tonen dat Woonsprong steeds meer aanwezig is waar het moet zijn: dicht bij de mensen.

We willen alle medewerkers van Woonsprong bedanken voor hun inzet in een jaar dat organisatorisch uitdagend was. Ook de leden van de raad van bestuur, de lokale besturen, de welzijnspartners, de huurdersvertegenwoordigers, de private verhuurders en alle andere partners verdienen erkenning. Sociaal wonen realiseren we samen. Het vraagt bestuurlijke moed, professionele inzet en een blijvende keuze voor solidariteit.

De opdracht voor de komende jaren is duidelijk: meer betaalbare woningen, betere woningen, sterkere buurten en een organisatie die haar middelen efficiënt inzet voor wie het nodig heeft. Woonsprong heeft in 2025 verder gebouwd aan die basis. Vanuit die basis moeten we nu met overtuiging blijven springen: vooruit, samen, en met wonen als fundament voor een waardig leven.

John Crombez
Voorzitter Woonsprong

Sara Casteur
Algemeen Directeur



1. MISSIE, VISIE EN DOELSTELLINGEN

Bij haar vorming werkte Woonsprong een strategisch kader uit, gebaseerd op het prestatiehandboek voor de sector. Dit kader met missie, visie, strategische en operationele doelstellingen bepaalt de richting voor het organisatiebeleid, de dienstverlening en de acties die ondernomen worden.

Tijdens 2 strategische dagen op 17 en 18 november evalueerden directie, staf en teamleaders het strategisch kader en legden er een basis voor de actualisatie en concretisering. De Raad van Bestuur keurde de geactualiseerde strategische en operationele doelstellingen goed op 05/01/2026. De staf kreeg de opdracht om het strategisch kader in 2026 te concretiseren in acties en meetbaar te maken. Omdat de datum van formele goedkeuring net buiten de periode van het jaarverslag valt, wordt onderstaand het originele doelstellingenkader nog hernomen.

1.1 Missie

Woonsprong is een hefboom voor maatschappelijke ontwikkeling door een kwaliteitsvol en betaalbaar (t)huis aan te bieden voor wie het nodig heeft.”

Dat verduidelijken we graag.

- “Hefboom voor maatschappelijke ontwikkeling”: onze kandidaat-huurders, huurders, kopers, leners,... staan centraal. We focussen op iedereen die het nodig heeft én de meest kwetsbaren. We willen hen helpen om zich te ontwikkelen en we beperken ons daarin niet louter tot het recht op wonen. We ondersteunen en coachen onze bewoners.
- “Kwaliteitsvol” interpreteren we heel ruim: zowel duurzaam (energie-efficiënt) als onderhoudsvriendelijk als architecturaal. Een kwaliteitsvol huis is voor ons ook gelegen in een levende en aangename buurt.
- “Betaalbaar” interpreteren we in beide richtingen. De huurprijs en kosten zijn financieel haalbaar voor de bewoner en de organisatie van het wonen is financieel gezond voor de woonmaatschappij.
- Een “(t)huis” is voor ons niet alleen een plaats om te verblijven, maar een mooie, leuke uitvalsbasis in een mooie omgeving waar de bewoner graag is en waar hij zich thuis voelt.

1.2 Visie

Woonsprong wil een organisatie zijn...

- ...die de bewoner centraal zet, door kansen te geven om zich maatschappelijk te ontwikkelen door wonen betaalbaar te houden;
- ...waar bewoners tevreden zijn met hun woning en deze zien als een thuis, in een aangename omgeving;
- ...die toegankelijke dienstverlening biedt, met een korte wachttijd waar mensen met een hoge woonneed tijdig geholpen kunnen worden, alsook huurbegeleiding en begeleide verwerving op maat;
- ...waar (kandidaat-)huurder, (kandidaat-)eigenaar, (kandidaat-)ontlener, (kandidaat-)verhuurder en woonmaatschappij als partners samenwerken vanuit vertrouwen in elkaar;



- ...met een performante bedrijfsvoering, die innovatief is en efficiënt middelen inzet om de klant te bedienen. Tegelijk zijn we kritisch, om de werking altijd te verbeteren.

Deze ambitie kunnen we enkel realiseren door een verantwoordelijk partnerschap met lokale besturen en andere lokale partners, met engagementen in beide richtingen om zo het verlengstuk te vormen van het lokaal woonbeleid.

1.3 Doelstellingen

Woonsprong stelt 12 strategische doelstellingen voorop in 7 verschillende prestatievelden. Ze zijn gebaseerd op het prestatiehandboek van de sector én ze zijn een vertaling van de missie en visie. Elk van de strategische doelstellingen werd uitgewerkt in concrete operationele doelstellingen. Dit doelstellingenplan geeft vorm aan de organisatie (organogram, functieprofielen, processen en procedures) en toont welke activiteiten ontwikkeld worden.

Maatschappelijke impact

1. We willen een woonshift teweegbrengen.
 - 1.1 We dragen significant bij aan een shift naar een meer kwalitatief, duurzaam en energie-efficiënt woonaanbod in de regio.
2. We willen mensen beschermen tegen armoede en helpen hen de armoedeval te doorbreken.
 - 2.1 We hanteren sociaal wonen als hefboom voor sociale mobiliteit voor onze klanten.
3. We co-creëren het lokaal beleid in partnerschap met alle stakeholders.
 - 3.1 We bouwen een duurzaam wederzijds partnerschap op met de lokale besturen in alle fasen van de woonbeleidscyclus, van agendasetting over beleidsvorming, uitvoering, opvolging en evaluatie.
 - 3.2 We gaan in dialoog met de lokale besturen omtrent sociaal wonen als aspect van het bredere lokaal beleid.
 - 3.3 We sluiten gerichte inhoudelijke en financiële partnerschappen met lokale besturen en andere organisaties om onze missie en visie te realiseren.

Beschikbaarheid van woningen

4. We dragen bij tot de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.
 - 4.1 We bouwen nieuwe sociale huurwoningen.
 - 4.2 We huren woningen in op de private huurwoningenmarkt met het oog op sociale onderverhuring.
 - 4.3 We bieden vormen van sociale eigendomsverwerving aan.
 - 4.4 We verwerven gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren.
 - 4.5 We zijn een aantrekkelijke huurder en ontzorgen (kandidaat-)verhuurders.
 - 4.6 We stemmen ons aanbod af op de noden van verschillende groepen.
 - 4.7 We ontwikkelen een gediversifieerd aanbod van woningen op wijkniveau.
 - 4.8 We hebben aandacht voor de mobiliteit en bereikbaarheid van onze woningen.



Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving

5. We voorzien woningen van goede kwaliteit.
 - 5.1 We staan in voor het onderhoud en herstel van het eigen sociaal patrimonium.
 - 5.2 We bewaken de kwaliteit van het huurpatrimonium gedurende de volledige looptijd van het huurcontract.
 - 5.3 We staan in voor de renovatie, verbetering of vervanging van het eigen sociaal patrimonium waar nodig.
6. Onze woningen zijn duurzaam: future-proof, energie-efficiënt en klimaatrobust.
 - 6.1 We realiseren kwaliteitsvolle, duurzame, energie-efficiënte woningen in een behoorlijke woonomgeving.
 - 6.2 Onze woningen zijn architecturaal vooruitstrevend.

Betaalbaarheid

7. We dragen bij tot de betaalbaarheid van woningen.
 - 7.1 We bouwen prijsbewust.
 - 7.2 We huren prijsbewust.
 - 7.3 We verhuren prijsbewust.
 - 7.4 We bieden sociale leningen aan.

Sociaal beleid

8. We bieden huisvestingsondersteuning op maat aan bewoners, treden op als wooncoach naar huurders.
 - 8.1 We bieden huisvestingsondersteuning aan bewoners.
 - 8.2 We bieden huurdersbegeleiding aangepast aan de noden van de bewoners.
 - 8.3 We zetten ons in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid.
 - 8.4 We betrekken bewoners bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer door middel van bewonersparticipatie.
 - 8.5 We voorkomen leefbaarheidsproblemen en pakken ze aan.
 - 8.6 We begeleiden uitstromers naar de private markt.

Organisatorische en financiële leefbaarheid

9. We streven naar een financieel gezonde woonmaatschappij.
 - 9.1 De woonmaatschappij is financieel leefbaar op korte en lange termijn.
 - 9.2 De woonmaatschappij beheert haar kosten goed.
 - 9.3 De woonmaatschappij voorkomt en bestrijdt leegstand.
 - 9.4 De woonmaatschappij voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude.
10. We voeren een performant bedrijfsbeheer dat innovatief is en efficiënt middelen inzet.
 - 10.1 We bouwen stelselmatig aan de maturiteit van onze interne organisatiebeheersing.
 - 10.2 We zijn een lerende organisatie die de eigen werking voortdurend evalueert en wendbaar bijstuurt waar nodig.
11. We streven naar een professionele, aangename en stimulerende werkomgeving door medewerkers te omkaderen met een performant personeelsbeleid.
 - 11.1 We vormen een waardengedreven organisatie door onze waarden te bepalen en zichtbaar uit te dragen in alles wat we doen.
 - 11.2 We bouwen aan een dynamische cultuur van sociaal ondernemerschap die steunt op persoonlijke groei, durven innoveren en open feedback geven.
 - 11.3 Ons personeels- en verloningsbeleid is afgestemd op de noden van de organisatie en gericht op de behoeften, betrokkenheid en motivatie van onze medewerkers.



- 11.4 We bouwen samen aan een aangenaam werkklimaat waarin welzijn, samenwerking en respect voor elkaar centraal staan.

Klantgerichtheid

- 12. We zetten onze klanten centraal.
 - 12.1 We zorgen voor dienstverlening in de buurt van onze klanten.
 - 12.2 We informeren burgers snel en duidelijk.
 - 12.3 We informeren beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk.
 - 12.4 We stemmen onze dienstverlening op onze klanten af.
 - 12.5 We hebben een vast aanspreekpunt bij de woonmaatschappij.
 - 12.6 We voorzien voor onze klanten huurbegleiding doorheen de volledige woencyclus.



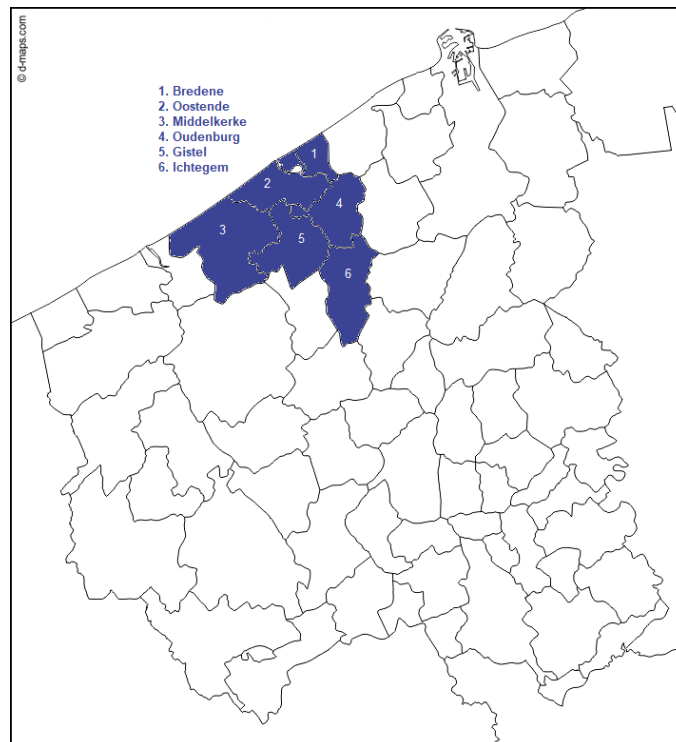
2. ALGEMENE WERKING

2.1 Werkingsgebied

Woonsprong is als sociale verhuurder actief in 6 gemeenten:

- Bredene
- Gistel
- Ichtegem
- Middelkerke
- Oostende
- Oudenburg

In de toekomst zullen alle sociale woningen in deze regio beheerd worden door Woonsprong. In Middelkerke nam Woonsprong op 10/01/2025 42 sociale woningen over van het OCMW en op 01/07/2025 108 sociale woningen van Ijzer en Zee. Op een later moment zal Woonsprong ook de woningen van Thuiwest in Ichtegem en Oudenburg overnemen en van Vivendo in Ichtegem.



In kader van het toewijzingsbeleid werd het werkingsgebied opgesplitst in 3 deelgebieden:

1. Bredene - Oostende
2. Gistel – Ichtegem – Oudenburg
3. Middelkerke

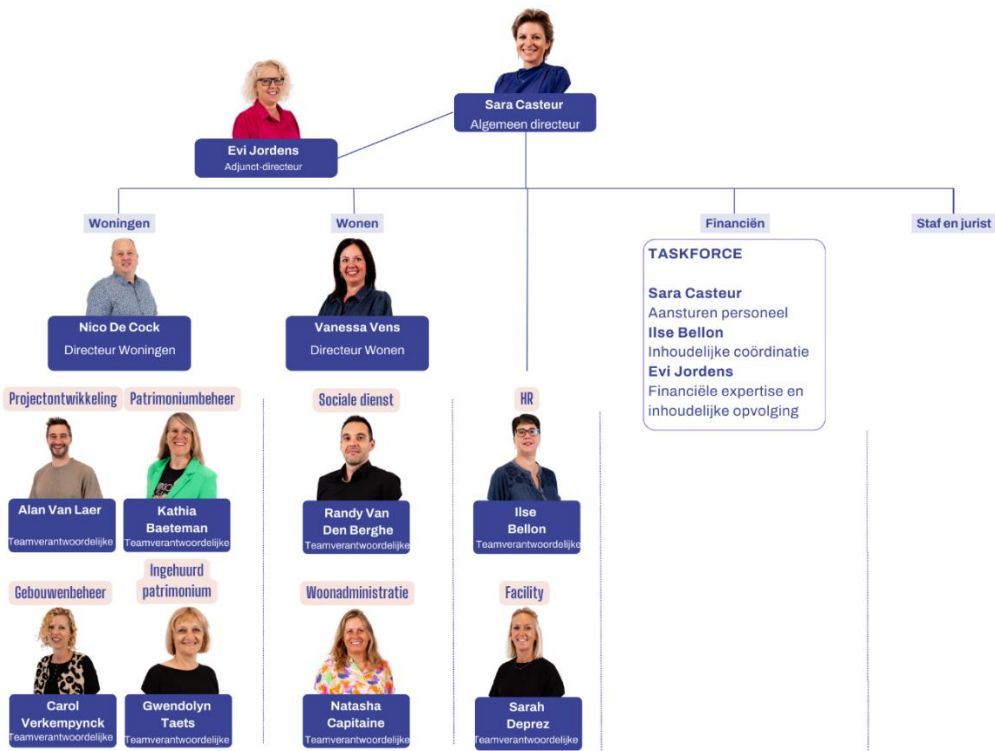
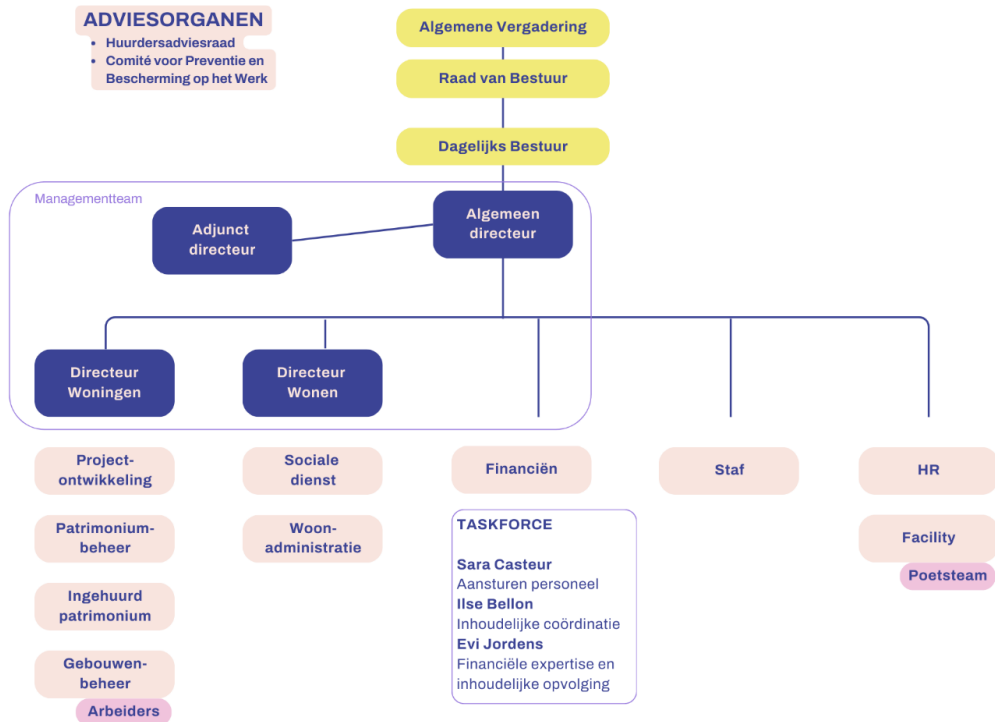
Elk deelgebied beschikt over een eigen toewijzingsraad en een eigen huurdersadviesraad.



2.2 Organisatiestructuur

2.2.1 Organogram

De organisatiestructuur werd uitgetekend op basis van de missie, visie en doelstellingen van Woonsprong. In 2025 werden een aantal rapporteringslijnen en functies aangepast.



In 2025 werden de functie van directeur Woningen en de functie van jurist ingevuld. Aan het team Gebouwenbeheer werd een administratief medewerker en een gebouwenbeheerder toegevoegd.

Op 01/12/2025 werd een taskforce opgericht om op het financieel domein de continuïteit te verzekeren, de prioriteiten scherp te stellen en een stabiele basis te leggen voor de toekomstige werking van het team. De taskforce bestaat uit:

- Sara Casteur, algemeen directeur, voor de aansturing van het personeel
- Ilse Bellon, teamleader HR en in het verleden financieel medewerker van de Gelukkige Haard, voor de inhoudelijke coördinatie
- Evi Jordens, adjunct-directeur, voor de financiële expertise en inhoudelijke opvolging

Deze taskforce kwam er na een audit door het bureau Trifance en de onsuccesvolle invullingen van de functie van financieel directeur. De (financiële) complexiteit van het fusieproces en de (sector)specifieke kennisnoden, maakten het nodig de krachten te bundelen en de rollen te verdelen in een taskforce. Deze taskforce is tijdelijk tot de nood eraan verval.

Daarnaast nam Woonsprong ook afscheid van de directeur HR en Facility.

Door deze wijzigingen werd ook het organogram aangepast. De functie van directeur Staf werd geschrapt en Evi Jordens werd aangesteld als adjunct-directeur. De teams Financiën, HR en Facility rapporteerden eind 2025 rechtstreeks aan de algemeen directeur.

2.2.2 Algemene vergadering

De algemene vergadering bestaat uit alle aandeelhouders en komt minstens één keer per jaar samen. De gemeenten uit het werkingsgebied, het Vlaams gewest, Provincie West-Vlaanderen en private aandeelhouders beschikken over aandelen in de vennootschap.

De algemene vergadering werd in 2025 samengeroepen op 5 juni. Deze vergadering nam akte van de vertraging in de opmaak van de jaarrekening en het jaarverslag 2024. Op 5 juni werd ook een buitengewone algemene vergadering samengeroepen in kader van de woningovername van Ijzer en Zee via partiële splitsing.



2.2.3 Raad van bestuur

De raad van bestuur is op 31/12/2025 samengesteld als volgt:

Naam	Functie	Namens
John Crombez	Bestuurder / Voorzitter	Stad Oostende
Romina Vanhooren	Bestuurder / Ondervoorzitter	Stad Oudenburg
Kristien Vanmullem	Bestuurder	Gemeente Bredene
Jens Vanhooren	Bestuurder	Gemeente Bredene
Bjarni Deschuytter	Bestuurder	Stad Gistel
Ben Van Quaethem	Bestuurder	Stad Gistel
Tina Ledaine	Bestuurder	Gemeente Ichtegem
Jonas Dehaeze	Bestuurder	Gemeente Ichtegem
Dirk Gilliaert	Bestuurder	Gemeente Middelkerke
Wim Landuyt	Bestuurder	Gemeente Middelkerke
Nancy Moyaert	Bestuurder	Stad Oostende
Stefaan Reynaert	Bestuurder	Stad Oudenburg
Nathalie Caestecker	Bestuurder	Private aandeelhouders
Chantal Meganck	Bestuurder	Sociale huurders

Naar aanleiding van de nieuwe legislatuurperiode voor lokale besturen werden door verschillende gemeenten nieuwe bestuurders aangesteld.

Stefaan Reynaert verving op 07/01/2025 Anthony Dumarey als bestuurder voor Oudenburg.

Bjarni Deschuytter verving op 04/02/2025 Roland Defreyne als bestuurder voor Gistel.

Kristien Vanmullem verving op 04/02/2025 Magda Inghelbrecht als bestuurder voor Bredene.

Tina Ledaine verving op 04/02/2025 Lieven Cobbaert en Jonas Dehaeze verving op diezelfde datum David Van Moerkercke als bestuurders voor Ichtegem.

Chantal Meganck verving op 06/06/2025 Conny Van den Kerckhove als vertegenwoordiger van de huurders in het bestuur.

De raad van bestuur vergaderde 12 maal in 2025.

2.2.4 Dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur is op 31/12/2025 samengesteld als volgt:

Naam	Functie
John Crombez	Voorzitter
Romina Vanhooren	Ondervoorzitter
Sara Casteur	Algemeen directeur

Het dagelijks bestuur vergaderde 21 maal in 2025.

2.2.5 Managementteam

Elke dienst binnen het organogram heeft een directeur. Deze directeurs vormen samen met de algemeen directeur het managementteam (MAT). Het MAT is op 31/12/2025 samengesteld als volgt:

Naam	Functie
Sara Casteur	Algemeen directeur
Evi Jordens	Adjunct directeur
Vanessa Vens	Directeur Wonen
Nico De Cock	Directeur Woningen



Op 05/02/2025 werd afscheid genomen van Anneleen Coupé als directeur HR en Facility
Op 19/05/2025 werd afscheid genomen van Filip Coppieters als directeur Financiën. Van 26/05/2025 tot 01/12/2025 was Elie Vanslembrouck aangesteld als directeur Financiën.

Op 01/09/2025 werd Nico De Cock aangesteld als directeur Woningen.

Vanessa Vens was als directeur wonen afwezig vanaf 24 februari om medische redenen.
Evi Jordens was als stafdirecteur afwezig van mei 2025 tot december 2025 om medische redenen.

Het MAT vergaderde in 2025 13 keer.

De algemeen directeur wordt vergoed volgens loonschaal A286 met 18 jaar anciënniteit, een mobiliteitsbudget conform bedragen art. 4.143 van het BVR ter uitvoering Vlaamse codex Wonen 2021 en een groepsverzekering. Volgens haar aanstelling kon zij ook beroep doen op een managementstoelage. Dit werd niet opgevraagd.

2.2.6 Personeel

Op 31/12/2025 bestond het personeelsbestand uit 105 medewerkers of 98,72 VTE:

- 81 medewerkers of 77,49 VTE in bediendenstatuut
- 24 medewerkers of 21,22 VTE in arbeidersstatuut

In 2025 gingen 2 medewerkers op pensioen. Daarnaast verlieten 10 personen de organisatie. Er werden 9 nieuwe medewerkers aangeworven.

Deze medewerkers worden ingezet volgens de structuur en de taken van het organogram.

2.2.7 Interne dienst voor preventie en bescherming op het werk

Op 31/12/2025 beschikt Woonsprong over een interne preventieadviseur en een interne vertrouwenspersoon:

Naam	Tijdsbesteding	Kwalificatie/ opleiding
Jürgen Deman	0,1 VTE	Niveau 2 preventieadviseur
Hanne Hosten	0,1 VTE	Vertrouwenspersoon

In 2025 werden volgende acties gerealiseerd:

- Toolbox chemische agentia arbeiders, SDS, VIK en beschermingsmaatregelen
- Bevraging en opleiding rond agressiebeheer
- Organisatie EHBO-cursussen voor hulpverleners
- Opleiding Eerste interventieploeg brandbestrijding
- Opsplitsing van de koffiehoeke om belasting naastzittende medewerkers te verminderen
- Er werden 4 hefstoestellen, een elektrische laagspanningsinstallatie en een leeflijn gecontroleerd en gekeurd.

In 2025 werden 4 arbeidsongevallen op de werkplaats gemeld die tot een tijdelijke ongeschiktheid leidden. Daarnaast waren er 3 lichte ongevallen die niet tot een (tijdelijke) ongeschiktheid leidden. Op de weg naar en van het werk werd in 2025 1 ongeval gemeld.

In 2025 waren er 41 informele interventies door de interne vertrouwenspersoon, waarvan 6 keer een onthaal- of adviesgesprek. Er waren 20 geregistreerde feiten van psychisch geweld



door derden. Er werd studie en prijsvraag gedaan naar alarmsystemen voor werken op verplaatsing.

Van de 41 informele interventies waren er een 25-tal interventies op verzoek van de algemeen directeur om samen met de vertrouwenspersoon met leden van het team in gesprek te gaan in een veilige setting.

In 2025 waren er geen formele interventies door de interne vertrouwenspersoon en er waren geen (in)formele interventies door de externe vertrouwenspersoon.



2.3 Communicatie

Huurderskrant

In 2025 werd de huurderskrant drie keer uitgegeven. Via deze publicatie informeert Woonsprong haar huurders op een toegankelijke manier over de eigen dienstverlening, bouw- en renovatieprojecten en praktische thema's die belangrijk zijn in het dagelijks wonen. De huurderskrant brengt daarnaast praktische tips rond wonen en onderhoud, evenals verhalen van huurders en medewerkers. Op die manier blijft de huurderskrant een waardevol communicatiemiddel om huurders te informeren en te verbinden.

Website

De website is een belangrijk communicatiekanaal om huurders en kandidaat-huurders te bereiken. Via dit kanaal deelt Woonsprong actuele informatie over de dienstverlening, projecten, praktische afspraken en nieuwsberichten. In 2025 werd de website verder geoptimaliseerd, met aandacht voor toegankelijkheid, gebruiksvriendelijkheid en een vlotte verspreiding van informatie.

De website telde 32.247 bezoekers die 98.120 unieke pagina's bezochten met een gemiddelde bezoekduur van 2 minuten en 48 seconden.

De populairste pagina's zijn:

- Homepagina
- Contactpagina
- Huren
- Onze projecten
- Ik ben kandidaat-huurder

Nog interessante cijfers: 61.2% bezoekt de website via smartphone en 33.6% via desktop.

Sociale media

In 2025 zette Woonsprong actief in op sociale media, met vooral Facebook en LinkedIn als belangrijke kanalen. Via Facebook bereikte Woonsprong in de eerste plaats huurders en kandidaat-huurders met praktische informatie, nieuws en updates over projecten en dienstverlening. LinkedIn werd daarnaast gericht ingezet om ook toekomstige medewerkers en professionele contacten te bereiken. Zo vormden sociale media in 2025 een waardevolle aanvulling op de andere communicatiekanalen van Woonsprong.

Bewonersvergaderingen

Woonsprong organiseert regelmatig bewonersvergaderingen om buurtbewoners (ook niet-huurders) correct en tijdig te informeren over bouw- en renovatieprojecten. In 2025 vonden onder meer bewonersvergaderingen plaats over de infrastructuurwerken in de Mimosawijk voor alle buurtbewoners, over de buitenrand van de Mimosawijk voor eigenaars en huurders, en over het project in de Seringenstraat voor buurtbewoners. Zo zet Woonsprong in op transparante communicatie en betrokkenheid van de omgeving.

Wijkcafés Oostende

In 2025 nam Woonsprong deel aan verschillende wijkcafés van Stad Oostende. Afhankelijk van het programma gebeurde dit via een plenair toelichtingsmoment en/of met een infostand. Zo ging Woonsprong in gesprek met bewoners en bezoekers op de wijkcafés in Stene (Nieuwe Stad), Westerkwartier en Konterdam. Op die manier bleef Woonsprong zichtbaar aanwezig in de wijken en konden bewoners op een laagdrempelige manier informatie krijgen over lopende projecten en initiatieven.



Dag van Sociaal Wonen

In 2025 nam Woonsprong deel aan de allereerste Dag van Sociaal Wonen, een initiatief van koepelorganisatie Initia Vlaanderen. Op 12 oktober zette Woonsprong de deuren open van twee bijzondere projecten in Oostende en Oudenburg. Bezoekers konden kennismaken met het nieuwbouwproject Met Zicht aan de Spuikom in Oostende en met de gerestaureerde molensite in Oudenburg, waar erfgoed en sociaal wonen samenkomen. Met bijna 500 bezoekers was deze eerste editie voor Woonsprong een groot succes. De Dag van Sociaal Wonen bood een mooie gelegenheid om te tonen dat sociaal wonen vandaag staat voor meer dan betaalbaarheid alleen, maar ook voor kwaliteit, toegankelijkheid, leefbaarheid en respect voor erfgoed.

Bevraging huurders over poetsen van algemene delen

In 2025 organiseerde Woonsprong een bevraging naar de tevredenheid over het poetsen van de algemene delen in appartementsgebouwen. Met deze enquête wilde Woonsprong beter zicht krijgen op de ervaringen en verwachtingen van huurders rond netheid, poetsfrequentie en communicatie. De resultaten bieden waardevolle inzichten om de dienstverlening verder te verbeteren. In 2026 gaat Woonsprong met deze resultaten aan de slag.

De resultaten van de bevraging zijn voorzichtig positief: iets meer dan de helft van de respondenten is tevreden over het poetsen van de algemene delen, terwijl een kwart ontevreden is. De meeste huurders vinden de huidige poetsfrequentie voldoende, maar vragen bijkomende aandacht voor onder meer liften, inkomhallen en contactpunten zoals deurklinken en schakelaars. Ook duidelijke communicatie over het poetsmoment en goede afspraken met bewoners blijken belangrijk voor de tevredenheid.

Woonsprong in de pers

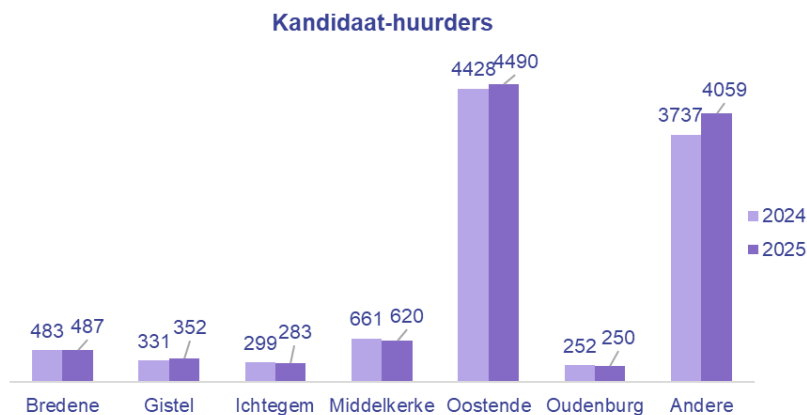
In 2025 kwam Woonsprong geregeld aan bod in de pers. Daarbij ging aandacht naar uiteenlopende thema's, zoals bouw- en renovatieprojecten, overdrachten, bewonerscommunicatie en initiatieven die sociaal wonen zichtbaar maken voor een ruimer publiek zoals de Dag van Sociaal Wonen. Via deze persaandacht kon Woonsprong haar werking en ambities toelichten en bleef de woonmaatschappij ook buiten de eigen communicatiekanalen zichtbaar aanwezig.



3. WONEN

3.1 Kandidaat-huurders

Op 31/12/2025 waren er 10.541 kandidaten ingeschreven op de wachtlijst voor een woning binnen het werkingsgebied, waarvan 6.482 kandidaten momenteel ook in het werkingsgebied gedomicilieerd zijn. Dat zijn 350 kandidaten meer (3,4%) tegenover 2024. Die (kleine) toename komt vooral door een hoger aantal inschrijvingen van kandidaten die momenteel buiten het werkingsgebied wonen. Het aantal inschrijvingen van kandidaten binnen het werkingsgebied bleef relatief stabiel (+0,4%). Daarmee samenhangend bleef op niveau van het werkingsgebied de verhouding tot het totaal aantal private huishoudens stabiel.



Gemeente	2024		2025		
	Aantal	%	Aantal	%	% private huishoudens*
Bredene	483	4,7%	487	4,6%	5,7%
Gistel	331	3,2%	352	3,3%	6,2%
Ichtegem	299	2,9%	283	2,7%	4,8%
Middelkerke	661	6,5%	620	5,9%	6,3%
Oostende	4428	43,5%	4490	42,6%	12,0%
Oudenburg	252	2,5%	250	2,4%	5,8%
Werkingsgebied	6454	63,3%	6482	61,5%	9,0%
Andere	3737	36,7%	4059	38,5%	
Totaal	10191	100,0%	10541	100,0%	

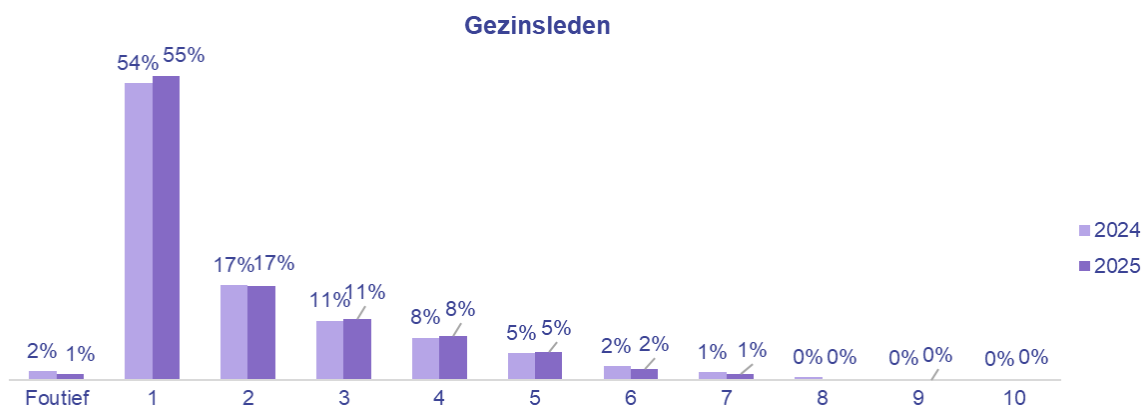
*aantal private huishoudens op 01/01/2025



3.1.1 Kandidaat huurders volgens aantal gezinsleden

Meer dan de 70% van de kandidaat-gezinnen uit het werkingsgebied bestaat uit 1 en 2 personen. Tegenover 2024 bleef het profiel van de kandidaten gelijk. Het aantal foutieve dossiers zonder gezinsleden daalde.

Kandidaat-gezinnen uit Middelkerke bestaan nog vaker dan gemiddeld uit 1 of 2 personen (79%), uit Ichtegem minder vaak dan gemiddeld (60%).



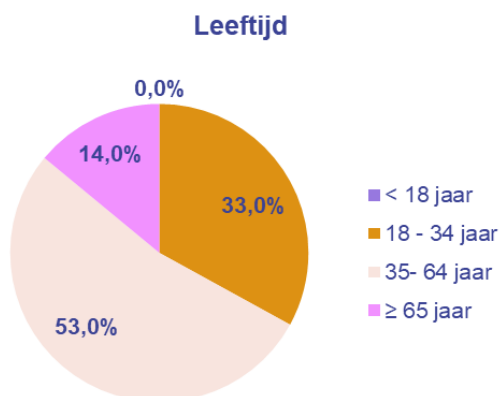
Gemeente	Foutief	1	2	3	4	5	6	7	8	9	≥10	Totaal
Bredene	6	256	85	64	31	21	14	7	2	0	0	483
Gistel	12	165	88	44	20	13	5	1	1	3	0	331
Ichtegem	5	123	54	46	26	17	9	2	0	0	1	299
Middelkerke	6	417	84	47	30	20	10	4	2	0	0	661
Oostende	35	2464	699	446	344	251	131	79	23	12	7	4.428
Oudenburg	4	130	50	29	13	12	6	4	1	0	1	252
Totaal	68	3555	1060	676	464	334	175	97	29	15	9	6482

Gemeente	Foutief	1	2	3	4	5	6	7	8	9	≥10	Totaal
Bredene	2%	51%	19%	11%	7%	5%	3%	1%	0%	0%	0%	100%
Gistel	1%	43%	27%	15%	7%	5%	2%	0%	0%	1%	0%	100%
Ichtegem	5%	41%	19%	15%	9%	5%	3%	1%	0%	0%	0%	100%
Middelkerke	2%	61%	18%	8%	6%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	100%
Oostende	1%	55%	15%	10%	8%	5%	3%	2%	1%	0%	0%	100%
Oudenburg	3%	48%	24%	10%	6%	4%	2%	2%	0%	0%	0%	100%
Totaal	1%	55%	17%	11%	8%	5%	2%	1%	0%	0%	0%	100%



3.1.2 Kandidaat huurders volgens leeftijd

Het merendeel van de kandidaten (53%) heeft een leeftijd tussen 35 en 64 jaar. Een derde van de kandidaten is jong en 14% is 65 jaar of ouder. Het aandeel oudere kandidaten is opmerkelijk hoger in Middelkerke en loopt er op tot een kwart van de wachtlijst. De groep jonge kandidaten is er kleiner. Tegenover 2024 bleef de leeftijdsverdeling gelijk.



Gemeente	< 18 jaar		18 – 34 jaar		35 – 64 jaar		≥ 65 jaar		Totaal
	#	%	#	%	#	%	#	%	#
Bredene	0	0%	143	29%	261	54%	83	17%	487
Gistel	0	0%	102	29%	200	57%	50	14%	352
Ichtegem	0	0%	91	32%	156	55%	36	13%	283
Middelkerke	0	0%	167	27%	307	49%	146	24%	620
Oostende	4	0%	1484	33%	2426	54%	576	13%	4490
Oudenburg	0	0%	81	32%	135	54%	34	14%	250
Totaal	4	0%	2068	33%	3485	53%	925	14%	6482



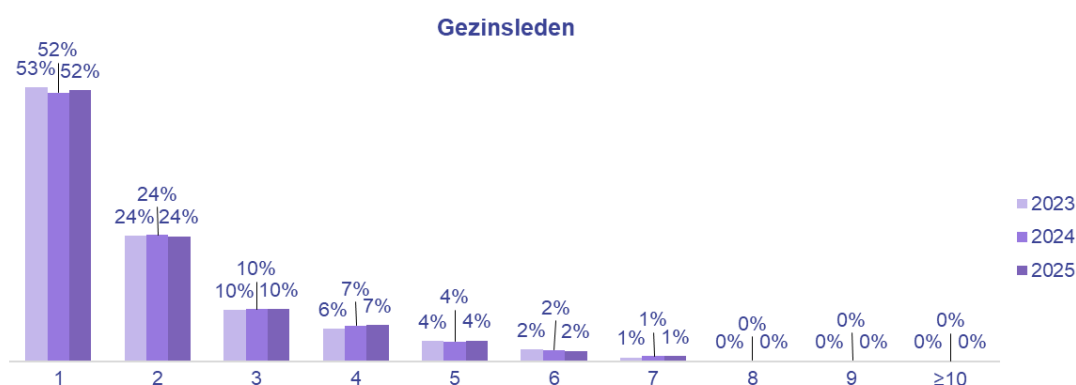
3.2 Zittende huurders

3.2.1 Zittende huurders volgens aantal gezinsleden

Meer dan de helft van de hurende gezinnen bestaat uit 1 persoon. Een kwart van de gezinnen bestaat uit 2 personen. Het andere kwart uit 3 of meer personen. Tegenover voorgaande jaren bleef het profiel nagenoeg gelijk. Het aandeel éénpersoonsgezinnen is 1% gedaald tegenover 2023, het aandeel vierpersoonsgezinnen 1% gestegen. De veranderingen in het patrimonium hadden momenteel dus nog een beperkte impact op het gezinsprofiel.

Tussen de gemeenten zijn wel duidelijke verschillen op te merken: het aandeel éénpersoonsgezinnen ligt duidelijk het hoogst in Oostende (56%), terwijl het aantal gezinnen met 3 of meer personen relatief hoger ligt in Oudenburg (40%), Ichtegem (39%) en Bredene (33%).

Het gezinsprofiel volgens het aantal leden is voor zittende huurders bijna gelijk aan het profiel bij kandidaat-huurders.



Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
Bredene	160	129	51	40	22	16	7	3	0	0	428
Gistel	133	67	31	13	13	2	2	0	0	0	261
Ichtegem	25	9	6	10	2	3	1	0	0	0	56
Middelkerke	130	71	40	34	12	7	3	2	0	0	299
Oostende	1657	713	237	162	101	59	28	6	4	0	2967
Oudenburg	102	61	48	38	15	8	2	0	0	1	275
Totaal	2207	1050	413	297	165	95	43	11	4	1	4.286

Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
Bredene	37%	30%	12%	9%	5%	4%	2%	1%	0%	0%	100%
Gistel	51%	26%	12%	5%	5%	0.5%	0.5%	0%	0%	0%	100%
Ichtegem	45%	16%	10%	18%	4%	5%	2%	0%	0%	0%	100%
Middelkerke	43%	25%	13%	11%	4%	2%	1%	1%	0%	0%	100%
Oostende	56%	24%	8%	6%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	100%
Oudenburg	38%	22%	17%	14%	5%	3%	1%	0%	0%	0%	100%
Totaal	52%	24%	10%	7%	4%	2%	1%	0%	0%	0%	100%



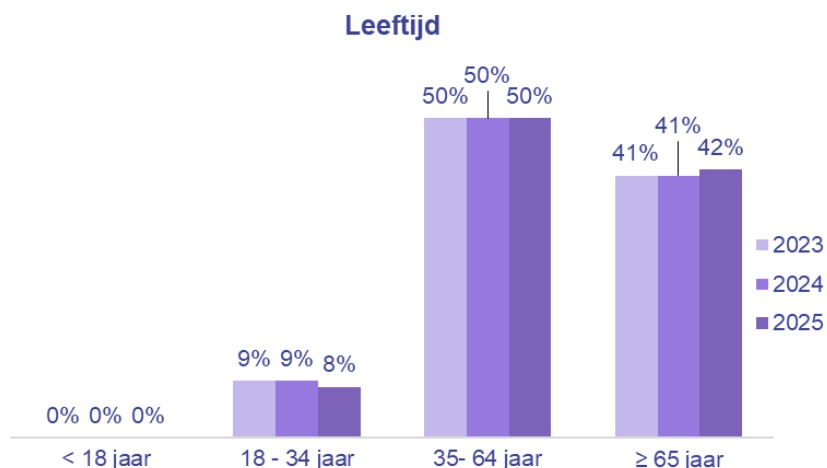
3.2.2 Zittende huurders volgens leeftijd

Bij 42% van de hurende gezinnen is de referentiepersoon 65 jaar of ouder, de helft is tussen 35 en 65 jaar en een kleine groep van 8% is jonger dan 35 jaar. Eind 2025 waren er geen begeleid zelfstandig wonende minderjarigen. Tegenover 2024 is er een kleine stijging (1%) van het aandeel huurders van 65 jaar of ouder en een kleine daling van het aandeel huurders van 18 tot 34 jaar. De veranderingen in het patrimonium hadden momenteel dus nog een beperkte impact op het leeftijdsprofiel.

De leeftijdsprofielen zijn sterk verschillend per gemeente. Het aandeel ouderen is fors groter in de kustgemeenten, met 47% in Oostende. De leeftijd van sociale huurders gaat o.a. samen met de leeftijd van de woningen waarin ze wonen. Dit geldt (vooral) voor het eigen patrimonium. Ingehuurde woningen hebben een tijdelijk karakter en kunnen dus niet levenslang bewoond worden. Gemeenten met een relatief jonger sociaal huurpatrimonium of relatief groter aandeel ingehuurde woningen kennen dus vaker een relatief jonger sociaal huurderspubliek.

Door het bijkomend patrimonium in Middelkerke zien we een toename van het aantal ouderen met bijna 10% in vergelijking met 2024.

In Ichtegem worden nog niet alle sociale huurwoningen beheerd door Woonsprong. In Ichtegem beheerde Woonsprong op 31/12/2023 enkel de ingehuurde woningen. Nadat alle sociale huurwoningen zijn overgedragen, zullen de gezinsprofielen per gemeente hoogstwaarschijnlijk ook wijzigen.



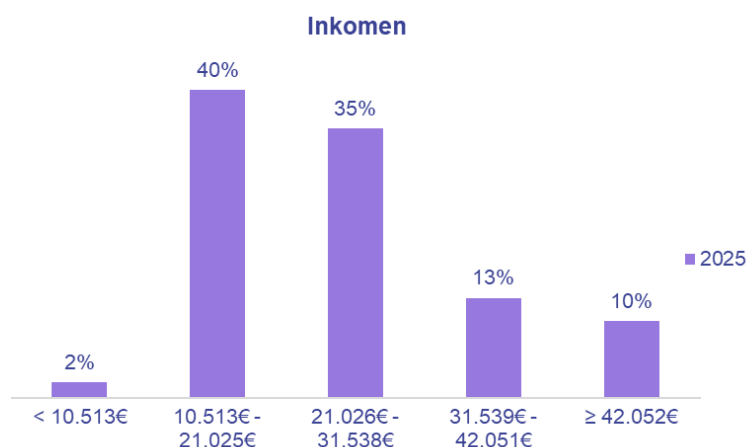
Gemeente	< 18 jaar		≥ 18 jaar – < 35 jaar		≥ 35 jaar – < 65 jaar		≥ 65 jaar		Totaal
	#	%	#	%	#	%	#	%	#
Bredene	0	0%	42	10%	225	53%	161	37%	428
Gistel	0	0%	24	9%	151	58%	86	33%	261
Ichtegem	0	0%	19	34%	29	52%	8	14%	56
Middelkerke	0	0%	30	10%	165	55%	104	35%	299
Oostende	0	0%	195	7%	1370	46%	1402	47%	2967
Oudenburg	0	0%	49	18%	171	62%	55	20%	275
Totaal		0%	359	8%	2111	50%	1816	42%	4286



3.2.3 Zittende huurders met sociale huurprijs volgens inkomen

Voor 3.787 zittende huurders wordt de huurprijs rechtstreeks berekend op basis van het inkomen.

2% van deze huurders heeft een inkomen onder het minimale leefloonbedrag van 10.513 EUR. Bijna de helft van deze huurders heeft een erg laag inkomen onder 21.026 EUR. Het aandeel huurders met een inkomen van 42.052 EUR of hoger is beperkt tot 10%. De maximale inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning bedroeg in 2025 45.952 EUR, te verhogen met 2.569 EUR per persoon ten laste. Slechts een erg klein deel van de zittende huurders komt dus in de buurt van deze inkomensgrenzen.



Gemeente	< 10.513€		10.513€ - 21.025€		21.026€ - 31.538€		31.539€ - 42.051€		≥ 42.052€		Totaal
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#
Bredene	10	3%	104	27%	138	35%	70	18%	68	17%	390
Gistel	4	2%	94	43%	78	35%	26	12%	19	8%	221
Ichtegem	0		0		0		0		0		0
Middelkerke	4	2%	83	31%	104	39%	36	14%	39	14%	266
Oostende	71	2%	1147	43%	916	34%	316	12%	235	9%	2685
Oudenburg	9	4%	95	42%	80	36%	28	12%	13	6%	225
Totaal	98	2%	1523	40%	1316	35%	476	13%	374	10%	3787



3.3 Toewijzingen

In 2025 werden 377 toewijzingen gerealiseerd, tegenover 302 in 2024. Dit betekent een stijging van 24,8%. Het aantal toewijzingen in 2025 ligt daarmee opnieuw in lijn met de verwachtingen en sluit aan bij het gemiddelde (359) van de voorgaande jaren.

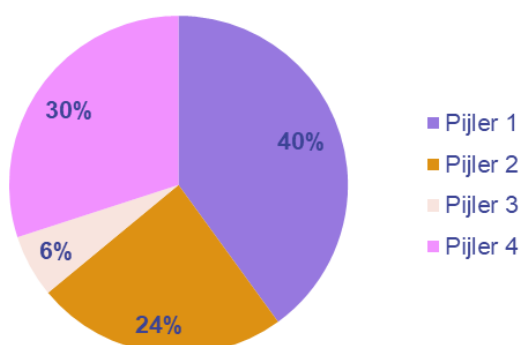
Hierbij dient te worden opgemerkt dat het jaar van toewijzing niet noodzakelijk samenvalt met het jaar van de effectieve huurstart. In 2025 werden 368 nieuwe huurcontracten opgestart.

Tot en met 2024 werd in de rapportering steeds het aantal toewijzingen opgenomen. Om beter aan te sluiten bij de methodiek die wordt gehanteerd bij Wonen in Vlaanderen (oa voor het bepalen van het contingent voor versnelde toewijzingen (pijler 2), wordt vanaf 2026 overgeschakeld naar het rapporteren van het aantal inhuurnames.

Om de continuïteit en vergelijkbaarheid te waarborgen, wordt in 2025 uitzonderlijk beide cijfers vermeld: zowel het aantal toewijzingen als het aantal inhuurnames. Vanaf 2026 zal uitsluitend het aantal inhuurnames worden gerapporteerd.

30% van de toewijzingen betreft (hoofdzakelijk) de verhuisbeweging van zittende huurders naar aanleiding van een dwingende situatie (renovatie, sloop, einde hoofdhuurcontract, onderbezetting, ...). Zoals de wet voorziet werd ongeveer 20% versneld toegewezen. Een klein aantal woningen werd met voorrang toegewezen aan een specifieke doelgroep. Het resterende 40% betreft de klassieke toewijzingen op basis van chronologie op de wachtlijst.

Toewijzingen



Gemeente	Pijler 1	Pijler 2	Pijler 3	Pijler 4	Totaal
Bredene	10	4	0	8	22
Gistel	3	8	1	6	18
Ichtegem	7	5	0	3	15
Middelkerke	41	7	3	8	59
Oostende	64	57	18	73	212
Oudenburg	22	8	1	11	42
Totaal	147 (40%)	89 (24%)	23 (6%)	109 (30%)	368



3.4 Opzeggingen

362 huurovereenkomsten met huurders zijn in de loop van 2025 geëindigd.

Reden	#	%
Verhuis naar privé of inwonen bij partner	65	18%
Overleden	62	17%
Dwingende mutatie – rationele bezetting of medisch	53	15%
Woonzorgcentrum	47	13%
Dwingende mutatie – renovatie of sloop	44	12%
Opzeg door Woonsprong of gerechtelijke uitdrijving	27	7%
Dwingende mutatie – einde hoofdhuurcontract	18	5%
Verhuis naar aangekochte woning	18	5%
Andere	28	8%
Totaal	362	100%

3.5 Sociale dienst

3.5.1 Huurdersadviesraden

Woonsprong heeft voor haar werkingsgebied per deelwerkingsgebied een huurdersadviesraad. De huurdersadviesraden maken deel uit van het grotere kader van huurdersparticipatie binnen Woonsprong. Ze vormen een representatief platform waarin huurders inspraak krijgen en actief betrokken worden bij de werking van Woonsprong. Binnen de huurdersadviesraden worden huurders geïnformeerd en krijgen ze de mogelijkheid om signalen, noden en voorstellen op een participatieve manier aan te brengen. Op deze manier dragen ze bij aan het verbeteren van de dienstverlening en de leefbaarheid in de wijken.

In 2025 kwamen de huurdersadviesraden op regelmatige basis samen. Tijdens deze bijeenkomsten werd gewerkt rond diverse thema's zoals beleid en organisatie, leefbaarheid, onderhoud en herstellingen, communicatie, veiligheid en renovatieprojecten. Huurders brachten concrete knelpunten aan onder meer rond afvalbeheer, netheid van gemeenschappelijke delen, gebruik van fietsenbergingen en opvolging van herstellingen. Deze signalen werden besproken en waar mogelijk vertaald naar acties binnen de werking van Woonsprong.

Daarnaast werd in 2025 het reglement van inwendige orde geactualiseerd, waarbij de huurdersadviesraad actief betrokken werd. Thema's zoals bewoning, afval, veiligheid, gebruik van gemeenschappelijke ruimtes en huisdieren werden besproken.

Ook renovatie -en nieuwbouwprojecten vormden een belangrijk gespreksonderwerp. Er werd stil gestaan bij de geplande renovaties, onder meer in de Mimosawijk, en de impact hiervan op de huurders. De huurdersadviesraad benadrukte hierbij het belang van duidelijke en tijdige communicatie en begeleiding van de bewoners.



3.5.2 Sociaal woonoverleg

In 2025 werd het sociaal woonoverleg in de verschillende gemeenten/steden van het werkingsgebied verder uitgebouwd met een vergaderfrequentie van ongeveer drie keer per jaar.

Binnen deze overlegmomenten werkten Woonsprong, OCMW, CAW en lokale diensten samen rond zowel individuele (kandidaat-)huurderdossiers als algemene thema's. Er is bijzondere aandacht voor het voorkomen van uithuiszetting, het afstemmen van begeleiding voor kwetsbare huurders en het tijdig signaleren van probleemsituaties. Daarnaast komen ook onderwerpen aan bod zoals wijzigingen in de regelgeving, toewijzingsprocedure en praktische samenwerkingsafspraken.

In Oostende werd het sociaal woonoverleg verdergezet met een eigen invulling waarbij de focus voornamelijk ligt op de praktische uitwerking van beleidsbeslissingen en de samenwerking tussen de betrokken partners.

Het sociaal woonoverleg vormt zo een platform voor afstemming, informatie-uitwisseling en het versterken van lokale samenwerking binnen het werkingsgebied van Woonsprong.

3.5.3 Pleinmakers

In 2025 werd het project Pleinmakers in samenwerking met Stad Oostende verdergezet. Pleinmakers zijn huurders van Woonsprong die actief bijdragen aan het versterken van de sociale cohesie in hun woonomgeving.

Als verbindende schakel in de buurt maken pleinmakers nieuwe huurders wegwijs in hun woonomgeving en stimuleren ze participatie door het organiseren van laagdrempelige initiatieven. Zo creëren pleinmakers in samenwerking met de wooncoaches, kansen tot ontmoeting en wordt het gemeenschapsgevoel versterkt.

In de Vuurtorenwijk (Sluisvliet) werden verschillende activiteiten gerealiseerd. Zo luidden bewoners samen het nieuwe jaar in, werd in samenwerking met Arktos en SAAMO een gezinsgerichte activiteit georganiseerd en werd er deelgenomen aan de buitenspeeldag van Stad Oostende. Tijdens een buurtaperitief maakten bewoners kennis met de wijkagent, en in het najaar werd rond Halloween een activiteit georganiseerd met aandacht voor ontmoeting en verbondenheid.

Ook in andere wijken werden initiatieven opgezet. In Mariakerke vond op het pleintje in de Wilgenlaan een speelnamiddag plaats voor kinderen en jongeren uit de buurt. In Zandvoorde bracht de pleinmaker een persoonlijk bezoek aan alle bewoners, waarbij via een laagdrempelige aanpak werd gepeild naar hun noden en ideeën voor toekomstige activiteiten.





In de wijk Conterdam-Meiboom werden diverse buurtversterkende initiatieven georganiseerd gericht op ontmoeting en inclusie. Met initiatieven zoals “De Langste Tafel” en “Soep in de buurt” werd ingezet op sociale interactie, interculturele uitwisseling en aandacht voor kwetsbaarheid.

In de wijk rond het Sint-Franciscusplein werd zowel ingezet op sociale cohesie als op de verbetering van de woonomgeving. Via het project “t Blommeplingsje” werden bewoners actief betrokken bij de vergroening en het onderhoud van het binnenplein en de geveltuintjes. Daarnaast werd een kleinschalige rommelmarkt georganiseerd met als doel de onderlinge contacten te versterken en de buurt open te stellen voor de ruimere omgeving. Alle georganiseerde activiteiten creëerden warme ontmoetingsmomenten en droegen bij aan een versterkt gemeenschapsgevoel.



3.5.4 SAAMO

Woonsprong heeft een samenwerkingsproject met SAAMO om het samenleven onder de sociale huurders te verbeteren.

#NIEUWESTADDELUXE

Doelstelling van het project:

- de betrokkenheid van bewoners bij het wijkgebeuren vergroten, met bijzondere aandacht voor de diversiteit in de wijk en de moeilijker bereikbare doelgroepen;
- ontmoetingsplekken creëren en toegankelijke, betaalbare ontmoetingsactiviteiten organiseren, waar mensen ook in dialoog kunnen gaan met oplossingsactoren.

Met het project #NieuweStadDeluxe creëert SAAMO een netwerk van groepjes burgers die iets delen met andere wijkbewoners. Bedoeling is dat ze iets 'nieuw' opzetten voor de wijk dat het samenleven en de solidariteit bevordert. In 2023 startte een groep vrijwilligers, die zich eerder inzetten voor de netheidsactie en de organisatie van het geefplein, met een weggeefwinkel "'t Geefhuisje" in de Strobloemlaan en startte in de zomer van 2025 aan de overkant van de straat gereedschapsbibliotheek GeriefBieb Oostende. Een aantal vrijwilligers met groene vingers werk onderhouden de buurttuin.

't Geefhuisje

In 't Geefhuisje in de Strobloemlaan 8, een leegstaande woning van Woonsprong, kunnen mensen er gratis tweedehandspullen meenemen en spullen doneren die ze niet meer nodig hebben zoals huisraad, speelgoed of kledij. Het concept stimuleert hergebruik en wil een aanbod creëren voor mensen met financiële beperkingen. 16 vrijwilligers tussen 38 en 78 jaar: 13 vrouwen, 3 mannen waarvan 8 uit de sociale woonwijk en 4 personen met een migratieachtergrond. Dagelijks zijn de vrijwilligers bezig met het sorteren van binnengebrachte spullen en het klaarzetten van de winkel. Per openingsdag zijn er gemiddeld 180 bezoekers.

In de geefwinkel draait het echter niet alleen om het delen van spullen. Net zo belangrijk is de ontmoeting. Mensen die elkaar spontaan niet zouden opzoeken, lopen er elkaar tegen 't lijf en slaan een babbeltje tijdens het winkelen.

Een greep uit de activiteiten die in 2025:

- Oproep voor nieuwe vrijwilligers: 13 nieuwe vrijwilligers sloten zich aan vanaf april;
- Vorming over omgaan met moeilijke situaties;
- Paaseierenraap i.s.m. OC De Blomme, Arktos en vzw Kansen voor Iedereen op het Cardijnplein met knutselactiviteit, eierenraap, warme soep, springkastelen en doorlopend animatie. Er waren ongeveer 150 aanwezigen (kinderen met hun ouders);
- Geefplein op 22 juni in De Nieuwe Stad en op 23 november in O.C. De Blomme: gratis rommelmarkt met telkens ongeveer 300 bezoekers;
- Start van de Geriefbieb: uitleendienst voor klus-, tuin- en feestmateriaal voor alle inwoners van Oostende. Wie zich lid maakt kan elke dinsdagnamiddag kwalitatief materiaal ontlenen. Een 60-tal mensen maakten zich lid van de GeriefBieb en ontleenden samen reeds 110 stuks.



3.6 Betaalbaarheid en achterstallen

3.6.1 Huurprijs

De berekening van de huurprijs is afhankelijk van het type woning dat de zittende huurder bewoont. Er zijn 2 systemen.

EIGEN PATRIMONIUM EN WONINGEN IN ERFPACHT

Voor een woning die in eigendom of in erfpacht is bij Woonsprong, is de sociale huurprijsberekening van toepassing. In dit systeem bepaalt in de eerste plaats het gezinsinkomen de huurprijs die de huurder betaalt en dus wat Woonsprong ontvangt. Deze huurprijsberekening is eind 2025 van toepassing voor 3.787 zittende huurders. Deze bewoners betaalden op 31/12/2025 gemiddeld 418 EUR huur per maand, dit is een stijging met 20 EUR of 5% tegenover 31/12/2024. De laagste huurprijs bedroeg 198 EUR en de hoogste 1.134 EUR. Ongeveer 61% van deze groep betaalt een maandelijkse huurprijs tussen 200 en 400 EUR.

Maandelijkse huurprijs	2024		2025	
	Aantal	%	Aantal	%
Niet weergegeven	0	0,0%	1	0,0%
0-99	0	0,0%	0	0,0%
100-199	8	0,2%	6	0,2%
200-299	1259	33,9%	990	26,1%
300-399	1142	30,7%	1331	35,2%
400-499	495	13,3%	534	14,1%
500-599	291	7,8%	310	8,2%
600-699	225	6,1%	253	6,7%
700-799	203	5,5%	211	5,6%
800-899	68	1,8%	103	2,7%
900-999	22	0,6%	35	0,9%
1000+	4	0,1%	13	0,3%
Totaal	3717	100,0%	3787	100,0%

INGEHUURD PATRIMONIUM

Voor een ingehuurde woning is de huurprijs afhankelijk van de huurprijs die betaald wordt aan de eigenaar-verhuurder. Dat gebeurt onder de marktprijs van dat moment bij contractondertekening. De onderhuurder betaalt hetzelfde bedrag verhoogd met 5%. De huurders van deze woningen ontvangen onder voorwaarden een Vlaamse huursubsidie. Eind 2025 is dit het geval voor 442 zittende huurders. Het gezinsinkomen heeft geen directe invloed op het totaalbedrag dat Woonsprong maandelijks aan huur moet ontvangen.

De geïndexeerde contractuele huurprijs bedroeg gemiddeld 555 EUR. Dat is 18,5 EUR of 3,44% meer dan op 31/12/2024. 92% van deze huurders ontvangt een Vlaamse huursubsidie. Deze subsidie bedraagt gemiddeld 266 EUR. Dat is gemiddeld 10 EUR of 4% meer dan op 31/12/2024.

De Vlaamse overheid stort de huursubsidies rechtstreeks aan Woonsprong. Dit betekent dat de personen met een recht op een huursubsidie gemiddeld zelf nog 287 EUR per maand betalen aan Woonsprong. Dat is gemiddeld 3% meer dan op 31/12/2024.

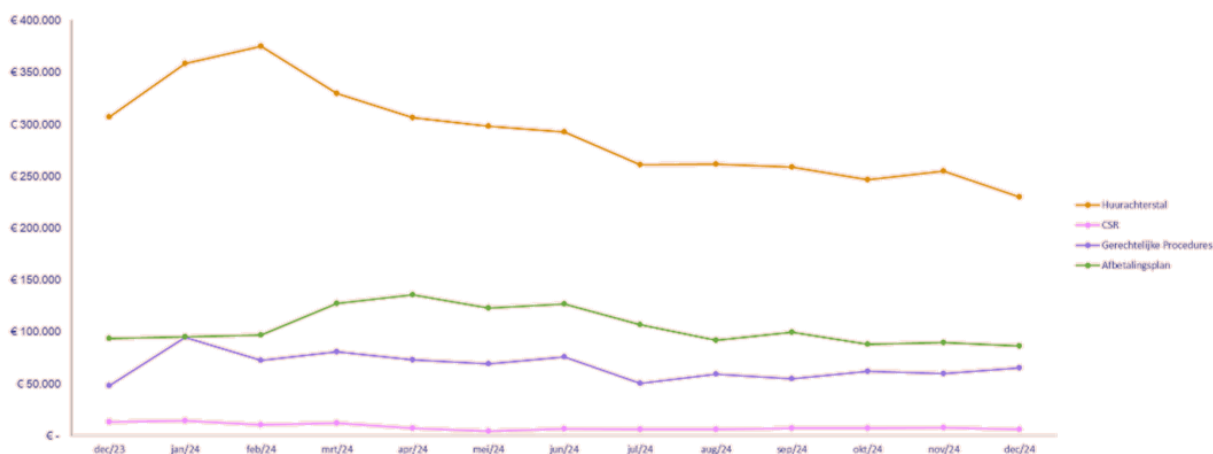


	2024		2025	
	Bewoond	Bewoond met huursubsidie	Bewoond	Bewoond met huursubsidie
Aantal huurders	462	433	442	406
Gemiddelde huurprijs	536,3 €	534,4 €	554,8 €	553,4 €
Gemiddelde huursubsidie		255,9 €		266,4 €
Gemiddeld maandelijks te betalen		278,5 €		287,1 €

3.6.2 Achterstal

Op 31/12/2025 hebben zittende huurders een totale achterstal bij Woonsprong van 216.260,34 EUR. De huurachterstal bedroeg eind 2024 nog 229.694,73 EUR en is dus in dalende lijn.

Voor 58.091,03 EUR of 26,86% van de huurachterstallen is een afbetalingsakkoord afgesloten. 18.645,48 EURO of 8,62% van de huurachterstallen is opgenomen in een collectieve schuldenregeling en voor 46.543,21 EUR of 21,52% van de huurachterstallen is een gerechtelijke procedure opgestart.



3.6.3 Preventieve uithuiszettingsbegeleiding

In 2025 werden 38 nieuwe dossiers aangemeld bij de dienst preventieve woonbegeleiding van het CAW. Deze aanmeldingen gebeuren wanneer er sprake is van inbreuken op de huurdersverplichtingen en wanneer de basisbegeleiding vanuit de woonmaatschappij onvoldoende resultaat oplevert of niet toereikend blijkt.

Daarnaast werden de bevoegde OCMW's 58 keer aangeschreven in kader van een intentie tot huurontbinding.

We stellen een stijging vast in het aantal doorverwijzingen naar externe diensten zoals CAW en OCMW's. Deze evolutie kadert binnen een gerichte aanpak waarbij sterk wordt ingezet op het vermijden van gerechtelijke procedures en mogelijke uithuiszettingen. Een nauwe samenwerking met externe partners is hierbij essentieel.



3.6.4 Opzeggingen en uithuiszettingen

In 2025 werd het huurcontract van 27 sociale huurders beëindigd, hetzij door opzegging door Woonsprong, hetzij op basis van een vonnis van de vrederechter.

3.7 Juridische procedures

Naar 2025 werden 35 nieuwe gerechtelijke dossiers (30 ten gronde, 5 verzoening) opgestart door Woonsprong of (uitzonderlijk) door een huurder:

- 8 keer om financiële redenen;
- 6 keer omwille van leefbaarheidsproblemen;
- 1 keer omwille van fraude;
- 11 keer omwille van een combinatie van problematieken;
- Voor de overige dossiers werd in het register nog geen reden geregistreerd.

In 2025 sprak de rechter 38 keer een vonnis uit in deze nieuwe en reeds lopende dossiers. Daarvan was het resultaat:

- 22 keer een vonnis tot huurontbinding
- 6 keer een vonnis tot voorwaardelijke huurontbinding
- 10 keer een vonnis met veroordeling tot betaling van de achterstal en/of schade

3.8 Geplande grote renovatiewerken

In 2025 werden verschillende renovatiewerken verdergezet. De projecten met een belangrijke impact voor de huurders vragen een specifieke voorbereiding. In 2025 werden 44 dwingende mutaties uitgevoerd in functie van renovatie- en sloopprojecten. Door individuele begeleiding en ondersteuning zorgt de wooncoach ervoor dat de huurder correcte informatie krijgt en begeleid wordt in de verhuisbeweging. Vraag en aanbod wordt zo goed mogelijk op elkaar afgestemd, steeds binnen het geldende wettelijke kader.

Er worden ook informatiebijeenkomsten georganiseerd voor buurtbewoners (zowel huurders als niet-huurders) waarin plannen worden toegelicht en ruimte is voor dialoog.

In 2025 vonden onder meer bewonersvergaderingen plaats over de infrastructuurwerken in de Mimosawijk voor alle buurtbewoners, over de buitenrand van de Mimowijk voor eigenaars en huurders, over het project in de Seringenstraat voor buurtbewoners.

Daarnaast worden alle bewoners, zowel huurders als niet-huurders, tijdig geïnformeerd door middel van werfbrieven over de stand van zaken en/of geplande sloopwerken en renovaties.

Er wordt ingezet op een zorgvuldige en mensgerichte aanpak waarbij persoonlijke en transparante communicatie centraal staan.

3.9 Overname panden OCMW Middelkerke en IJzer en Zee

In 2025 nam Woonsprong panden over van het OCMW Middelkerke en van woonmaatschappij IJzer en Zee. Bij beide overnames ging aandacht naar een warme en menselijke overgang voor de huurders. Woonsprong zette daarbij in op persoonlijke begeleiding, met huisbezoeken door de wooncoach, duidelijke uitleg over de werking en een welkomstbrochure voor elke nieuwe huurder. Zo wou Woonsprong ervoor zorgen dat alle huurders zich vanaf de start welkom en goed ondersteund voelden.



4. WONINGEN

4.1 Overdracht van woningen

Op 10/01/2025 nam Woonsprong 42 sociale huurwoningen over van OCMW Middelkerke, op 01/07/2025 108 woningen van woonmaatschappij Ijzer en Zee (in Middelkerke).

Woonsprong zal in de toekomst nog overnemen:

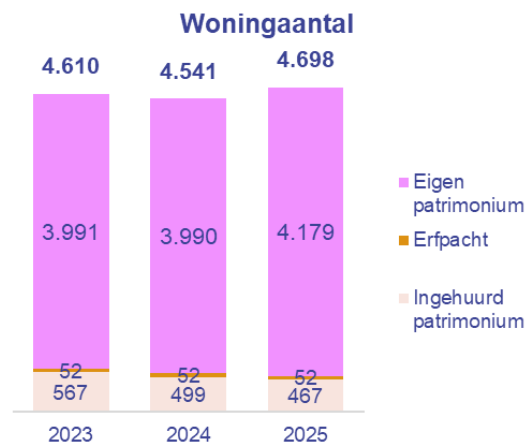
- Ichtegem:
 - 86 woningen van woonmaatschappij Thuiswest (gepland in 2026)
 - 128 woningen van woonmaatschappij Vivendo (uiterlijk tegen 2028)
- Oudenburg:
 - 38 woningen van woonmaatschappij Thuiswest (gepland in 2026)

4.2 Algemeen overzicht

4.698 woningen worden door Woonsprong beheerd voor sociale of private verhuring.

Er is een toename van 157 entiteiten (3,5%) tegenover 2024.

Foutieve registraties zijn gecorrigeerd.



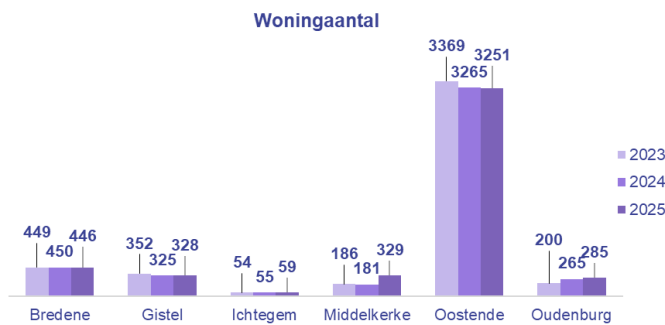
4 nieuwe projecten werden opgeleverd. De entiteiten worden pas meegerekend vanaf hun eerste verhuur.

Project Vervlotenweg wordt daarom nog niet meegerekend.

Project Havenzijde wordt wél volledig meegerekend omdat ze zijn overgedragen door Ijzer en Zee. De redenering van de Vlaamse overheid wordt hier gevolgd.

Toename entiteiten	Aantal
Overgenomen woningen	150
OCMW Middelkerke	48
Ijzer en Zee	102
Opgeleverde en verhuurde nieuwbouw	73
Met Zicht – Oostende	50
Zuidstraat – Oudenburg	23
Koopwoningen omgezet naar huur	3
Provincieweg – Gistel	3
Gecorrigeerde woningen	4
Eigen-Haardstraat – Gistel	5
Ingehuurd patrimonium	-1
Gesloopte woningen	-33
Nieuw Nest – Oostende	-15
Oostendse-Haardstraat – Oostende	-7
Windkracht - Oostende	-11
Verkochte woningen	-9
Ingehuurde woningen	-31
In beheer gekomen woningen	10
Uit beheer gegane woningen	-41
Totaal	157

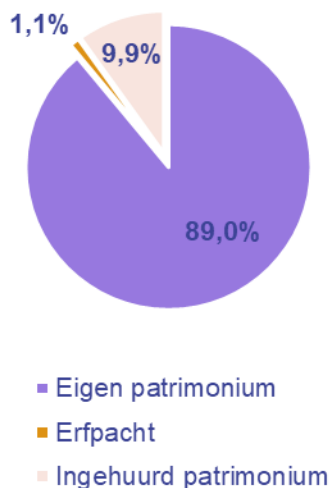
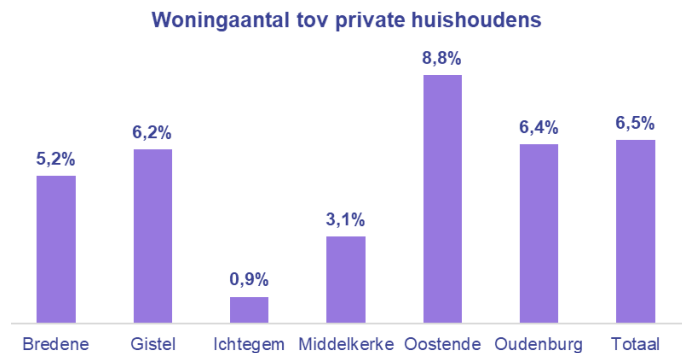




De woningtoename situeert zich voornamelijk in Middelkerke en Oudenburg.

Een (kleine) afname deed zich voor in Bredene en Oostende.

6,5% van de huishoudens wordt gehuisvest/ kan gehuisvest worden bij Woonsprong.
(tov private huishoudens op 01/01/2025)



11% is geen eigendom van Woonsprong. 1 gebouw met 52 entiteiten is in erfpacht genomen. De andere worden ingehuurd.

Het ingehuurd patrimonium daalde met 31 entiteiten (6,4%). Tegenover 2023 worden 100 entiteiten (17,6%) minder ingehuurd.

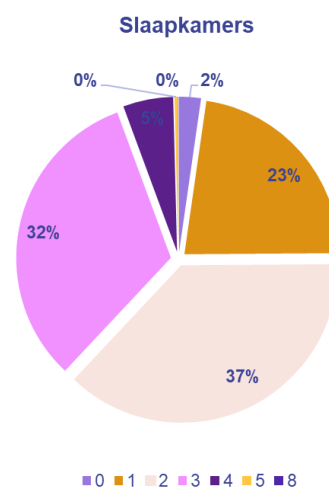
62% telt 0 tot 2 slaapkamers, gericht op de kleinste huishoudens.

32% telt 3 slaapkamers, gericht op huishoudens met weinig kinderen.

Restfractie van 5% telt 4 of meer slaapkamers, gericht op huishoudens met meer kinderen.

93 woningen zijn specifiek aangepast aan mindervaliden.

270 woningen hebben het statuut "rolstoelbezoekbaar".

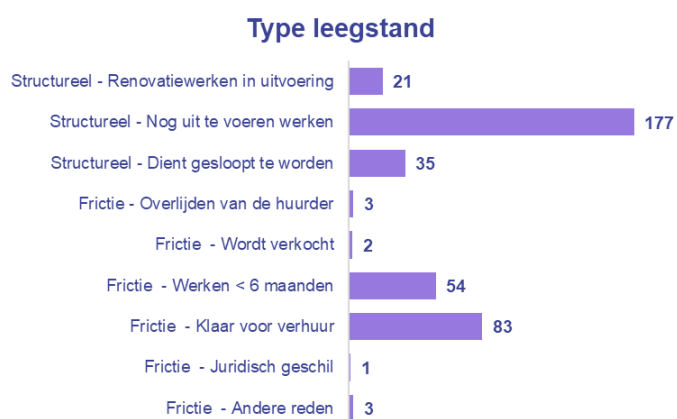
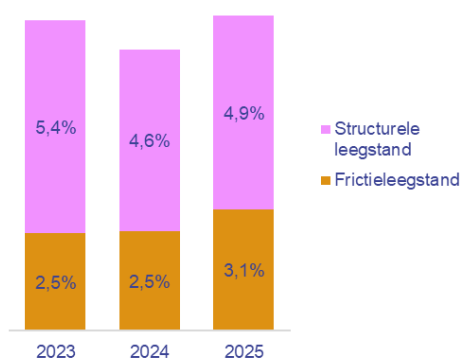
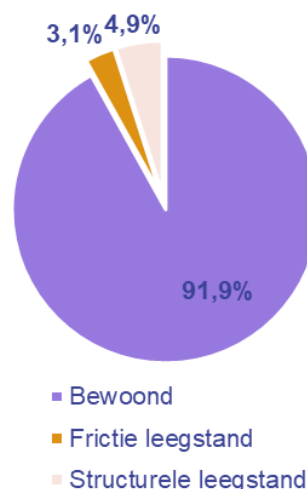


4.2.1 Leegstand

379 entiteiten (8%) zijn eind 2025 niet bewoond.

De meerderheid (61,5%) van de leegstand is structureel. Deze entiteiten worden bewust leeg gemaakt/gehouden om een hernieuwingsproject te kunnen uitvoeren.

De minderheid (38,5%) betreft frictieleegstand. Deze entiteiten staan tijdelijk leeg tussen 2 verhuringen om de woning opnieuw verhuurklaar te maken en toe te wijzen.



Gemiddelde leegstandstermijn lopend en leegstandsdossiers op 31/12, in maanden	2025	
	Aantal dossiers	Gemiddelde reeds lopende leegstandstermijn
Frictieleegstand	146	5,4
Klaar voor verhuur	83	4,9
Werken < 6 maanden	54	5,5
Wordt verkocht	2	3,5
Overlijden huurder	3	25,7
Juridisch geschil	1	1,0
Andere reden	3	1,7
Structurele leegstand	233	42,0
Renovatiewerken in uitvoering	21	72,8
Nog uit te voeren werken	177	39,6
Dient gesloopt te worden	35	35,9
Totaal	379	



Structurele leegstand

De structurele leegstand nam licht toe door het dichterbij komen of opstarten van hernieuwingsprojecten (Eigen-Haardstraat, De Getijden, Mimosawijk, Voorhavenlaan, Windkracht, Nieuw Nest, De Vernieuwde Stad).

De termijn van structurele leegstand is uiteraard langer en het langst voor de woningen die al het verst in het vernieuwingstraject zitten. De totaalrenovatie of hernieuwbouw van een bestaande sociale woonwijk is een bijzonder intensief traject met een onzeker tijdspad:

- Zittende huurders moeten verhuisd worden. Een beweging die tijdig in gang moet gezet worden omdat ze afhankelijk is van geschikte verhuisopties.
- Bij het vrijkomen van woningen in wijken waarvoor hernieuwingsplannen bestaan, moet steeds de afweging gemaakt worden tussen de kostprijs van tussentijdse herstellingswerken tegenover de mogelijke resterende verhuurtermijn.
- De effectieve start van de vernieuwingswerken is vaak moeilijk te timen of valt soms (een stuk) later dan gepland. De afhankelijkheid van externe factoren is groot (financieringsprocedures, wetswijzigingen, vergunningsprocedures, betwistingen, gunningsprocedures, beschikbaarheid aannemers,...).

Daarbij gaat structurele leegstand vaak niet om individuele woningen, maar om volledige woonwijken of grotere delen van wijken die gefaseerd worden vernieuwd. Dergelijke projecten worden bovendien regelmatig gekoppeld aan de heraanleg van het openbaar domein, rioleringswerken, nutsvoorzieningen of bredere wijkgerichte ingrepen. Hierdoor zijn niet alleen Woonsprong en de aannemer betrokken, maar ook steden en gemeenten, nutsmaatschappijen, ontwerpteam, vergunningverlenende overheden en andere partners. De afstemming tussen deze verschillende actoren maakt de voorbereiding, fasering en uitvoering aanzienlijk complexer. Ook de vergunningstrajecten, timing van deelprojecten en onderlinge afhankelijkheden zorgen ervoor dat de effectieve start van de werken moeilijk exact voorspelbaar is

Onder structurele leegstand worden ook de woningen meegerekend waar de (totaal)renovatie in volle gang zijn, zoals in de Ettlingenstraat te Middelkerke en de Verenigingstraat in Oostende.

FRICTIELEEGSTAND

De frictieleegstand nam licht toe. Op aangeven van de Vlaamse overheid werd voor 2025 met een andere, meer gedetailleerde classificering gewerkt. Een aantal situaties worden in de toekomst wellicht beter geherclassificeerd van frictieleegstand naar structurele leegstand. Bijv. ingrijpende herstellingswerken zijn soms beter te beschouwen als renovatieprojecten.

De frictieleegstand wordt onder verdeeld in verschillende categorieën of statussen. Deze kunnen elkaar opvolgen of overlappend zijn. De weergegeven status is steeds de momentopname op 31/12/2025 en het meest toepasselijke.

De status “Klaar voor verhuur” geeft aan dat de toewijzing van de woning lopende is of kan opgestart worden. Mogelijk zijn nog kleine werken lopende, maar kan de woning wel al bezichtigd worden. Er is een concrete datum vastgelegd (in de toekomst) waarop de woning opnieuw bewoond kan worden. Het merendeel van de frictieleegstand situeert zich in deze slotfase. In 3 situaties is de leegstandstermijn al langer dan 12 maanden, wat het gemiddelde beïnvloedt. In elk van deze 3 situaties was of is er sprake van een structurele vochtproblematiek. Het vinden en aanpakken van de oorzaak en het uitdrogen van de muren vraagt vaak verschillende maanden.

- 5 woningen in het project “Havenzijde” worden hier meegeteld. Deze woningen zijn pas opgeleverd en nooit eerder bewoond, maar moeten effectief al bij het



patrimonium meegeteld worden omdat ze zijn overgedragen door Ijzer en Zee. Dit is dus een eenmalig gegeven;

- 2 woningen die leeg zijn overgedragen door OCMW Middelkerke worden hier meegeteld. Het gaat om aangepaste woningen, waarvoor geen kandidaten waren. Het statuut van de woningen is daarom aangepast.

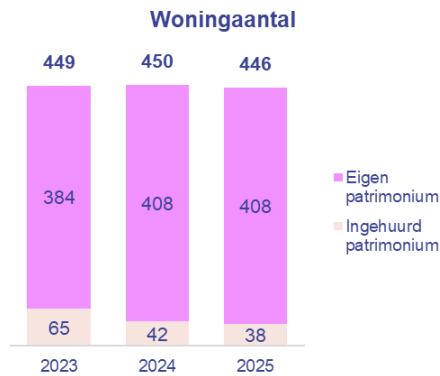
De status “Werken < 6 maanden” betekent dat werken lopende zijn of moeten opgestart worden om de woning terug verhuurklaar te maken. In deze fase is de woning nog niet klaar voor bezichtiging en kan de toewijzingsprocedure nog niet opgestart worden. Deze fase gaat vaak vooraf aan de status “Klaar voor verhuur”.

De status “Overlijden huurder” is van toepassing op 3 situaties. Bij een overlijden gaat de over op de erfgenamen tot het einde van de 2^{de} maand na het overlijden. De erfgenamen kunnen vervolgens de erfenis aanvaarden of verwerpen. Als niemand de erfenis opneemt of er geen erfgenamen gevonden worden, is het nodig om een deurwaarder een inboedelinventaris te laten opmaken en een curator aan te stellen. Pas daarna komt de woning vrij, kan de staat opgemaakt worden en herstellingen opgestart. Dit proces duurt vaak vele maanden. De leegstandstermijn liep in 1 dossier verder op omwille van een waterlek via een bovengelegen terras en nadien het kraken van de woning. In een ander dossier liep de leegstandstermijn op omdat de woning gebruikt werd voor een proefproject voor het plaatsen van een warmtepomp en daarnaast verschillende herstellingswerken nodig waren.

De frictieleegstand wordt bovendien beïnvloed door de aard van de huuropzeggingen. Iets minder dan de helft van de huuropzeggingen gaat gepaard met een verkorte opzegtermijn, onder meer naar aanleiding van een overlijden, een verhuis naar een woonzorgcentrum of verplichte mutatiebewegingen. Hierdoor beschikt WoonSprong over minder voorbereidingstijd om al tijdens de opzegtermijn van de zittende huurder de nodige technische controles, herstellingen, toewijzing en administratieve opvolging op te starten. De woning komt daardoor sneller vrij dan bij een gewone opzegtermijn, terwijl de noodzakelijke opvolging minder volledig vooraf kan worden voorbereid. Dit verlengt in de praktijk de periode van frictieleegstand tussen twee verhuringen.



4.2.2 Bredene



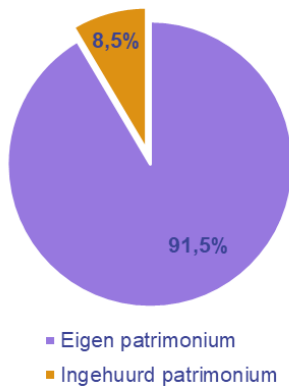
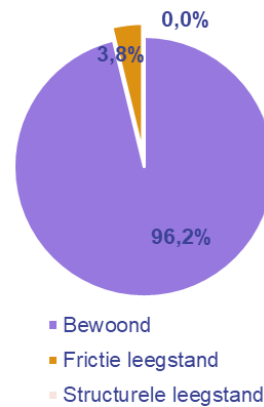
Het aantal woningen bleef op ongeveer gelijk niveau sinds 2023.

Een ondergemiddeld aandeel huishoudens (5,2%) wordt gehuisvest/ kan gehuisvest worden bij Woonsprong.

In 2025 werden geen nieuwe woningen opgeleverd en waren geen nieuwbouwprojecten lopende.

Er is eind 2025 geen structurele leegstand.

De frictieleegstand ligt net iets boven het gemiddelde.



8,5% is geen eigendom van Woonsprong. Het aantal ingehuurde woningen daalt.

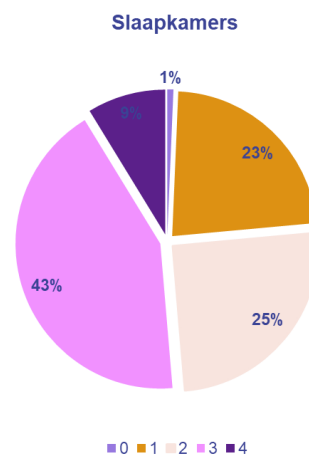
Geen nieuwe woningen werden ingehuurd.

4 ingehuurde woningen gingen uit beheer.

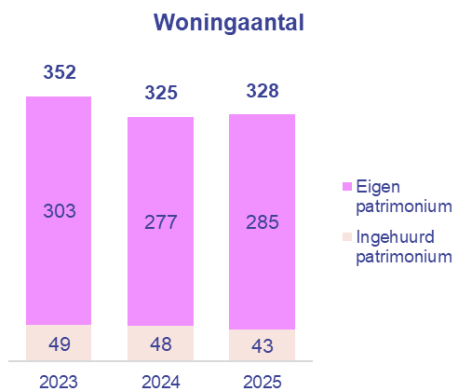
Er zijn meer grote(re) sociale woningen. 52% telt 3 of meer slaapkamers en is gericht op huishoudens met (meerdere) kinderen.

22 woningen zijn specifiek aangepast aan mindervaliden.

61 woningen hebben het statuut "rolstoelbezoekbaar".



4.2.3 Gistel

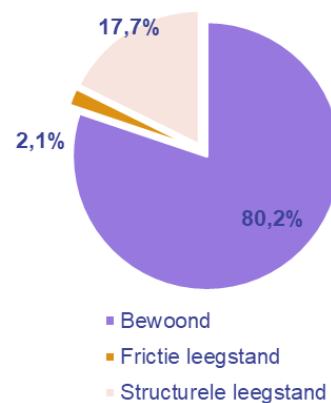


Het aantal entiteiten bleef ongeveer gelijk tegenover 2024.

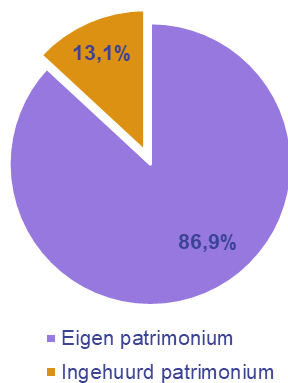
Een gemiddeld aandeel huishoudens (6,2%) wordt gehuisvest/ kan gehuisvest worden bij Woonsprong.

In 2025 werden 3 koopwoningen omgezet naar huurwoningen en werden 5 adressen gecorrigeerd in de statistieken.

De structurele leegstand ligt hoog (17,7%) door het vrij maken van woningen voor de totaalvernieuwing van de wijk Eigen-Haardstraat, waar een derde van de sociale woningen in de gemeente liggen.



De frictieleegstand ligt onder het gemiddelde.



13,1% is geen eigendom van Woonsprong. Het aantal ingehuurde woningen daalt licht.

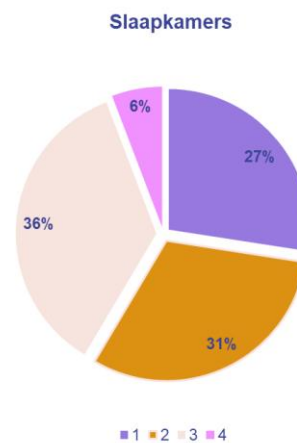
Geen nieuwe woningen werden ingehuurd.

5 ingehuurde woningen gingen uit beheer.

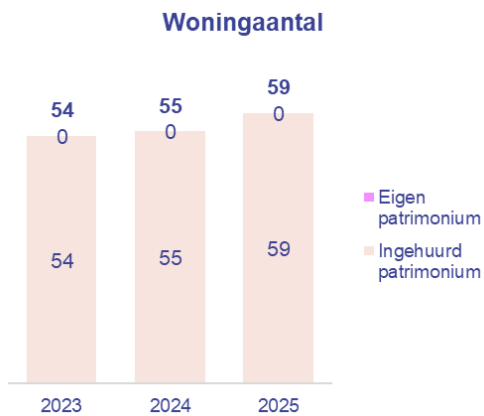
Het woningprofiel sluit aan op het regionaal gemiddelde.

Geen woningen zijn specifiek aangepast aan mindervaliden.

4 woningen hebben het statuut "rolstoelbezoekbaar".



4.2.4 Ichtegem

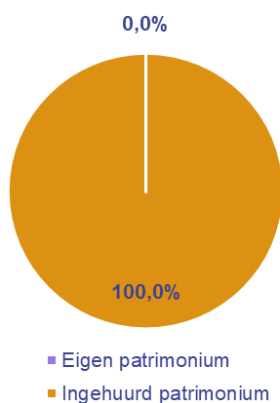
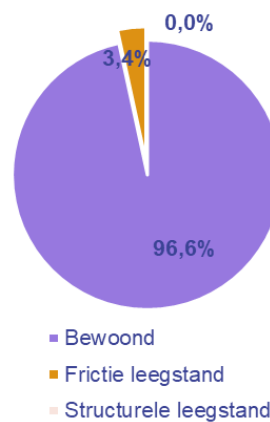


Woonsprong heeft nog geen eigen patrimonium in de gemeente.

Het ingehuurd patrimonium steeg licht.

Woonmaatschappijen Thuiswest en Vivendo zullen hun patrimonium in de gemeente in de komende jaren overdragen aan Woonsprong.

De frictieleege stand ligt op het regionaal gemiddelde (2 tijdelijk leegstaande woningen op 59).



Het aantal ingehuurde woningen steeg licht.

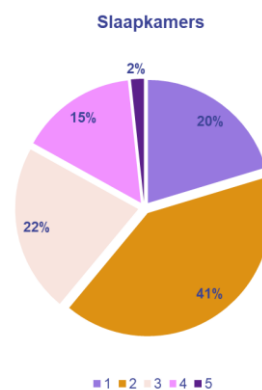
6 nieuwe woningen werden ingehuurd.

2 ingehuurde woningen gingen uit beheer.

Het patrimonium is vandaag nog klein. Toch valt op dat er in verhouding meer entiteiten met 4 of meer slaapkamers zijn (10 of 17%) en minder entiteiten met 3 slaapkamers.

Geen woningen zijn specifiek aangepast aan mindervaliden.

Geen woningen hebben het statuut "rolstoelbezoekbaar".

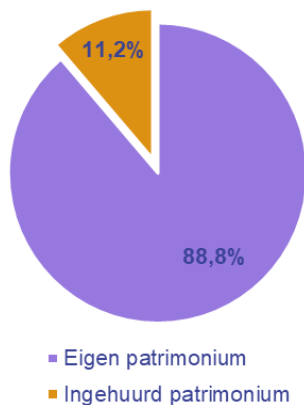


4.2.5 Middelkerke



15 woningen worden als structureel leegstaand beschouwd omdat hun totaalrenovatie lopende is (Ettlingenstraat)

De frictieleegstand is hoger dan gemiddeld omdat 5 nieuw opgeleverde entiteiten te Havenzijde nog niet bewoond zijn. Anders dan elders worden deze entiteiten meegeteld n.a.v. de overdracht door Ijzer en Zee.



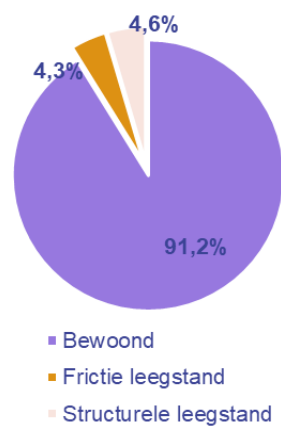
Het woningprofiel sluit aan op het regionaal gemiddelde. Het aandeel entiteiten met 3 slaapkamers is nog iets groter.

2 woningen zijn specifiek aangepast aan mindervaliden.

53 woningen hebben het statuut "rolstoelbezoekbaar".

Na de woningovernames is het patrimonium beheerd door Woonsprong bijna verdubbeld. Dit is geen algemene groei van het aantal sociale woningen in de gemeente, m.u.v. de opgeleverde woningen in het project Havenzijde.

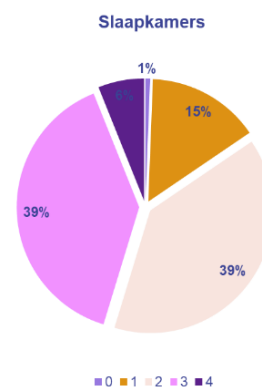
Een ondergemiddeld aandeel huishoudens (3,1%) wordt gehuisvest/ kan gehuisvest worden bij Woonsprong.



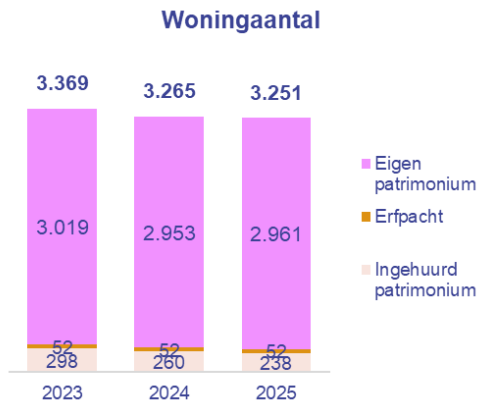
11,2% is geen eigendom van Woonsprong. Het aantal ingehuurde woningen daalt licht.

Geen nieuwe woningen werden ingehuurd.

2 ingehuurde woningen gingen uit beheer.

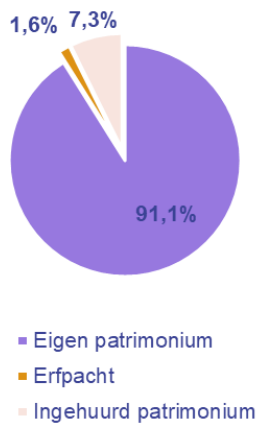


4.2.6 Oostende



159 woningen staan structureel leeg in functie van een totaalrenovatie of wijkhernieuwing (De Getijden, Mimosawijk, Voorhavenlaan, Windkracht, Nieuw Nest, De Vernieuwde Stad).

De frictieleegstand ligt rond het regionaal gemiddelde.



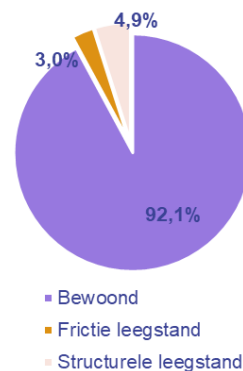
Het aandeel kleine entiteiten met 0 tot 2 slaapkamers is iets groter dan gemiddeld in de regio (65%). Het aandeel entiteiten voor grotere gezinnen is nog net iets kleiner dan gemiddeld (4%).

69 woningen zijn specifiek aangepast aan mindervaliden.

79 woningen hebben het statuut "rolstoelbezoekbaar".

Het woningaantal daalde licht met 14 entiteiten door enerzijds de sloop van 33 woningen, verkoop van 9 woningen, 24 geëindigde inhuurcontracten. Anderzijds werd het project Met Zicht 2.0 opgeleverd waarvan nu 50 van de 60 entiteiten meegerekend werden.

Een sterk bovengemiddeld aandeel huishoudens (8,8%) wordt gehuisvest/ kan gehuisvest worden bij Woonsprong.

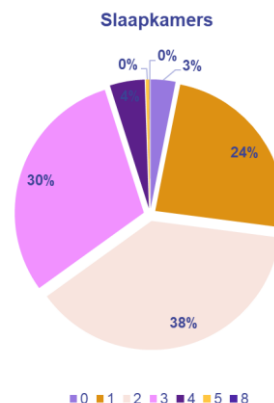


8,9% is geen eigendom van Woonsprong. Het aantal ingehuurde woningen daalde met 22 of 8,4%.

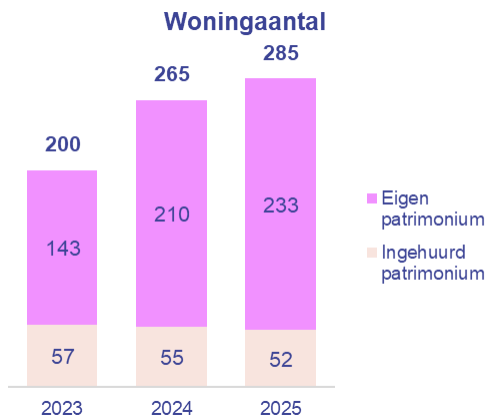
1 gebouw met 52 entiteiten is in erfpacht genomen.

2 nieuwe appartementen werden ingehuurd.

24 ingehuurde woningen gingen uit beheer.



4.2.7 Oudenburg



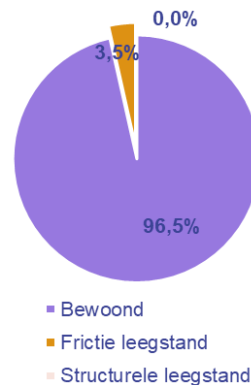
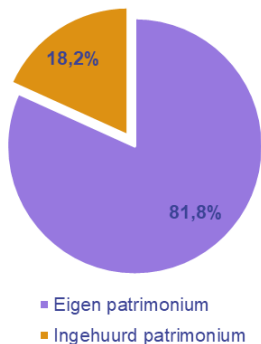
Het woningaantal steeg met de oplevering van project Zuidstraat. 23 van de 40 opgeleverde huurentiteiten worden meegeteld voor 2025 omdat ze reeds verhuurd zijn. Omdat er nog geen entiteiten verhuurd zijn wordt het project Vervlotenweg niet meegeteld voor 2025.

Een gemiddeld aandeel huishoudens (6,4%) wordt gehuisvest/ kan gehuisvest worden bij Woonsprong.

Woonmaatschappij Thuiswest zal haar patrimonium in de gemeente in het komende jaar overdragen aan Woonsprong.

Er is eind 2025 geen structurele leegstand.

De frictieleegstand ligt net iets boven het gemiddelde.



18,2% is geen eigendom van Woonsprong. Woonsprong beheert nog niet het volledig sociaal patrimonium in de gemeente. Het aantal ingehuurde woningen daalde licht.

2 nieuwe appartementen werden ingehuurd.

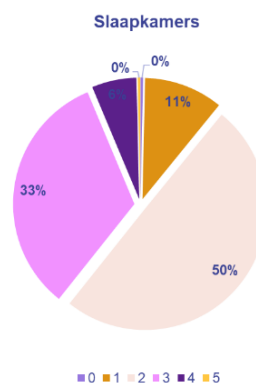
4 ingehuurde woningen gingen uit beheer.

1 foutieve registratie werd gecorrigeerd.

Het woningprofiel sluit aan op het regionaal gemiddelde. Het grote merendeel van de kleine entiteiten beschikt over 2 slaapkamers. Het aantal entiteiten met 1 slaapkamer is beperkter.

Geen woningen zijn specifiek aangepast aan mindervaliden.

73 woningen hebben het statuut "rolstoelbezoekbaar".

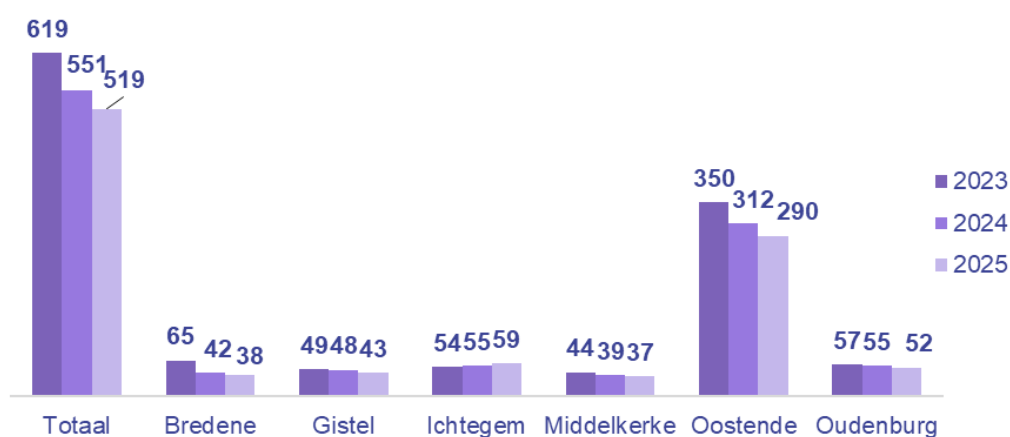


4.3 Private inhuur en erfpacht

519 woningen zijn of 11,0% van het patrimonium is geen eigendom van Woonsprong. Woonsprong huurt deze in of neemt deze in erfpacht bij private verhuurders en investeerders. Woonsprong biedt hen belangrijke zekerheden in ruil voor een lagere huurprijs of canon. De woningen worden door Woonsprong doorverhuurd. Het (sociaal) huuraanbod wordt op die manier uitgebreid.

In 2025 is dit segment verder gedaald met 31 woningen (+ 1 correctie in de registraties). De daling is het grootst in Oostende waar 2 gebouwen met meerdere appartementen uit beheer gingen. 1 gebouw met 5 appartementen ging uit beheer naar aanleiding van kwaliteitsproblemen en de onbereikbaarheid van de verhuurder. 1 appartement werd uit beheer gehaald naar aanleiding van leefbaarheidsproblemen in het gebouw. In Bredene gingen liepen bij eenzelfde verhuurder opnieuw een aantal hoofdhuurcontracten ten einde zonder verlenging.

Ingehuurd Patrimonium + Erfpacht



Gemeente	Nieuw	Uit beheer	Netto
Bredene	0	4	-4
Gistel	0	5	-5
Ichtegem	6	2	4
Middelkerke	0	2	-2
Oostende	2	24	-22
Oudenburg	2	4	-2
Totaal	10	41	-31

Reden uit beheer	Aantal	Percentage
Woonkwaliteit	12	29%
Afloop hoofdhuurcontract	23	56%
Contact verhuurder	5	12%
Sociale context	1	2%

Woonkwaliteit is meestal de achterliggende oorzaak om een hoofdhuurcontract niet te verlengen of vroegtijdig te eindigen, ook als dit niet als eerste reden geregistreerd werd. Bij het aflopen van een hoofdhuurcontract evalueert Woonsprong steeds de woningkwaliteit en het EPC-label (min. C). Als die niet meer volstaat of als de eigenaar niet op vragen voor kwaliteitsverbeteringen wenst in te gaan, wordt het contract niet verlengd.

In 2025 was er geen ruimte om proactief te prospecteren, o.a. door het vertrek van 1 medewerker en afwezigheden van 2 andere medewerkers. Wel heeft Woonsprong 64



woningen gesprekken gehad met eigenaars en prospecties gedaan voor een mogelijke inhuring. Dit heeft geleid tot de effectieve inhuring van 10 woningen en de intentieverklaring voor latere inhuring voor 4 woningen. 18 woningen voldeden niet aan de verwachtingen van Woonsprong. Het inhuurkader volgt de standaarden die voor sociale nieuwbouwwoningen gelden en plafonneert de huurprijzen. Het kader is dus behoorlijk streng. Voor 28 woningen besliste de eigenaar om niet in te huren omdat de geboden huurprijs te laag bevonden werd. Naast de 4 intentieverklaringen waren er eind 2025 nog 4 onderhandelingen lopende.

In 2025 werd een prospectieplatform gebouwd in het softwareprogramma in functie van administratieve vereenvoudiging en verbeterde rapportering.

Gemeente	Prospecties	Wel inhuring	Geen inhuring	Lopend
Bredene	2	0	2	0
Gistel	6	0	6	0
Ichtegem	12	7	4	1
Middelkerke	5	0	5	0
Oostende	35	2	26	7
Oudenburg	4	1	3	0
Totaal	64	10	46	8

4.4 Private verhuur

40 woningen in het patrimonium worden buiten het sociaal huurstelsel verhuurd. 38 woningen worden verhuurd aan het OCMW of CAW in kader van tijdelijke opvang (al of niet van vluchtelingen uit Oekraïne). 2 woningen worden verhuurd aan Ithaka vzw om in kader van een doelgroepenproject voor personen met een mentale beperking te kunnen voorzien in residenten als aanspreekpunt voor de doelgroepbewoners.

Daarnaast verhuurt Woonsprong ook nog 20 ruimtes of gebouwen privaat.

De opgeleverde gemeenschapsruimtes te Weststraat 5 en 5F worden nog niet meegerekend omdat ze in 2025 nog niet voor de eerste keer verhuurd werden.

Gemeente	Appartement / woning	Winkel / Café	Gemeenschaps ruimte	Kantoor	Appartements gebouw	Totaal
Gistel	2					2
Oostende	38	12	5	2		57
Oudenburg					1	1
Totaal	40	12	5	2	1	60



4.5 Transacties en reserves

4.5.1 Overdrachten en private verkopen

In 2025 werden volgende overdrachten en verkopen gerealiseerd:

Gemeente	Adres	Type	Tegenpartij
Bredene	Wielewalenstraat	Grond	Gemeente
Bredene	Sluizenstraat 2/ Wielewalenstraat	Grond	Private koper
Bredene	Sluizenstraat 4/ Wielewalenstraat	Grond	Private koper
Oostende	Gelijkheidstraat 155	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Gelijkheidstraat 179	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Goedheidstraat 33	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Goedheidstraat 39	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Oostendse Haardstraat 51	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Spaarzaamheidstraat 107	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Verenigingstraat 130	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Werkzaamheidstraat 26	Eengezinswoning	Private koper
Oostende	Werkzaamheidstraat 42	Eengezinswoning	Private koper

De eengezinswoningen zijn gelegen in de afgebakende verkoopzones. Binnen deze zones worden woningen bij vrijkomen steeds verkocht. De verouderde woningen liggen in een bebouwingscluster die Woonsprong niet (meer) volledig in eigendom heeft. De volledige (bouwschil)renovatie is daardoor voor Woonsprong moeilijk of weinig efficiënt.

4.5.2 Grondreserves

Eind 2025 beschikt Woonsprong over volgende grondreserves:

Gemeente	Bebouwbaar	Aantal m ²	Naam
Bredene	Bebouwbaar	245.754 m ²	Noord-Edestraat
Gistel	Bebouwbaar	15.210 m ²	Kom Zuid – Bosdreef
Ichtegem	Bebouwbaar	28.933 m ²	Akkerbeek
Middelkerke	WUG	25.092 m ²	Slijpe + overname Ijzer en Zee
Oostende	Bebouwbaar	6.058 m ²	Diverse
Oudenburg	Bebouwbaar	32.403 m ²	Oude Brugseweg
Totaal		353.450m²	

In de komende jaren zal Woonsprong nog volgende gronden overnemen:
Ichtegem:

- 1400m² grondreserve van woonmaatschappij Vivendo



4.6 Onderhoud, herstellingen en deelrenovaties

4.6.1 Onderhouds- en herstellingswerken

Werkbonnen	Totaal	Externe aannemer	Arbeiders Woonsprong
Opgemaakt in 2025	17.084	13.821	3.263
Waarvan uitgevoerd op 25/02/2026	14.936	11.977	2.959

In 2025 werden 17.084 werkbonnen voor technische interventies opgemaakt waarvan 87% op 25/02/2026 is afgewerkt. Deze werkbonnen werden opgemaakt n.a.v. het regulier onderhoud, technische probleemmeldingen, het herverhuurbaar maken van woningen tussen 2 verhuringen, renovatienood,...

Ongeveer 20% van deze technische interventies wordt toegewezen aan en uitgevoerd door eigen arbeiders van Woonsprong. Deze verhouding bleef gelijk t.o.v. 2024.

- ⚠ Werkbonnen die in het registratieprogramma niet zijn toegewezen aan een specifieke categorie van werken, zijn niet opgenomen in deze cijfers. Het werkelijk aantal opgemaakte en uitgevoerde werken ligt dus iets hoger. Het registratieprogramma wordt verder op punt gezet zodat dit in de toekomst wel meegeteld kan worden.

Om de patrimoniumgroei op te vangen, de leegstandskosten te drukken (v.a. 2026), een hogere aanwezigheid op het terrein, een vlottere administratie en samenwerking,... werd het team "Gebouwenbeheer" in 2025 uitgebreid met een administratief medewerker en een gebouwenbeheerder. 1 medewerker heeft het team verlaten. Tegelijk werden met dat doel takenpakketten gespecialiseerd, taken geautomatiseerd, de werkwijzen m.b.t. vertrekkende huurders en facturatie aangepast,...

In 2025 verlieten 2 personen de arbeidersploeg. Een vacature voor elektriciens werd vacant verklaard, maar in 2025 nog niet ingevuld.

4.6.2 Deelrenovaties

Tegen 2050 moeten alle woningen van Woonsprong een EPC-label A halen. De Vlaamse overheid legt een tijdspad op met tussentijdse doelstellingen. Woningen die deze energieprestaties niet tijdig halen, kunnen ongeschikt verklaard worden.

Het team Patrimoniumbeheer verfijnde in 2025 de renovatieplanner: renovatie van CV-installaties, goten, platte daken, elektrische keuringen en liftenvervanging werden toegevoegd. Het eerste testdossier voor de omschakeling naar warmtepompen werden opgestart.



Volgende deelrenovaties gingen van start of werden uitgevoerd in 2025 (onderhoudsopdrachten niet meegerekend):

Omschrijving	Adressen	Gemeente	Firma
Vernieuwen dakvlakramen	Karel Goetgebeurstraat	Oostende	Hapaco-Dapa Construct bv
Vervangen CV-ketels	Karel Goetgebeurstraat	Oostende	Six BVBA
Installatie warmtepomp lucht-water	Merelstraat	Oostende	De Preter nv
Plaatsen nieuwe PVC-voordeur	Ellestraat	Gistel	Verstraete Eric nv
Installatie warmtepomp lucht-lucht	Karekietenerf		Berton Cooling and heat pumps
Plaatsen valbeveiliging	Diverse te Middelkerke	Middelkerke	Norré-Degraeve BVBA
Vernieuwen sturing rookluik	Seringenstraat	Oostende	Blackdog
Plaatsen valse plafonds	Hoopstraat	Oostende	Schilderwerken FDK BV
Verwijderen asbestvloeren	H. Vanblaerestraat en M. Lagravièrestraat	Oostende	Asbitech BVBA
Vernieuwen zinken bakgoten en rw-afleiders	Patrijsstraat		Dakwerken Logge-Prinsie BV
Verwijderen mazouttanks	Diverse te Zandvoorde	Oostende	ALV BVBA
Vernieuwen zonwerende folie	Populierenlaan		Vitrofilms
Plaatsen gevelbekleding	Eigen-Haardstraat	Gistel	Dakwerken Logghe-Prinsie BV
Modernisatie liften	Cardijnplein, E. Moysonplein, Guldensporenlaan	Oostende	Orona

4.6.3 Wachtdienst

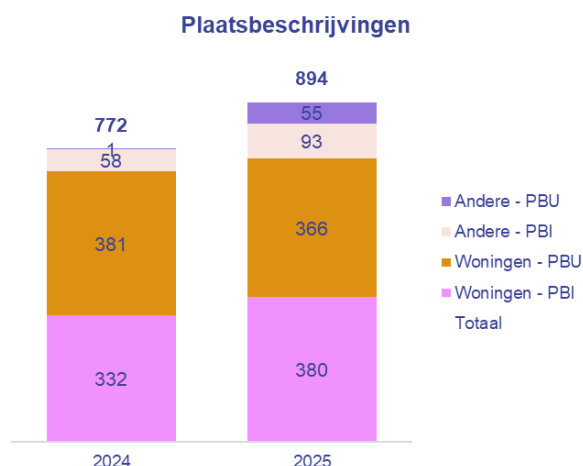
Buiten de permanentie-uren, worden huurders die bellen i.v.m. technische problemen automatisch doorgeschakeld naar een wachtdienst. Een externe firma voorziet telefonische permanentie, biedt een eerste antwoord en filtert de noodsituaties. Niet dringende situaties worden per e-mail gerapporteerd aan Woonsprong. Bij dringende situaties schakelt deze firma onmiddellijk de gebouwenbeheerder van wacht, een derde firma (volgens raamovereenkomsten) en/of de hulpdiensten in.

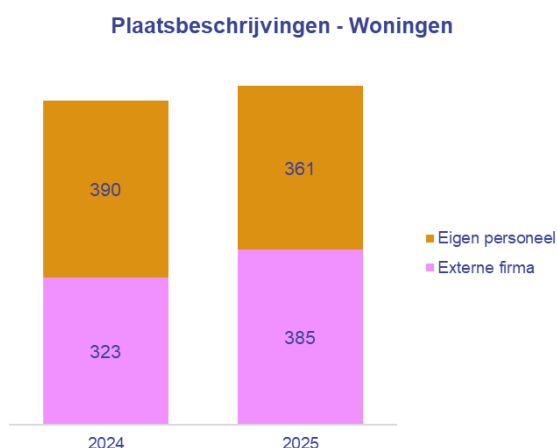
In 2025 werd de wachtdienst 2.360 keer opgebeld.

4.6.4 Plaatsbeschrijvingen

894 plaatsbeschrijvingen werden opgemaakt. Met de patrimoniumgroei nam ook het aantal intredende plaatsbeschrijvingen (PBI) toe, zowel voor de woningen als voor de andere categorieën (garages, standplaatsen, scooterplaatsen,...).

N.a.v. interne verhuisbewegingen was er ook een groot aantal uittredende plaatsbeschrijvingen (PBU) voor de andere categorieën.





De plaatsbeschrijvingen voor woningen worden deels door externe firma's opgemaakt, deels door eigen personeel.

Voor nieuw opgeleverde projecten (Havenzijde te Middelkerke en Met Zicht te Oostende) gebeurde dat met eigen personeel. Voor de andere woningen gebeurde dat relatief vaker door een externe firma, door de tijdelijke onderbezetting in het team Ingehuurd Patrimonium.

De plaatsbeschrijvingen voor andere categorieën werden steeds door eigen personeel opgemaakt.

4.6.5 Raamovereenkomsten

In 2025 lag de focus van het team Patrimoniumbeheer vooral op het tijdig in de markt zetten van raamcontracten voor grote onderhoudsdossiers. Dat was niet altijd evident. 1 medewerker was langdurig afwezig en heeft het team verlaten. Aan een aanbesteding gaat vaak een intensief voorbereiding vooraf: inventarisatie, uniformisering van verschillende werkwijzen uit de vroegere entiteiten tot één Woonprong-aanpak. Dit gold bijvoorbeeld voor de nieuwe raamovereenkomsten voor liften en verwarming.

Voor het ingehuurd patrimonium werd het onderhoud van o.a. verwarming en ventilatie (vroeger onder één technisch contract) in 2025 gelijkgeschakeld met het eigen patrimonium.

Er werd een nieuw type raamcontract uitgewerkt waarbij diverse renovatiewerken tussen twee verhuringen door één aannemer worden uitgevoerd.

Daarnaast werd in 2025 voor raamcontracten steeds vaker gewerkt met groepsfacturen ter administratieve vereenvoudiging en vlottere inventarisatie van het onderhoud.

Het overzicht van de lopende raamovereenkomsten op 31/12/2025:

Omschrijving	Dossiernr.	Startdatum	Firma
VLOEREN			
Plaatsen en herstellen Vloeren, wandtegels	OH-2023-10	26/06/2023	Deschacht bouwmaterialen BVBA
Betegelingswerken na vervangen lino (enkel gerichte werven nl. DL 30-02 en DFL 70-07 /70-06 /70-05 /70-04	VMSW-2022-0012-01	10/02/2022	Vanhix
Plaatsen van soepele vloerbekledingen (raamcontract)	WS-2024-04	01/10/2024	1. Veldeman 2. Senty Floors 3. Schilderwerken FDK
DAKWERKEN			
Hellende daken, zinkwerk en gevelleien	WS-2025-05	01/12/2025	1. Hapaco 2. Dakwerken logghe- Prinsie
Platte daken	WS-2025-10	01/12/2025	1. Hapaco 2. Dakwerken logghe- Prinsie
Herstellings- en onderhoudswerken aan daken (stilzwijgende verleningen)	WW-2023-13	05/06/2023	Bartam



RUWBOUWWERKEN			
Ruwbouwwerken (klussen en klaren)	WS-2024-05	02/12/2024	1. Norre Degraeve 2. Hapaco/Dapa-Construct bvba
Pleisterwerken	WS-2024-16	03/01/2025	RAS Pro
Ruimen en ontstoppen riolering raamcontract Perceel 1 Oostende, exclusief Westerkwartier, exclusief Vuurtorenwijk en exclusief Konterdam-Meiboom	WS-2025-03-P1	04/08/2025	Edelweiss bvba
Ruimen en ontstoppen riolering raamcontract Perceel 2 Bredene, Middelkerke, Oudenburg, Gistel en deel Oostende (Westerkwartier, Vuurtorenwijk en Konterdam-Meiboom)	WS-2025-03-P2	04/08/2025	All be clean bvba
SCHRIJNWERKEN			
Plaatsen van keukens	WS-2024-09	06/01/2025	Goossens bvba
Binnenschrijnwerk	WS-2025-13	26/10/2025	1. Schilderwerken FDK BVBA 2. Schrijnwerkerij Verniers NV Verniers NV
Buitenschrijnwerk	DGH-2023-09	01/04/2023	Verniers NV
Buitenschrijnwerk – ALU-PVC	WS-2024-20	11/08/2025	Verniers NV
Garagepoorten (herstellingen en onderhoud)	DGH-2023-15	01/04/2023	Vetor
Garagepoorten (herstellingen en onderhoud)	WW-2023-15	02/10/2023	Montre & Laga
Metaalwerken	PR-2025-30	13/11/2025	Norre Degraeve
SCHILDERWERKEN			
Binnen en buitenschilderwerken (raamcontract - cascade 3F)	WS-2024-07	6/01/2025	1. Veldeman 2. Van Eycken 3. Schilderwerken FDK BVBA Weemaes
Glas	DGH-2023-14	01/05/2023	
OMGEVINGSWERKEN			
Groenaanleg en -onderhoud	DGH-2023-06	01/11/2022	De Duinenwacht
Groenonderhoud	WW-2023-09	04/05/2022	Parken & tuinen Demuyneck De Duinenwacht
Groenonderhoud leegstanden woningen	OH-2021-21	14/2/2022	
ELEKTRICITEIT			
Elektriciteitswerken klussen en klaren	DGH-2023-11	01/04/2023	Mares
Elektriciteitswerken klussen en klaren + renovatie en/of herkeuring.	WW-2023-12	05/06/2023	Janssens
Elektriciteitswerken klussen en klaren	BO-2023-05	01/08/2022	Six
Elektriciteitswerken voor interventies en klussen. Perceel 1	WS-2024-01-P1	01/07/2024	Devektro
Elektriciteitswerken voor interventies en klussen. Perceel 2	WS-2024-01-P2	01/07/2024	Devektro
Elektriciteitswerken voor renovaties en herkeuringen. Perceel 3	WS-2024-01-P3	01/07/2024	Devektro
Elektriciteitswerken voor renovaties en herkeuringen. Perceel 4	WS-2024-01-P4	01/07/2024	Wittesaele
Elektriciteitswerken voor renovaties en herkeuringen. Perceel 5	WS-2024-01-P5	01/07/2024	Wittesaele
SANITAIR			
Interventie, klussen en renovatie perceel 1. Oostende (1643 wooneenheden + bijhorende alg delen + nieuw te bouwen panden) Wijk Centrum, Westerkwartier - Vlaams plein, Vuurtoren, Kontredam - Meiboom, Mariakerke Nieuwe koers, Zandvoorde.	WS-2025-02-P1	17/06/2025	CH Bakker
Interventie, klussen en renovatie perceel 2 (1044 wooneenheden + bijhorende alg delen + nieuw te bouwen en over te nemen panden), Middelkerke Gistel Oudenburg Bredene	WS-2025-02-P2	17/6/2025	De Preter NV



Klussen en renovatie perceel 3. Oostende (1267 wooneenheden + bijhorende alg delen + nieuw te bouwen panden), Wijk Stene	WS-2025-02-P3	17/06/2025	CH Bakker
Onderhoud van antikalk toestellen	WS-2024-08	01/07/2024	De Duinenwacht
VERWARMING			
Onderhoud en herstellingen CV-ketels, zonneboilers en Warmtepompen. Perceel 1 eigen patrimonium Oostende (excl wijk Stene)	WS-2025-16-P1	1/01/2026	Six BVBA
Onderhoud en herstellingen CV-ketels, zonneboilers en Warmtepompen. Perceel 2 eigen patrimonium Middelkerke-Gistel-Oudenburg-Bredene-Ichtegem	WS-2025-16-P2	1/01/2026	Six BVBA
Onderhoud en herstellingen CV-ketels, zonneboilers en Warmtepompen. Perceel 3 eigen patrimonium Oostende wijk Stene	WS-2025-16-P3	1/01/2026	Equans
Onderhoud en herstellingen CV-ketels, zonneboilers en Warmtepompen. Perceel 4 Ingehuurd patrimonium (Oostende-Bredene-Ichtegem-Gistel-Oudenburg-Middelkerke)	WS-2025-16-P4	1/01/2026	Equans
Onderhoud en herstellingen HVAC en sanitair	WW-2023-10	02/05/2022	Six BVBA
Onderhoud van kachels en waterverwarmers op gas	WS-2025-20	01/01/2026	Vansevenant - Vandamme bv Wittesaele
Onderhoud en herstellingen elektrische verwarming. Perceel 1 - ex patrimonium OH	WS-2024-25-P1	21/04/2025	Equans Services NV
Onderhoud en herstellingen elektrische verwarming. Perceel 2 - wijk Stene	WS-2024-25-P2	21/04/2025	Equans Services NV
Onderhoud en herstellingen elektrische verwarming. Perceel 3 - ex patrimonium GH	WS-2024-25-P3	21/04/2025	Equans Services NV
Onderhoud en herstel van CV-ketels in combinatie met zonneboilers	OH-2023-03	06/04/2023	Six BVBA
Onderhoud ventilatiesysteem in combinatie met elektrische convectoren	WS-2024-24	31/03/2025	Celsius&Watt BV
Onderhoud en herstellingen ventilatie.	WS-2024-11	01/01/2025	Ventilatie Vincent BV
BRANDVEILIGHEID			
Brandbestrijdingsmiddelen en noodverlichting	WS-2025-11	18/7/2025	Somati FIE NV
Periodieke keuring liften en rookkoepels	WS-2024-23	1/02/2025	Creat - BTV
LIFTEN			
Liften perceel 1	DGH-2023-17	1/05/2022	TK Elevator
Liften perceel 2	DGH-2023-18	1/05/2022	Coopman Orona
Liften perceel 3	DGH-2023-19	1/05/2022	TK Elevator
Liften perceel 4	DGH-2023-20	1/05/2022	Cosmolift
Liften perceel 5	DGH-2023-21	1/05/2022	Kone
Liften perceel 6	DGH-2023-22	1/05/2022	TK Elevator
Liften perceel 7	DGH-2023-23	1/05/2022	TK Elevator
Onderhoud liften- Perceel A - Orona	WS-2024-19 A	26/11/2025	Coopman Orona
Onderhoud liften: Perceel B - Kone	WS-2024-19 B	26/11/2025	Coopman Orona
Onderhoud liften Perceel C - Otis	WS-2024-19 C	26/11/2025	Thyssenkrupp liften
Onderhoud liften Perceel D Schindler	WS-2024-19 D	26/11/2025	Thyssenkrupp liften
Onderhoud liften Perceel E TKE	WS-2024-19 E	26/11/2025	Coopman Orona
Onderhoud liften: Perceel F Cosmolift, Herbo en Kleemann	WS-2024-19 F	26/11/2025	Coopman Orona
Onderhoud liften Perceel G: Goederenliften - Plateauliften - Autoliften	WS-2024-19 G	26/11/2025	Coopman Orona
Onderhoud liften Perceel H Ingehuurd patrimonium	WS-2024-19 H	26/11/2025	Coopman Orona
Onderhoud liften Perceel I Trapliften	WS-2024-19 I	26/11/2025	Coopman Orona
Toegangscontrole Badge SALTO	PR-2024-15	15/07/2024	Bervan
ATTESTEN			
Raamcontract EPC perceel 1 Oostende (zonder Vuurtorenwijk)	WS-2024-17	1/01/2025	1. Wim Hardy 2. Pacal De Love
Raamcontract EPC perceel 2 Bredene + Vuurtorenwijk Oostende	WS-2024-17	1/01/2025	1. Wim Hardy 2. Pacal De Love



Raamcontract EPC perceel 3 Ichtegem, Gistel, Middelkerke en Oudenburg Asbestinventaris (creat)	WS-2024-17	1/01/2025	1. Vastgoedexperts 2. Alg Certif
Plaatsbeschrijving. Perceel 1 Plaatsbeschrijvingen Oostende (excl. Vuurtorenwijk)	WS-2024-21	20/07/2024	Creat - Abesco
Plaatsbeschrijving. Perceel 2 plaatsbeschrijvingen Bredene en Vuurtorenwijk (Oostende)	WS-2024-06- P1	28/10/2024	Elegast Dobbelaere
Plaatsbeschrijving. Perceel 3 Gistel, Ichtegem, Middelkerke en Oudenburg	WS-2024-06- P2	28/10/2024	Elegast Dobbelaere
Uitvoeren van keuringen elektriciteit & gaskeuringen	WS-2024-06- P3	28/10/2024	Landmeterskantoor Van Eester
LEVERINGEN IFV PATRIMONIUMBEHEER	OH-2022-07	16/5/2022	OCB
Raamcontract levering sanitaire onderdelen Leverancier Elektriciteit en Gas, via FAC als aankoopcentrale	WS-2024-10	18/11/2024 01/07/2023	Van Marcke VEB
POETSEN	WS2024-FAC1	01/01/2025	EAZER FACility NV
Schoonmaak algemene delen patrimonium	PO-2025-01	14/01/2025	Maarten Dobbelaere – Bureau Spectra via Creat
PROJECTEN	PO-2025-02	20/06/2025	1. Verdoolaege Pascal 2. De volder Johan Bouwwerken De Ruyck BVBA Bouwwerken De Ruyck BVBA
Studiebureau technieken	2024/0517/01	22/04/2025	
Aanstellen landmeters	2024/0517/02	22/04/2025	
MIMOSA KORENBLOEM D&I dakrenovatie fase 2 en 3	WS-2023-05	01/11/2023	Creat - Cebeo
MIMOSA KORENBLOEM D&I dakrenovatie fase 2 en 3		31/08/2023	Lease Belfius
ALGEMEEN VIA AANKOOPCENTRALE CREAT		02/10/2023	Lease Alphabet
Aankoop elektrisch materiaal		01/11/2023	EasyPost
Bedrijfswagens lease		13/07/2023	Eriks
Bedrijfswagens lease		28/09/2023	Xylos
Fysiek aangeleverde uitgaande post februari 2023		01/02/2025	Lyreco
Gereedschappen		28/06/2024	Arseus Medical
Hardware voor de werkplek, Infrastructuurcomponenten, inherente software en		31/03/2022	Ricoh
Korte of snelle interventies		10/11/2023	Ricoh
Kantoorbenodigdheden en papierwaren		15/11/2025	Prosafco
Medisch materiaal		15/01/2024	ISS
Multifunctionele apparaten		10/04/2024	Total Energies
Oplossingen voor (het beheer van) een printerpark	WS2025-FAC1	01/07/2025	Axon bvba
Persoonlijke beschermingsmiddelen en bedrijfskledij	WS-2024-HR1	01/01/2025	Acerta Sociaal Secretariaat
Schoonmaak		01/07/2023	Ethias
Tankkaarten en laadpassen			
ALGEMEEN			
Telefonisch onthaal tijdens wachtdienst			
Leveren, implementeren en onderhouden van software voor het loon- en personeelsbeheer met dienstverlening via sociaal secretariaat			
Verzekeringen (via Initia als aankoopcentrale)			



5. SOCIALE LENINGEN, KOOPWONINGEN, KAVELS

5.1 Sociale leningen

5.1.1 Algemeen

Inwoners met een bescheiden inkomen die een eigen woning willen kopen, kunnen bij Woonsprong terecht voor een voordelig woonkrediet, m.n. de Vlaamse Woonlening. Woonsprong is een van de 11 woonmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar voor de Vlaamse Woonlening verstrekt door het Vlaams Woningfonds. In de provincie West-Vlaanderen is Woonsprong de enige erkende kredietbemiddelaar. Woonsprong behandelt dus ook kredietaanvragen van burgers die (ver) buiten het werkingsgebied wonen.

Het Vlaams Woningfonds verstrekt de Vlaamse woonlening aan gezinnen en alleenstaanden met een reglementair begrensd inkomen voor:

- de aankoop van een woning of appartement eventueel gecombineerd met werken;
- het behoud van een woning of appartement ingeval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning eventueel gecombineerd met werken;
- werken aan een woning of appartement.

5.1.2 Verstrekte leningen

In 2025 zijn er 529 afspraken gemaakt bij Woonsprong om een sociale lening af te sluiten. Woonsprong maakte 436 simulaties. Deze contacten leidden tot 142 kredietaanvragen bij het Vlaams Woningfonds, waarvan er 129 toegekend en 13 aanvragen geannuleerd werden. 7 keer werd de aanvraag geannuleerd door Woonsprong omdat de kandidaat-lener niet voldoende solvabel was, de woning te klein, aankoop met erfpacht of geen vereffening in kader van echtscheiding, 6 keer door de aanvrager om diverse redenen.

In totaal werd in 2025 een totaal bedrag ontleend van 30.568.352,98 EUR. Het gemiddeld bedrag van de toegekende leningen bedroeg 215.790,09 EUR.

5.2 Sociale koopwoningen en -kavels

5.2.1 Verkochte koopwoningen

In 2025 werden er geen koopwoningen verkocht. Dit heeft een impact gehad op het resultaat van de jaarrekening.

5.2.2 (Nog niet) toegewezen koopwoningen

Oudenburg – project Zuidstraat

Het project bestaat uit 10 woningen met 3 slaapkamers en een tuin met tuinberg voorzien voor sociale verkoop. De sociale koopwoningen zijn nog niet toegewezen.

Oudenburg – project Vervlotenweg

Het project bestaat uit 8 koopwoningen.



5.2.3 Sociale kavels

In 2024 werden geen kavels te koop aangeboden.

5.2.4 Kandidaat-kopers

Wie zich kandidaat wil stellen voor de aankoop van een koopwoning of -kavel, schrijft zich in op een van de wachtlijsten. Op 31/12/2025 zijn er 943 inschrijvingen verdeeld over volgende lijsten. Opgelet: kandidaten kunnen zich op meerdere wachtlijsten inschrijven.

Register	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bredene Kavels	2	2	2	2	2	2
Bredene Woningen	36	36	40	54	67	72
De Haan Kavels	0	0	0	0	0	0
De Haan Woningen	4	5	4	5	3	3
Gistel Kavels	0	0	0	0	0	0
Gistel Woningen	89	113	121	129	133	131
Ichtegem Kavels	0	0	0	0	0	0
Ichtegem Woningen	44	52	49	41	45	46
Middelkerke Kavels	0	0	0	0	0	0
Middelkerke Woningen	46	60	62	68	72	72
Oostende Appartementen	76	79	76	81	86	87
Oostende Kavels	2	2	2	2	2	2
Oostende Woningen	300	333	330	361	375	362
Oudenburg Kavels	1	1	1	1	1	1
Oudenburg Woningen	130	160	168	182	164	165
Middelgrote Kavels	0	0	0	0	0	0
Middelgrote Woningen	0	0	0	0	0	0
Totaal	730	843	855	926	950	943

5.2.5 Wederinkopen

In 2025 werden geen woningen weder ingekocht.



6. NIEUWBOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN

6.1 Opgeleverde projecten

6.1.1 Bredene

Project 2012/0317

Adres : Noordhofstraat
Projectnaam : GROENZICHT
Aantal appartementen : 19 appartementen
Type : Vervangingsbouw
Projectfase: DEFINITIEF OPGELEVERD
Architect : Havana
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 2.743.679,32 euro
Uitvoeringstermijn : 530 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 1/12/2023
Definitieve oplevering : 18/03/2025



Project 2009/0174

Adres : Goudvinkenstraat
Projectnaam : GOUDVINKENSTRAAT
Aantal woningen : 5 woningen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : DEFINITIEF OPGELEVERD
Architect : Vanbecelaere en Hauspie
Aannemer : Siemoens Bouwonderneming
Bestelbedrag : 1.008.935,33 euro
Uitvoeringstermijn : 300 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 29/01/2024
Definitieve oplevering : 21/02/2025



6.1.2 Gistel

Project 2018/0272

Adres : Ellestraat
Projectnaam : BROUWERSHOVE
Aantal appartementen: 28 appartementen
Type : Renovatie
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Beschrijving projectfase : Juridische procedure lopende inzake oplevering
Architect : ARPRO
Aannemer : PIC
Bestelbedrag : 773.053,33 euro
Aanvangsbevel : 7/09/2020
Uitvoeringstermijn : 210 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 13/01/2022
Definitieve oplevering :



6.1.3 Ichtegem

Woonsprong heeft nog geen opgeleverde projecten in Ichtegem. Woonsprong zal op een later moment de woningen en projecten overnemen van woonmaatschappijen Thuiswest en Vivendo in Ichtegem. Op 24/04/2025 werd het project Boomplein met 8 appartementen voorlopig opgeleverd door Vivendo.

6.1.4 Middelkerke

Project 2010/1205/03
Adres : Zeelaan 47 + Havenzijde 120 – 159
Projectnaam : Zeelaan IJzer en Zee Nieuwbouw
Aantal woningen : 40 woningen waarvan 12 koopwoningen
Aantal appartementen : 20 appartementen
Type : Nieuwbouw/Vervangingsbouw/Renovatie
Architect : Vanbecelaere en Hauspie
Aannemer : Recon Bouw
Bestelbedrag : 10.708.280,15 euro
Uitvoeringstermijn : 660 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 2/06/2025
Definitieve oplevering :





6.1.5 Oostende

Project 2018/0561

Adres :

Projectnaam :

Aantal woningen :

Type :

Projectfase :

Architect :

Aannemer :

Bestelbedrag :

Uitvoeringstermijn :

Voorlopige oplevering :

Definitieve oplevering :

Lupinelaan

LUPINELAAN

2 woningen

Nieuwbouw

DEFINITIEF OPGELEVERD

Vansteenlandt - Declercq

Maes & Coucke

404.993,34 euro

360 kalenderdagen

18/1/2023

31/03/2025



Project 2000/0614
 Adres : Verstellestraat
 Projectnaam : MET ZICHT 2.0
 Aantal appartementen : 60 appartementen
 Type : Nieuwbouw en vervangingsbouw
 Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
 Architect : B-Architecten
 Aannemer : Everaert-Cooreman
 Bestelbedrag : 6.629.456,71 euro
 Aanvangsbevel : 1/11/2022
 Uitvoeringstermijn : 840 kalenderdagen
 Voorlopige oplevering : 7/10/2025
 Definitieve oplevering :



6.1.6 Oudenburg

Project 2019/0176
 Adres : Weststraat
 Projectnaam : RENOVATIE MOLEN & MOLENAARSHUIS
 Aantal woningen : 0 woningen
 Type : Renovatie
 Projectfase : DEFINITIEF OPGELEVERD
 Architect : Ampe Trybou
 Aannemer : Monument
 Bestelbedrag : 1.152.563,58 euro
 Uitvoeringstermijn : 550 kalenderdagen
 Voorlopige oplevering : 28/06/2023
 Definitieve oplevering : 06/02/2025

Project 2017/0400
 Adres : Pastoriestraat
 Projectnaam : PASTORIESTRAAT
 Aantal woningen : 24 woningen waarvan 7 koopwoningen
 Aantal appartementen : 15 appartementen
 Type : Nieuwbouw
 Projectfase : DEFINITIEF OPGELEVERD
 Architect : Ampe Trybou
 Aannemer : Damman
 Bestelbedrag : 6.177.949,98 euro
 Uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
 Voorlopige oplevering : 23/11/2023
 Definitieve oplevering : 22/04/2025



Project 2017/0025

Adres : Wevershoek
Projectnaam : WEVERSHOEK
Aantal woningen : 10 woningen
Aantal appartementen : 10 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : Tussengoed
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 2.919.077,50 euro
Aanvangsbevel : 10/01/2022
Uitvoeringstermijn : 480 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 08/02/2024
Definitieve oplevering :



Project 2017/0024

Adres : Dispad
Projectnaam : DISPAD
Aantal woningen : 9 woningen
Aantal appartementen : 6 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : Tussengoed
Aannemer : APK
Bestelbedrag : 2.129.395,55 euro
Aanvangsbevel : 22/03/2021
Uitvoeringstermijn : 480 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 04/03/2024
Definitieve oplevering :



Project 2017/0026

Adres : Zuidstraat
Projectnaam : ZUIDSTRAAT
Aantal woningen : 48 woningen waarvan 10 koopwoningen
Aantal appartementen : 2 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : Damman
Bestelbedrag : 10.756.935,24 euro
Aanvangsbevel : 9/01/2023
Uitvoeringstermijn : 580 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 22/01/2025
Definitieve oplevering :



Project 2017/0035

Adres : Verlotenweg
Projectnaam : VERVLOTENWEG
Aantal woningen : 30 woningen waarvan 8 koopwoningen
Aantal appartementen : 14 appartementen
Type : Nieuwbouw
Projectfase : VOORLOPIG OPGELEVERD
Architect : Tussengoed
Aannemer : Recon Bouw
Bestelbedrag : 8.034.124,87 euro
Aanvangsbevel : 24/10/2023
Uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
Voorlopige oplevering : 26/08/2025
Definitieve oplevering :



6.2 Lopende projecten

6.2.1 Bredene

Project OE42F2D
Adres : Frans Provoostplein
Projectnaam : FRANS PROVOOSTPLEIN
Type : Infrastructuurwerken – heraanleg plein
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving: Voorontwerp ingediend bij WIV
Opmerkingen :

6.2.2 Gistel

Project 2012/0225
Adres : Stationsstraat
Projectnaam : KAZERNE
Aantal appartementen : 10 appartementen
Type : Renovatie
Projectfase : IN UITVOERING/ IN HERAANBESTEDING
Projectfase beschrijving : Deels uitgevoerd. Samenwerking met aannemer beëindigd.
Nieuw uitvoeringsdossier is in opmaak.
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : APK / heraanbesteding
Bestelbedrag : 1.489.519,32 euro
Aanvangsbevel : 22/02/2022
Uitvoeringstermijn : 400 kalenderdagen



Project 2012/0225
Adres : Rijkswachtersplein
Projectnaam : CENTRUMPARKING - RIJKSWACHTPLEIN
Aantal woningen : 21 woningen waarvan 5 koopwoningen
Aantal appartementen : 5 appartementen
Type: Nieuwbouw
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Bouw gestart op: 19/05/2025
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : Himpe





Project 2018/0634

Adres : Eigen Haardstraat
 Projectnaam : EIGEN HAARDSTRAAT
 Aantal woningen : 99 woningen waarvan 18 koopwoningen
 Aantal appartementen : 36 appartementen
 Type: Vervangingsbouw en totaalrenovatie
 Projectfase : IN AANBESTEDING
 Projectfase beschrijving : WIV is trekker infrastructuur
 Omgevingsvergunning is goedgekeurd op : 26/01/2023
 De bouw en infrastructuur worden in 3 fases uitgevoerd.
 In voorbereiding zijn sloopwerken uitgevoerd, werden de
 nutsleidingen heraangelegd. De uitvoering van de
 rioleringswerken en de voorbereidende wegeniswerken is
 aanbesteed eind 2025.
 Het aanbestedingsdossier voor de bouw is in opmaak.

Architect :

Bart Dehaene & Lust



Project 2017/0534

Adres : Neerhofstraat
 Projectnaam : NEERHOFSTRAAT
 Aantal appartementen : 20 appartementen
 Type: Vervangingsbouw
 Projectfase : IN AANBESTEDING
 Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd 13/10/2022
 Beroep tegen omgevingsvergunning werd ongegrond verklaard
 Dossier basisaanbesteding ter nazicht ingediend bij WIV op
 3/10/2026

Architect :

MAF Architecten



6.2.3 Ichtegem

Woonsprong heeft nog geen lopende projecten in Ichtegem. Woonsprong zal op een later moment de projecten overnemen die woonmaatschappijen Thuiswest en Vivendo in Ichtegem hebben lopen. Daarnaast beschikken zowel Woonsprong als Vivendo over gronden te Akkerbeek. De ontwikkeling van deze gronden is afhankelijk van het RUP dat wordt opgemaakt.

6.2.4 Middelkerke

Project 2018/0641

Adres : Ettingenstraat
Projectnaam : ETTLINGENSTRAAT - RENOVATIE
Aantal woningen : 15 woningen
Type: Totaalrenovatie
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Werken gestart op : 16/06/2025
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : PIC



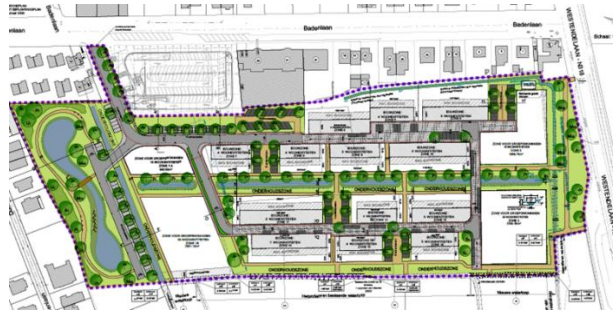
Project 2018/0641

Adres : Ettingenstraat
Projectnaam : ETTLINGENSTRAAT - NIEUWBOUW
Aantal woningen : 34 woningen waarvan 10 koopwoningen
Aantal appartementen : 2 appartementen
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd 13/01/2023
Werken gestart op : 11/08/2025
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : Everaert-Cooreman



Project B98676AB

Adres : Badenlaan
Projectnaam : BADENLAAN
Projectfase : INFRASTRUCTUUR IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Voorontwerp infrastructuur goedgekeurd door WiV op : 09/03/2023
Opmerkingen : Vergunning verkaveling vernietigd in 2022.
Nieuwe haalbaarheidsstudie uitgevoerd in 2025
Ontwikkeling is afhankelijk van vrijgavebesluit



6.2.5 Oostende

Project 2007/0492

Adres : Spaarzaamheidstraat
Projectnaam : WINDKRACHT
Aantal woningen : 16 woningen
Aantal appartementen : 35 appartementen
Type : Vervangingsbouw en totaalrenovatie
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd op : 23/09/2024
Werken gestart op : 31/03/2025
Architect : Volt Architecten
Aannemer : Recon



Project 2022/0209/01

Adres : Lotuslaan, Strobloemlaan
Projectnaam : MIMOSAWIJK – proefproject 3 typewoningen
Aantal woningen: 3 woningen
Type: Totaalrenovatie
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Aanbesteding goedgekeurd op : 08/09/2025
Opname jaarbudget goedgekeurd door WIV op : 05/12/2025
Architect : Architectuurstudio Johan Verborgh bvba
Aannemer : Maes en Coucke



Project 2012/0523

Adres : Overvloedstraat, Schelpenstraat, Werkzaamheidstraat, Gelijkheidstraat
Projectnaam : DE GETIJDEN
Aantal appartementen : 65 appartementen
Type: Vervangingsbouw en totaalrenovatie
Projectfase : IN AANBESTEDING
Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd op : 03/02/2025
Infrastructuraanleg samen met bouw
Aanbestedingsdossier gepubliceerd op : 18/07/2025
Architect : Ampe Trybou



Project 2013/0225

Adres : Voorhavenlaan, Van Hembdenstraat
Projectnaam : VOORHAVENLAAN - FASE 4
Aantal woningen : 3 woningen
Type: Totaalrenovatie
Projectfase : IN AANBESTEDING
Projectfase beschrijving : Uitvoeringsdossier goedgekeurd door WIV op : 19/02/2025
Aanbestedingsdossier gepubliceerd op : 07/10/2025
Architect : Bouckhout

Project 2021/0644

Adres : Sint-Paulusstraat
Projectnaam : SINT-PAULUSSTRAAT - KAAISTRAAT
Aantal appartementen : 13 appartementen
Projectfase : IN AANBESTEDING
Projectfase beschrijving : Uitvoeringsdossier goedgekeurd door WIV op 09/01/2025
Aanbestedingsdossier in opmaak
Architect : MAF Architecten



Project 2021/0452

Adres :

Projectnaam :

Aantal appartementen :

Projectfase :

Projectfase beschrijving :

Architect :

Vrijhavenstraat

FORTUINSTRAAT - VRIJHAVENSTRAAT

17 appartementen

IN AANBESTEDING

Uitvoeringsdossier goedgekeurd door WIV op : 05/11/2025

Aanbestedingsdossier in opmaak

Cameleon



Project 2022/0462

Adres :

Projectnaam :

Aantal appartementen :

Type:

Projectfase :

Projectfase beschrijving :

Architect :

Nieuwpoortsesteenweg

ZEEVLAM

6 appartementen

Vervangingsbouw

IN AANBESTEDING

Sloop uitgevoerd op : 28/04/2025

Uitvoeringsdossier goedgekeurd door WiV op : 28/10/2025

Aanbestedingsdossier in opmaak

FVWW



Project 2018/0336

Adres : Kaïrostraat
Projectnaam : BOAREBREKER
Aantal appartementen : 68 appartementen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 01/09/2025
Uitvoeringsdossier in opmaak
Uitvoering na renovatiewerken rusthuis
Architect : De Smet Vermeulen



Project 2021/0493

Adres : Nieuwpoortsesteenweg
Projectnaam : NIEUWPOORTSESTEENWEG 679
Aantal appartementen : 24 appartementen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Nieuwe omgevingsvergunning goedgekeurd op : 14/07/2025
Uitvoeringsdossier ingediend ter nazicht bij WIV op :
18/12/2025
Architect : Architectuurstudio Johan Verborgh bvba



Project 2012/0564

Adres :

Projectnaam :

Aantal appartementen :

Type:

Projectfase :

Projectfase beschrijving :

Oostendse Haardstraat

OOSTENDSE HAARDSTRAAT

7 appartementen

Vervangingsbouw

IN ONTWERP

Sloop uitgevoerd op : 06/11/2025

Sloopwerken werden tijdelijk geschorst door aanwezigheid zwaluwnest.

Uitvoeringsdossier in opmaak

Bouckhout

Architect :



Project 2022/0209/02

Adres :

Projectnaam :

Aantal woningen:

Type:

Projectfase :

Projectfase beschrijving :

Lotuslaan, Strobloemlaan, Schrijverspad

MIMOSAWIJK – Renovatie 29 appartementen

29 woningen

Totaalrenovatie

IN ONTWERP

Voorontwerp goedgekeurd door WiV op : 04/01/2024

Omgevingsvergunning goedgekeurd op : 05/07/2024

Uitvoeringsdossier wordt opgemaakt na uitvoering proefproject

Achitectuurstudio Johan Verborgh bvba

Architect :



Project 2022/0209/03

Adres : Lotuslaan , Schrijverspad , Binnenpad, Edelweislaan, Stobloemlaan, Balspelpad, Buitenpad, Elfenpad, Feeënpad, Hengelpad Hoepelpad, Kegelpad, Ligusterlaan, Strobloemlaan Teerlingpad, Winkelpad, Cameliialaan

Projectnaam : MIMOSAWIJK – Renovatie 225 woningen

Aantal woningen: 225 woningen

Type: Totaalrenovatie

Projectfase : IN ONTWERP

Projectfase beschrijving : Voorontwerp infrastructuur in opmaak
Voorontwerp renovatie goedgekeurd door WiV op : 04/01/2024
Omgevingsvergunning renovatie goedgekeurd op : 05/07/2024
Uitvoeringsdossier renovatie wordt opgemaakt na uitvoering proefproject

Architect : Achitectuurstudio Johan Verborgh bvba

Project 2022/0209/05

Adres : Dichterspad – Dwergenpad – Reuzenpad) Stuiversstraat - Wolkenpad

Projectnaam : MIMOSAWIJK – Buitenrand

Aantal woningen:

Type: Vervangingsbouw

Projectfase : IN ONTWERP

Projectfase beschrijving : Voorontwerp in opmaak

Architect : Group Dethier en B+ Architecten

Project 2018/0417

Adres : Cardijnplein, Guldensporenlaan E. Moysonplein

Projectnaam : DE VERNIEUWDE STAD

Aantal appartementen : 485 appartementen

Type: Vervangingsbouw

Projectfase : IN ONTWERP

Projectfase beschrijving : Infrastructuur en bouw werden gebundeld in 1 aanvraag
Omgevingsvergunning werd aangevraagd op : 15/07/2025
Een aangepaste omgevingsvergunning werd aangevraagd op : 08/10/2025

Architect : C. F. Moller Brut



Project 2014/0452

Adres : Karel Goetghebeurstraat
Projectnaam : KAREL GOETGHEBEURSTRAAT
Aantal appartementen : 63 appartementen
Type: Nieuwbouw
Projectfase : IN AANBESTEDING
Projectfase beschrijving : Uitvoeringsdossier bouw is goedgekeurd
Aanbestedingsdossier bouw in opmaak
Architect : BOB 361



Project 2010/0920

Adres : Zilverlaan
Projectnaam : ZILVERLAAN
Aantal woningen : 49 woningen waarvan 11 koopwoningen
Aantal appartementen : 8 appartementen
Type: Nieuwbouw
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Infrastructuur – fase 1 in uitvoering
Infrastructuur – fase 2 wordt uitgevoerd na de bouw
Voorontwerp bouw goedgekeurd door WIV op : 14/02/2025
Uitvoeringsdossier in opmaak
Architect : Ampe Trybou



Project 2012/0524/01
Adres : Havikstraat, Arendstraat, Kievietstraat, Stormvogelstraat,
Sperwerstraat, Spechtstraat, Meesstraat
Projectnaam : HET NIEUWE NEST – Fase 1
Aantal woningen : 10 woningen
Aantal appartementen : 53 appartementen
Type: Vervangingsbouw
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd op : 13/06/2025
Masterplan infrastructuur in opmaak
Uitvoeringsdossier vervangingsbouw Fase 1 ingediend bij WIV
op : 15/12/2025
Architect : Consortium Ampe Trybou / Volt



Project 2012/0524/02
Adres :
Projectnaam : HET NIEUWE NEST – Fase 2
Aantal woningen : 21 woningen
Aantal appartementen : 60 appartementen
Type: Vervangingsbouw
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Masterplan infrastructuur in opmaak
Schetsontwerp in opmaak
Architect : Consortium Ampe Trybou / Volt

Project 2024/0161
Adres : Boomgaardlaan
Projectnaam : BOOMGAARDLAAN
Aantal woningen : 14 woningen
Aantal appartementen : 16 appartementen
Type: Nieuwbouw
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Schetsontwerp goedgekeurd door WiV op : 13/06/2024
Voorontwerp in opmaak
Architect : Felix & Partners



Project 2024/0412/01
 Adres : Seringenstraat
 Projectnaam : SERINGENSTRAAT Burelen + appartementen
 Aantal appartementen: 11 appartementen
 Type: Nieuwbouw
 Projectfase : IN ONTWERP
 Projectfase beschrijving : Schetsontwerp is goedgekeurd
 Voorontwerp in opmaak
 Architect: OYO

Project 2022/0094/04
 Adres : Kroonlaan
 Projectnaam : KROONLAAN
 Aantal appartementen : Te bepalen
 Type: Vervangingsbouw
 Projectfase : IN STUDIE
 Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd op : 11/12/2024
 Procedure "Design & Build" opgestart

6.2.6 Oudenburg

Project 2017/0518
 Adres : Gaffelhoek
 Projectnaam : GAFFELHOEK
 Aantal woningen : 38 woningen waarvan 12 koopwoningen
 Aantal appartementen : 22 appartementen
 Type : Nieuwbouw
 Projectfase : IN UITVOERING
 Projectfase beschrijving : Infrastructuur fase 1 uitgevoerd
 Infrastructuur fase 2 wordt opgestart na bouw
 Bouw in uitvoering. Vertraagd door probleem met grondverzet
 Groep3 architectuurburo
 Architect :
 Aannemer : Damman
 Bestelbedrag : 9.980.442,49 euro
 Aanvangsbevel : 03/09/2023
 Uitvoeringstermijn : 610 kalenderdagen



Project 2019/0176

Adres : Weststraat
Projectnaam : MOLENSITE - FASE III
Aantal woningen : 2 woningen
Aantal appartementen : 4 appartementen
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd op : 13/03/2023
Bouw aanbesteed op : 19/05/2025
Start uitvoering in voorbereiding. Vertraging n.a.v. discussie met latere ingebruiknemer
Architect : Ampe Trybou
Aannemer : Siemoens



Project 2019/0527

Adres : Hoogstraat
Projectnaam : HOOGSTRAAT – STEDEBEEKPAD – FASE I
Aantal appartementen : 15 appartementen
Projectfase : IN UITVOERING
Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd op : 23/10/2024
Bouw gestart op : 01/10/2025
Architect : Ampe Trybou
Aannemer: NV Bekaert building company



Project 2019/0527

Adres : Hoogstraat
Projectnaam : HOOGSTRAAT – STEDEBEEKPAD – FASE II
Aantal woningen : 9 woningen waarvan 4 koopwoningen
Projectfase : IN ONTWERP
Projectfase beschrijving : Sloop uitgevoerd op : 11/08/2025
Voorontwerp bouw goedgekeurd door WiV op : 23/08/2021
Uitvoeringsdossier bouw wordt opgemaakt na sloop en in afstemming met project Hoogstraat
Architect : Ampe Trybou



Project 2015/0216

Adres :

Oude Brugseweg

Projectnaam :

OUDE BRUGSEWEG

Aantal woningen :

58 woningen waarvan 18 koopwoningen

Aantal appartementen :

33 appartementen

Projectfase :

IN ONTWERP

Projectfase beschrijving :

Omgevingsvergunning vernietigd door de RvVB

Architect :

Dierendonck Blancke



7. KLACHTEN

In 2025 werden 51 klachten geregistreerd conform het Klachtendecreet. Dit is een daling met 48% t.o.v. 2024 (98 klachten). Deze forse daling is in de eerste plaats te wijten aan het feit dat de werking ondertussen beter gestroomlijnd is na de fusie in 2023 en het centraal inschrijvingsregister al even operationeel is en beter bekend is.

Ontvangen klachten	51
Ontvankelijke klachten	34
(Deels) gegronde klachten	25
(Deels) opgeloste klachten	47

Een derde van de klachten (17) was onontvankelijk omdat ze ofwel anoniem waren ingediend ofwel betrekking hadden op de wetgeving of het algemeen woonbeleid.

Het grootste deel van de ontvankelijke klachten in 2025 betrof de dienstverlening en dan vooral de doorlooptijd of duidelijkheid rond gevraagde herstellingen of andere huurdersvragen. Ook uit klantgerichtheid wil Woonsprong in de toekomst de doorlooptijden beter kunnen opvolgen en wordt daarvoor een systeem uitgewerkt.

Daarnaast voorziet de klachtenbehandelaar in de toekomst in gsystematiseerde afstemming met de verschillende teamleaders.



8. JAARREKENING

8.1 Herinvesteringsplicht

In 2025 heeft Woonsprong geen inkomsten verworven die geherinvesteerd moeten worden. Wel werden de overgedragen middelen uit 2024 deels geherinvesteerd in het afbetalen van leningen voor bouwprojecten m.b.t. de projecten Groenzicht in Bredene, De Getijden in Oostende, Zandvoordestraat en Zuidstraat in Oudenburg. Ook werd een deel aangewend voor de vervroegde terugbetaling van de lening op Goedheidstraat 39.

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting 2025	
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	2.144.500,00
<i>Opbouw herinvesteringsverplichting 2025</i>	<i>0,00</i>
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
<i>Besteding herinvesteringsverplichting 2025</i>	<i>397.823,23</i>
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	396.965,91
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen	857,32
een inbreng in de woonmaatschappij	0,00
een investering die voor financiering cf. art. 4.60, 1 ^{ste} lid, 2°, in aanmerking komt	0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2025	1.746.676,77

8.2 Jaarrekening

In bijlage.

8.3 Verslag van de commissaris

In bijlage.



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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *Woonsprong*

Rechtsvorm: *Besloten vennootschap*

Adres: *Seringenstraat* Nr.: *21A* Bus:

Postnummer: *8400* Gemeente: *Oostende*

Land: *België*

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

Internetadres¹:

E-mailadres¹ *ilse.bellon@woonsprong.be*

Ondernemingsnummer **0405.260.456**

DATUM **27 / 07 / 2023** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

de JAARREKENING in **EURO** goedgekeurd door de algemene vergadering van **04 / 06 / 2026**

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

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

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

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

Totaal aantal neergelegde bladen:⁶³..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.2, 6.7.2, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 9, 12, 13, 14, 15*.

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrapen wat niet van toepassing is.

**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>Ben Van Quaethem Lindenhofstraat 16A, 8470 Gistel, België</i>	<i>Bestuurder 06/06/2024 - 05/06/2025</i>
<i>Bjarni Deschuytter Madibastraat 11, 8470 Gistel, België</i>	<i>Bestuurder 05/06/2025 - 05/06/2031</i>
<i>John Crombez Prins Albertlaan 39, 8400 Oostende, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur 05/06/2025 - 05/06/2031</i>
<i>Romina Vanhooren Ganzenstraat 1, 8460 Oudenburg, België</i>	<i>Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur 01/07/2023 -</i>
<i>Nathalie Caestecker Molenstraat 81, 8450 Bredene, België</i>	<i>Bestuurder 01/07/2023 -</i>
<i>Dirk Gilliaert Raphael Van Huffelstraat 10, 8434 Westende, België</i>	<i>Bestuurder 01/07/2023 -</i>
<i>Wim Landuyt Langestraat 173, 8434 Westende, België</i>	<i>Bestuurder 01/07/2023 -</i>
<i>Jens Vanhooren Paaphoek 43, 8450 Bredene, België</i>	<i>Bestuurder 01/07/2023 - 05/06/2025</i>
<i>Nancy Moyaert Hamsterstraat 7, 8400 Oostende, België</i>	<i>Bestuurder 05/06/2025 - 05/06/2031</i>
<i>Stefaan Reynaert Eernegemsestraat 57A, 8460 Oudenburg, België</i>	<i>Bestuurder 05/06/2025 - 05/06/2031</i>
<i>Tina Ledaine Torhoutbaan 16, 8480 Ichtegem, België</i>	<i>Bestuurder 05/06/2025 - 05/06/2031</i>
<i>Jonas Dehaeze Hugo Verrieststraat 25, 8480 Ichtegem, België</i>	<i>Bestuurder 05/06/2025 - 05/06/2031</i>
<i>Kristien Vanmullem Vissersstraat 27, 8450 Bredene, België</i>	<i>Bestuurder 05/06/2025 - 05/06/2031</i>
<i>Chantal Meganck Hamsterstraat 47, 8400 Oostende, België</i>	<i>Bestuurder 05/06/2025 - 05/06/2031</i>
<i>Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV Nr.: 0783.703.679 Kuipebosstraat 3, 8880 Ledegem, België Lidmaatschapsnr.: B01139</i>	<i>Bedrijfsrevisor 25/11/2024 - 03/06/2027</i>

Vertegenwoordigd door:

*Thierry Van Loocke
(Bedrijfsrevisor)
Kuipebosstraat 3, 8880 Ledegem, België
Lidmaatschapsnr.: A010406*

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	295.554	200.210
VASTE ACTIVA		21/28	352.301.033	322.437.565
Immateriële vaste activa	6.2	21	48.824	32.941
Materiële vaste activa	6.3	22/27	352.218.189	322.370.604
Terreinen en gebouwen		22	316.160.753	286.548.739
Installaties, machines en uitrusting		23	53.580	70.604
Meubilair en rollend materieel		24	246.610	276.362
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	2.162
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	35.757.246	35.472.737
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	34.020	34.020
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	34.020	34.020
Aandelen		284	32.690	32.690
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	1.330	1.330

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	29.391.402	31.278.908
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	9.788.609	7.885.220
Voorraden		30/36	9.788.609	7.885.220
Grond- en hulpstoffen		30/31	28.796	51.786
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	9.759.813	7.833.434
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	5.475.969	5.128.437
Handelsvorderingen		40	822.008	1.148.312
Overige vorderingen		41	4.653.961	3.980.125
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	11.848.299	16.279.217
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	2.278.525	1.986.034
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	381.987.989	353.916.683

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	68.281.719	70.233.263
Inbreng	6.7.1	10/11	268.343	264.981
Beschikbaar		110	.....	.....
Onbeschikbaar		111	268.343	264.981
Herwaarderingsmeerwaarden		12	213.652	213.652
Reserves		13	48.558.446	46.236.320
Onbeschikbare reserves		130/1	38.166.855	38.166.855
Statutair onbeschikbare reserves		1311	38.166.855	38.166.855
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	.....	.....
Belastingvrije reserves		132	10.391.591	8.069.465
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-2.543.726	1.417.005
Kapitaalsubsidies		15	21.785.004	22.101.305
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁴		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	4.433.640	4.594.341
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	3.484.270	3.633.375
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	2.754.270	2.847.197
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	730.000	786.178
Uitgestelde belastingen		168	949.370	960.966

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	309.272.630	279.089.079
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	280.894.166	257.860.464
Financiële schulden		170/4	278.091.181	255.359.859
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	278.091.181	255.359.859
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	2.802.985	2.500.605
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	26.242.620	18.462.528
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	16.067.568	10.676.463
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	5.587.538	3.716.585
Leveranciers		440/4	5.587.538	3.716.585
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	3.280.035	3.200.383
Belastingen		450/3	2.371.022	2.194.587
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	909.013	1.005.796
Overige schulden		47/48	1.307.479	869.097
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	2.135.844	2.766.087
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	381.987.989	353.916.683

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	31.949.431	33.622.336
Omzet	6.10	70	25.263.982	28.207.068
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	736.635	335.564
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	4.668.886	3.822.298
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	1.279.928	1.257.406
Bedrijfskosten		60/66A	34.163.469	30.588.556
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	153.286	2.843.430
Aankopen		600/8	3.131.405	1.621.760
Voorraad: afname (toename)		609	-2.978.119	1.221.670
Diensten en diverse goederen		61	13.137.625	10.127.604
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.10	62	8.071.290	7.315.895
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	9.454.925	8.773.063
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	6.10	631/4	930.046	198.042
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10	635/8	-149.105	-1.479.975
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	2.466.398	2.910.372
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	-99.875
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	99.004	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	-2.214.038	3.033.780

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	4.775.418	3.885.806
Recurrente financiële opbrengsten		75	4.775.418	3.885.806
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	218	1.249
Opbrengsten uit vlottende activa		751	181.990	235.728
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	4.593.210	3.648.829
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	6.535.822	5.461.155
Recurrente financiële kosten	6.11	65	6.535.822	5.461.155
Kosten van schulden		650	6.528.327	5.453.051
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	7.495	8.104
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	-3.974.442	1.458.431
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	26.801	26.686
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat		67/77	13.090	-1.913
Belastingen		670/3	13.090	920
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	6.13	77	.....	2.833
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	-3.960.731	1.487.030
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	-3.960.731	1.487.030

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-2.543.726	1.417.007
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-3.960.731	1.487.030
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	1.417.005	-70.023
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan de inbreng	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	.....	.....
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	.....
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	-2.543.726	1.417.005
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	.....	.....
Vergoeding van de inbreng	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

TOELICHTING

STAAT VAN DE KOSTEN VAN OPRICHTING, VERHOGING VAN DE INBRENG, KOSTEN BIJ UITGIFTE VAN LENINGEN EN HERSTRUCTURERINGSKOSTEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	200.210
Mutaties tijdens het boekjaar			
Nieuwe kosten van het boekjaar	8002	95.344	
Afschrijvingen	8003	.....
Andere(+)/(-)	8004	.....
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(20)	295.554	
Waarvan			
Kosten van oprichting, verhoging van de inbreng, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten	200/2	.....
Herstructureringskosten	204	.....

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	117.447
8022	31.023	
8032	.....
8042	.....
8052	148.470	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	84.506
8072	15.140	
8082	.....
8092	.....
8102	.....
8112	.....
8122	99.646	
211	48.824	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	415.783.173
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	5.083.542	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	141.088	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	36.547.262	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	457.272.889	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....
Verworven van derden	8221	.....
Afgeboekt	8231	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	129.234.434
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	9.317.042	
Teruggenomen	8281	.....
Verworven van derden	8291	2.668.796	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	108.136	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	141.112.136	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	316.160.753	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	302.044
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	302.044	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....
Verworven van derden	8222	.....
Afgeboekt	8232	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	231.440
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	17.024	
Teruggenomen	8282	.....
Verworven van derden	8292	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	248.464	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	53.580	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.491.242
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	73.805	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8183	17.694	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	1.582.741	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....
Verworven van derden	8223	.....
Afgeboekt	8233	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.214.880
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	105.719	
Teruggenomen	8283	.....
Verworven van derden	8293	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313	15.532	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	1.336.131	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	246.610	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	XXXXXXXXXXXXXXXX	17.694
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8184	-17.694	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214	.....
Verworven van derden	8224	.....
Afgeboekt	8234	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8244	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324P	XXXXXXXXXXXXXXXX	15.532
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	.....
Teruggenomen	8284	.....
Verworven van derden	8294	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8304	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8314	-15.532	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)	.....
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250	.....
Installaties, machines en uitrusting	251	.....
Meubilair en rollend materieel	252	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	35.472.737
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	36.831.771	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-36.547.262	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	35.757.246	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....
Verworven van derden	8226	.....
Afgeboekt	8236	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....
Teruggenomen	8286	.....
Verworven van derden	8296	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	35.757.246	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	32.690
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	32.690	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....
Verworven van derden	8423	.....
Afgeboekt	8433	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....
Teruggenomen	8483	.....
Verworven van derden	8493	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	32.690	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	1.330
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....
Terugbetalingen	8593	.....
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	1.330	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

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

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Aster</i> 0757.526.547 Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Emiel Vloorsstraat 13, 2020 Antwerpen, België					31/12/2024	EUR	5.482.225	-1.271.327
	<i>A-aandelen</i>	1	2,44					
	<i>B-aandelen</i>	140.130	0,38					
	<i>D-aandelen</i>	9	0,15					
<i>EthiasCo</i> 0402.370.054 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Voie Gisèle Halimi 10, 4000 Liège, België					31/12/2024	EUR	236.766.934	45.427.442
	<i>Aandelen</i>	1	0,01					

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

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

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
<i>Verkregen opbrengsten</i>	2.165.942
<i>Over te dragen kosten</i>	112.583
<i>Andere</i> .....	.....
.....

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN DE INBRENG

Inbreng

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
(110)	.....
111P	XXXXXXXXXXXXXXXX	264.981
(111)	268.343	
8790	457.900	
87901	189.557	
8791	.....
87911	.....

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld
 waarvan niet volgestort
 In natura
 waarvan niet volgestort

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	30.000	
	-12.175	
	
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	18.316
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....

Wijzigingen tijdens het boekjaar
Gemeente Middelkerke - Fusie met Ijzer en Zee
Uittredingen particulieren

 Aandelen op naam
 Gedematerialiseerde aandelen

Eigen aandelen

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

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

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

Codes	Boekjaar
8722
8732
8740
8741
8742
8745
8746
8747

Aandelen

Verdeling

Aantal aandelen

Codes	Boekjaar
8761	18.316
8762	18.316
8771	.....
8781	.....

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

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

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

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

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

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

Hangende geschillen
.....
.....
.....

Boekjaar
730.000
.....
.....
.....

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	16.033.669
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	16.033.669
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	33.899
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	16.067.568
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	3.218.737
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	3.218.737
Overige leningen	8852	.....
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	3.218.737
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	274.872.444
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	274.872.444
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	2.802.985
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	277.675.429

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

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

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

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

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

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

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

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	2.371.021
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	165.104
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	743.910

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

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

.....

.....

.....

.....

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
.....			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	3.418.947	3.046.970
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	105	106
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	101,6	93,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	142.847	125.417
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	5.512.053	5.273.953
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.481.565	1.230.348
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	594.115	640.102
Andere personeelskosten	623	483.557	171.491
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	635	.....	.....
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	.....	.....
Teruggenomen	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	1.129.586	198.042
Teruggenomen	9113	199.540	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	2.754.269	2.847.197
Bestedingen en terugnemingen	9116	2.903.374	4.327.172
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	2.195.291	2.177.889
Andere	641/8	271.107	732.483
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,3	1,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	518	2.285
Kosten voor de vennootschap	617	20.237	117.959

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	.....	508.308
Interestsubsidies	9126	.....	3.138.723
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754	.....	.....
Andere .....		.....	.....
.....	
.....	
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen			
	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten			
	6502	.....	.....
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen			
	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654	.....	.....
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655	.....	.....
Andere .....		.....	.....
.....	
.....	
.....	

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	1.279.928	1.257.406
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	1.279.928	1.257.406
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	1.275.548	934.701
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	4.380	322.704
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769	.....	.....
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	99.004	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	99.004	.....
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ...	6630	.....	.....
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	99.004	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	.....
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	.....
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	.....
Geraamde belastingsupplementen	9137	.....
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	13.090
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	13.090
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
Overgedragen fiscale verliezen		3.001.802
.....	
.....	
.....	

Codes	Boekjaar
9134	.....
9135	.....
9136	.....
9137	.....
9138	13.090
9139	13.090
9140	.....
	3.001.802

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

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

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

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties	9141	3.001.802
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	3.001.802
Andere actieve latenties .....		.....
.....	
.....	
Passieve latenties	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties .....		.....
.....	
.....	

Codes	Boekjaar
9141	3.001.802
9142	3.001.802

9144	.....

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de vennootschap (aftrekbaar)	9145	639.779
Door de vennootschap	9146	1.713.705
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van		
Bedrijfsvoorheffing	9147	1.230.609
Roerende voorheffing	9148	.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	639.779	296.469
9146	1.713.705	1.637.357
9147	1.230.609	1.066.253
9148	.....	.....

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

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

.....

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

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

Hangende geschillen met betrekking tot bouwdoSSIERS

Boekjaar
730.000
.....
.....
.....

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

Beknopte beschrijving

Voor alle personeelsleden is een groepsverzekering afgesloten bij een externe verzekeraar.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Codes	Boekjaar
9220

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

.....

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

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

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

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

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

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

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

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

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

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

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

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

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

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	30.000
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	3.500
Belastingadviesopdrachten	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	.....
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....

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



WAARDERINGSREGELS

Nota goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 31 maart 2026

De waarderingsregels worden vastgelegd in overeenstemming met de bepalingen van titel II KB 19/12/2003 (en hoofdstuk II van titel I van Boek II van het KB 30/04/2001) m.b.t. de jaarrekening van de onderneming, alsook het MB van 29/10/2010 Bijlage 1 betreffende de nadere invulling van de regels inzake de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels.

De waarderingsregels hebben als doel een boekhoudkundig reglement voor waardering op te stellen eigen aan de woonmaatschappij (waarbij de gebruikelijke criteria gerespecteerd blijven) en dit op een eenvormige wijze over de verschillende dienstjaren. De waarderingsregels hebben in het bijzonder betrekking op de volgende aspecten: samenstelling en aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen alsook voorzieningen voor risico's en kosten.

De waarderingsregels toepasselijk bij het opstellen van de jaarrekening van de onderneming werden door de Raad van Bestuur in haar vergadering van 21/10/2024 goedgekeurd.

Wijzigingen aan de bestaande waarderingsregels, zullen specifiek behandeld worden binnen de Raad van Bestuur.

OPRICHTINGSKOSTEN

Kosten van reorganisatie worden geactiveerd en afgeschreven op 5 jaar van zodra de reorganisatie voltooid is. Voor de kosten reorganisatie zal ook een subsidie aangevraagd worden.

IMMATERIELE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa wordt afgeschreven over 5 jaar.



MATERIELE VASTE ACTIVA - GEBOUWEN

1. Aanschaffingswaarde

De terreinen en gebouwen van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans opgenomen.

De aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen wordt bepaald als de som van:

- 1: de aankoopprijs of, in voorkomend geval, de vervaardigingsprijs of inbrengwaarde;
- 2: de externe en de interne bij de aankoop komende kosten;
- 3: in voorkomend geval, de rente op vreemd vermogen dat wordt gebruikt voor de financiering van de constructie of de renovatie van gebouwen, voor zover deze betrekking heeft op de periode die aan de gebruiksklaarheid voorafgaat.

Toezichtkosten voorkomend onder 2 worden op forfaitaire wijze bepaald: 2 % van de aankoopprijs excl. btw.

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw. In de aankoopprijs of de waarde van opbouw zijn de intercalaire intresten op ontleende kapitalen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat opgenomen.

2. Afschrijvingen

De afschrijvingen worden berekend voor:

TERREINEN EN GEBOUWEN (22)

- A. Tot 1997: De verhuurde woningen over 66 jaar, op basis van de 5/6 van de activawaarde in functie van de gegevens van de aflossingstabel om een kapitaal van € 1.000.000,00 af te schrijven in 66 jaar bij een intrest van 2,5%. De in reeksen gebouwde garages, de ondergrondse parkings en bergplaatsen over 66 jaar op basis van 5/6 van de activawaarde in functie van de gegevens van de aflossingstabel om een kapitaal van € 1.000.000,00 af te schrijven in 66 jaar bij een intrest van 2,5%.

Vanaf 1966 wordt als grondwaarde de reële kostprijs van de grond genomen.

Indien er op 31 december 2010 onroerende goederen of werken in onroerende staat afgeschreven worden op basis van een progressief afschrijvingsritme (gebouwen en garages voor 1997), wordt de resterende boekwaarde van deze goederen of werken vanaf boekjaar 2011 gedurende de resterende afschrijvingsduur op lineaire wijze afgeschreven.

- B. De aanschaffingswaarde van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties welke als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving plaatsvindt in 2011 of een later boekjaar, wordt lineair afgeschreven over een periode van drieëndertig jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklaarheid.

Een integrale renovatie is een renovatie of omvorming van een woning waarbij het niveau van wooncomfort door vernieuwing van de woninguitrusting in die mate verbeterd wordt, dat ze geschikt is om gedurende een nieuwe investeringscyclus van 33 jaar gebruikt te worden voor de huisvesting van bewoners.



- C. Voor boekjaar 2021 werden de afschrijvingstermijnen gewijzigd cfr Ministerieel Besluit als volgt:

De afschrijvingstermijn van projecten die nu op 33 jaar worden afgeschreven, wordt verlengd naar 50 jaar.

Voor projecten die in de periode 2011-2020 een eerste maal werden afgeschreven, wijziging als volgt: de resterende, niet-afgeschreven, boekwaarde wordt afgeschreven op 50 jaar, min het aantal jaren dat al is afgeschreven in de periode 2011-2020.

Voor andere, individuele renovaties worden volgende waarderingsregels gehanteerd:

1 renovaties afschrijfbaar over een periode van 15 jaar:

- a. vernieuwen van keukenmeubilair en -toestellen;
- b. vernieuwen van badkamermeubilair en -toestellen;
- c. vernieuwen van binnenschrijnwerk;
- d. vernieuwen van vloerbekleding;
- e. vernieuwen van elektrische uitrusting van de woning;
- f. vernieuwing van sanitaire uitrusting;
- g. plaatsing van nieuwe c.v.-ketels met hoog rendement;

2 renovaties afschrijfbaar over 33 jaar:

- a. vernieuwen van installaties voor centrale verwarming;
- b. vernieuwen van buitenschrijnwerk;
- c. vernieuwen van dakbedekking;
- d. vernieuwen van het volledige parament van buitengevels;
- e. Vernieuwen van liftinstallaties

De afschrijvingstermijn van renovaties die niet vermeld worden in het eerste lid, stemt overeen met de geraamde reële economische levensduur van de betrokken activa zonder echter de termijn van 33 jaar te overschrijden.

Samengevat:

Voor gebouwen waarvan de eerste afschrijving geboekt is in 2010 of een vorig boekjaar wordt de afschrijvingsduur behouden:

- De gebouwen voor 1997 worden afgeschreven in 66 jaar. (Progressief tot 31/12/2010, daarna wordt het saldo lineair afgeschreven over de resterende looptijd)
- De woningen en garages vanaf 1997 worden afgeschreven in 50 jaar, niet afschrijfbaar is de waarde van de grond.
- Het keukenmeubilair wordt afgeschreven in 30 jaar.
- De renovaties vanaf 1996 worden afgeschreven in 30 jaar.
- De administratieve gebouwen worden afgeschreven in 33 jaar.
- De commerciële gebouwen worden afgeschreven in 33 jaar.
- De installaties voor centrale verwarming worden afgeschreven in 30 jaar.
- De liften worden afgeschreven in 30 jaar.
- De badkamers worden afgeschreven in 30 jaar.
- De vloeren worden afgeschreven in 30 jaar.
- De woonuitrustingen (waterverwarmers e.a.) worden afgeschreven in 10 jaar.
- De condensatieketels worden afgeschreven in 10 jaar.

De afschrijvingen beginnen te lopen vanaf het moment dat het actief voorlopig werd opgeleverd.

Voor woningen die online verkocht worden geldt de datum van toewijs als datum van effectieve verkoop.



MATERIELE VASTE ACTIVA (23-24)

- Werkplaatsmachines en materieel worden afgeschreven over 5 jaar.
- Het meubilair en kantoomateriaal worden afgeschreven in 10 jaar.
- Het rollend materiaal en kantoomachines worden afgeschreven in 5 jaar, behoudens ex leasing: deze voertuigen worden afgeschreven over 2 jaar.
- Het informaticamateriaal wordt afgeschreven in 3 jaar.
- Rollend materieel in leasing wordt afgeschreven over 5 jaar

VOORRADEN

De grondstoffen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde volgens de FIFO-methode.

De onroerende goederen bestemd voor verkoop worden opgenomen tegen kostprijs. Het resultaat van verkoop wordt erkend op moment van de notariële akte van verkoop.

VORDERINGEN

Alle openstaande vorderingen van vertrokken huurders die op het einde van het boekjaar geen huurder meer zijn, worden beschouwd als een dubieuze vorderingen waarop een waardevermindering wordt geboekt van:

50% van de nominale waarde van de vorderingen het 1^{ste} jaar na vertrek

75% van de nominale waarde van deze vorderingen het 2^{de} jaar na vertrek

100% van de nominale waarde van deze vorderingen het 3^{de} jaar na vertrek

KAPITAALSUBSIDIES

Het bedrag van de kapitaalsubsidies toegekend of uitbetaald door openbare besturen of instellingen, worden voor het volle bedrag op het passief opgenomen. De subsidies worden in resultaat genomen a rato de afschrijvingen van de materiele vaste activa waarop zij betrekking hebben.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

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

De voorzieningen 2026 zijn opgebouwd in 4 stappen:

- Raamcontractanalyse die van toepassing zijn op goot onderhoud, éénmalige herstellingen, mutatiegebonden werken en cyclisch onderhoud dat niet jaarlijks voorkomt en dat niet als investering aanzien wordt
- Specifieke projecten en prijsvragen obv het "to do plan 2026", prijsvragen die een duidelijk gestaafde inschatting kunnen geven van de kostprijs (die geen raamcontract zijn) en dossiers met risico op onderschatting van kostprijs
- Op basis van data uit de werkbons werd een correctie uitgevoerd (op basis van het type van werken) bij gemengde contracten om een substantieel deel kleine herstellingen betreft die niet onder de voorziening vallen
- Bij twijfelgevallen neemt afdeling boekhouding de beslissing of iets als voorziening dient opgenomen te worden of niet.

Voorzieningen voor hangende geschillen en andere risico's worden individueel geëvalueerd en ingeschat met inachtnaam van de noodzakelijke voorzichtigheid.



Andere voorzieningen blijven gehandhaafd totdat er accurate inschattingen gemaakt kunnen worden op basis van historische data.

SCHULDEN

Schulden worden opgenomen tegen nominale waarde.

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 31 maart 2026

Sara Casteur

John Crombez

Directeur

Voorzitter



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

Zie volgende pagina.

JAARVERSLAG OVER DE JAARREKENING PER 31/12/2025

Hieronder vindt u het jaarverslag van het boekjaar afgesloten op 31/12/2025. De volgende onderdelen zijn van toepassing:

WIJZE WAAROP DE VENNOOTSCHAP TOEZICHT HEEFT UITGOEFEND OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN ALS WOONMAATSCHAPPIJ

VERRICHTTE ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJKING VAN HAAR DOEL EN VOORWERP

VERZOEKEN TOT UITTREDING

RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE PARTICIPATIES

INFORMATIE BETREFFENDE WINSTUITKERING

ANDERE RUBRIEKEN KRACHTENS BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

VOORUITZICHTEN

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

FINANCIELE INSTRUMENTEN

BIJKANTOREN

STRIJDIG BELANG

ONDERNEMINGEN IN VERLIESSITUATIE

WIJZE WAAROP DE VENNOOTSCHAP TOEZICHT HEEFT UITGEOEFEND OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN ALS WOONMAATSCHAPPIJ

De Raad van Bestuur heeft een diverse samenstelling met de bedoeling om de werking van de woonmaatschappij kritisch te benaderen vanuit verschillende perspectieven. De leden zijn voorgedragen door de gemeenten, maar er is ook een lid voorgedragen door de private aandeelhouders en een lid voorgedragen door de huurders van Woonsprong.

Zoals uit voorgaand hoofdstuk ook blijkt, heeft Woonsprong haar missie en visie duidelijk uitgeschreven en vertaald in concrete strategische en operationele doelstellingen. Dit kader is mede gebaseerd op het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen. De wettelijke opdracht en het naleven van de erkenningsvoorwaarden zijn er dus in verweven.

Een auditcomité is vanaf 1 januari 2025 verplicht voor woonmaatschappijen met een patrimonium vanaf 5.000 woningen. Dit is nog niet het geval voor Woonsprong, maar zij heeft wel de bedoeling om een auditcomité op te richten. Dit gebeurde nog niet in 2025.

VERRICHTTE ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJKING VAN HAAR DOEL EN VOORWERP

Woonsprong stelt 12 strategische doelstellingen voorop in 7 verschillende prestatievelen. Ze zijn gebaseerd op het prestatiehandboek van de sector én ze zijn een vertaling van de missie en visie. Elk van de strategische doelstellingen werd uitgewerkt in concrete operationele doelstellingen. Dit doelstellingenplan geeft vorm aan de organisatie (organogram, functieprofielen, processen en procedures) en toont welke activiteiten ontwikkeld worden.

Alle operationele en strategische doelstellingen zijn in het document opgenomen. Dat geldt ook voor onze missie en visie. De activiteiten en cijfers errond worden ook beschreven onder de thematische hoofdstukken.

VERZOEKEN TOT UITTREDING

Er zijn tijdens het boekjaar 9 private aandeelhouders uitgetreden, alle houders van gewone aandelen. Zij hebben hun volstort gedeelte in het kapitaal terugbetaald gekregen.

RECHTSTREEKSE EN ONRECHTSTREEKSE PARTICIPATIES

De vennootschap heeft volgende deelnames in andere vennootschappen:

- CV ASTER: 1 A-aandeel t.b.v. 1.000,00 EUR;
- CV ASTER: 140.130 B-aandelen t.b.v. 14.013,00 EUR;
- CV ASTER: 9 D-aandelen t.b.v. 9.000,00 EUR;
- CV Poolstok: 3 aandelen t.b.v. 24,79 EUR per aandeel;
- BV EthiasCo: 1 aandeel t.b.v. 8.602,90 EUR

INFORMATIE BETREFFENDE WINSTUITKERING

Niet van toepassing.

ANDERE RUBRIEKEN KRACHTENS BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING

Geen andere rubrieken te vermelden.

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

ACTIEF**KOSTEN VAN HERSTRUCTURERING**

Onder deze rubriek worden de kosten opgenomen en geïnventariseerd die voortvloeien uit de verplichte fusie van de vijf woonactoren. Per einde boekjaar bedragen deze kosten 295.553 EUR. In 2025 namen deze kosten nog toe ingevolge de ontvangst van een eindfactuur over 2023, evenals door de kosten verbonden aan de fusie met IJzer en Zee.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De netto boekwaarde van de totale materiële vaste activa bedraagt per einde boekjaar 352.301.033 EUR, tegenover 322.437.565 EUR vorig boekjaar,

Deze rubriek bestaat uit de volgende componenten:

- ◆ Terreinen en gebouwen
- ◆ Installaties, machines en uitrusting
- ◆ Meubilair en rollend materieel
- ◆ Leasing en soortgelijke rechten
- ◆ Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

Terreinen en gebouwen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 316.160.753 EUR.

De investeringen van het boekjaar bedragen 41.630.803 EUR en betreffen vooral de nieuwbouwprojecten Met Zicht (Vuurtoerenwijk), Havenzijde (Lombardszijde) alsook de overname van panden van IJzer en Zee. Naast de hiervoor vermelde projecten zijn er ook enkele renovaties mee geactiveerd. De gebouwen worden afgeschreven ten bedrage van 9.317.041 EUR.

De buitengebruikstellingen bevatten de verkoop van 7 oude onverhuurbare sociale woningen.

Installaties, machines en uitrusting:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 53.580 EUR.

In de loop van het boekjaar werden er geen machines aangekocht.

Deze worden afgeschreven ten bedrage van 17.024 EUR a rato van 20.00 % per jaar.

Meubilair en rollend materieel:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 246.610 EUR.

De investeringen van het boekjaar bedragen 73.805 EUR en betreffen de aankoop van informaticamateriaal.

Deze worden afgeschreven ten bedrage van 105.719 EUR a rato van 10% per jaar voor het meubilair, 20.00 % per jaar voor het rollend materieel jaar (50% voor de tweedehands bestelwagen ex-leasing) en 33,33% per jaar voor het informaticamaterieel.

Leasing:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 0 EUR.

De leasingovereenkomsten van de bedrijfswagens zijn beëindigd. Bijgevolg werden de voertuigen gereclassificeerd naar de rekening rollend materieel.

Activa in aanbouw en vooruitbetalingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 35.757.246EUR. Er werd voor 36.831.771 EUR geïnvesteerd in 2025, vooral in nieuwbouwprojecten.

Er werd dit jaar 36.547.262 EUR overgeboekt van vast actief in aanbouw naar gebouwen, dit voornamelijk door de oplevering van de projecten hierboven vermeld onder terreinen en gebouwen.

VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

De netto boekwaarde van de totale voorraden en bestellingen in uitvoering bedraagt per einde boekjaar 9.788.609 EUR, tegenover 7.885.220 EUR in het vorige boekjaar. Dit bedrag bestaat quasi integraal uit de voorraad sociale kavels en de geactiveerde bouwkosten van sociale woningen in aanbouw, die allen bestemd zijn voor verkoop. De stijging ten opzichte van vorig jaar is voornamelijk te verklaren door het uitblijven van verkopen tijdens het boekjaar, terwijl de bouwactiviteiten binnen de lopende projecten verder werden voortgezet. De belangrijkste toename situeert zich in de projecten Vervlotenweg en Gaffelhoek.

VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de totale vorderingen op ten hoogste één jaar bedraagt per einde boekjaar 5.475.969 EUR, tegenover 5.128.437 EUR vorig jaar.

Deze rubriek bevat:

- ◆ Handelsvorderingen
- ◆ Overige vorderingen

Handelsvorderingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 822.008 EUR ten opzichte van 1.148.312 EUR vorig boekjaar.

Overige vorderingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 4.653.961 EUR ten opzichte van 3.980.125 EUR vorig boekjaar.

De stijging van de overige vorderingen is hoofdzakelijk te verklaren door een bedrag van 1,15 miljoen EUR dat nog geïnd moet worden uit de openbare verkopen van de onverhuurbare woningen.

LIQUIDE MIDDELEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN**Liquide middelen:**

De netto boekwaarde van de liquide middelen bedraagt per einde boekjaar 11.848.299 EUR, tegenover 16.279.217 EUR vorig boekjaar. Deze daling wordt verklaard door het feit dat Woonsprong veel erelonen van nieuwe projecten dient voor te schieten totdat er een lening bij de VMSW aangeaan kan worden. Na aangaan van deze leningen, worden de voorgeschoten bedragen door de VMSW teruggestort.

Overlopende rekeningen:

De netto boekwaarde van de overlopende rekeningen op het actief van de balans bedraagt per einde boekjaar 2.278.525 EUR, tegenover 1.986.034 EUR vorig boekjaar. Deze bestaan hoofdzakelijk uit verkregen opbrengsten uit leningen VMSW voor 2.165.942 EUR en uit over te dragen kosten naar 2026 voor 81.703 EUR.

PASSIEF

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

Het kapitaal van Woonsprong bedraagt op het einde van het boekjaar 457.900 EUR, vertegenwoordigd door 18.316 aandelen, waarvan 189.557 EUR nog niet volstort is.

Daarnaast zijn op de aandeelhouderslijst 77 overleden aandeelhouders opgenomen, in afwachting van de voorlegging van aktes van erfopvolging. In de loop van 2025 zijn 9 aandeelhouders uitgetreden.

Naar aanleiding van de overname van de panden van IJzer en Zee in Middelkerke heeft de gemeente Middelkerke bovendien 1.200 nieuwe aandelen verworven.

KAPITAALSUBSIDIES

De netto boekwaarde van de kapitaalsubsidies per einde boekjaar bedraagt 21.785.004 EUR, tegenover 22.101.305 EUR vorig boekjaar.

De mutatie van deze rubriek is het gevolg van enkele nieuwe kapitaalsubsidies en een opname in de opbrengsten.

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

De netto boekwaarde van de voorzieningen en risico's en kosten bedraagt per einde boekjaar 4.433.640 EUR, tegenover 4.594.341 EUR vorig boekjaar.

Grote herstellings- en onderhoudswerken:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 2.754.270 EUR, tegenover 2.847.197 EUR vorig boekjaar. De voorziening werd meer specifiek aangelegd voor grote onderhouds- en herstellingswerken.

De voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken werd op dezelfde wijze berekend als in het vorige boekjaar, met name op basis van de afgesloten raamcontracten, evenwel gecorrigeerd voor elementen die boekhoudkundig niet als voorziening kunnen worden opgenomen. Deze benadering is in het boekjaar 2025 correct gebleken en wordt bijgevolg doorgetrokken naar 2026.

Overige risico's en kosten:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 730.000 EUR, tegenover 786.178 EUR vorig boekjaar.

Deze voorzieningspost bestaat uit een voorziening hangende geschillen in bouwdoSSIERS. Er werd beslist dat voor 2025 de voorzieningen voldoende waren en niet dienden aangepast te worden.

Uitgestelde belastingen:

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 949.370 EUR, tegenover 960.966 EUR vorig boekjaar.

SCHULDEN OP MEER DAN ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de schulden op meer dan één jaar bedraagt per einde boekjaar 280.894.166 EUR, tegenover 257.860.464 EUR in het vorige boekjaar. Deze schulden hebben integraal betrekking op de langetermijnleningen bij de VMSW. De stijging ten opzichte van vorig jaar is het gevolg van de financiering van de opgeleverde projecten en de verdere voortgang van de lopende bouwdoSSIers.

SCHULDEN OP TEN HOOGSTE ÉÉN JAAR

De netto boekwaarde van de schulden op ten hoogste één jaar bedraagt per einde boekjaar 26.242.620 EUR, tegenover 18.462.528 EUR vorig boekjaar.

Deze rubriek bevat de volgende componenten:

- ◆ Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen
- ◆ Financiële schulden: kredietinstellingen
- ◆ Financiële schulden: overige leningen
- ◆ Handelsschulden
- ◆ Schulden m.b.t. belastingen
- ◆ Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten
- ◆ Vooruitbetalingen
- ◆ Overige schulden

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

De netto boekwaarde van de schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen bedraagt 16.067.568 EUR.

Financiële schulden – kredietinstellingen en overige leningen

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 0 EUR voor beide rubrieken.

Handelsschulden

De netto boekwaarde bedraagt per einde boekjaar 5.587.538 EUR, tegenover 3.716.585 EUR vorig boekjaar.

Schulden met betrekking tot belastingen

De netto boekwaarde bedraagt per einde boekjaar 2.371.022 EUR. Deze post is hoofdzakelijk opgebouwd uit onroerende voorheffing (2.083.523 EUR) en bedrijfsvoorheffing (254.687 EUR)

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

De netto boekwaarde van de schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten bedraagt per einde boekjaar 909.013 EUR en bestaat grotendeels uit de voorziening vakantiegeld (737.328 EUR), te betalen RSZ (165.103 EUR).

Vooruitbetalingen

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 0 EUR.

Overige schulden

De netto boekwaarde per einde boekjaar bedraagt 1.307.479 EUR tegenover een saldo per eind vorig boekjaar van 869.097 EUR. Het grootste gedeelte van deze rubriek betreft vooruitbetalingen en terug te storten vermindering OV van huurders.

OVERLOPENDE REKENINGEN

De netto boekwaarde van de overlopende passiefrekeningen bedraagt per einde boekjaar 2.135.844 EUR. Deze wordt vertegenwoordigd door toe te rekenen kosten ten bedrage van 1.864.771 EUR en over te dragen opbrengsten ten bedrage van 271.072 EUR. Het saldo betreft kleinere zaken die in 2025 opgelost worden.

RESULTATENREKENING

BEDRIJFSRESULTATEN

De omzet bedraagt 25.263.982 EUR, tegenover 28.207.068 EUR. Voornaamste factor voor deze daling is dat er geen verkopen van koopwoningen waren in 2025, er is een stijging van 1 mio EUR in de verhuringen.

De zelfgeproduceerde vaste activa betreffen de toezichtskosten op werven. De toezichtskosten bedragen 2% van de uitgevoerde werken op de werven en bedragen voor 2025, 736.635 EUR.

De andere bedrijfsopbrengsten bedragen per einde boekjaar 4.668.886 EUR en omvatten voornamelijk bedrijfssubsidies, recuperatie van kosten en diverse bedrijfsopbrengsten.

De uitgaven voor diensten en diverse goederen bedragen 13.137.625 EUR tegenover 10.127.604 EUR vorig boekjaar.

De bezoldigingen en sociale lasten bedragen 8.071.290 EUR, tegenover 7.315.895 EUR vorig boekjaar en is het resultaat van een stijging van het personeelsbestand.

De afschrijvingen onder de bedrijfskosten zijn verdeeld over de immateriële vaste activa, 15.140 EUR en de materiële vaste activa, 9.439.784 EUR.

De waardeverminderingen betreffen 930.046 EUR over de handelsvorderingen volgens de vastgestelde waarderingsregels.

De voorzieningen werden integraal teruggenomen en opnieuw opgebouwd.

De andere bedrijfskosten 2.466.398 EUR betreffen: bedrijfsbelastingen zoals onroerende voorheffing, verkeersbelasting, provinciale belasting, gemeentelijke belastingen leegstand en verwaarlozing en diverse bedrijfskosten.

FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële opbrengsten bedragen per einde boekjaar 4.775.418 EUR en omvatten voornamelijk intrestsubsidies FS3 ten belope van 4.078.612 EUR, in resultaat genomen kapitaalsubsidies ad 523.953 EUR. De kosten van schulden bedragen afgelopen boekjaar 6.535.822 EUR, quasi uitsluitend bestaand uit interesten op leningen VMSW.

NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Er zijn dit boekjaar niet-recurrente opbrengsten voor een bedrag van 1.279.928 EUR, waarvan 1.254.048 EUR door de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van 7 woningen.

Het verlies van het boekjaar bedraagt 3.960.731 EUR tegenover 1.487.030 EUR winst vorig boekjaar.

RESULTAATVERWERKING

Het verlies van het boekjaar van 3.960.731 EUR zal geboekt worden naar het overgedragen resultaat.

BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE ONDERNEMING GECONFRONTEERD WORDT.

De onderneming wordt niet geconfronteerd met specifieke onzekerheden, maar is wel in sterke mate afhankelijk van de overheidsreglementering inzake sociale en fiscale wetgeving dewelke de financiële resultaten sterk kunnen beïnvloeden.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Nihil

WERKZAAMHEDEN VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gezien de aard van de vennootschap wordt er niet aan onderzoek en ontwikkeling gedaan.

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap heeft geen eigen aandelen verkregen.

FINANCIELE INSTRUMENTEN

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

BIJKANTOREN

De vennootschap beschikt over volgende bijkantoren:

- Lijndraaiersstraat 13, 8400 Oostende
- Seringenstraat 2, 8400 Oostende
- Sint-Jans-Gasthuisstraat 35A, 8470 Gistel

STRIJDIG BELANG

De Raad van bestuur heeft in het afgelopen boekjaar geen toepassing gemaakt van de procedure van belangenconflict.

ONDERNEMINGEN IN VERLIESSITUATIE

Niet van toepassing.

VERSLAG COMMISSARIS:

Het verslag wordt hierna toegevoegd

De Voorzitter van de Raad van Bestuur

John Crombez

Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV

BTW | KBO BE0783.703.679 RPR Gent – afd Kortrijk

IBAN | BIC BE78 7340 5910 0186 KREDBEBB

+32 (0)497 51 55 51 tvanloocke@bedrijfsrevisorvanloocke.be

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Woonsprong BV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de bijzondere algemene vergadering van 25 november 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonsprong BV uitgevoerd gedurende twee opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 381 988 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 3.961 (000) EUR.

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

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV

BTW | KBO BE0783.703.679 RPR Gent – afd Kortrijk

IBAN | BIC BE78 7340 5910 0186 KREDEBBB

+32 (0)497 51 55 51 tvanloocke@bedrijfsrevisorvanloocke.be

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV

BTW | KBO BE0783.703.679 RPR Gent – afd Kortrijk

IBAN | BIC BE78 7340 5910 0186 KREDBEBB

+32 (0)497 51 55 51 tvanloocke@bedrijfsrevisorvanloocke.be

- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV

BTW | KBO BE0783.703.679 RPR Gent – afd Kortrijk

IBAN | BIC BE78 7340 5910 0186 KREDBEBB

+32 (0)497 51 55 51 tvanloocke@bedrijfsrevisorvanloocke.be

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u niets mede te delen over verrichtingen die zijn gedaan of beslissingen die werden genomen en die in overtreding zijn met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
- De historische en prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens werden beoordeeld in het kader van een uitkering beslist door de algemene vergadering overeenkomstig artikel 6:116 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Getekend te Sint-Eloois-Winkel, op 14 april 2026

De commissaris**Bedrijfsrevisor Thierry Van Loocke BV**

Vertegenwoordigd door Thierry Van Loocke, statutair bestuurder

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	84,7	40,4	44,3
1002	22,0	6,5	15,5
1003	101,6	45,7	55,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren			
1011	118.273	57.003	61.270
1012	24.574	8.304	16.270
1013	142.847	65.307	77.540
Personeelskosten			
1021	6.682.785	3.220.843	3.461.942
1022	1.388.505	469.201	919.304
1023	8.071.290	3.690.044	4.381.246
1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar

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

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	93,5	40,7	52,8
1013	125.417	47.111	78.306
1023	7.315.895	3.184.566	4.131.329
1033	.....	.....	.....

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	82	23	99,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	82	23	99,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	38	7	43,7
lager onderwijs	1200	1	.....	1,0
secundair onderwijs	1201	37	7	42,7
hoger niet-universitair onderwijs	1202	.....	.....	.....
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	44	16	56,1
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	43	16	55,1
hoger niet-universitair onderwijs	1212	.....	.....	.....
universitair onderwijs	1213	1	.....	1,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	66	15	77,9
Arbeiders	132	16	8	21,9
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,3	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	518	.....
Kosten voor de vennootschap	152	20.237	.....

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	24	28	39,6
210	8	1	8,8
211	16	27	30,8
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	26	27	40,5
310	10	1	10,6
311	16	26	29,9
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	1	1	1,6
341	.....	.....	.....
342	4	.....	4,0
343	21	26	34,9
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	27	5811	33
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	333	5812	520
Nettokosten voor de vennootschap	5803	17.366	5813	27.117
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	17.366	58131	27.117
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5843	.....	5853	.....

REMUNERATIEVERSLAG

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

Zie volgende pagina.

REMUNERATIEVERSLAG 2025

Conform het Wetboek van vennootschappen art. 100 §1, 6/3 legt Woonsprong BV een remuneratieverslag neer.

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

Bestuurders	Zitpenningen 2025
Caestecker Nathalie	2.860,55
Cobbaert Lieven	520,10
Crombez John (voorzitter)	18.203,50
Defreyne Roland	260,05
Dehaeze Jonas	2.340,45
Deschuytter Bjarni	2.080,40
Dumarey Anthony	260,05
Gilliaert Dirk	3.120,60
Ingelbrecht Magda	466,10
Landuyt Wim	3.120,60
Ledaine Tina	2.600,50
Meganck Chantal	1.300,25
Moyaert Nancy	2.600,50
Reynaert Stefaan	2.860,55
Van den Kerckhove Conny	780,15
Van Moerkercke David	520,10
Van Quathem Ben	3.120,60
Vanhooren Jens	2.340,45
Vanhooren Romina	7.541,45
Vanmullem Kristien	2.080,40
TOTAAL	58.977,35

Aan de leden werd een zitpenning van 260,05 EUR toegekend per effectieve aanwezigheid op de raad van bestuur of het dagelijks bestuur. De voorzitter ontvangt in zijn hoedanigheid van voorzitter een dubbele zitpenning.

Bij nazicht van de zitpenningen voor de raden van bestuur en het dagelijks bestuur werd vastgesteld dat aan de voorzitter, John Crombez, tweemaal een zitpenning te veel werd uitbetaald (= 1.040,20 EUR) en dat bij Ingelbrecht Magda een inversie van cijfers werd vastgesteld, waardoor zij 54,00 EUR te weinig heeft ontvangen. Deze rechtzettingen worden gecorrigeerd in de verwerking van de zitpenningen van de maand mei 2026.

Persoonlijke gegevens:

Naam	Adres	nr	bus	postc	Gemeente
Caestecker Nathalie	Molenstraat	81		8450	BREDENE
Cobbaert Lieven	Kapelhoek	125	D	8480	ICHTEGEM
Crombez John	Prins Albertlaan	39		8400	OOSTENDE
Defreyne Roland	Moerestraat	90		8470	GISTEL
Dumarey Anthony	Plassendale	11		8460	OUDENBURG
Gilliaert Dirk	Raphael V Huffelstraat	10		8434	Westende
Ingelbrecht Magda	Kapelstraat	47	0401	8450	BREDENE
Landuyt Wim	Langestraat	173		8434	Westende
Moyaert Nancy	Hamsterstraat	7		8400	OOSTENDE
Van den Kerchove Conny	Leffingstraat	120	0102	8400	OOSTENDE
Van Moerkercke David	Mexicastraat	27		8480	ICHTEGEM
Van Quaethem Ben	Lindenhofstraat	16	A	8470	GISTEL
Vanhooren Jens	Paaphoek	43		8450	BREDENE
Vanhooren Romina	Ganzenstraat	1		8460	OUDENBURG
Reynaert Stefaan	Eernegemsestraat	57 A		8460	OUDENBURG
Deschuytter Bjarni	Madibastraat	11		8470	GISTEL
Ledaine Tina	Torhoutbaan	16		8480	ICHTEGEM
Vanmullem Kristien	Visserstraat	27		8450	BREDENE
Dehaeze Jonas	Hugo Verrieststraat	25		8480	ICHTEGEM
Meganck Chantal	Hamsterstraat	47		8400	OOSTENDE