

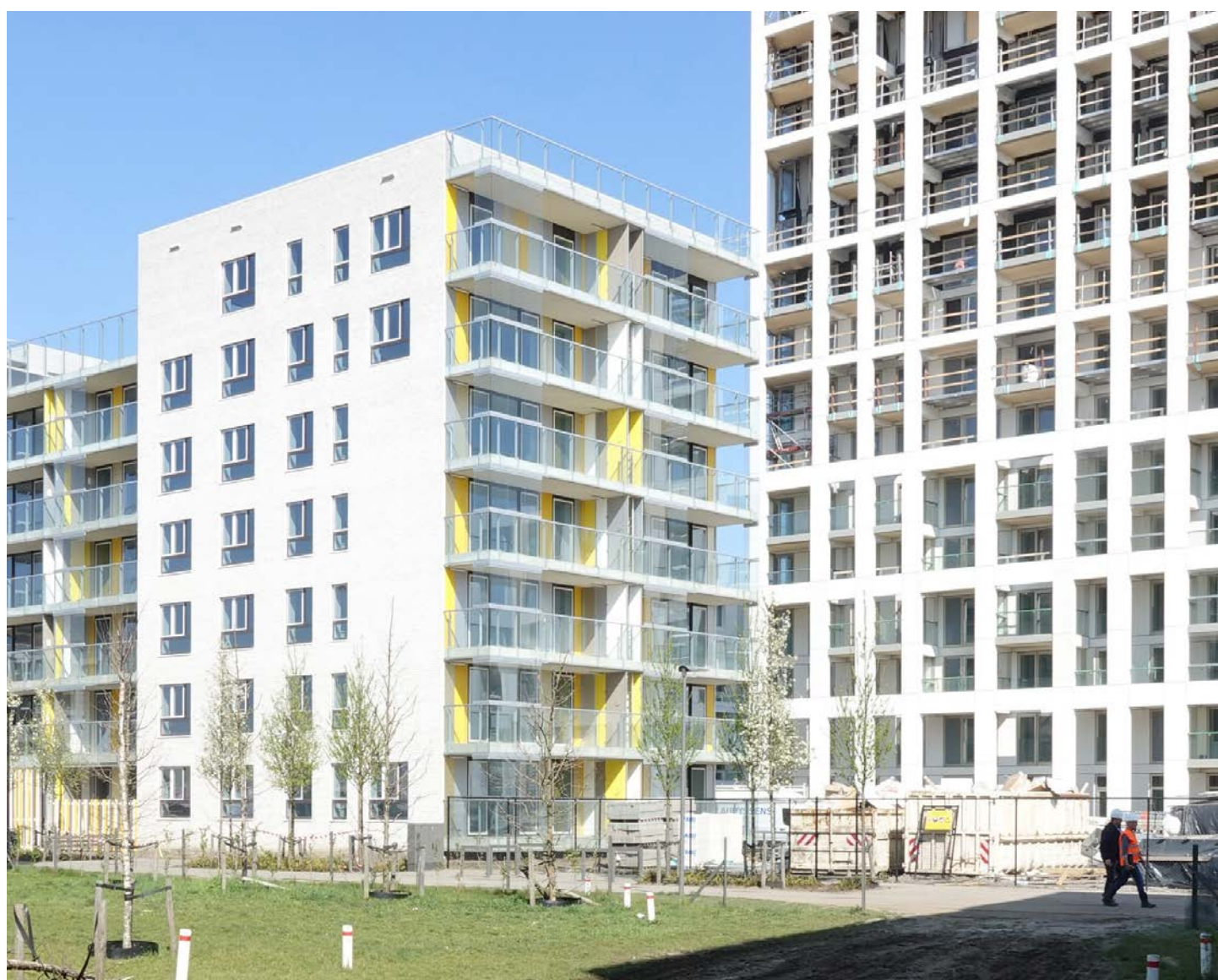


woonhaven  
ons huis  
jouw thuis



2019

Jaarrekening



<b>40</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0403.795.657	Blz.	E.	D.	VOL 1

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

**IDENTIFICATIEGEGEVENS** (op datum van neerlegging)

NAAM: **WOONHAVEN ANTWERPEN**

Rechtsvorm: **CVBA/Soc**

Adres: **Jan Denucéstraat**

Nr.: **23**

Postnummer: **2020**

Gemeente: **Antwerpen 2**

Land: **België**

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

Internetadres<sup>1</sup>:

Ondernemingsnummer **0403.795.657**

DATUM **12/04/2019** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO** <sup>2</sup>

goedgekeurd door de algemene vergadering van **29/05/2020**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2019** tot **31/12/2019**

Vorig boekjaar van **1/01/2018** tot **31/12/2018**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet <sup>3</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **53** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Fons Duchateau**  
voorzitter

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Wouter Gehre**  
algemeen directeur

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>2</sup> Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

<sup>3</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

Nr. 0403.795.657

VOL 2.1

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

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

**Bachar Karim**

Léon Huybrechtsstraat 13, 2050 Antwerpen 5, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/03/2019- 31/05/2024

**Bilsen Guy**

Windmolenstraat 212, 2660 Hoboken (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 18/03/2013- 12/03/2019

**Borginon Fons**

Veldekens 6, 2600 Berchem (Antwerpen), België

Functie : 2de ondervoorzitter

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2024

**Brydenbach Elke**

August Van De Wielelei 7, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 12/03/2019

**Bungeneers Luc**

Molenlei 52, 2170 Merksem (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 12/03/2019

**Devroey Paul**

Oudesteenweg 51, bus 3005, 2060 Antwerpen 6, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 12/03/2019

**Dogge David**

Roederdelft 3, bus 4, 2170 Merksem (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 12/03/2019

**Duchateau Fons**

Neptunusstraat 52, 2600 Berchem (Antwerpen), België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 20/12/2007- 31/05/2024

**George David**

Goethestraat 2, 2050 Antwerpen 5, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 12/03/2019

Nr. 0403.795.657

VOL 2.1

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

**Gysels Kris**

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

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/03/2019- 31/05/2024

**Ides Hans**

Eglantierlaan 102, 2610 Wilrijk (Antwerpen), België

Functie : 1ste ondervoorzitter

Mandaat : 31/05/2013- 12/03/2019

**Lanjri Nahima**

Huybrechtsstraat 72, 2140 Borgerhout (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 12/03/2019

**Legon Ivo**

Gerardus Stijnenlaan 183, 2180 Ekeren (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/03/2019- 31/05/2024

**Leys Karina**

Moretusstraat 115A, 2660 Hoboken (Antwerpen), België

Functie : 3de ondervoorzitter

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2024

**Matheussen Kris**

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

Functie : Bestuurder

Mandaat : 7/10/2014- 29/05/2019

**Meeuws Tom**

Everaertstraat 110, 2060 Antwerpen 6, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/03/2019- 31/05/2024

**Niesten Freek**

Sint-Antoniussstraat 4, 2000 Antwerpen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/03/2019- 31/05/2024

**Talhaoui Fauzaya**

Zuidervelodroom 45, bus 201, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 18/03/2013- 12/03/2019

**Van Acker Piilip**

Schotensesteenweg 313, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 12/03/2019

**Van De Poel Dirk**

Haringrodestraat 54A, bus 31, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 18/03/2013- 31/05/2019

Nr. 0403.795.657

VOL 2.1

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

**Van Der Vloet Jan**

Lange Van Ruusbroecstraat 121, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/03/2019- 31/05/2024

**Vereecken Kevin**

Oudesteenweg 51, bus 4006, 2060 Antwerpen 6, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 12/03/2019

**Vrints Martine**

Coppensstraat 15, 2000 Antwerpen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 7/10/2014- 31/05/2024

**Wittock Viviane**

Legerstraat 217, 2610 Wilrijk (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 12/03/2019- 31/05/2024

**Wuyts Marita**

Gloriantlaan 68A, bus 12, 2050 Antwerpen 5, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2024

**Moore Audit BV 0453.925.059**

Schaliënstraat 3, 2020 Antwerpen 2, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00212

Mandaat : 29/05/2019- 31/05/2021

Vertegenwoordigd door :

1. Rutsaert Wim  
p/a Schaliënstraat 3 , 2020 Antwerpen 2, België  
, Lidmaatschapsnummer : AO 1779

Nr. 0403.795.657

VOL 2.2

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

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

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

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

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

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

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

Nr. 0403.795.657

VOL 3.1

## JAARREKENING

## BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b> .....	6.1	20		
<b>VASTE ACTIVA</b> .....		21/28	<u>940.434.352</u>	<u>889.326.191</u>
<b>Immateriële vaste activa</b> .....	6.2	21	428.747	353.293
<b>Materiële vaste activa</b> .....	6.3	22/27	940.001.248	888.968.267
Terreinen en gebouwen .....		22	824.566.917	786.887.647
Installaties, machines en uitrusting .....		23	1.083.989	1.070.989
Meubilair en rollend materieel .....		24	875.016	990.276
Leasing en soortgelijke rechten .....		25	772.069	822.065
Overige materiële vaste activa .....		26	1.209.524	1.207.782
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen .....		27	111.493.733	97.989.508
<b>Financiële vaste activa</b> .....	6.4 / 6.5.1	28	4.357	4.631
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	4.357	4.631
Aandelen .....		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten .....		285/8	4.357	4.631

Nr. 0403.795.657

VOL 3.1

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b> .....		29/58	65.041.716	62.352.224
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b> .....		29	3.150.000	3.150.000
Handelsvorderingen .....		290		
Overige vorderingen .....		291	3.150.000	3.150.000
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b> .....		3	1.519.051	4.665.077
Voorraden .....		30/36	1.519.051	4.665.077
Grond- en hulpstoffen .....		30/31	1.519.051	1.561.851
Goederen in bewerking .....		32		
Gereed product .....		33		
Handelsgoederen .....		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop .....		35		3.103.226
Vooruitbetalingen .....		36		
Bestellingen in uitvoering .....		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b> .....		40/41	3.197.541	3.721.278
Handelsvorderingen .....		40	1.983.779	1.151.042
Overige vorderingen .....		41	1.213.762	2.570.236
<b>Geldbeleggingen</b> .....	6.5.1 / 6.6	50/53	14.441.634	14.441.202
Eigen aandelen .....		50		
Overige beleggingen .....		51/53	14.441.634	14.441.202
<b>Liquide middelen</b> .....		54/58	37.627.654	32.161.675
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	6.6	490/1	5.105.836	4.212.992
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b> .....		20/58	1.005.476.068	951.678.415



Nr. 0403.795.657

VOL 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b> .....		10/15	108.187.953	111.688.136
<b>Kapitaal</b> .....	6.7.1	10	6.893.634	6.893.634
Geplaatst kapitaal .....		100	7.008.890	7.008.890
Niet-opgevraagd kapitaal <sup>4</sup> .....		101	115.256	115.256
<b>Uitgiftepremies</b> .....		11	23.227	23.228
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....		12		
<b>Reserves</b> .....		13	10.480.578	10.476.891
Wettelijke reserve .....		130	520.615	520.615
Onbeschikbare reserves .....		131	3.498.791	3.498.791
Voor eigen aandelen .....		1310		
Andere .....		1311	3.498.791	3.498.791
Belastingvrije reserves .....		132	5.569.488	5.565.801
Beschikbare reserves .....		133	891.684	891.684
<b>Overgedragen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)		14	-18.191.779	-14.543.696
<b>Kapitaalsubsidies</b> .....		15	108.982.293	108.838.079
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> <sup>5</sup> .....		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b> ..		16	29.167.849	28.753.981
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....		160/5	23.273.417	22.868.609
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen .....		160		
Fiscale lasten .....		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken .....		162	21.550.000	20.050.000
Milieuverplichtingen .....		163	1.028.242	1.053.390
Overige risico's en kosten .....	6.8	164/5	695.175	1.765.219
<b>Uitgestelde belastingen</b> .....		168	5.894.432	5.885.372

Nr. 0403.795.657

VOL 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b> .....		17/49	868.120.266	811.236.298
<b>Schulden op meer dan één jaar</b> .....	6.9	17	814.855.714	752.199.519
Financiële schulden .....		170/4	803.048.598	740.554.549
Achtergestelde leningen .....		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....		172	861.902	907.808
Kredietinstellingen .....		173	802.186.696	739.495.868
Overige leningen .....		174		150.873
Handelsschulden .....		175		
Leveranciers .....		1750		
Te betalen wissels .....		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		176		
Overige schulden .....		178/9	11.807.116	11.644.970
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b> .....	6.9	42/48	49.323.201	55.129.954
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....		42	24.883.411	24.152.626
Financiële schulden .....		43		
Kredietinstellingen .....		430/8		
Overige leningen .....		439		
Handelsschulden .....		44	20.401.785	26.764.168
Leveranciers .....		440/4	20.401.785	26.764.168
Te betalen wissels .....		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	6.9	45	1.937.829	1.779.306
Belastingen .....		450/3	102.706	53.787
Bezoldigingen en sociale lasten .....		454/9	1.835.123	1.725.519
Overige schulden .....		47/48	2.100.176	2.433.854
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	6.9	492/3	3.941.351	3.906.825
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b> .....		10/49	1.005.476.068	951.678.415

Nr. 0403.795.657

VOL 4

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b> .....		70/76A	84.871.307	85.107.042
Omzet .....	6.10	70	72.806.751	77.268.515
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) .....(+)/(-)		71	-2.078.935	-2.651.671
Geproduceerde vaste activa .....		72	1.071.482	1.286.884
Andere bedrijfsopbrengsten .....	6.10	74	5.796.428	8.038.237
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	6.12	76A	7.275.581	1.165.077
<b>Bedrijfskosten</b> .....		60/66A	87.094.724	89.734.317
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen .....		60	2.594.041	4.329.163
Aankopen .....		600/8	1.457.244	1.379.496
Voorraad: afname (toename) .....(+)/(-)		609	1.136.797	2.949.667
Diensten en diverse goederen .....		61	21.702.175	23.334.932
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen .....(+)/(-)	6.10	62	16.464.536	16.788.055
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....		630	34.908.524	34.312.551
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....(+)/(-)		631/4	176.011	-38.952
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....(+)/(-)	6.10	635/8	404.808	1.828.135
Andere bedrijfskosten .....	6.10	640/8	6.257.269	6.043.721
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten .....		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten .....	6.12	66A	4.587.360	3.136.712
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b> .....(+)/(-)		9901	-2.223.417	-4.627.275

Nr. 0403.795.657

VOL 4

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Financiële opbrengsten</b> .....		75/76B	14.479.546	12.037.342
Recurrente financiële opbrengsten .....		75	14.479.546	12.037.342
Opbrengsten uit financiële vaste activa .....		750		
Opbrengsten uit vlottende activa .....		751	30.330	30.934
Andere financiële opbrengsten .....	6.11	752/9	14.449.216	12.006.408
Niet-recurrente financiële opbrengsten .....	6.12	76B		
<b>Financiële kosten</b> .....	6.11	65/66B	16.113.084	14.297.335
Recurrente financiële kosten .....		65	16.113.084	14.297.335
Kosten van schulden .....		650	16.107.883	14.294.169
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming) .....(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten .....		652/9	5.201	3.166
Niet-recurrente financiële kosten .....	6.12	66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting</b> .....(+)/(-)		9903	-3.856.955	-6.887.268
<b>Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen</b> .....		780	213.651	207.576
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b> .....		680		
<b>Belastingen op het resultaat</b> .....(+)/(-)	6.13	67/77	1.092	1.192
Belastingen .....		670/3	1.092	1.192
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen .....		77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b> .....(+)/(-)		9904	-3.644.396	-6.680.884
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b> .....		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b> .....		689	3.687	962
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b> .....(+)/(-)		9905	-3.648.083	-6.681.846

Nr. 0403.795.657

VOL 5

## RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	9906	-18.191.779	-14.543.696
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	-3.648.083	-6.681.846
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)/(-)	14P	-14.543.696	-7.861.850
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b> .....	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies .....	791		
aan de reserves .....	792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b> .....	691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies .....	691		
aan de wettelijke reserve .....	6920		
aan de overige reserves .....	6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	(14)	-18.191.779	-14.543.696
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b> .....	794		
<b>Uit te keren winst</b> .....	694/7		
Vergoeding van het kapitaal .....	694		
Bestuurders of zaakvoerders .....	695		
Werknemers .....	696		
Andere rechthebbenden .....	697		

Nr. 0403.795.657

VOL 6.2.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.668.781
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8022	251.373	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8032		
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8042		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8052	1.920.154	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.315.488
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8072	175.919	
Teruggenomen .....	8082		
Verworven van derden .....	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8112		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8122	1.491.407	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	211	<u>428.747</u>	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.1

## STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.213.113.516
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8161	5.638.514	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8171	8.715.410	
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8181	71.070.306	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191	1.281.106.926	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8211		
Verworven van derden .....	8221		
Afgeboekt .....	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8241		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8251		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	426.225.869
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8271	35.710.739	
Teruggenomen .....	8281	8.626	
Verworven van derden .....	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8301	5.387.973	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8311		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321	456.540.009	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(22)	824.566.917	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.2

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.147.458
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8162	170.304	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8172		
Overboeking van een post naar een andere .....	8182		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192	3.317.762	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8212		
Verworven van derden .....	8222		
Afgeboekt .....	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8242		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8252		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	2.076.469
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8272	157.304	
Teruggenomen .....	8282		
Verworven van derden .....	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8312		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322	2.233.773	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(23)	1.083.989	



Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	4.140.443
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8163	258.280	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8173	44.472	
Overboeking van een post naar een andere .....	8183		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193	4.354.251	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8213		
Verworven van derden .....	8223		
Afgeboekt .....	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8243		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8253		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	3.150.167
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8273	373.540	
Teruggenomen .....	8283		
Verworven van derden .....	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8303	44.472	
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8313		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323	3.479.235	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(24)	875.016	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.4

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8194P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.349.892
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8164		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8174		
Overboeking van een post naar een andere .....	8184		
		1.349.892	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8194		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8254P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8214		
Verworven van derden .....	8224		
Afgeboekt .....	8234		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8244		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8254		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8324P	xxxxxxxxxxxxxxxx	527.827
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8274	49.996	
Teruggenomen .....	8284		
Verworven van derden .....	8294		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8304		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8314		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8324	577.823	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(25)	<u>772.069</u>	
<b>WAARVAN</b>			
<b>Terreinen en gebouwen</b> .....	250	772.069	
<b>Installaties, machines en uitrusting</b> .....	251		
<b>Meubilair en rollend materieel</b> .....	252		

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.5

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	6.410.768
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8175	2.845	
Overboeking van een post naar een andere .....	8185	17.827	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8195	6.425.750	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8215		
Verworven van derden .....	8225		
Afgeboekt .....	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8245		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8255		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	5.202.986
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8275	13.240	
Teruggenomen .....	8285		
Verworven van derden .....	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8315		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8325	5.216.226	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(26)	<u>1.209.524</u>	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.6

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	97.989.508
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8166	86.755.804	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8176	2.163.447	
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8186	-71.088.132	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8196	111.493.733	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8216		
Verworven van derden .....	8226		
Afgeboekt .....	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8246		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8256		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8276	367.951	
Teruggenomen .....	8286		
Verworven van derden .....	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8306	367.951	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8316		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8326		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(27)	<u>111.493.733</u>	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.4.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen.....	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8373		
Overboeking van een post naar een andere .....	8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8393		
Meerwaarde per einde van het boekjaar .....	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8413		
Verworven van derden .....	8423		
Afgeboekt .....	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8443		
Meerwaarde per einde van het boekjaar .....	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8473		
Teruggenomen .....	8483		
Verworven van derden .....	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar .....	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar .....	8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar .....	8553		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....</b>	<b>(284)</b>		
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....</b>	<b>285/8P</b>	<b>xxxxxxxxxxxxxxxx</b>	<b>4.631</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8583		
Terugbetalingen.....	8593	275	
Geboekte waardeverminderingen .....	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8613		
Wisselkoersverschillen .....	8623		
Overige mutaties .....	8633		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....</b>	<b>(285/8)</b>	<b>4.356</b>	
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR .....</b>	<b>8653</b>		

Nr. 0403.795.657

VOL 6.6

**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE GELDBELEGGINGEN</b>			
<b>Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen ...</b>	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag .....	8681		
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag .....	8682		
Edele metalen en kunstwerken .....	8683		
<b>Vastrentende effecten .....</b>	52		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen .....	8684		
<b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen .....</b>	53	14.441.634	14.441.202
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand .....	8686	1.441.634	1.441.202
meer dan één maand en hoogstens één jaar .....	8687	13.000.000	13.000.000
meer dan één jaar .....	8688		
<b>Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen .....</b>	8689		

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

	Boekjaar
Verkregen opbrengsten gesubsidieerde leningen tussenkomst intrest	4.250.083
Wederbelegging leningen VMSW	485.000
Verkregen opbrengsten - verschillende	232.193
Over te dragen kosten - verschillende	138.560

Nr. 0403.795.657

VOL 6.7.1

**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR****STAAT VAN HET KAPITAAL****Maatschappelijk kapitaal**

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXXXXXX	7.008.890
(100)	7.008.890	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal  
 Soorten aandelen

stad antwerpen  
 vlaams gewest  
 ocmw  
 andere  
 provincie  
 Aandelen op naam.....  
 Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	6.456.053	322.802.643
	61.016	3.050.807
	396.195	19.809.750
	7.222	361.118
	88.404	4.420.182
8702	XXXXXXXXXXXXXX	350.444.500
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

**Niet-gestort kapitaal**

Niet-opgevraagd kapitaal  
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal  
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten  
 verschillende aandeelhouders  
 ocmw  
 stad antwerpen  
 provincie  
 vlaams gewest  
 uitgifte premies

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	115.256	XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	
	579	
	4.850	
	22.358	
	22.204	
	42.037	
	23.228	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.7.1

**Eigen aandelen**

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag ..... 8721  
 Aantal aandelen ..... 8722

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag ..... 8731  
 Aantal aandelen ..... 8732

**Verplichtingen tot uitgifte van aandelen**

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen ..... 8740  
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal ..... 8741  
 Maximum aantal uit te geven aandelen ..... 8742

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop ..... 8745  
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal ..... 8746  
 Maximum aantal uit te geven aandelen ..... 8747

**Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal** ..... 8751

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

**Aandelen buiten kapitaal**

Verdeling

Aantal aandelen ..... 8761  
 Daaraan verbonden stemrecht ..... 8762

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf ..... 8771  
 Aantal aandelen gehouden door haar dochters ..... 8781

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	



Nr. 0403.795.657

VOL 6.7.2

**AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DATUM VAN DE JAARAFSLUITING**

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, artikel 631 §2 en artikel 632 §2; de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, artikel 14 vierde lid; en het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten, artikel 5.

Woonhaven, Jan Denucéstraat 23 -2020 Antwerpen te 2000 Antwerpen							
<b>AANDELENSTRUCTUUR 31/12/2019</b>							
Nominale waarde van de aandelen:				0,02	Munteenheid: euro		
Aantal aandeelhouders	Aandeelhouders	%	Aantal ingeschreven aandelen	Kapitaal			
				Ingeschreven	Gestort	Niet gestort	
1	Vlaams Gewest	0,87%	3 050 807	61 016,14	18 978,93		42 037,21
1	Provincie Antwerpen	1,26%	4 420 182	88 403,64	66 198,81		22 204,83
1	Stad Antwerpen	92,11%	322 802 643	6 456 052,86	6 433 695,11		22 357,75
1	OCMW Antwerpen	5,65%	19 809 750	396 195,00	391 345,40		4 849,60
16	Particulieren en andere	0,10%	361 118	7 222,37	6 643,23		579,14
	<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>350 444 500</b>	<b>7 008 890,01</b>	<b>6 916 861,48</b>		<b>92 028,53</b>

Nr. 0403.795.657

VOL 6.8

**VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN****UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK  
BEDRAG VOORKOMT.**pensioenen werknemers  
hangende geschillen

Boekjaar

686.917

8.258

Nr. 0403.795.657

VOL 6.9

**STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)****UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden .....	8801	24.883.411
Achtergestelde leningen .....	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8831	49.612
Kredietinstellingen .....	8841	24.682.925
Overige leningen .....	8851	150.874
Handelsschulden .....	8861	
Leveranciers .....	8871	
Te betalen wissels .....	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8891	
Overige schulden .....	8901	

**Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen** ..... (42) 24.883.411

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

Financiële schulden .....	8802	114.417.176
Achtergestelde leningen .....	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8832	199.098
Kredietinstellingen .....	8842	114.218.078
Overige leningen .....	8852	
Handelsschulden .....	8862	
Leveranciers .....	8872	
Te betalen wissels .....	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8892	
Overige schulden .....	8902	

**Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar** ..... 8912 114.417.176

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

Financiële schulden .....	8803	688.631.422
Achtergestelde leningen .....	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8833	662.804
Kredietinstellingen .....	8843	687.968.618
Overige leningen .....	8853	
Handelsschulden .....	8863	
Leveranciers .....	8873	
Te betalen wissels .....	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8893	
Overige schulden .....	8903	11.807.116

**Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar** ..... 8913 700.438.538

Nr. 0403.795.657

VOL 6.9

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

## Financiële schulden

Achtergestelde leningen .....	8921
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8931
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8941
Kredietinstellingen .....	8951
Overige leningen .....	8961
	8971

Handelsschulden .....	8981
Leveranciers .....	8991
Te betalen wissels .....	9001

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9021
Overige schulden	9051

<b>Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden</b> .....	9061
--	------

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

Financiële schulden .....	8922	1.210.217
Achtergestelde leningen .....	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8952	
Kredietinstellingen .....	8962	1.210.217
Overige leningen .....	8972	

Handelsschulden .....	8982	
Leveranciers .....	8992	
Te betalen wissels .....	9002	

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	9022	
Belastingen.....	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten.....	9042	

Overige schulden	9052	
------------------	------	--

<b>Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming</b> .....	9062	1.210.217
---	------	-----------

Codes	Boekjaar
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	1.210.217
8932	
8942	
8952	
8962	1.210.217
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	1.210.217

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN****Belastingen** *(post 450/3 en 178/9 van de passiva)*

Vervallen belastingschulden .....	9072	
Niet-ervallen belastingschulden .....	9073	101.684
Geraamde belastingschulden .....	450	1.022

**Bezoldigingen en sociale lasten** *(post 454/9 en 178/9 van de passiva)*

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid .....	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	1.835.124

Codes	Boekjaar
9072	
9073	101.684
450	1.022
9076	
9077	1.835.124

Nr. 0403.795.657

VOL 6.9

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

toe te rekenen intresten huuractiviteiten

toe te rekenen kosten algemeen

Boekjaar

3.929.516

11.835

Nr. 0403.795.657

VOL 6.10

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

verhuring sociale woningen

Uitsplitsing per geografische markt

Antwerpen en omgeving

**Andere bedrijfsopbrengsten**

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen .....

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....

**Personeelskosten**

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen .....

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen .....

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen .....

Andere personeelskosten .....

Ouderdoms- en overlevingspensioenen .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	72.806.751	77.268.515
	72.806.751	77.268.515
740	3.203.698	4.759.088
9086	281	281
9087	268,2	267,7
9088	385.941	385.808
620	11.519.441	11.390.101
621	3.459.245	3.569.775
622	870.062	818.848
623	582.933	618.976
624	32.855	390.355

Nr. 0403.795.657

VOL 6.10

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) ..... (+)/(-)	635		
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt .....	9110		
Teruggenomen .....	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt .....	9112	714.552	576.651
Teruggenomen .....	9113	538.541	615.603
<b>Vorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen .....	9115	4.345.917	5.131.268
Bestedingen en terugnemingen .....	9116	3.941.109	3.303.133
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen .....	640	5.571.894	5.391.187
Andere .....	641/8	685.375	652.534
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten .....	9097		1,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9098		722
Kosten voor de onderneming .....	617		27.394

Nr. 0403.795.657

VOL 6.11

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

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

9125 3.957.573 3.847.237

Interestsubsidies

9126 10.316.041 8.003.703

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Diverse opbrengsten (bekomen kortingen, andere)

799 4.008

Aanbrengpremie huurwaarborgen VMSW

4.499 772

Moratoriumintresten belastingteruggaven

44.304 24.688

intrestvergoeding

126.000 126.000

**RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN**

Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen ..... 6501

Geactiveerde interesten ..... 6503 86.075

**Waardeverminderingen op vlottende activa**

Geboekt ..... 6510

Teruggenomen ..... 6511

**Andere financiële kosten**

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen ..... 653

**Voorzieningen met financieel karakter**

Toevoegingen ..... 6560

Bestedingen en terugnemingen ..... 6561

**Uitsplitsing van de overige financiële kosten**

bankkosten 4.685 3.162

andere 516 5



Nr. 0403.795.657

VOL 6.12

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b> .....	76	7.275.581	1.165.077
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b> .....	(76A)	7.275.581	1.165.077
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa .....	760	8.626	
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten .....	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa .....	7630	7.075.520	866.478
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	764/8	191.435	298.599
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten</b> .....	(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		
<b>NIET-RECURRENTE KOSTEN</b> .....	66	4.587.360	3.136.712
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b> .....	(66A)	4.587.360	3.136.712
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....	660	1.940.166	3.136.094
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	2.647.194	618
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-) .....	6690		
<b>Niet-recurrente financiële kosten</b> .....	(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		

Nr. 0403.795.657

VOL 6.13

**BELASTINGEN EN TAKSEN****BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

<b>Belastingen op het resultaat van het boekjaar</b> .....	9134	1.092
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen .....	9135	1.092
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen .....	9136	
Geraamde belastingssupplementen .....	9137	
<b>Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren</b> .....	9138	
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen .....	9139	
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd .....	9140	

Codes	Boekjaar
9134	1.092
9135	1.092
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

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

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

Boekjaar

**Bronnen van belastinglatenties**

Actieve latenties .....	9141	5.824.282
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten .....	9142	5.824.282
Passieve latenties .....	9144	
Uitsplitsing van de passieve latenties		

Codes	Boekjaar
9141	5.824.282
9142	5.824.282
9144	

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

Aan de onderneming (aftrekbaar) .....	9145	378.941	425.996
Door de onderneming .....	9146	5.984.470	7.641.078

**Ingehouden bedragen ten laste van derden als**

Bedrijfsvoorheffing .....	9147	2.523.314	2.603.877
Roerende voorheffing .....	9148		

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	378.941	425.996
9146	5.984.470	7.641.078
9147	2.523.314	2.603.877
9148		

Nr. 0403.795.657

VOL 6.14

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

	Codes	Boekjaar
<b>DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN .....</b>	9149	
<b>Waarvan</b>		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop .....	9150	
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten .....	9151	
Maximumbedrag ten belopen waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd .....	9153	
<b>ZAKELIJKE ZEKERHEDEN</b>		
<b>Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming</b>		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa .....	9161	3.504.703
Bedrag van de inschrijving .....	9171	3.536.298
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving .....	9181	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa .....	9191	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa .....	9201	
<b>Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden</b>		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa .....	9162	
Bedrag van de inschrijving .....	9172	
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving .....	9182	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa .....	9192	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa .....	9202	

	Codes	Boekjaar
<b>GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN</b>		
<b>BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA</b>		
aankoop grond Jos Van Geellaan te Deurne		3.150.000
lopende projecten in uitvoering		248.622.946
<b>BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA</b>		
<b>TERMIJNVERRICHTINGEN</b>		
Gekochte (te ontvangen) goederen .....	9213	
Verkochte (te leveren) goederen .....	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen .....	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen .....	9216	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.14

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

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

Boekjaar

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

Boekjaar

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

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

**PENSIENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN**

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk .....

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

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

Boekjaar

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

Boekjaar

**AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

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

Boekjaar

Nr. 0403.795.657

VOL 6.14

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

Boekjaar

Nr. 0403.795.657

VOL 6.16

**FINANCIËLE BETREKKINGEN MET****BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN**

Uitstaande vorderingen op deze personen .....

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

Waarborgen toegestaan in hun voordeel .....

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel .....

**Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon**

Aan bestuurders en zaakvoerders .....

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders .....

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

Bezoldiging van de commissaris(sen) .....

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

Andere controleopdrachten .....

Belastingadviesopdrachten .....

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

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

Andere controleopdrachten .....

Belastingadviesopdrachten .....

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

Codes	Boekjaar
9505	13.250
95061	
95062	1.850
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen

Nr. 0403.795.657

VOL 6.19

## WAARDERINGSREGELS

### WAARDERINGSREGELS

- 1.Regels betreffende de waarderingsregels in de inventaris, de afschrijvingen, waardeverminderingen van immaterieel en materieel vast actief.
- 2.Waardebepaling voorraad
- 3.Waarderingsregels debiteuren
- 4.Meerwaarde op verkopen
- 5.Subsidies
- 6.Voorzieningen risico's en kosten
- 7.Pensioenfondsen en groepsverzekering

#### 1. Waarderingsregels inzake materieel en immaterieel vast actief:

Onder I worden de waarderingsregels uiteengezet van de gefuseerde maatschappijen welke per 31/12/2019 nog steeds lopen en anders zijn dan deze van de fusie maatschappij Woonhaven.

Onder II worden gelijklopende / nieuwe waarderingsregels van de gefuseerde maatschappij Woonhaven uiteengezet.

Algemeen: afschrijvingsritmes volgens de wetgeving zijn vanaf 2003 pro rata temporis op activa toegepast.

#### I.WAARDERINGSREGELS VAN VOOR DE FUSIE ( < 2009)

##### Materieel vast activa - afschrijvingsregels

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

#### II.WAARDERINGSREGELS VAN WOONHAVEN / FUSIEMAATSCHAPPIJEN

##### Immaterieel vast activa

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

##### Materieel vast activa

###### A.Gronden - Gebouwen

###### Grondwaarde

De aanschaffingswaarde wordt bepaald op basis van de totale aankoopprijs, inclusief eventuele bijkomende kosten.

Bij de aankoop van een gebouw wordt de grond gewaardeerd aan de grondprijs vermeld in de aankoopakte, of indien geen waarde bepaald, als 1/6 van de volledige aankoopprijs grond en gebouw, dit volgens de richtlijnen van de VMSW.

Er is geen afschrijving op gronden in eigendom.

Gronden in erfpacht worden afgeschreven over een periode, gelijklopend met de vastgestelde termijn in de erfpachtovereenkomst.

###### Gebouwen

###### Waardering investering:

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

###### Afschrijvingsritmes:

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

Gebouwen / integrale renovaties vóór 1997:

- tot en met 2010:

Nr. 0403.795.657

VOL 6.19

**WAARDERINGSREGELS**

- \* progressieve of lineaire afschrijving over 66 jaar
- \* jaarlijks afschrijvingsritme 1,5%
- vanaf 2011:
  - \* gebouwen > 50 jaar = éénmalige afschrijving voor resterende waarde in 2011
  - \* gebouwen < 50 jaar = omzetting naar 50 jaar
  - \* jaarlijks afschrijvingsritme 2% - lineair
  - \* resterend netto boekwaarde tot maximum 50 jaar termijn herleid
- Gebouwen/integrale renovaties vanaf 1997:
  - lineaire afschrijving over 50 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 2%
- Gebouwen / integrale renovatie vanaf 2011:
  - lineaire afschrijving over 33 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 3,03%
- Aangekochte oudere gebouwen
  - lineaire afschrijving over een termijn afhankelijk van de ouderdom van het aangekochte gebouw en de verwachte economische levensduur met een minimum van 20 jaar.
- Gehuurde gebouwen / erfpachten - alternatieve financiering
  - volgens duurtijd contract met een maximum van 50 jaar en 2% afschrijving jaarlijks
- Commerciële en administratieve gebouwen / werkplaatsen en magazijn
  - lineaire afschrijving over 33 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 3,03%
  
- Onderdelen van gebouwen - vernieuwing
- Waardering van de investering op basis van de kostprijs externe (facturatie derden) of interne uitvoering (materiaal en werkuren werknemers)
- lineaire afschrijving over 33 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 3,03%
  - \* afzonderlijk of later gebouwde garages
  - \* centrale verwarming
  - \* liften
- lineaire afschrijving over 15 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 6,67%
  - \* elektriciteit
  - \* sanitair
  - \* isolatiewerken
  - \* daken en koepels
- lineaire afschrijving over 10 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 10%
  - \* beveiliging gebouwen
  - \* fietsenbergingen later bijgebouwd
  - \* collectieve antennes
  
- Deactiveren:
- Bij vervanging van een gebouw of haar onderdelen wordt, op het ogenblik van de oplevering van het nieuwe activa het oude gebouw/onderdeel gedeactiveerd voor de waarde van het nog niet afgeschreven deel (NBW).
- Bij integrale renovatie waarbij enkel de bouwstructuur blijft behouden wordt 80% gedesactiveerd.

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

- Waardering van de investering op basis van de aankoopprijs en eventueel bijkomende kosten van installatie of software benodigdheden.
- afschrijving over 5 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme: 20%
    - \* machines en gereedschappen - minimale investering € 2.500
  - afschrijving over 10 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 10%
    - \* magazijnen en interne sorteercentrale inrichting - minimale investering € 2.500
    - \* camerabewaking
    - \* kantoorinrichting en meubilair - minimale investering € 1.000
  - afschrijving over 5 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 20%
    - \* kantoor materiaal - minimale investering € 1.000
    - \* rollend materiaal - camionetten en hun inrichting & personenwagens
  - afschrijving over 4 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 25%
    - \* informatica materiaal
    - \* bedrijfsfietsen
    - \* track en trace toestellen

**2. Voorraden**

De voorraden grond en hulpstoffen, alsook de materialen worden gewaardeerd aan het gewogen gemiddelde.  
2019: € 1.159.051

**3. Waarderingregels debiteuren**

Openstaande schulden van zittende huurders worden niet als waardevermindering opgenomen.  
2019: € 799.749

Openstaande schulden van vertrokken huurders, na hun afrekening van de huurwaarborg met de openstaande huurdersschuld en de kosten van de plaatsbeschrijving (administratie en schade woning t.l.v. de huurder), worden definitief afgeboekt wanneer ook de volledige afrekening huurlasten en centrale verwarming verwerkt zijn (ten laatste 2 jaar na vertrek huurder).

Per jaar worden de waardeverminderingen en definitieve afboekingen als volgt verwerkt:

- openstaande schuld +1 jaar: 100% waardevermindering - afboeking van vertrokken huurders naar rekening dubieuze debiteuren
- openstaande schuld > 2 jaar: 100% afboeking van dubieuze debiteuren naar 0-rekening



Nr. 0403.795.657

VOL 6.19

## WAARDERINGSREGELS

uitzondering:

- schulden van vertrokken huurders, uitgedreven wegens huurachterstal: onmiddellijke dubieus stelling met 100% waardevermindering
- dubieuze huurders die een afbetalingsplan correct volgen voor aflossing van hun schuld worden niet definitief afgeboekt
- schulden als gevolg van onbeheerde nalatenschappen, verworpen erfenissen, onvermogene bejaarden opgenomen in een rusthuis waarbij Woonhaven melding ontvangt dat er geen gelden ter beschikking meer zijn, worden onmiddellijk binnen het jaar van afrekening als minwaarde definitief afgeboekt

Deze toepassing volgt de boekhoudkundige regels zoals omschreven in de procedure "opvolging betalingen vertrokken huurders", goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

### 4. Meerwaarde uit verkopen

De meerwaarde uit verkopen worden in het jaar van verkoop volledig in het resultaat opgenomen

2019: € 7.075.520

### 5. Subsidies

#### 5.1. Kapitaalsubsidies

Kapitaalsubsidies worden jaarlijks in het resultaat opgenomen volgens het afschrijvingsritme van het activa waarvoor deze kapitaalsubsidies werd bekomen.

Nieuwe subsidies ontvangen in 2019: € 4.324.498

Totaal ontvangen subsidies per 31/12/2019: € 184.647.070

Totaal aangerekend in het resultaat in 2019: € 4.171.224

#### 5.2. Bedrijfssubsidies

Subsidie Vlaams Gewest 2019

-actieve maatschappij: € 1.006.611

-personeel gerelateerde subsidies: € 285.046

Subsidie stad Antwerpen

-integrale leefbaarheid: € 966.231

-overige subsidies project gerelateerd: € 135.859

### 6. Voorzieningen voor risico's en kosten

#### 6.1. Groot onderhoud en herstellingswerken: € 21.550.000

Er werd een planning opgemaakt voor de periode 2020-2029 De aangroei 2019 bedraagt € 1.500.000

#### 6.2. Milieuverplichtingen: € 1.028.242

De milieuverplichtingen betreft de saneringen van twee vervuilde gronden waarvoor een voorziening werd aangelegd op basis van een raming van de kosten van de bodemsaneringsdeskundigen:

-Plankenbergstraat/Molenveld te Deurne

-Gasstraat/Kerckstraat te Antwerpen

#### 6.3. Personeelsvoorziening: € 686.917

-Rendementstekort op groepsverzekering en pensioenfondsen

#### 6.4. Juridische dossiers: € 8.258

- 1 dossier

### 7. Pensioenfondsen

Het IBP Huisvesting-Antwerpen is een gesloten fonds sinds 01/01/2013.

Het financieringsplan, opgesteld voor 10 jaar en van kracht per 1/1/2018, voorziet een jaarlijkse minimale bijdrage van € 127.000 door Woonhaven om aan de stresstest van behoud 110% dekkingsratio te voldoen. Het plan dient om de 3 jaren te worden geëvalueerd en eventueel te herzien.

Het balanstotaal 2019 bedraagt € 7.625.679 bestaande uit een technische voorziening van € 7.052.210 en overige schulden.

De bijdrage tot uitvoering van het financieringsplan bedroeg € 175.951

Het IBP Onze Woning is een gesloten fonds sinds 1/1/2007

Het financieringsplan, opgesteld voor 6 jaar en van kracht per 1/1/2015, voorziet een jaarlijkse bijdrage van € 27.000 boven de minimale financiering (voortvloeiend uit de vordering op Woonhaven) om aan de stresstest van behoud 110% dekkingsratio te voldoen. Het plan dient om de 3 jaren te worden geëvalueerd en eventueel te herzien.

Het balanstotaal 2019 bedraagt € 1.306.923 bestaande uit een technische voorziening van € 1.252.424 en overige opbrengsten en kosten.

De gewaarborgde LT-schuld van Woonhaven tov het fonds is weggevallen wegens het gunstig beleggingsrendement en een verminderde voorziening als gevolg van actuele berekening inzake pensioenuitkeringen.

De bijdrage tot uitvoering van het financieringsplan bedroeg € 42.188

Nr. 0403.795.657

VOL 7

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

### JAARVERSLAG

#### Voorwoord directiecomité

Door wat er allemaal in 2020 gebeurt in de wereld, is er een risico dat 2019 voor veel organisaties voor eeuwig het jaar zal zijn voorafgaand aan het coronajaar. Voor Woonhaven zou het zelfs het jaar zijn dat gesandwich zit tussen ons jubileumjaar 2018 en het coronajaar. Maar zo bekijken we het niet, integendeel.

Onze taak als sociale huisvestingsmaatschappij is woningen verhuren aan mensen die er recht op hebben. Aan mensen die, overwegend door financiële omstandigheden, het moeilijk hebben om op de private markt een kwaliteitsvolle woning te vinden. Voor die mensen zijn wij nog steeds de beste garantie op een betaalbare, kwaliteitsvolle woning. Dat ondervonden in 2019 opnieuw meer dan 34.000 mensen die bij ons wonen. Voor 1.478 gezinnen was 2019 de start in een nieuwe sociale woning, of ze nu intern verhuisden of nieuw bij ons kwamen wonen. Voor die mensen was 2019 een nieuw sleuteljaar in hun leven.

We verhuren niet alleen woningen, we zorgen ook voor de mensen die er in wonen. Daarbij hebben we veel aandacht voor persoonlijke situaties en zijn we ook niet te beroerd om de zwaksten uit onze samenleving een dak boven hun hoofd te geven. Denk daarbij maar aan alle samenwerkingsverbanden die onze sociale dienst op poten heeft gezet met tientallen welzijnspartners. Tegelijkertijd zorgen we er ook voor dat wie bij ons woont alle spelregels volgt. Dat deden we in 2019 onder meer via 275 leefbaarheidsacties die, in al hun variëteit, huurders sensibiliseren om op een goede manier samen te leven. Voor die kleine minderheid die zich niet aan de regels houdt en die het samenleven verstoren, ook daar zetten we sterk op in. Door het inschakelen van ons netwerk binnen de stad, maar ook door zelf bijvoorbeeld actief eigendommen op te sporen en fraudeurs uit hun woning te zetten.

Wie kwaliteitsvolle woningen wil garanderen, moet ook inzetten op die kwaliteit. De 355 nieuwe sociale woningen die we hebben gebouwd in 2019 en de 15 lopende werven voor nog eens 969 nieuwe of volledig gerenoveerde woningen spreken al voor zich. Maar niet alleen die grote projecten verdienen onze aandacht, ook alle tienduizenden reparaties die we jaarlijks doen in onze woningen zorgen mee voor die kwaliteit. Dat we met ons patrimonium vaak in spanningsvelden terechtkomen rond bijvoorbeeld erfgoed, spreiding en betaalbaarheid, blijft voor uitdagingen zorgen. Uitdagingen waar we zowel voor als achter de schermen hard aan werken om ze te verbeteren. Dat onderschreef ook de visitatiecommissie die ons in 2019 bezocht.

De huurherziening die in 2019 is aangekondigd en sinds 2020 van kracht is, zorgt voor iets meer financiële ademruimte. Maar de realiteit blijft dat de lagere inkomens van sociale huurders in Antwerpen ervoor zorgen dat we als maatschappij structureel verlieslatend blijven. Boekjaar 2019 sluiten we af met een verlies van 3,6 miljoen euro, ons gecumuleerd verlies bedraagt 18,2 miljoen euro.

Woonhaven, da's een verhaal van verhuren, zorgen voor mensen en zorgen voor kwaliteit. Maar Woonhaven, da's ook een verhaal van inzet, professionalisme, flexibiliteit, specialisatie, menselijkheid, teamwork en resultaten behalen. Dat verhaal, dat schrijven onze 300 medewerkers elke dag. Zij in de eerste plaats, geruggesteund door al onze professionele partners en onze nieuwe Raad van Bestuur die in 2019 werd samengesteld. Allemaal samen maken wij voor die tienduizenden Antwerpenaren elke dag van onze huizen hun thuis.

#### Resultaat 2019

Woonhaven sluit haar boekjaar af met een verlies van € 3.648.083. Het gecumuleerd verlies bedraagt € 18.191.779. Het eigen vermogen vermindert naar € 108.187.952.

Het plan voor grote onderhoudswerken werd opgetrokken met € 1,5M waardoor de voorziening momenteel € 21.550.000 bedraagt.

Door de vele investeringen in nieuwbouw, integrale renovaties en milieu en energiezuinige ingrepen waarvoor leningen worden aangegaan bij de VMSW stijgen onze lange termijn schulden naar € 814.855.714 (inclusief waarborgen huurder van € 11,8M).

In totaal investeerden we in bouwprojecten € 92,4M waarvan € 71M voltooidde werken. 42 projecten zijn momenteel in opbouw. De totale activa gronden en gebouwen (inclusief gebouwen in opbouw) hebben een boekhoudkundige waarde van € 938.042.243.

Door de verkoop van een gebouw en meerdere eengezinswoningen (€ 9,2M) konden we onze liquiditeitsreserve versterken naar € 52.069.288, een stijging van € 5,5M.

Een aantal posten bij het resultaat springen in het oog of zijn van uitzonderlijke aard:

De omzet uit onze kernopdracht - verhuringen en andere opbrengsten (subsidies, vergoedingen uit onderhoud en herstel, opbrengsten uit erfpachten) - bedraagt € 73M, een daling van 4,5% (- € 3,5M) t.o.v. 2018. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn lagere voorschotten huurlasten als gevolg van lagere verbruikskosten. Ook een lagere subsidie vanwege de Vlaamse Overheid voor actieve maatschappijen in vergelijking met 2018 speelt een rol.

De vaste werkingskosten, inclusief huurlasten, met een totaal van € 44M, dalen met 2,6% (- € 1,2M). De grootste kosten, door te rekenen huurlasten, kosten voor onderhoud & herstel en de personeelskost (daling bijdrage pensioenfondsen), zijn verminderd.

Door de verkoop van een gebouw op Nieuw Zuid en een 11-tal eengezinswoningen werd een meerwaarde gerealiseerd van € 7M.

Tot slot dienden we een uitzonderlijke kost op te nemen van € 2,4M voor de stopzetting van het renovatieproject Kiepark. Door stabiliteitsproblemen in de bouwstructuur werd beslist om een vervangproject op te starten.

Sinds de afsluiting van het boekjaar op 31/12/2019 en de goedkeuring van deze jaarrekening deed de COVID19 crisis zich voor. De mogelijke financiële impact van deze crisis op onze activiteiten (vertraging verhuurproces, leegstand, ziekte personeel, vertraging projecten) kan op dit moment nog moeilijk ingeschat worden.

#### Verklaring deugdelijk bestuur 2019

Woonhaven Antwerpen cvba met sociaal oogmerk die werkt als autonome vennootschap, erkend onder nummer 114 door de Vlaamse Regering (Vlaamse Maatschappij voor Sociale Huisvesting) en die beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaams Woonbeleid. Woonhaven werkt aan de volgende doelstellingen:

De woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en

Nr. 0403.795.657

VOL 7

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

**JAARVERSLAG**

alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur.  
Het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of zo nodig te slopen en te vervangen.  
Gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten.

**Vennootschapskapitaal en aandeelhouderschap**

Het vennootschapskapitaal is vastgesteld oop € 7.008.890, vertegenwoordigd door 350.444.500 aandelen met een nominale waarde van € 0,02.

Elke aandeelhouder heeft een minimum van 125 aandelen. Het kapitaal is volstort voor 98%.

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

**Aandeelhoudersstructuur op balansdatum:**

Aandeelhouders	%	Aantal aandelen	Kapitaal
Vlaams Gewest	0,87%	3.050.807	61.016,04
Provincie Antwerpen	1,26%	4.420.182	88.403,64
Stad Antwerpen	92,11%	332.802.643	456.052,86
OCMW Antwerpen	5,65%	19.809.750	396.195,00
Particulieren & andere (16)	0,10%	361.118	7.222,37

**Commissaris**

In 2019 beliep de vergoeding van de commissaris voor auditdiensten € 13.250.

De regels i.v.m. de uitoefening van het stemrecht staat vermeld in artikel 39 van de Statuten. Met uitzondering van de openbare besturen mag niemand deelnemen aan de stemming met meer dan een tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

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

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

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

Gelet op het artikel 32 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 12 maart 2019 en gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 12 april 2019 onder nummer 19050784 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris dat tijdens het dienstjaar 2019 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

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

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

Het gaat hier over een totaalbedrag van € 8.899.197.

Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw, renovaties en verbeteringswerken, alsook aankoop van gronden of gebouwen om tegemoet

te komen aan onze kandidaat-huurders. 355 woningen werden opgeleverd in 2019. De vraag voor het huren van een sociale woning overtreft ruimschoots het aanbod. Op de wachtlijst per 31 december 2019 staan er 25.043 gezinnen waarvan 21.229 externen en 3.814 zittende

huurders die wensen te verhuizen.

De totale investering 2019 bedraagt 92,4miljoen euro (nieuwe projecten en verbeteringswerken bestaand patrimonium).

Er werd toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de vennootschap, goed werden

besteed. De loonkost bedraagt € 16.464.536 (grootboekrekening 62). De werkingskosten belopen € 1.237.783.

Er werden 11 eengezinswoningen verkocht en een appartementsgebouw, samen met nog enkele kleinere overdracht van gronden. De totale meerwaarde bedraagt € 7.075.520. Tevens werden de laatste woningen van het koopproject Eksterlaar verkocht. De netto opbrengst bedraagt € 282.403. Beide bedragen zullen worden aangewend voor nieuwe toekomstige investeringen in de opbouw en/of renovaties van het patrimonium.

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

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

**Voornaamste risico's en onzekerheden:**

Nr. 0403.795.657

VOL 7

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

**JAARVERSLAG**

Door de ouderdom van het patrimonium zijn heel wat gebouwen toe aan zware renovatiewerken of afbraak (vervangbouw). Bovendien dienen nog heel wat gebouwen technische ingrepen te ondergaan om te voldoen aan de nieuwe klimaatdoelstellingen. De staat van het patrimonium wordt systematisch in kaart gebracht via een methode van conditiemeting. Bestaande woningen die leeg komen na verhuizingen dienen ook steeds grondiger te worden hersteld alvorens opnieuw verhuurd te kunnen worden. Hierdoor kunnen deze woningen niet steeds onmiddellijk verhuurd worden. Leegstand zorgt voor minder omzet uit verhuuring. Het risico op wanbetaling vanwege de huurder trachten we te minimaliseren door strikte procedure inzake huurachterstal te volgen. De verzekerbare risico's worden afdoende verzekerd.

Informatie omtrent belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar plaatsvonden:  
Sinds de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2019 en de goedkeuring van de jaarrekening deed de COVID-19 crisis zich voor. De financiële impact van deze crisis op onze activiteiten kan op dit moment nog moeilijk worden ingeschat. Er zijn geen andere belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan en die impact kunnen hebben op het resultaat 2019.

**Gebruik van financiële instrumenten:**

De Vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten zoals bedoeld in artikel 96,8° van het Wetboek van Vennootschappen;

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

n.v.t.

**Bijkantoren:**

De vennootschap heeft geen bijkantoren in het buitenland.

**Verwerving van eigen aandelen:**

n.v.t.

**Belangenconflicten:**

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

**Verantwoording van de waarderingsregels (going-concern):**

Uit de resultatenrekening van de voorbije boekjaren staat een verlies van € 14.543.696. Het resultaat van het boekjaar 2019 geeft een verlies van € 3.648.083. Het accumuleerd verlies op 31 december 2019 bedraagt € 18.191.779.

Het directiecomité

erkenning door de Vlaamse Maatschappij voor Sociale Investing en hieruit voortvloeiende verplichtingen en richtlijnen.

**Kwijting:**

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

**Remunatieverslag****1. Opbouw remuneratieverslag****Bestuurders:**

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

**Directiecomité:**

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

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

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

**Auditcomité**

Het auditcomité bestaat uit alle leden van de Raad van Bestuur en komt samen wanneer vereist onder leiding van het voorzitterschap van een lid van de Raad van Bestuur. De voorzitter van het auditcomité is altijd verschillend van de voorzitter van de Raad van Bestuur. De vergadering wordt gehouden in aanwezigheid van een extern gespecialiseerd consultant, afhankelijk van het onderwerp van de agenda.

Nr. 0403.795.657

VOL 7

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

**JAARVERSLAG**

Algemeen directeur:

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

Managementteam:

Het managementteam bestaat uit de algemeen directeur, directeur patrimonium, directeur integrale leefbaarheid.

## 2. Gehanteerd remuneratiebeleid 2019

Bestuurders

Zoals bepaald in de Statuten ontvangen de individuele bestuurders een bestuurdersvergoeding welke wordt betaald tijdens het desbetreffende boekjaar. De zitpenning 2019 is bepaald op € 150 per aanwezigheid in de vergadering. Bestuurders die lid zijn van een gespecialiseerd comité krijgen daarvoor geen bijkomende vergoeding.

Remuneratie 2019 per bestuurder:

Naam	Functie	Bruto bedrag
Duchateau Fons	voorzitter	€ 4.200
Borginon Fons	ondervoorzitter	€ 3.900
Ides Hans	bestuurder	€ 600
Leys Karina	ondervoorzitter	€ 3.900
Bachar karim	ondervoorzitter	€ 3.000
Bilsen Guy	bestuurder	€ 300
Brydenbach Elke	bestuurder	€ 150
Bungeneer Luc	bestuurder	€ 150
De Vroey Paul	bestuurder	€ 300
Dogge David	bestuurder	€ 300
Gysels Kris	bestuurder	€ 1.200
Lanjri Nahima	bestuurder	€ 150
Legon Ivo	bestuurder	€ 1.200
Mattheussen Kris	bestuurder	€ 1.500
Meeuws Tom	bestuurder	€ 450
Niesten Freek	bestuurder	€ 750
Talhaoui Fauzaya	bestuurder	€ 150
Van Acker Philip	bestuurder	€ 300
Vereecken Kevin	bestuurder	€ 300
Van Der Vloet Jan	bestuurder	€ 1.050
Vrints Martine	bestuurder	€ 1.350
Wittock Viviane	bestuurder	€ 1.200
Wuyts Marita	bestuurder	€ 1.650

Algemeen directeur en managementteam

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

Remuneratie algemeen directeur

De bezoldiging van de algemeen directeur is gebaseerd op de vastgelegde loonbarema's binnen de Vlaamse Overheid, looncategorie A286 met minimaal € 6.543 tot maximaal € 8.720.

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

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

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

Leeftijd op berekeningsdatum: &lt;45 - &gt;= 55 jaar: 5,75%S1 + 9,5%% s2 met een plafond van € 49.006 actueel.

Contractuele bepalingen van aanwervingen en vertrekregelingen:

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

Wouter Gehre  
algemeen directeurFons Duchateau  
voorzitter Raad van Bestuur

Nr. 0403.795.657

VOL 8

## VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

**Moore Audit**Schaliënstraat 3  
B-2000 Antwerpen

T +32 3 210 91 50

[www.moore.be](http://www.moore.be)Aan de algemene vergadering  
der aandeelhouders van  
Woonhaven Antwerpen CVBA-SO  
Jan Denucéstraat 23  
2020 Antwerpen 2**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE  
VERGADERING VAN "WOONHAVEN ANTWERPEN" CVBA-SO  
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019  
(JAARREKENING)**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van "Woonhaven Antwerpen" CVBA-SO (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 29 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op voordracht van de ondernemingsraad. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap "Woonhaven Antwerpen" CVBA-SO uitgevoerd gedurende 4 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 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 1.005.476.068 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € -3.644.396.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

An independent member firm of Moore Global Network Limited –  
members in principal cities throughout the world

Moore Audit BV: B&DC, Esplanade 1 bus 96, 1020 Brussel  
ORB Brussel – BTW: BE0453.925.059



Nr. 0403.795.657

VOL 8

## VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN



Woonhaven Antwerpen CVBA-SO – Verslag Commissaris 31/12/2019

**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.

**Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening**

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

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

**Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening**

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige



Woonhaven Antwerpen CVBA-SO

Nr. 0403.795.657

VOL 8

## VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN



## Woonhaven Antwerpen CVBA-SO – Verslag Commissaris 31/12/2019

levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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

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

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.



Woonhaven Antwerpen CVBA-SO



## VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN



Woonhaven Antwerpen CVBA-SO – Verslag Commissaris 31/12/2019

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

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, 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 of vanaf 1 januari 2020, 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 en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen of vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

**Aspecten betreffende het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport**

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

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- 2019: statistische gegevens (gedeeltelijk, gerelateerd aan de boekhouding);
- 2019: gerealiseerde projecten (gedeeltelijk, gerelateerd aan de boekhouding),

een afwijking van materieel belang bevatten, 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.



Woonhaven Antwerpen CVBA-SO

Nr. 0403.795.657

VOL 8

## VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN



Woonhaven Antwerpen CVBA-SO – Verslag Commissaris 31/12/2019

**Vermelding betreffende de sociale balans**

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

**Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

- ▶ De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.
- ▶ De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

**Andere vermeldingen**

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- ▶ Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen of vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn gedaan of genomen.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Antwerpen.

Moore Audit BV,  
Commissaris,  
vertegenwoordigd door:

Digitaal ondertekend  
door Wim Rutsaert  
(Signature)  
Datum: 14/05/2020  
15:16:18

Wim Rutsaert,  
Bedrijfsrevisor.



Woonhaven Antwerpen CVBA-SO

Nr. 0403.795.657

VOL 10

**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 319.01

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds .....	1001	221,1	157,9	63,2
Deeltijds .....	1002	63,4	21,2	42,2
Totaal in voltijds equivalenten (VTE) .....	1003	268,2	174,7	93,5
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds .....	1011	325.159	235.159	90.000
Deeltijds .....	1012	60.782	21.686	39.096
Totaal .....	1013	385.941	256.845	129.096
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds .....	1021	10.882.139	7.819.721	3.062.418
Deeltijds .....	1022	5.549.541	3.987.806	1.561.735
Totaal .....	1023	16.431.680	11.807.527	4.624.153
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....</b>	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE .....	1003	267,7	174,5	93,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	1013	385.808	252.978	132.830
Personeelskosten .....	1023	16.397.701	9.709.982	6.687.719
Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....	1033			

Nr. 0403.795.657

VOL 10

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
Aantal werknemers .....	105	217	64	265,2
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	216	64	264,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111	1		1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112			
Vervangingsovereenkomst .....	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen .....	120	154	24	173,3
lager onderwijs .....	1200	16	3	18,4
secundair onderwijs .....	1201	107	17	120,6
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	22	2	23,6
universitair onderwijs .....	1203	9	2	10,7
Vrouwen .....	121	63	40	91,9
lager onderwijs .....	1210	1	3	3,1
secundair onderwijs .....	1211	35	23	51,0
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212	20	9	27,2
universitair onderwijs .....	1213	7	5	10,6
<b>Volgens de beroeps categorie</b>				
Directiepersoneel .....	130	3		3,0
Bedienden .....	134	114	38	142,6
Arbeiders .....	132	99	26	118,6
Andere .....	133	1		1,0

**UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN**

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

Nr. 0403.795.657

VOL 10

## TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

## INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister .....</b>	205	44		44,0
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	210	22		22,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	211	22		22,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	212			
Vervangingsovereenkomst .....	213			

## UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam .....</b>	305	41	3	42,8
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	310	20	3	21,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	311	21		21,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	312			
Vervangingsovereenkomst .....	313			
<b>Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst</b>				
Pensioen .....	340	1	2	2,3
Werkloosheid met bedrijfsstoeslag .....	341			
Afdanking .....	342	8		8,0
Andere reden .....	343	32	1	32,5
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming .....	350			

Nr. 0403.795.657

VOL 10

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

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5801	183	5811	102
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5802	4.501	5812	3.016
Nettokosten voor de onderneming .....	5803	206.917	5813	108.032
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....	58031	206.917	58131	108.032
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen .....	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering).. .....	58033		58133	
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming .....	5823		5833	
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming .....	5843		5853	