Vivendo

Betaalbaar wonen in Brugge en Ommeland



JAARVERSLAG 2025

Verslag van de bestuurders aan de Algemene Vergadering van 8 juni 2026

INHOUDSTAFEL

Woonmaatschappij **p. 3**
Woonmaatschappij in 2025 p. 3

Algemene werking van de Vennootschap **p. 19**
Algemeen p. 19
Algemene Vergadering p. 19
Legislatuur 2025-2030 p. 19
Raad van Bestuur p. 20
Directiecomité p. 20
Controleorganen p. 21
Personeel p. 22

Bouwen **p. 26**
Opleveringen nieuwbouwprojecten in 2025 p. 26
Brugge, J. van Maerlantstraat p. 26
Eernegem, Boomplein p. 27
Oostkamp, Fabiolalaan p. 28
Ramskapelle, Jonckheerestraat p. 29
Sijsele, Stakendijke p. 29
Sint-Jozef, Jan Frans Willemstraat p. 30
Sint-Michiels, De Lijster p. 31
Nieuwbouwprojecten in uitvoering p. 32
Brugge, Hoefijzerlaan p. 32
Sijsele, Stakendijke p. 32
Sint-Andries, Hoge Weg p. 33
Sint-Pieters, L. Gilliodtsplein p. 34
Varsenare, Varsenare Noord woningen p. 35
Varsenare, Varsenare Noord appartementen p. 35
Zeebrugge, Westhinderstraat 3 woningen p. 36
Zeebrugge, Westhinderstraat 1 woning p. 36
Afbraakprojecten 2025 p. 37
Omzetting koop naar huur p. 38
Geplande nieuwbouwprojecten in 2026 p. 39
Assebroek, Sint-Trudo p. 39
Assebroek, Tramstraat p. 39
Ruddervoorde, Leegtestraat p. 39
Sint-Michiels, Nachtegaal p. 40
Varsenare, CBO Licht & Liefde p. 40
Waardamme, Oeverhof p. 41
Zedelgem, CBO Vloet p. 41
Zedelgem, De Linde p. 42
Geplande nieuwbouwprojecten na 2026 p. 43
Renovaties in 2025 p. 44
Assebroek, Groenewijk, interne renovatie p. 44
Beernem, Berkenstraat 3, interne renovatie p. 44
Eernegem, Kapelhoek, Kuipersbos, buitenschrijnwerk p. 44
Jabbeke, Koornblomme I, totaalrenovatie p. 45
Oostkamp, Boterbloemstraat, interne renovatie p. 45
Oostkamp en Loppem, buitenschrijnwerk 16 woningen p. 45
Oostkamp, Tulpen- en Boterbloemstraat, interne renovatie p. 46
Sint-Joris, Tuinwijk, renovatie p. 46
Sint-Jozef, Sikkelstraat, interne renovatie p. 47
Sint-Pieters, Sint-Pietersmolenwijk, buitenschrijnwerk p. 47
Renovaties in uitvoering p. 48
Assebroek, Kerkdreef en Groenewijk, interne renovatie p. 48
Beernem, Olmenstraat, interne renovatie p. 48
Brugge, Arsenaalstraat, totaalrenovatie p. 48
Brugge, Kartuizerwijk, renovatie p. 49

Brugge, Klaverstraat, totaalrenovatie p. 49
Koolkerke, Vaartbekeweg, renovatie p. 50
Koolkerke, Verse en Zoete-Vaartstraat, buitenschrijnwerk p. 50
Sijsele, Coppieterstraat, interne renovatie p. 50
Sint-Jozef, Jezuïetengoed en Berkenstraat, renovatie p. 50
Sint-Jozef, P. Devauxstraat, totaalrenovatie p. 51
Sint-Pieters, Blauwe Poort, interne renovatie p. 51
Sint-Pieters, Blauwe Poort, renovatie gebouwenschil p. 51
Veldegem, diverse adressen, renovatie p. 51
Renovaties in voorbereiding p. 52
Brugge, Clarendam, renovatie p. 52
Brugge, Militair Hospitaal, renovatie officierswoning p. 52
Brugge, Militair Hospitaal, renovatie tuinmuur p. 52
Brugge, Gapaardstraat en Coupure, renovatie p. 52
Brugge, Sint-Walburgastraat, renovatie p. 52
Oostkamp en Sint-Jozef, spouwmuurisolatie p. 53
Oostkamp, Ter Elst I en II, gebouwenschil p. 53
Sint-Andries, Ter Lindehof, interne renovatie p. 53
Sint-Jozef, Van Maerlant- en Uilenspiegelstraat, renovatie p. 53
Sint-Jozef, Van Maerlant- en C. Everaartstraat, renovatie p. 54
Sint-Jozef, Reigersvliet, totaalrenovatie p. 54
Sint-Michiels, De Leeuwerik, renovatie p. 54
Sint-Michiels, Bloemetjesappartementen, verwarming p. 55
Sint-Michiels, Stokveldewijk, interne renovatie p. 55
Sint-Pieters, Blauwe Poort en Blauwhuisstraat, interne renov p. 55
Sint-Pieters, diverse adressen, renovatie p. 55
Raamcontracten totaalrenovatie en interne renovatie p. 56
Oostkamp, 35 woningen, IER p. 56
Oostkamp, 23 woningen, IR p. 56
Sint-Andries, 13 woningen, IER p. 56
Sint-Jozef, 36 woningen, IER p. 56
Sint-Michiels, 49 woningen, IR p. 57
Sint-Pieters, 83 woningen, IR p. 57
Sint-Pieters, 20 woningen, IER p. 57
Zeebrugge, 26 woningen, IER p. 57
Zedelgem, 59 woningen, IER p. 57
Team Algemeen beheer p. 58

Wonen **p. 60**

Overzicht patrimonium p. 60
Het totaal verhuurde patrimonium op 31/12/2025 p. 60
Anciënniteit van het patrimonium per gemeente p. 61
Gedetailleerd overzicht van het patrimonium op 31/12/2025 p. 63
Sociale verhuring p. 73
Intern huurreglement p. 73
Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden p. 73
Toewijzing p. 74
Middelentoets p. 74
VDAB p. 75
Lokaal toewijzingsreglement p. 76
De huurovereenkomst p. 77
Huurprijsberekening 2025 eigen patrimonium p. 78
Huurprijsberekening 2025 ingehuurd patrimonium p. 80
Bewonerscontacten p. 81
Sociale Dienst p. 81
Bewonersparticipatie p. 84
Huuradministratie p. 92
CIR p. 92
Toewijzingsmodel p. 92
Kandidaten en toewijzingen per gemeente p. 96

Koop en Kredietverlening **p. 110**
Koop p. 110
Voorwaarden p. 110
Gerealiseerde koopprojecten 2025 p. 111
Geplande koopprojecten op korte termijn p. 111
Kredietverlening p. 112
Klachten **p. 113**
Cijfers 2025 en klachtenbeeld p. 113

Commentaar op de Jaarrekening **p. 114**
Balans na resultaatverwerking p. 114
Resultatenrekening p. 116
Resultaatverwerking p. 117
Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard van een bestuurder p. 117
Positie van de entiteit gedurende het lopende jaar p. 117
Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar p. 117
Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap daadwerkelijk kunnen beïnvloeden p. 117
Onderzoek en ontwikkeling p. 117
Kapitaalverhogingen en uitgifte van converteerbare obligaties en warrants waartoe door de Raad van Bestuur besloten werd in de loop van het boekjaar p. 118
Bijkantoren p. 118
Verkrijging eigen aandelen p. 118
Bijkomende werkzaamheden commissaris p. 118
Wijziging waarderingsregels p. 118
Wijziging toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden p. 118
Activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen p. 118
Beloningspakket directeur p. 118
Verzoeken tot uittreding aandeelhouders p. 118
Participatie p. 119
Winstuitkering p. 119
Herinvesteringsplicht p. 119
Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten, voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat p. 119
Goedkeuring jaarrekening en kwijting aan bestuurders en commissaris p. 119

Jaarrekening en verslag van de commissaris

Geachte aandeelhouders

Het jaar 2025 werd gestart met een nieuwe Raad van Bestuur en Directiecomité naar aanleiding van de installatie van de nieuwe gemeentebesturen eind 2024. Op 29 januari 2025 kwam de nieuwe Raad van Bestuur van Vivendo, bestaande uit 15 raadsleden, voor het eerst samen. In de voorbije jaren bestond de Raad van Bestuur, bij wijze van overgangsmaatregel, uit 25 raadleden m.n. de samengevoegde bestuursorganen van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting en Vivendo. Eind 2024 kwam deze overgangsperiode ten einde en namen we afscheid van verschillende bestuurders die zich vele jaren hebben ingezet voor sociaal en betaalbaar wonen in de regio Brugge. We wensen eerst en vooral deze bestuurders te danken voor hun engagement en inzet.

De hervorming van de sector van sociaal wonen in Vlaanderen is nog niet afgerond. In 2023 werden 41 woonmaatschappijen erkend in Vlaanderen met een eigen werkingsgebied. Om die reden moet Vivendo het huurpatrimonium in Eernegem, Zwevezele, Ruiselede en Wenduine overdragen naar collega woonmaatschappijen. In 2025 werd het huurpatrimonium van Zwevezele en Ruiselede (188 woongelegenheden) overgedragen naar de woonmaatschappij Woonstart uit Tielt. Dit gebeurde via een partiële splitsing waarbij de aandeelhouders van Vivendo worden vergoed in aandelen van Woonstart. De Raden van Bestuur van Vivendo en Woonstart keurden het splitsingsvoorstel in april 2025 goed waarna de aandeelhouders van Vivendo en Woonstart op 10 juni 2025 tijdens een Buitengewone Algemene Vergadering de partiële splitsing beslisten. Woonstart nam het administratief, technisch en sociale beheer van het huurpatrimonium in Ruiselede en Zwevezele over vanaf 1 juli 2025. Voor de bewoners verliep de overgang zeer vlot met dank aan de collega's van Woonstart. De woningen in Eernegem en Wenduine moeten ten laatste tegen 1 januari 2028 worden overgedragen naar respectievelijk Woonsprong uit Oostende en Zetus uit Blankenberge.

Niettegenstaande de overdracht van 188 woongelegenheden naar Woonstart kon Vivendo het aanbod van sociale huurwoningen in 2025 op hetzelfde niveau houden als 2024. Eind 2025 heeft Vivendo een aanbod van 6.473 sociale woningen in verhuur (t.a.v 6.474 in 2024). De reden daarvan is dat Vivendo jaar na jaar een sterk bouwprogramma kan blijven realiseren. In 2025 werden opnieuw 103 nieuwe sociale huurwoningen en appartementen opgeleverd. Daarnaast waren er in 2025 nog 161 nieuwbouwwoningen en appartementen in opbouw en is in 2026 de start voorzien van 156 bijkomende sociale woongelegenheden.

Verschillende van deze nieuwe projecten werden in 2025 voorbehouden voor bewoners van wijken of gebouwen die we willen vervangen of grondig renoveren. Zo verhuisden de bewoners van "De Nachtegaal" en "De Leeuwerik" naar het nieuwbouwappartement "De Lijster" aan de overkant van de straat. De bewoners van de oudste fase in Nieuwenhove te Oostkamp verhuisden naar het nieuwproject verderop in de wijk.

In 2025 werd een recordaantal van 607 woningen en appartementen toegewezen aan kandidaten. Enerzijds heeft dit te maken met verschillende grote herhuisvestingsprojecten maar anderzijds ook met het feit dat er in 2024 een grote achterstand was ontstaan in de toewijzingen door de moeizame opstart van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Met behulp van interimkrachten werd in 2025 hard gewerkt door de dienst huuradministratie om deze achterstand in te halen en op die manier dus leegstand van het sociale huurpatrimonium te beperken.

Om de leegstand om technische redenen aan te pakken werd in 2025 door de dienst projecten werk gemaakt van de aanstelling van ontwerpers die, via een raamcontract, op korte termijn de toekomstgerichte en energetische renovatiedossiers kunnen opmaken voor woningen die leegkomen in de verschillende wijken. In 2025 werden reeds 9 raamcontracten gegund voor de mogelijkse renovatie van 344 woningen. Ook in 2026 zal verder werk worden gemaakt van de opstart van grote en kleine renovatiedossiers met als doel de fundamentele verbetering van de kwaliteit van het huurpatrimonium.

De taken van een woonmaatschappij worden steeds uitgebreider, zowel op administratief, technisch en sociaal vlak. Om die reden heeft het Bestuur van Vivendo ook in 2025 ingezet op een structurele uitbreiding van het personeelsbestand. In 2025 traden 13 nieuwe personeelsleden in dienst in alle diensten, dit is een stijging van 6,8 % VTE. Belangrijk om te vermelden is de oprichting in 2025 van een nieuw team algemeen beheer binnen de dienst patrimoniumbeheer. Dit team neemt het algemeen beheer op van de verschillende appartementsgebouwen (ondertussen meer dan 100 sites met ongeveer 2.800 appartementen), zet in op inventarisatie van het patrimonium, de planning van de nodige onderhoudswerkzaamheden en de afrekening van kosten en lasten van de huurders. Het team algemene delen heeft een eigen onderhoudsploeg van 5 personen om efficiënt en flexibel het onderhoud van de verschillende sites te kunnen opvolgen. Bijkomend is dit team versterkt met een verantwoordelijke aankoop om de vele aankopen van materiaal en diensten centraal op te volgen en correcte prijzen te onderhandelen via gerichte prijsbevragingen.

Begin 2025 voerde Vivendo voor het eerste een psychosociale bevraging uit bij het personeel. Er was een sterke deelnamegraad van 83 %. De resultaten waren overwegend positief, met scores boven de Vlaamse benchmark op vlak van onder meer betrokkenheid, arbeidsvoorwaarden en collegialiteit. Tegelijk werden er ook enkele aandachtspunten geïdentificeerd zoals werkdruk, communicatie en externe agressie. N.a.v. van deze bevraging werd een intern communicatiekanaal opgericht en kregen alle medewerkers een gerichte opleiding rond het omgaan met agressie.

Een woonmaatschappij werkt onder het toezicht van het overheidsagentschap Wonen in Vlaanderen. Binnen dit agentschap is er een afdeling Toezicht met als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de voogdij- en inspectietaken. Alle beslissingen van het Directiecomité en de Raad van Bestuur worden verplicht overgemaakt aan afdeling Toezicht, die het recht heeft deze beslissingen te schorsen of te vernietigen. Periodiek voert afdeling toezicht een "globaal onderzoek" uit in alle woonmaatschappijen waarbij een verregaande audit wordt uitgevoerd in 7 onderzoeksdomeinen

- Interne controle
- Administratief en financieel beheer
- Overheidsopdrachten
- Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen
- Huurprijsberekening
- Huurlasten
- Inschrijving en toewijzingen sociale koopwoningen

Afdeling Toezicht voerde in 2024 dit "globaal onderzoek" uit in Vivendo en stelde begin 2025 het uitgebreid eindrapport voor aan de Raad van Bestuur. Alle zeven onderzoeksdomeinen werden als GOED beoordeeld waardoor in de volgende jaren Vivendo enkel aan een basistoezicht zal worden onderworpen. Dit is een uitzonderlijk resultaat dat tot op heden door weinig woonmaatschappijen werd gehaald.

Het boekjaar 2025 werd afgesloten met een omzet van € 44.896.478 en een te bestemmen winst van € 989.030.

Ik wens iedereen te bedanken voor de behaalde resultaten in het jaar 2025.

Doenja Van Belleghem
Voorzitter



Vivendo
Betaalbaar wonen in Brugge en Ommeland

KERNCIJFERS 2025

Te Huur

6.473
EIGEN + INGEHUURD PATRIMONIUM

3.696
WONINGEN

2.777
APPARTEMENTEN

147
HUURWOONGELEGENHEDEN IN OPBOUW

3.441
AANVRAGEN

607
TOEWIJZINGEN

Huurprijs

€ 483 EIGEN PATRIMONIUM
€ 602 INGEHUURD PATRIMONIUM
GEMIDDELD

5.677
VASTE HUURDERS (EIGEN + INGEHUURD PATRIMONIUM)

Te Koop

14
KOOPWOONGELEGENHEDEN IN OPBOUW

12.095
PERSONEN OP WACHTLIJST

52 MAANDEN
WACHTTIJD GEMIDDELD

WOONMAATSCHAPPIJ

WOONMAATSCHAPPIJ VIVENDO

DE WOONMAATSCHAPPIJ IN 2025

Het Vlaams regeerakkoord van 2019 voorziet de vorming van de woonmaatschappij op 1/1/2023 waarbij maar één woonactor meer actief is per stad of gemeente. Indien er in een stad of gemeente meerdere partners zijn (meerdere huisvestingsmaatschappijen en/of sociale verhuurkantoren) moeten deze vanaf 2023 hervormd worden tot één sociale woonactor. Het is de bedoeling dat steden en gemeenten hierbij samenwerken binnen bepaalde regio's (werkingsgebieden) zodat deze nieuwe woonmaatschappij een voldoende omvang heeft en minimaal 1.000 sociale woningen en appartementen beheert.

Op 18/12/2020 keurde de Vlaamse Regering een voorontwerp van decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen een eerste keer principieel goed. In dit voorontwerp van decreet staan de decretale bepalingen die nodig zijn om de woonmaatschappijen te creëren en juridisch zo vlot mogelijk te laten verlopen. Daarnaast omvat dit decreet de bepalingen die nodig zijn om de woonmaatschappijen te kunnen erkennen.

Op hetzelfde moment keurde de Vlaamse Regering ook een voorontwerp goed voor een grondige wijziging van de regels om een sociale woning toe te wijzen aan kandidaat-huurders. **Er komt een ééngemaakt toewijzingssysteem voor sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.** In het eengemaakte toewijzingssysteem is er aandacht voor 1) de specifieke woonnoden, 2) de lokale binding en chronologie en 3) bijzondere doelgroepen. Lokaal maatwerk blijft mogelijk door de oprichting van **een lokale toewijzingsraad**. De lokale toewijzingsraad kan binnen de lijnen van het Vlaamse regelgevende kader een ontwerp van toewijzingsreglement opmaken. Deze toewijzingsraad bestaat uit vertegenwoordigers van de sociale verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De gemeente heeft het laatste woord over de toewijzingsregels op haar grondgebied, de gemeenteraad dient dan ook het ontwerp van toewijzingsreglement (na eventuele aanpassingen) goed te keuren.

Bijkomend werd eind 2020 (principieel) beslist een **Centraal Inschrijvingsregister (CIR)** in te voeren. Hierbij worden de decentrale inschrijvingsregisters (bij huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren) vervangen door een volwaardig (online) centraal inschrijvingsregister. Zo moet de kandidaat huurder zich maar één keer inschrijven. Via een webinterface kan de kandidaat huurder alle nodige gegevens voor de inschrijving toevoegen aan het CIR (bijv. gezinssamenstelling, keuze type woning, ligging…). Een periodieke actualisering via de officiële datastromen van de KSZ wordt zo mogelijk, in plaats van de tweejaarlijkse actualiseringen.

Eerst en vooral dienden de **werkingsgebieden** te worden vastgelegd. Iedere gemeente diende hiervoor tegen 31 oktober 2021 een voorstel van werkingsgebied in te dienen.

Het werkingsgebied dient aan een aantal criteria te voldoen. Vooreerst besliste de Vlaamse Regering dat het werkingsgebied van de woonmaatschappijen moet vallen binnen of samenvallen met één van de 17 referentieregio's. Verder kan er (uiteraard) maar één woonactor per gemeente zijn, het werkingsgebied telt op 1/1/2024 minimaal 1.000 sociale huurwoningen en moet uit geografisch aaneensluitende gemeenten bestaan. Bijkomend werd beslist dat uitzonderingen enkel mogelijk zijn mits grondige motivatie.

De raad van bestuur van Vivendo besliste (na een overlegronde met alle steden in gemeenten) op 25/8/2021 het volgende werkingsgebied te ondersteunen : Beernem, Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Torhout en Zedelgem.

Na een lange voorbereidende periode werden de werkingsgebieden uiteindelijk door de Vlaamse Regering vastgelegd op 04/02/2022.

De woonmaatschappij (WM) Brugge regio heeft vanaf 1/7/2023 een werkgebied van 6 gemeenten : Beernem, Brugge, Damme, Oostkamp, Jabbeke, Zedelgem. De volgende woonactoren zijn hierbij betrokken (cijfers 2021) :

- Vivendo 5.606 w
- Sovekans 234 w
- SVK Brugge 251 w
- Jogi 10 w
- **TOTAAL 6.101 w**

Na de vorming van de woonmaatschappij moet Vivendo volgend patrimonium overdragen aan collega WM (o.a. 279 woningen)

- WM Oostende 120 woningen + project + projectgrond (Eernegem)
- WM Kust Noord 19 woningen (Wenduine) + koopproject (Ramskapelle)
- WM Midwest Oost 140 woningen + (koop)projecten (Zwevezele + Ruiselede)
- WM Midwest West projectgrond (Wijnendale) + pand (Torhout)

SOVEKANS moet de contracten van 152 (ingehuurde) woningen overdragen naar de WM Kust Noord. JOGI moet dit doen naar de WM Regio Oostende en Midwest West.

Het SVK Brugge heeft ook 54 woningen in eigendom die ook naar de WM Vivendo moeten worden overgedragen, dit is eveneens zo voor het Vlaams Woningfonds dat 28 woningen in Sint Andries naar WM Vivendo zal moeten overdragen.

LEGENDE 4 februari 2022

West-Vlaanderen
- Brugge-regio
- Kortrijk-regio
- Kust-Noord
- Midwest-Oost
- Midwest-West
- Oostende-regio
- Westhoek-Noord
- Westhoek-Zuid
- Zuid-West-Vlaanderen-Midden
- Zuid-West-Vlaanderen-West
- Zuid-West-Vlaanderen-Zuid

Oost-Vlaanderen
- Denderregio-Midden
- Denderregio-Noord
- Denderregio-Zuid
- Gent/Meetjesland
- Gent-Oost
- Gent-Stad
- Gent-Zuid
- Vlaamse Ardennen-Oost
- Vlaamse Ardennen-West
- Waasland-Midden
- Waasland-Oost
- Waasland-West

Antwerpen
- Antwerpen-Midden/Noord
- Antwerpen-Rupel
- Antwerpen-Stad
- Antwerpen-Zuidrand
- Kempen-Midden
- Kempen-Noord
- Kempen-Zuid
- Rivierenland-Midden
- Rivierenland-Oost
- Rivierenland-West
- Willebroek/Mechelen



De overdrachten naar collega WM moeten in principe gebeuren via een herstructurering (vergoeding in aandelen, via een fusie of partiële splitsing). Voor het patrimonium van SVK's, lokale besturen en het Vlaams Woningfonds is dit niet mogelijk. Deze overdrachten moeten gebeuren door een verkoop tegen de sociale venale waarde.

De verdere vorming van de WM houdt principieel volgende stappen in :

- Erkenningsaanvraag op te maken
  - WM wordt opgericht door Vivendo die hiervoor een erkenningsaanvraag indient
  - Aanvraagdossier op te maken : o.a. financiële planning, intern reglement, operationele werking…
  - Goedkeuring erkenning door Vlaamse Regering (goedkeuringstermijn van 90 dagen)
- Nieuwe statuten op te maken cf. modelstatuten (goedkeuring op een BAV)
- Integratie SVK's in de woonmaatschappij Regio Brugge:
  - 3 SVK's betrokken: SVK Brugge + (deel) SOVEKANS + (deel) JOGI
  - Statuut personeel VIVENDO PC 339 (⇔ SVK 319.01)
  - Organisatiestructuur : integratie in 5 diensten VIVENDO, één nieuwe functie: verantwoordelijke inhuring

In de nieuwe **modelstatuten** is voorzien dat lokale besturen uit het werkingsgebied minstens 50 % + 1 stem moeten vertegenwoordigen in de **Algemene Vergadering** (AV). Verder is er een stemrechtbeperking in de AV voor private aandeelhouders en lokale besturen buiten werkingsgebied: elk mag slechts deelnemen met niet meer van 1/10 van de stemmen.

Met het besluit van de Vlaamse Regering dd.15 juli 2022 werd de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's in het werkingsgebied van de woonmaatschappij "Brugge-regio" als volgt vastgesteld :

- 1° gemeente Beernem 5,37%
- 2° gemeente Brugge 67,78%
- 3° gemeente Damme 3,62%
- 4° gemeente Jabbeke 3,77%
- 5° gemeente Oostkamp 9,17%
- 6° gemeente Zedelgem 10,29%

De **Raad van Bestuur van de nieuwe WM** bestaat uit maximum 15 vertegenwoordiger waarbij ten hoogste één bestuurder wordt voorgedragen door de aandeelhouders andere dan het Vlaams Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied liggen.

In 2022 werd door de Vlaamse Regering beslist dat de inwerkingtreding van de woonmaatschappij kon worden uitgesteld tot 1 juli 2023 ipv 1 januari 2022. Op 29/6/2022 heeft de Raad van Bestuur beslist om van deze mogelijkheid gebruikt te maken. Voornamelijk omdat het op dit moment niet meer haalbaar was om de erkenningsaanvraag tijdig (half september 2022) in te dienen. Om op 1/1/2023 te worden erkende zal de erkenningsaanvraag zal eind januari 2023 worden ingediend.

Op 30 maart 2022 werd beslist het consultancykantoor MONDEA aan te stellen om ons te begeleiden in de vorming van de WM. De opdracht werd als volgt vastgelegd:

- Organisatiestrategie ontwikkelen
  - Strategiebepaling
  - Opmaak stappenplan om nieuwe organisatiestrategie
  - Uitgeschreven blauwdruk van de organisatie (kernprocessen, organisatiestructuur…)
  - Uittekenen communicatietraject
  - Participatietraject

- Concrete uitwerking van de organisatiestructuur
  - Nieuwe processen
  - Nieuwe teams ontwikkelen
  - Personeelsbeleid

Volgend traject werd in 2022 doorlopen met MONDEA en de andere betrokken woonactoren

- 3 mei: kennismaking met Mondea en startoverleg
- 11 mei: startoverleg met Mondea en SVK's
  - kennismaking met alle actoren
  - plan van aanpak bespreken
  - projectstructuur: een stuurgroep met directeuren/coördinatoren en projectteam Mondea
  - uitwerken rationeel stappenplan en timing
- 17 en 18 mei: diepte-interviews (apart) met directeurs en coördinatoren
- Eind mei: voorstel voor (start)communicatie medewerkers
- 14 juni: planningsoverleg met alle partners
- 20 juni: startoverleg Stadhuis Brugge waarop alle lokale besturen uitgenodigd waren
- 29 juni: workshop met alle partners
  - partners brengen elk hun eigen organisatie en werking naar voor
  - workshop strategie: aanloop naar Missie en Visie
  - aansluitend (zonder Mondea): gezamenlijk doornemen van alle elementen nodig voor de erkenningsaanvraag, cf. Nieuwsflash VMSW
- 5 juli: workshop met alle partners
  - Vivendo brengt in extenso verslag uit van de werking, periode 2019-2021, van haar Dienst Bewonerscontacten: huurbegeleiding, leefbaarheidsproblematieken, bewonersbegeleiding en niet in het minst: huurdersparticipatie
  - Verdere uitwerking met alle partners van de Missie en Visie van de te vormen Woonmaatschappij
- 15 juli: ontvangst Mondea van (ontwerp van) Kompasnota met daarin
  - Missie en visie
  - Stakeholders en doelstellingen
  - Dient nog aangevuld te worden met de Blauwdruk van het organisatiemodel voor de Woonmaatschappij Vivendo
- 19 augustus: Workshop met alle partners om Kompasnota én Blauwdruk Organisatie-model te finaliseren

Op 5/10/2022 heeft de Raad van Bestuur van Vivendo de **Kompasnota van Mondea** goedgekeurd. De Kompasnota geeft de visie weer van de partijen (van de shm, van de svk's, van de lokale besturen o.m. door directe bevraging hierover op het Startoverleg van 20/6/22) inzake de **Missie en de Visie en waarden van/voor de toekomstige Woonmaatschappij.**

De Missie behelst voor wat de woonmaatschappij staat, wat ze op vandaag doet, welke waarden ze aankleeft en hoe zij het realiseert.

De Visie daarentegen is hetgeen waarnaar de woonmaatschappij wil streven, hoe wil ze evolueren, waar wil ze naar toe rekening houdend met de veranderende verwachtingen van de stakeholders: Wonen-Vlaanderen, Lokale Besturen, huurders, en vele anderen.

De Kompasnota (eindversie) geeft dit in extenso weer

- wie zijn onze stakeholders
- wat zijn onze doelstellingen en hoe gaan we die waarmaken, concreet:
  - betaalbaar, duurzaam en kwaliteitsvol wonen realiseren
  - woonzekerheid, zelfredzaamheid, tevredenheid klanten realiseren
  - dit binnen een financieel gezond bedrijf met gemotiveerde en tevreden medewerkers
- welke normen en waarden staan centraal voor de WM

Vanaf augustus werd met MONDEA en de andere partners verder gewerkt aan de toekomstige organisatiestructuur van de WM. Er werd hiervoor een stuurgroep opgericht die verschillende keren samenkwam in het najaar van 2022:

- Stuurgroep 15/9: uitwerken afspraken rond:
  - volledig organogram met alle functies
  - functiebeschrijvingen
  - naam woonmaatschappij
  - locatie van de dienstverlening
  - overname (?) roerende en onroerende goederen
- Stuurgroep 7/10/2022
  - Processen Woonmaatschappij (per dienst)
  - Voorstel organogram
  - Opmerkingen tegen 18/10/2022: aantal functies – voorstel invulling functies
- Stuurgroep 24/10/2022
- Stuurgroep 7/11/2022
  - Afwerken organogram: aantal functies
  - Voorstel invulling personeelsleden

Op 9/11/2022 heeft de Raad van Bestuur van Vivendo het organogram van de WM goedgekeurd. Het gaat over de gewenste organisatiestructuur in januari 2024. Op dit moment zal de WM Vivendo naar schatting 6.400 woningen (5.960 SHM woningen + 450 SVK woningen) in beheer hebben. Het is de (theoretische) structuur waarbinnen we op een professionele, klantvriendelijke en kwaliteitsvolle manier de taken van de woonmaatschappij in 2024 willen vervullen. Er zijn in dit (theoretische) organogram nog geen namen ingevuld.

BASIS: werkwijze + organogram VIVENDO

- Regionale klantenwerking
  - Dienst huur klantverantwoordelijke
  - Patrimoniumbeheer technisch toezichter
  - Bewonerscontacten woonbegeleider
- Inzetten op leefbare wijken
  - Bewonersparticipatie
  - Woonbegeleiding
- 5 diensten (cf. ORGANOGRAM VIVENDO)
  - Projecten
  - Patrimoniumbeheer
  - Huuradministratie
  - Bewonerscontacten
  - Financiële dienst
- 4 stafmedewerkers

Totaal

- 79 personeelsleden
- 5 diensthoofden + 4 stafmedewerkers
- Onderhoudsploeg 8 personen

Het organogram 2024 werd ook door SVK Brugge en SOVEKANS goedgekeurd. De volgende communicatiemomenten met het personeel van de SVK's werden reeds voorzien in 2022 :

- 17/11/2022 overleg diensthoofden VIV – SVK's
- 14/12/2022 communicatie personeel SVK's (algemeen)

Begin 2023 werden individuele gesprekken opgestart met alle medewerkers van de SVK's om vast te leggen wie welke taken in het organogram van 2024 zal opnemen.

Op 13/1/2023 liet het SVK Brugge weten dat er geen personeel zou overstappen naar de WM Vivendo en dat alle personeelsleden een andere functie in MINTUS zouden opnemen.

Alle personeelsleden van Sovekans hebben echter in januari 2023 beslist om over te stappen naar de WM Vivendo, niemand koos er voor om over te stappen naar de WM Kust Noord die vanaf 1/7/2023 158 woningen het beheer overneemt van Sovekans.

De Raad van bestuur van 25/1/2023 besliste volgende werking vanaf 1/7/2023 (= start van de woonmaatschappij Vivendo) voor wat betreft het beheer van het ingehuurd patrimonium:

- *De huidige coördinator van SOVEKANS krijgt vanaf 1/7/2023 de opdracht haar taak als coördinator van het beheer van privaat huurpatrimonium (zowel SOVEKANS, SVK Brugge en JOGI) verder te zetten.*
- *Het beheer van het "ingehuurd patrimonium" zal vanaf 1/7/2023 verder worden gezet in de huidige kantoren van SOVEKANS met inzet van het voltallige personeel van SOVEKANS. Hierbij moet de 2e helft van 2023 worden gezien als een overgangsperiode waarbij de geïntegreerde werking van de woonmaatschappij wordt voorbereid.*
- *Het doel is om op 1/1/2024 van start te gaan met de geïntegreerde woonmaatschappij Vivendo cf. het door de Raad van Bestuur op 9/11/2022 goedgekeurde organogram. Het huidige personeel (van SOVEKANS) zal dan worden ingezet in de respectievelijke diensten en kantoren van Vivendo.*
- *De werkgroep personeel van Vivendo krijgt de opdracht om de integratie van het personeel van SOVEKANS (incl. de coördinator en aanwerving van eventuele nieuwe personeelsleden) voor te bereiden en een plan van aanpak uit te werken.*

Op 15/2/2023 waren alle gesprekken met de personeelsleden van Sovekans afgerond en werd door de Raad van Bestuur formeel beslist elf personeelsleden van Sovekans over te nemen waarbij CAO32bis van toepassing is. Alle over te nemen personeelsleden worden ingepast in het goedgekeurde organogram van 9/11/2022 waarbij door de Raad van Bestuur op 15/2/2023 werd beslist in welke dienst en voor welke functie het personeel van Sovekans wordt ingezet.

Aan alle personeelsleden van Sovekans werd, vrijblijvend, het aanbod overgemaakt om over te stappen naar het loonstatuut van Vivendo. Vier personeelsleden hebben die keuze ook effectief gemaakt.

De werkgroep personeel kwam verschillende keren samen om de integratie van het personeel van SOVEKANS voor te bereiden. Op voorstel van de werkgroep werden ook een aantal wijzigingen aan het organogram doorgevoerd.

Na de integratie van het personeel van Sovekans blijven een aantal functies in het door de Raad van Bestuur goedgekeurde organogram van 9/11/2022 niet ingevuld :

- *<u>Patrimoniumbeheer</u>: Administratief medewerker + Technisch toezichter*
- *<u>Huuradministratie</u>: Teamverantwoordelijke KH & Toewijzing + reserve klantverantwoordelijke*
- *<u>Bewonerscontacten</u>: Medewerker bewonersparticipatie + minimum 3 woonbegeleiders*
- *Staffuncties*

Alle vacatures werden opgesteld en verschillende selectieprocedures werden opgestart. In 2023 en begin 2024 startten dan ook verschillende nieuwe werknemers in de dienst patrimoniumbeheer, huuradministratie en bewonerscontacten.

Vooral de dienst bewonerscontacten werd sterk uitgebreid. Dit was een bewuste keuze van het bestuur om na de vorming van de WM Vivendo sterk in te zetten op leefbare woonwijken. Begin 2024 zal WM Vivendo maar liefst 11 woonbegeleiders in dienst hebben om sociale problematieken op te volgen en zo de leefbaarheid in de sociale woonwijken te garanderen. Dit waren er in 2022 nog maar 4.

Uiteindelijk zijn alle personeelsleden van Sovekans op 8/1/2024 gestart in hun respectieve dienst in de burelen van Vivendo in de Magdalenastraat of Handboogstraat. Alleen de voormalige coördinator van Sovekans heeft begin juli 2023 laten weten niet meer akkoord te gaan met de functie die in de WM voor haar was voorzien (diensthoofd bewonerscontacten). Gezien er geen alternatieve functies mogelijk waren werd haar arbeidsovereenkomst in onderling akkoord beëindigd per 1/1/2024.

Het voormalige kantoor van Sovekans in de Krommestraat werd leeggemaakt en de huur werd opgezegd tegen 31/3/2024.

Met de sluiting van het kantoor in de Krommestraat werd het feitelijk fusietraject met Sovekans afgerond.

In 2023 werd evenwel ook een juridisch traject opgestart en afgerond inzake de vorming van de woonmaatschappij. Op 15/2/2023 werden door de Raad van Bestuur de volgende principes vastgelegd:

- **Sovekans**
  - WM Vivendo: overname van een bedrijfstak om NIET (± 60 %)
  - WM Kust Noord: overname van een bedrijfstak om NIET (± 40 %)
  - Te beslissen door beide WM op een Buitengewone Algemene Vergadering (BAV)
  - Opsplitsing op basis van een splitsingsvoorstel en een splitsingsbalans
- **SVK Brugge**
  - Overname van individuele huurovereenkomsten
  - Aankoop van 55 SVK woningen
- **JOGI**
  - Overname van individuele huurovereenkomsten

De overname van Sovekans via een overname van een bedrijfstak om NIET werd beslist in de BAV van 12/6/2023. Ook ZETUS (= nieuwe naam voor de WM Kust Noord) keurde de overname om NIET goed in een BAV. Het juridische fusie traject van SOVEKANS, ZETUS en VIVENDO werd hiermee afgerond. SOVEKANS werd ontbonden op 30/6/2023 en hield daardoor op te bestaan.

Dit alles kon evenwel niet gebeuren zonder dat Vivendo effectief werd erkend door de Vlaamse overheid als woonmaatschappij. Ook de statuten dienden hiervoor opnieuw te worden aangepast.

De Raad van Bestuur van Vivendo keurde op 25/1/2023 het aanvraagdossier goed.

ERKENNINGSAANVRAAG

De **erkenningsaanvraag** en de daarbij te voegen documenten, dienen de Minister van Wonen toe te laten na te gaan of Vivendo als woonmaatschappij de **doelstellingen** zal kunnen realiseren die met de hervorming worden nagestreefd.

Belangrijke thema's daarbij zijn: de **klantgerichtheid van Vivendo**, zowel naar kandidaat-huurders of kandidaat-kopers, als naar de lokale besturen en andere sociale-en woonactoren uit het werkingsgebied, d.i. Brugge-regio.

De erkenningsaanvraag zal dan ook best **de samenwerking aantonen tussen de voornoemde partijen**, die betrokken zijn bij de vorming van de woonmaatschappij. En daaruit zal ook dienen te blijken dat de woonmaatschappij, na haar erkenning, effectief operationeel zal kunnen zijn in alle domeinen, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De volgende documenten dienen daartoe gevoegd te worden bij de erkenningsaanvraag:

- **1.1.1: ontwerp van statuten:** deze werden opgesteld door de notaris, en voor nazicht overgemaakt aan de VMSW.
- **1.1.2: ontwerp van intern reglement:** op vandaag kan doorstart genomen worden met het huidige intern reglement van Vivendo.
- **1.2: de volgende onderdelen met toelichting en bewijsstukken**
  a) opgave van het **werkingsgebied**
  b) opsomming activiteiten buiten het werkingsgebied
  c) aantonen hoe de voldoende **laagdrempelige benadering** van onze **doelgroep** wordt gewaarborgd
  d) opgave van de **aandeelhouders**, de aandelen en de daaraan verbonden stemrechten. Vivendo moet aantonen dat de lokale besturen uit het werkingsgebied altijd over de meerderheid van de stemrechten zullen beschikken
  e) een overzicht van het patrimonium, zoals de woningen in eigendom als de ingehuurde woningen
  f) aantonen dat Vivendo over de nodige expertise en kennis zal beschikken over de vroegere shm én svk- activiteiten
  g) opgave van de personeelsformatie (organogram)
  h) aantonen dat per 01-01-2024 het patrimonium minstens 1.000 sociale huurwoningen zal omvatten
  i) de inschrijvings-en toewijzingsprocedure, en het interne huurreglement
  j) nota inzake de huurdersbegeleiding en huurdersparticipatie
  k) aantonen van de lokale verankering, netwerkvorming en inbedding, gestaafd met advies van alle lokale besturen
  l) de organisatie van de interne controle. Adhv een overzicht van de procedures van interne controle, zoals reeds voorhanden en/of nog te ontwikkelen/aanpassen
  m) het debiteurenreglement
- **1.3: Financieel plan**
  - Dit financiële plan dient de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij voor de komende 10 jaar aan te tonen het omvat en/of omschrijft
    - de geldstormen en liquide middelen voor de volgende 10 jaar
    - alle lopende en geplande projecten in het werkingsgebied
    - is inhoudelijk consistent met de investerings-, renovatie-en onderhoudsplanning van de woonmaatschappij.

De erkenningsaanvraag werd door Vivendo ingediend op 27/1/2023 waarna de Vlaamse Regering bij Ministerieel Besluit van 20/4/2023 Vivendo erkent als woonmaatschappij voor een periode van 33 jaar, zie hierna.

Vlaamse Regering

Ministerieel besluit tot de erkenning als woonmaatschappij van de besloten vennootschap "Vivendo", gevestigd te 8000 Sint-Pieters, Handboogstraat 2, bus 13 met ondernemingsnummer 0406.062.883, voorheen erkende sociale huisvestingsmaatschappij

Rechtsgronden

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021 artikel 4.36, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021;
- het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 205, §2;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.96 en 4.99, vervangen bij het besluit van 17 december 2021;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, artikel 224, tweede lid.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

Per e-mail van 27 januari 2023, ontvangen op het agentschap Wonen in Vlaanderen op dezelfde dag, verzoekt de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo om de besloten vennootschap Vivendo een erkenning te verlenen als woonmaatschappij, als bedoeld in artikel 4.96 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
Het aanvraagdossier bevat alle gegevens en stukken die aannemelijk maken dat genoemde huisvestingsmaatschappij aan alle voorwaarden voldoet om als woonmaatschappij te worden erkend.

<u>Overwegingen ten gronde</u>

Het verzoek kadert binnen de doelstellingen van het gewestelijk woonbeleid.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Artikel 1. De minister verleent erkenning als woonmaatschappij aan van de besloten vennootschap "Vivendo", gevestigd te 8000 Sint-Pieters, Handboogstraat 2, bus 13 met ondernemingsnummer 0406.062.883 voor het werkingsgebied "Brugge-regio".

Art.2. De beslissing tot toekenning van de erkenning als woonmaatschappij geldt als voorafgaande goedkeuring van de ontwerpstatuten, gevoegd als bijlage 1 bij dit besluit.

Art. 3. De erkenning gaat in op de dag waarop de omvorming tot woonmaatschappij plaatsvindt, en geldt voor een periode van drieëndertig jaar, te rekenen vanaf die datum.

Art. 4. De tijdelijke erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo houdt, in uitvoering van artikel 224, tweede lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, op uitwerking te hebben vanaf de dag vermeld in artikel 3.

Brussel, [illegible]

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2023-04-20 22:54:46 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

De Buitengewone Algemene Vergadering van Vivendo keurde op 12/6/2023 zowel de nieuwe statuten tot vorming van de woonmaatschappij goed, als de overname van Sovekans d.m.v. een bedrijfstak om NIET. Daarmee was het volledige juridische traject tot de vorming van de woonmaatschappij afgehandeld zodat de door de Vlaamse Regering erkende Woonmaatschappij Vivendo formeel van start kon gaan op 1/7/2023.

Samen met Vivendo werden in Vlaanderen nog 40 andere woonmaatschappijen erkend. Op 1/7/2023, 6 maand later dan oorspronkelijk gepland, was het gehele landschap van sociaal wonen in Vlaanderen hervormd waarbij maar één sociale woonactor meer actief is per stad of gemeente en waarbij het werkingsgebied van deze sociale actoren werd vastgelegd in nieuwe regio's. Tientallen fusies, (onroerende) overdrachten, reorganisaties, BAV's, personeelsoverdrachten, consultancy opdrachten… zijn het gevolg van deze ingrijpende hervorming op Vlaams niveau. Alle SVK's en verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen hielden op te bestaan en moesten geheel of gedeeltelijk samengaan met een andere partner. De gevolgen hiervan voor de praktische werking, het personeel en het bestuur van de woonmaatschappijen zullen nog vele jaren merkbaar zijn.

Een tweede doelstelling van de Vlaamse regering, een ééngemaakt toewijzingssysteem voor woonmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, kwamen minder vlot tot stand. De invoering hiervan was verbonden met de opstart van het (online) Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Deze webtoepassing wordt ontwikkeld door Wonen in Vlaanderen maar de opstart daarvan verliep allesbehalve vlot. Logischerwijze zou het CIR opstarten bij de start van de woonmaatschappijen op 1/7/2023. De online toepassing was echter niet tijdig klaar en ging, na verschillende vertragingen, uiteindelijk van start op 18/3/2024. Verder in het verslag vindt u meer info omtrent het CIR en het nieuwe toewijzingssysteem.

De vorming van de woonmaatschappij impliceert ook dat patrimonium van andere woonactoren (Vlaams Woningfonds, lokale besturen…) moest worden overgekocht.

Concreet ging het voor woonmaatschappij Vivendo over aankopen aan het Vlaams Woningfonds, het SVK Brugge en MINTUS.

Vlaams Woningfonds

In 2022 had de Raad van Bestuur al beslist om 28 woningen aan te kopen van het Vlaams Woningfonds. Het betreft gezinswoningen (bouwjaar 1993) met 3 en 4 slaapkamers in de Hubrecht Decroockstraat in Sint-Andries. De woningen werden aangekocht voor de prijs van € 641.513,53, dit is de niet afgeschreven boekwaarde bij het Vlaams Woningfonds.

In de bovenvermelde prijs is de grond evenwel niet inbegrepen. Stad Brugge is eigenaar van de grond en heeft een recht van opstal verleend aan het Vlaams Woningfonds tot 2042. De Raad van Bestuur van Vivendo heeft beslist om ook de grond aan te kopen maar op heden is er geen akkoord omtrent de verkoopprijs.

Alle huurders werden door Vivendo overgenomen en kregen per 1/12/2023 een nieuw sociaal huurcontract.

SVK Brugge

Het SVK Brugge heeft 54 woningen in eigendom die sociaal werden verhuurd. Na de vorming van de woonmaatschappij is vanaf 1/7/2023 Vivendo de enige sociale woonactor die in Brugge nog woningen sociaal kan verhuren. Om die reden dient het SVK Brugge de woningen te verkopen aan WM Vivendo.

Cf. de richtlijnen van Wonen in Vlaanderen is bij dergelijke onroerende transacties de "sociale" venale waarde van toepassing. D.w.z. dat, gezien de sociale bestemming van de onroerende goederen, de waarde van de woningen wordt gecorrigeerd t.a.v. de venale waarde (= de normale marktwaarde). De correctiefactor is per stad of gemeente verschillend. De correctiefactor voor Brugge is 31,15 %.

Op 19/4/2023 besliste de Raad van Bestuur om 54 woningen aan te kopen van het SVK Brugge cf. de voorwaarden van het schattingsverslag waarbij de correctiefactor van 31,15 % wordt toegepast om de sociale venale waarde te bepalen. De totale aankoopprijs werd hierdoor vastgelegd op € 3.770.084,50 (na toepassing van de correctiefactor).

De effectieve aankoopakte zal pas in 2026 worden verleden gezien een dergelijke transactie een uitgebreide voorbereiding kent met verschillende bijlagen (EPC verslagen, keuring elektriciteit, asbestverslagen, stedenbouwkundige inlichtingen…). Er dient bijkomend ook een schatting door Vlabel te worden opgemaakt.

Vanaf 1/7/2023 heeft Vivendo evenwel het volledige technische en administratieve beheer van de 54 woningen in eigendom van het SVK Brugge overgenomen. Na de effectieve aankoop in 2026 zullen alle huidige huurders een nieuw huurcontract met Vivendo krijgen.

MINTUS Brugge

Ook MINTUS heeft 73 woningen in eigendom die sociaal werden verhuurd. Het betreft 73 seniorenwoningen die in het verleden werden gerenoveerd met SBR subsidies (**S**ubsidie **B**ouw en **R**enovatie). Dergelijke subsidies zijn toegekend door de Vlaamse Overheid voor woningen die sociaal worden verhuurd. Na de vorming van de woonmaatschappij is vanaf 1/7/2023 Vivendo de enige sociale woonactor in Brugge die dit nog kan. Om die reden dient ook MINTUS Brugge de woningen te verkopen aan WM Vivendo tegen de sociale venale waarde (zie hierboven).

Op 31/1/2024 besliste de Raad van Bestuur om 73 woningen aan te kopen van het SVK Brugge cf. de voorwaarden van het schattingsverslag waarbij de correctiefactor van 31,15 % wordt toegepast om de sociale venale waarde te bepalen. De totale aankoopprijs werd hierdoor vastgelegd op e 4.928.570 (na toepassing van de correctiefactor). Dit evenwel mits aanlevering van alle nodige technische documenten waaronder ook de (positieve) conformiteitsattesten.

Vanaf 1/4/2024 nam Vivendo het volledige technische en administratieve beheer van de 73 woningen van MINTUS over. Na de effectieve aankoop zullen alle huidige huurders een nieuw huurcontract met Vivendo krijgen.

OVERDRACHTEN NAAR COLLEGA WOONMAATSCHAPPIJEN

De vorming van de woonmaatschappij heeft ook de werkingsgebieden grondig gewijzigd voor de meeste woonmaatschappijen. Vanaf 1/7/2023 zijn de activiteiten van WM Vivendo in principe beperkt tot 6 steden en gemeenten: Beernem, Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem.
Het huurpatrimonium, projecten en projectgronden in andere steden en gemeenten dienen te worden overgedragen naar de collega woonmaatschappijen in de respectieve regio. Concreet gaat het voor WM Vivendo enkel over overdrachten, zelf bekomen we geen patrimonium van andere woonmaatschappijen :

Over te dragen patrimonium naar collega woonmaatschappijen (WM)

- WOONSPRONG (Oostende) 128 woningen + project + projectgrond
- WOONSTART (Tielt) 188 woningen + projectgrond
- ZETUS (Blankenberge + KH) 19 woningen
- THUIS WEST (Roeselare) projectgrond (Wijnendale) + pand (Torhout)

Bovenvermelde WM zijn ook ontstaan door een fusie of reorganisatie en hebben ook een nieuwe naam aangenomen.

De overdracht moet bij voorkeur gebeuren via een herstructurering, via een fusie of een partiële splitsing. Daarbij wordt de overdrager vergoed in aandelen zodat er geen financiële overdrachten tussen de verschillende woonmaatschappijen nodig zijn. In principe is een herstructurering tussen woonmaatschappijen ook mogelijk via verkoop maar dit kan enkel in heel beperkte situaties en onder zeer strikte voorwaarden.

De Raad van Bestuur besliste op 28/6/2023 om de onderhandelingen op te starten voor de overdrachten naar collega-woonmaatschappijen cf. volgende principes:

- VIA PARTIELE SPLITSING (vergoeding in aandelen)
  - WOONSPRONG (Oostende) 119 woningen + project + projectgrond
  - WOONSTART (Tielt) 140 woningen + projectgrond
- VIA VERKOOP (ONDERHANDELING = boekwaarde)
  - ZETUS (Blankenberge + KH) 19 woningen
  - THUIS WEST (Roeselare) projectgrond (Wijnendale) + pand (Torhout)

Uiterlijk tegen 2028 dienen de overdrachten te zijn afgerond. In tussentijd kan Vivendo geen nieuwe projecten opstarten in steden en gemeenten buiten het werkgebied.

- De overdracht naar Zetus staat gepland voor 2026 en gebeurt tegen boekwaarde met akte voor de notaris
- De overdracht naar WM Woonsprong en Thuis West staan gepland voor 2027



WOONSTART (2025)

In de Raad van Bestuur van 23/04/2025 werd het splitsingsvoorstel goedgekeurd mbt de overdracht van patrimonium van Vivendo naar Woonmaatschappij Woonstart, volgende documenten werden goedgekeurd: het Bijzonder Verslag van het Bestuursorgaan en het splitsingsvoorstel opgemaakt door notaris Maertens met als bijlagen de kadastrale leggers van de onroerende goederen en de splitsingsbalans.

Chronologie

Overeenkomst met Woonstart om de overdracht in 2025 te laten doorgaan

- Wingene (Zwevezele) 124 woningen
- Wingene (Ruiselede) 64 woningen

De Raad van Bestuur keurde op 18/12/2024 een principepsakkoord met Woonstart goed:

- Partiële splitsing op basis van de cijfers 31/12/2024
- Boekhoudkundige en fiscale retro activiteit 1/1/2025
- Juridische inwerkingtreding 1/7/2025
- Splitsingsbalans
- Subsidies – schadevergoeding bewoningsplicht
- Compensatie overheadkosten
- Verdeling kosten – herstructureringssteun
- Overdracht document

Goed te keuren door de Raad van Bestuur:

- Bijzonder Verslag van het Bestuursorgaan
- Splitsingsvoorstel opgemaakt door notaris Maertens met volgende bijlagen
  - Kadastrale leggers van de onroerende goederen
  - Splitsingsbalans opgemaakt door Vandelanotte Consulting
    - Ruilverhouding op basis van nominale waarde (= cf decreet 9/7/2021)
    - Woonstart 1.239.954 aandelen met een nominale waarde van 0,05 €/aandeel
    - Vivendo 75.849 aandelen met een nominale waarde van 2,5 €/aandeel
    - Vivendo draagt een inbreng van 7.067,33 € over aan Woonstart
    - De aandeelhouders van Vivendo krijgen hiervoor in ruil 141.346 aandelen van Woonstart (pro rata)
    - Er is geen oplegsom
    - Overdracht van ACTIEF 25.422.838,24 € ⇔ 20.852.236,18 € schulden VMSW

Na goedkeuring te tekenen door voorzitter en ondervoorzitter.

De Raad van Bestuur van Woonstart keurt op 24/4/2025 het splitsingsvoorstel goed en tekent.

25/4/2025 wordt het splitsingsvoorstel neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank (= minimum 6 weken voor de Buitengewone Algemene Vergadering)

10/06/2025: Buitengewone Algemene Vergadering Vivendo en Buitengewone Algemene Vergadering Woonstart

1. Partiële splitsing door overneming

1.1 Kennisname en bespreking van het partieel splitsingsvoorstel opgesteld door de bestuursorganen van de aan de partiële splitsing deelnemende vennootschappen overeenkomstig de artikelen 12:8, 1° en 12:59 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen welk stuk, samen met de stukken vermeld onder agendapunt 1.2 kosteloos verkrijgbaar waren voor de aandeelhouders overeenkomstig artikel 12:64 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

1.2 Bevestiging dat de aandeelhouders uiterlijk één maand voor heden, overeenkomstig artikel 12:64 §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de zetel van de vennootschap kennis konden nemen van volgende stukken:

- het voorstel van partiële splitsing opgesteld door het bestuursorgaan van de partieel te splitsen vennootschap en de overnemende vennootschap, overeenkomstig de artikelen 12:8 en 12:59 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen de dato 23 en 24 april 2025;
- het omstandig schriftelijk verslag van elk der bestuursorganen van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen, opgesteld overeenkomstig artikel 12:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- het schriftelijk verslag opgesteld door elk der commissarissen van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen opgesteld overeenkomstig artikel 12:62 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- de jaarrekeningen over de laatste drie (3) boekjaren van elke bij de partiële splitsing betrokken vennootschap;
- de verslagen van de bestuursorganen en de commissaris van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen;

1.3 Het voorstel tot kennisname overeenkomstig artikel 12:63 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van de mededeling van het bestuursorgaan van de vennootschap, alsook van de andere bestuursorganen van de andere bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen, van de belangrijke wijzigingen die zich in de activa en de passiva van het vermogen hebben voorgedaan tussen de datum van opstelling van het partieel splitsingsvoorstel en de datum van de laatste algemene vergadering die tot de partiële splitsing besluit.

1.4 De vaststelling overeenkomstig artikel 12:67, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, dat:
- er in BV WOONSTART geen verschillende soorten van aandelen of effecten bestaan die het vermogen van de vennootschap vertegenwoordigen, zodat artikel 5:102, derde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hier niet van toepassing is.
- er in de BV VIVENDO soorten van aandelen bestaan die het vermogen van de vennootschap vertegenwoordigen, doch dat niet aan de rechten van deze soorten wordt geraakt, zodat artikel 5:102, derde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hier niet van toepassing is.

1.5 Voorstel tot partiële splitsing door overneming in toepassing van de artikelen 12:8 en 12:67 van het Wetboek van vennootschappen en Verenigingen, door inbreng in de BV WOONSTART van de actief- en passiefbestanddelen die in de partieel te splitsen vennootschap "VIVENDO" werden afgesplitst, zonder dat dit de ontbinding van de partieel te splitsen vennootschap met zich meebrengt en dit alles overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van het splitsingsvoorstel.

a. Goedkeuring van de partiële splitsing door overneming
b. Beschrijving van het overgedragen vermogen
c. Onroerend goed – zakelijk recht
d. Voorwaarden van de partiële splitsing
   d.1 Boekhoudkundige datum
   d.2 Bijzondere rechten
   d.3 Bevoorrechte aandelen
   d.4 Kosten
   d.5 Ruilverhouding

2. Vaststelling verwezenlijking partiële splitsing en vermogensvermindering

Vaststelling van de verwezenlijking van de partiële splitsing en de daarmee gepaard gaande vermogensvermindering.

3. Aanpassing van artikel 5 van de statuten ingevolge de uittreding van aandeelhouders en de daaruit voortvloeiende vernietiging van aandelen.

4. Machtiging

Machtiging bestuursorgaan tot uitvoering van de genomen besluiten
Machtiging notaris tot coördinatie van de statuten

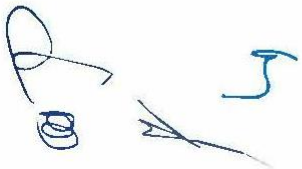
01/7/2025: feitelijke inwerkingtreding partiële splitsing. Woonstart neemt het administratieve, technische en sociale beheer van het huurpatrimonium in Ruiselede en Zwevezele over.

Communicatie met de bewoners

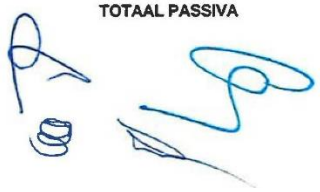
- 25/4/2025 infobrief aan huurders Ruiselede + Zwevezele (gezamenlijk van Vivendo en Woonstart)
- 3/6/2025 infomoment huurders Zwevezele (Vivendo + Woonstart)
- 5/6/2025 infomoment huurders Ruiselede (Vivendo + Woonstart)
- tweede helft juni 2025 communicatie Woonstart ivm praktische opvolging

Na de splitsing worden de aandeelhouders van Vivendo aandeelhouder in Woonstart.

	VIVENDO (VÓÓR SPLITSING)		WOONSTART (AF TE SPLITSEN BESTANDDELEN)	
ACTIEF				
I. Oprichtingskosten		0,00		0,00
II. Immateriële vaste activa		3 205,27		0,00
III. Materiële Vaste Activa		576 714 159,92		25 268 503,27
A. Terreinen en gebouwen	518 242 953,75		25 107 475,14	
B. Installaties, machines en uitrusting	5 846,69		0,00	
C. Meubilair en rollend materieel	346 273,58		0,00	
D. Vaste activa in leasing	0,00		0,00	
E. Overige materiële vaste activa	0,00		0,00	
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	58 119 085,90		161 028,13	
IV. Financiële vaste activa		88 245,00		0,00
Vaste activa		**576 805 610,19**		**25 268 503,27**
V. Vorderingen op meer dan een jaar		0,00		0,00
A. Handelsvorderingen	0,00		0,00	
B. Overige vorderingen	0,00		0,00	
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering		10 613 189,31		0,00
A. Voorraden	10 613 189,31		0,00	
B. Bestellingen in uitvoering	0,00		0,00	
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar		825 492,05		0,00
A. Handelsvorderingen	253 234,31		0,00	
B. Overige vorderingen	572 257,74		0,00	
VIII. Geldbeleggingen		0,00		0,00
IX. Liquide middelen		20 947 647,73		154 034,97
X. Overlopende rekeningen		4 295 594,72		0,00
Vlottende activa		**36 681 923,81**		**154 034,97**
TOTAAL ACTIVA		**613 487 534,00**		**25 422 538,24**
				0,00



PASSIEF	VIVENDO (VÓÓR SPLITSING)		WOONSTART (AF TE SPLITSEN BESTANDDELEN)	
I. Inbreng		65 728,35		2 449,73
A. Onbeschikbare inbreng buiten kapitaal	65 728,35		2 449,73	
B. Niet-opgevraagd kapitaal	0,00		0,00	
II. Uitgiftepremies		0,00		0,00
III. Herwaarderingsmeerwaarden		70 060,38		0,00
IV. Reserves		98 633 489,13		3 366 387,54
A. Statutair onbeschikbare reserves	88 462 062,90		3 297 024,66	
B. Onbeschikbare reserves	0,00		0,00	
B. Belastingvrije reserves	10 171 426,23		69 362,88	
C. Beschikbare reserves	0,00		0,00	
V. Overgedragen winst		0,00		0,00
VI. Kapitaalsubsidies		24 219 008,24		1 201 464,79
Eigen vermogen		**122 988 286,10**		**4 570 302,06**
VII. Voorzieningen en uitgestelde belastingen		5 036 568,03		65 237,36
A. Voorzieningen voor risico's en kosten	3 579 206,08		0,00	
B. Uitgestelde belastingen	1 457 361,95		65 237,36	
VIII. Schulden op meer dan één jaar		455 452 883,19		20 297 290,99
A. Financiële schulden	451 002 279,33		20 143 256,02	
B. Handelsschulden	0,00		0,00	
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	0,00		0,00	
D. Overige schulden	4 450 603,86		154 034,97	
IX. Schulden op ten hoogste één jaar		27 329 271,87		489 707,83
A. Binnen het jaar vervallend	15 954 927,59		489 707,83	
B. Financiële schulden	0,00		0,00	
C. Handelsschulden	7 469 468,70		0,00	
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	0,00		0,00	
E. Schulden mbt bel, bez en sociale lasten	3 238 462,16		0,00	
F. Overige schulden	666 413,42		0,00	
X. Overlopende rekeningen		2 680 524,81		0,00
Vreemd vermogen		**490 499 247,90**		**20 852 236,18**
TOTAAL PASSIVA		**613 487 534,00**		**25 422 538,24**



ALGEMENE WERKING

ALGEMEEN

Vivendo, opgericht in 2006, is een fusiemaatschappij van de voormalige Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting (opgericht in 1955), het voormalige Haard en Kouter (opgericht in 1937) en de voormalige Brugse Maatschappij voor Huisvesting (opgericht in 1922 onder de benaming 'Brugse Goedkope Woningen').
In 2023 nam Vivendo de activiteiten over van SVK Brugge, SOVEKANS (gedeeltelijk) en JOGI (gedeeltelijk). Op 20/4/2023 werd Vivendo als woonmaatschappij erkend en kon ze op 1/7/2023 van start gaan.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 18 december 2025 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 22 januari 2026 onder nr. 26305111.
De maatschappelijke zetel van de fusiemaatschappij is gevestigd in de Handboogstraat 2 bus 13 te 8000 Brugge (Sint-Pieters).
De vennootschap heeft de rechtsvorm aangenomen die voor haar is aangewezen in artikel 41 §1, eerste lid van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen (1), met name deze van de besloten vennootschap (afgekort BV); met dien verstande dat de woonmaatschappij de nodige garanties zal bieden dat zij de voorwaarden haar opgelegd door Boek 4 van de Vlaamse Codex Wonen verder zal blijven respecteren.

Een woonmaatschappij werkt onder de voogdij van Wonen in Vlaanderen (WiV). Wonen in Vlaanderen heeft eveneens een bankfunctie, beheert het geld van de woonmaatschappijen en verstrekt leningen voor nieuwe projecten. De bevoegde minister is mevrouw Melissa Depraetere.

Vivendo behoort tot de maatschappijen met gemengde activiteiten (huur en koop). Elke woonmaatschappij heeft een eigen werkgebied. Vivendo werkt in 6 verschillende gemeenten: Beernem, Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem.

ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering is samengesteld uit de vennoten die aandelen bezitten van de vennootschap. De nominale waarde van één aandeel bedraagt € 2,50. De Algemene Vergadering is het belangrijkste orgaan van de vennootschap. Zij kan de Raad van Bestuur ontbinden, moet de jaarrekening van de vennootschap goedkeuren en beslist wat er met de winst gebeurt. De Gewone Algemene Vergadering komt minstens één maal per jaar samen, de dag en het uur werd vastgelegd in de statuten. Daarnaast kan de Raad van Bestuur indien nodig steeds een Bijzondere of Buitengewone Algemene Vergadering (voor een notaris) samenroepen.

LEGISLATUUR 2025-2030

Bij de fusie van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting en Vivendo werden de toenmalige bestuursorganen samengevoegd bij wijze van overgangsmaatregel tot en met 31 december 2024. Bij de vorming van de woonmaatschappij werd dezelfde samenstelling, eveneens bij wijze van overgangsmaatregel tot en met 31 december 2024, bevestigd.
Dit resulteerde in een Raad van Bestuur bestaande uit 25 raadsleden.

In de Raad van Bestuur van Vivendo van 18 december 2024 werd beslist tot het bijeenroepen van een Bijzondere Algemene Vergadering der aandeelhouders op 29 januari 2025, om de afvaardiging in het bestuursorgaan van Vivendo per 01/01/2025 te beslissen.
Cfr de VLAAMSE CODEX WONEN, Art. 4.39/5 VCW heeft de Bijzondere Algemene Vergadering bij de benoeming van de bestuurders rekening gehouden met de vereiste dat ten hoogste twee derden van de bestuurders hetzelfde geslacht hebben. De Bijzondere Algemene Vergadering stelde vast dat het bestuursorgaan zodanig is samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond.

Benoeming van 1 bestuurder namens de 'andere aandeelhouders dan de lokale besturen van het werkingsgebied': met ingang van 1 januari 2025, overeenkomstig art. 4.39/5 Vlaamse Codex Wonen, mogen de andere aandeelhouders dan de lokale besturen van het werkingsgebied nog 1 bestuurder afvaardigen. Deze aandeelhouders werd gevraagd om enerzijds gezamenlijk te bepalen of ze hun voordrachtrecht wilden uitoefenen en anderzijds gezamenlijk minstens twee kandidaat-bestuurders aan te duiden die worden voorgedragen aan de Algemene Vergadering, die dan één ervan als bestuurder benoemt. De aanstelling van Bewesol, vertegenwoordigt door mevrouw Gaëlle Beeusaert, gebeurde na geheime stemming.

De Raad van Bestuur bestaat voortaan uit 15 raadsleden.

In de Raad van Bestuur van 29/01/2025, aansluitend op de Bijzondere Algemene Vergadering, werd overgegaan tot aanduiding van de voorzitter en ondervoorzitters en de samenstelling van het Directiecomité voor de legislatuur 2025-2030.

RAAD VAN BESTUUR 2025

Voorzitter	Doenja Van Belleghem	Brugge
Ondervoorzitters	Franky Demon	Brugge
	Sebastian Vande Ginste	Oostkamp
Bestuurders	Gaëlle Beeusaert	Bewesol: andere aandeelhouder dan lokale besturen van het werkingsgebied
	Nico Blontrock	Brugge
	Sandrine De Crom	Brugge
	Christine Degroote	Jabbeke
	Ellen De Smet	Brugge
	Christoph De Sutter	Damme
	Liesbeth Gellinck	Oostkamp periode 2025-2027, gedeeld mandaat met Zedelgem
	Ellen Goes	Zedelgem
	Mieke Hoste	Brugge
	Joke Knockaert	Brugge
	Vicky Reynaert	Beernem
	Tom Willems	Provincie West-Vlaanderen
Algemeen Directeur	Koen De Craemer	

DIRECTIECOMITE 2025

Voorzitter	Doenja Van Belleghem
Ondervoorzitters	Franky Demon
	Sebastian Vande Ginste
Bestuurders	Joke Knockaert
Algemeen Directeur	Koen De Craemer

CONTROLEORGANEN

Wonen in Vlaanderen

Het overheidsagentschap wil samen met zijn partners kwaliteitsvol, toegankelijk, woonzeker en betaalbaar wonen mogelijk maken voor alle inwoners van Vlaanderen.

De afdeling Toezicht heeft als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de voogdij- en inspectietaken. Men controleert de woonmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de erkende kredietmaatschappijen, Vlabinvest en de gemeenten, OCMW's en intercommunales die door de Vlaamse overheid gesubsidieerde woonprojecten realiseren.
Naast enkele jaarlijkse rapporteringen worden alle beslissingen genomen in het Directiecomité (incl. Toewijzingscommissie) en de Raad van Bestuur verplicht overgemaakt naar Toezicht, die het recht heeft deze beslissingen te schorsen of te vernietigen.
Men treedt eveneens op tegen bouwovertredingen en inbreuken op woonkwaliteitsnormen.

Globaal Onderzoek: in 2024 startte afdeling Toezicht opnieuw met de globale onderzoeken bij de woonmaatschappijen, waarbij verschillende onderzoeksdomeinen worden onderzocht.
In aanloop naar de bezoeken door de toezichthouders aan onze kantoren, werden honderden bestanden en documenten digitaal aangeleverd.

De resultaten van het globaal onderzoek werden begin 2025 in een omstandig rapport (133 pagina's) aan Vivendo overgemaakt en toegelicht door een toezichthouder aan het bestuur.

Er zijn drie mogelijke beoordelingen:

- Goed: er werden geen of enkel lichte inbreuken vastgesteld waarbij de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers niet geschaad worden en/of de woonmaatschappij handelt volgens de wettelijke voorschriften
- Voor verbetering vatbaar: er werden enkel lichte of niet-substantiële inbreuken vastgesteld waarbij de impact op de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers gering is en/of de woonmaatschappij niet steeds handelt volgens de wettelijke voorschriften
- Niet goed: er werden inbreuken vastgesteld waarbij de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers geschaad worden en/of de woonmaatschappij structureel niet handelt volgens de wettelijke voorschriften

Voor Vivendo werden alle zeven onderzoeksdomeinen als **GOED** beoordeeld en vereisen dus enkel basistoezicht:

- interne controle
- administratief en financieel beheer
- overheidsopdrachten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen
- huurprijsberekening
- huurlasten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen

Cfr. het eindrapport hierna ingesloten. Het volledig eindrapport wordt op aanvraag ter beschikking gesteld.

Revisor

Bedrijfsrevisor Moore Audit met zetel te 8210 Loppem, Autobaan 22 bus 02.02, wordt aangesteld als revisor voor een statutaire termijn van 3 jaar (boekjaren 2024 tem 2026) eindigend op de Algemene Vergadering van 2027. De jaarlijkse vergoeding werd vastgesteld op € 12.500 excl. BTW. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Vlaanderen
is wonen

Globaal onderzoek
Vivendo

Februari 2025

Inhoudsopgave

Deel 1

Inleiding 5
Overzicht beoordeling Vivendo 6
Toelichting beoordeling per onderzoeksdomein 7
Overzicht aanbevelingen, aandachts- en actiepunten 13
Relevante wetgeving 23

Deel 2

Controleverslagen 1
- Interne controle 5
- Administratief beheer 15
- Financieel beheer 23
- Overheidsopdrachten 37
- Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen 45
- Huurprijsberekening 57
- Huurlasten 67
- Inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen en kavels 75

Bijlagen 83

- Overheidsopdrachten 85
  - Details steekproef gunningen 85
- Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen 111
  - Details steekproef inschrijvingen sociale woningen 111
  - Details steekproef toewijzingen sociale woningen 120
- Huurprijsberekening 123
  - Steekproef dossiers huurprijsberekening eigen woningen 123
  - Steekproef dossiers huurprijsberekening ingehuurde woningen 126
  - Steekproef controle marktwaarden in de sociale huurschatter 127
- Inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen en kavels 129
  - Details steekproef toewijzingen sociale koopwoningen 129

Inleiding

De afdeling Toezicht hanteert sinds 2016 de werkwijze waarbij alle onderzoeksdomeinen binnen een korte termijn gecontroleerd en beoordeeld worden tijdens een globaal onderzoek. Het toezicht van de volgende jaren wordt vervolgens afgestemd op die beoordeling: op de domeinen die als 'goed' beoordeeld worden zal het basistoezicht volstaan, aan de domeinen die een beoordeling 'voor verbetering vatbaar' of 'niet goed' kregen zal eventueel een verhoogd toezicht gekoppeld worden.

Om een globaal beeld te krijgen van de werking van de woonmaatschappij (WM) Vivendo voerde de afdeling Toezicht een onderzoek uit op de volgende domeinen:

- interne controle
- administratief beheer
- financieel beheer
- overheidsopdrachten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen
- huurprijsberekening
- huurlasten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen en kavels

De toezichthouders voerden op 6 en 13 juni, 3, 10, 14 en 17 oktober en 19 november 2024 plaatsbezoeken uit op het kantoor van de WM.

De toezichthouders danken de directeur en medewerkers van Vivendo voor hun medewerking tijdens dit onderzoek.

Februari 2025
Sara Leper

Disclaimer

Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, heeft dit rapport uitsluitend een informatieve waarde. Hoewel de verslaggever uiterste zorg besteedt aan een zo correct en compleet mogelijke inhoud van het rapport, dient de geadresseerde ermee rekening te houden dat het verslag is opgesteld aan de hand van steekproeven. Bijgevolg biedt het Agentschap Wonen in Vlaanderen op basis van de inhoud van het verslag en de uitgevoerde controles geen garantie noch een impliciete dan wel een expliciete erkenning dat de administratie van de onderzochte entiteit volledig foutenvrij is.

Behoudens de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van het Agentschap Wonen in Vlaanderen, is elke overdracht, verkoop, verspreiding of reproductie, ongeacht de vorm of de middelen, van de inhoud van huidig rapport en haar toegevoegde bestanden verboden.

Het Agentschap Wonen in Vlaanderen, noch de betrokken toezichthouders of diensten van het Agentschap Wonen in Vlaanderen zijn, behoudens ingeval van opzet of zware fout, verantwoordelijk voor mogelijke schade die zou voortvloeien uit gebruik van deze verslagen of de inhoud ervan. Het Agentschap Wonen in Vlaanderen behoudt zich het recht voor om bij elke rechtstreekse of onrechtstreekse schade die zij ondervindt door oneigenlijk gebruik van deze verslagen of de inhoud ervan, de nodige buitengerechtelijke en/of gerechtelijke stappen te ondernemen tegen personen die hiervoor verantwoordelijk zouden blijken.

Overzicht beoordeling Vivendo

Tijdens het globaal onderzoek werden acht domeinen onderzocht. Op basis van de vaststellingen werd per onderzoeksdomein een beoordeling gegeven.

Er zijn drie mogelijke beoordelingen:

- **Goed**: er werden geen of enkel lichte inbreuken vastgesteld waarbij de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers niet geschaad worden en/of de WM handelt volgens de wettelijke voorschriften
- **Voor verbetering vatbaar**: er werden enkel lichte of niet-substantiële inbreuken vastgesteld waarbij de impact op de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers gering is en/of de WM niet steeds handelt volgens de wettelijke voorschriften
- **Niet goed**: er werden inbreuken vastgesteld waarbij de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers geschaad worden en/of de WM structureel niet handelt volgens de wettelijke voorschriften

Afhankelijk van de beoordeling wordt een vorm van toekomstig toezicht bepaald (basis of verhoogd toezicht).

Hieronder vindt u een overzicht van de beoordeling per onderzoeksdomein.

Onderzoeksdomein	Beoordeling	Toekomstig toezicht
Interne controle	Goed	Basis toezicht
Administratief en financieel beheer	Goed	Basis toezicht
Overheidsopdrachten	Goed	Basis toezicht
Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen	Goed	Basis toezicht
Huurprijsberekening	Goed	Basis toezicht
Huurlasten	Goed	Basis toezicht
Inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen	Goed	Basis toezicht

Toelichting beoordeling per onderzoeksdomein

In de bijlagen bij dit eindverslag vindt u per onderzoeksdomein een controleverslag. In die verslagen kan u nalezen wat precies onderzocht werd, hoe de controle gebeurde en welke de verschillende vaststellingen zijn.

In dit hoofdstuk vindt u per onderzoeksdomein enkel de belangrijkste vaststellingen en de conclusie.

Interne controle — Deel 2 – pagina 5

Om als woonmaatschappij erkend te blijven moet Vivendo zorgen voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle (art. 4.36, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De procedures van het intern controlesysteem ondergaan momenteel een interne revisie, en worden ook door een externe partij gescreend.

Woonmaatschappij Vivendo heeft voor de belangrijke (financiële) processen die gecontroleerd worden tijdens een globaal onderzoek een goedgekeurde procedure. Meestal bevatten de bestaande procedures alle belangrijke criteria, al moeten o.a. de bestelprocedure, de kas- en liquiditeitsprocedure, de loonadministratie, deontologische codes, car policies, de klachtenprocedure en de verdeelsleutels voor toewijzing van kosten opgemaakt, aangevuld of verduidelijkt worden, ook gezien de fusie en ingekantelde SVK-werking.

De gecontroleerde procedures worden in de praktijk correct toegepast.

Het opstellen van procedures of stappenplannen draagt bij tot de kritische analyse van de werkwijzen en bevordert de bedrijfscontinuïteit. Woonmaatschappij Vivendo heeft dat al voor een groot aantal van haar processen gedaan.

Beoordeling: **goed**

Administratief beheer — Deel 2 – pagina 16

De agenda's van de vergaderingen van de bestuursorganen zijn voldoende duidelijk en laten toe om in te schatten wat er op de vergadering zal besproken worden. De afdeling Toezicht lijstte een aantal onderwerpen op die jaarlijks besproken zouden moeten worden op de raad van bestuur. Deze werden in de afgelopen jaren steeds als apart agendapunt behandeld. Op die manier worden de bestuurders voldoende op de hoogte gebracht van de activiteiten van de woonmaatschappij.

De agenda's en notulen werden in 2023 en 2024 tijdig bezorgd aan de afdeling Toezicht.

De notulering van de beslissingen is meestal in overeenstemming met de richtlijnen van de afdeling Toezicht. Bij de toewijzingen moet men ook de toepassing van een eventuele woonbinding vermelden. Voor de gemotiveerde weigeringen volgens art. 6.29 BVCW – dat zijn de weigeringen van de woonmaatschappij om een woning aan te bieden aan een batig gerangschikte kandidaat – moet men ook de huurders beschouwen die geen mutatie krijgen omwille van bv. de huurschade of het slechte onderhoud aan hun huidige sociale huurwoning. Bij de gunningen moet ook steeds de raming van de opdracht en de datum van publicatie (indien van toepassing) vermeld worden.

De gecontroleerde gunningsbeslissingen werden correct gerapporteerd via de driemaandelijkse rapportering aan de afdeling Toezicht, met uitzondering van twee gunningen.

De zitpenningen en verplaatsingskosten aan de bestuurders van de woonmaatschappij werden in 2023 correct bepaald en uitbetaald voor de raad van bestuur en het directiecomité, rekening houden met het maximum aantal van 24 zittingen die mogen uitbetaald worden. De boekhoudkundige verwerking gebeurde correct voor wat betreft de zitpenningen. De gehanteerde afstanden van de woonplaatsen van de bestuurders tot de plaats van de vergaderingen kwamen grotendeels overeen, maar bij één bestuurder wijkt de afstand af met 20 km (heen en terug). Het diensthoofd boekhouding verklaarde dat die bestuurder verhuisde in 2020 en de kilometerafstand niet werd aangepast. Er worden geen andere onkostenvergoedingen toegekend aan de bestuurders en de RSVZ-bijdragen worden enkel voor de publieke mandatarissen gedragen door de woonmaatschappij.

De doorstorting van de vermindering van de onroerende voorheffing aan de huurders van de eigen woningen en ingehuurde woningen gebeurde voor de vijftien gecontroleerde huurders binnen de opgelegde termijn van twee maanden na ontvangst van het aanslagbiljet. De sociale korting werd voor de steekproef correct berekend en ingehouden op de vermindering. De informatieverstrekking over de vermindering onroerende voorheffing aan de huurders van de eigen woningen gebeurt volledig. Ook de huurders die geen bedrag ontvangen omdat de vermindering van de onroerende voorheffing lager is dan de sociale korting die men ontvangt op de huurprijs worden hierover jaarlijks

geïnformeerd via de brief met de mededeling van de nieuwe huurprijs. Het is aangewezen om in de brief met de nieuwe huurprijs ook de werkwijze voor huurders van ingehuurde woningen toe te lichten.

Beoordeling: **goed**

Financieel beheer — Deel 2 – pagina 23

De boekhouding van woonmaatschappij Vivendo wordt regelmatig bijgewerkt wat betreft het aankoopdagboek, de aankoop van onroerende goederen, het kasboek en de bezoldigingen, maar de verkoop van onroerende goederen (afboeken van de voorraad) wordt gemiddeld pas een tweetal maanden na de aktedatum geregistreerd in de boekhouding waardoor de boekhouding niet op elk moment een getrouw beeld geeft. Volgens het diensthoofd van de financiële dienst is een snellere afboeking in de praktijk meestal niet haalbaar.

De aansluiting van de boekhouding (in Exact) met de huurdersadministratie (in SocioPack) kon steeds gemaakt worden op basis van de bezorgde rapporten uit de huurdersadministratie aangevuld met een toelichting door het diensthoofd van de financiële dienst.

De waarderingsregels van dubieuze debiteuren en waardeverminderingen zoals opgenomen in het debiteurenreglement en de toelichting van de jaarrekening zijn conform de bepalingen in het MB Boekhouden en stemmen onderling overeen. Bij een controle bleek dat deze regels in de praktijk correct toegepast worden. Dat is ook het geval voor de toepassing van de waarderingsregels m.b.t. de minderwaarde op de realisatie van handelsvorderingen.

Wanneer huurders te veel betalen ontstaat een schuld van de woonmaatschappij ten opzichte van de huurder. Volgens het Burgerlijk Wetboek moet men deze ten onrechte ontvangen gelden terugbetalen. Dat werd gecontroleerd aan de hand van een steekproef van vijf huurders met een vordering t.o.v. de woonmaatschappij. In de gecontroleerde dossiers gebeurde de terugbetaling binnen een aanvaardbare termijn.

Omdat sinds boekjaar 2023 de woonmaatschappij het rekeningstelsel van bijlage 2 bij het MB Boekhouden moet gebruiken in haar boekhouding, werd een aantal grootboekrekeningen gescreend op het correcte gebruik ervan. Dat bleek meestal het geval; enkel voor de lidgelden en de bijdrage voor 'De Warmste Week' zijn andere kostenrekeningen aangewezen. Ook voor de boeking van een aantal kosten die verband houden met receptie- en representatiekosten werden een aantal opmerkingen gemaakt.

De boekhouding vertoont op balansdatum geen saldo op de wachtrekening.

Woonmaatschappij Vivendo is bij de financiële kamer ingedeeld in categorie 5+ hetgeen betekent dat de WM een goede financiële marge heeft De berekening van de financiële gezondheidsindex (FiGi) wordt door de vorming van de woonmaatschappijen hervormd, maar is nog niet beschikbaar tijdens het globaal onderzoek bij Vivendo.

Bij de bespreking van de financiële gezondheid werden ook een aantal kostenrekeningen met het diensthoofd van de financiële dienst overlopen, alsook de huurachterstand en leegstand van het patrimonium. De huurachterstand kende een gevoelige stijging in 2023 ondanks de grote inspanningen die volgens het diensthoofd huuradministratie geleverd worden om de huurachterstand te beperken.

Aan de hand van een steekproef van een 45-tal facturen werd bekeken of de uitgaven kaderen binnen het maatschappelijk doel van de maatschappij of binnen de normale uitgaven van een onderneming. Dat was steeds het geval. De representatiekosten van Vivendo blijven beperkt, maar het is toch raadzaam om een gedragscode m.b.t. restaurantbezoek op te stellen.

Beoordeling: **goed**

Overheidsopdrachten — Deel 2 – pagina 36

Er werden tijdens het globaal onderzoek 25 gunningsdossiers gecontroleerd.

Het gunningsdossier 'onderhouds- en raamcontract technieken volledig patrimonium' werd tijdens het globaal onderzoek in 2019 reeds onderzocht. Hoewel de raad van bestuur in 2021 beslist had om na de fusie met de Brugse Maatschappij voor Huisvesting met één onderhoudsfirma verder te werken is thans vastgesteld dat er nog steeds geen gunningsprocedure werd gehouden. Samen met het studiebureau is men nog steeds bezig met het gedetailleerd uitwerken van die gunningsopdracht. Het is wel de bedoeling dat het nieuwe contract ingaat per 1/1/2025.

Nadat op vraag van de architect het contract werd beëindigd, werd ter vervanging, voor het aanstellen van een architect voor de realisatie van acht

huurappartementen in de Stationsstraat te Eernegem geen nieuwe gunningsprocedure georganiseerd.

Voor het uitvoeren van bepaalde onderhouds- en herstellingswerken (elektriciteitswerken, diverse kleinere onderhouds- en herstellingswerken (schrijnwerk), pleisterwerken, schilderwerken) werd geen gunningsprocedure gehouden. Opdrachten met een geraamde waarde lager dan 30.000 euro (excl. btw) kunnen worden gegund via aanvaarde factuur. De woonmaatschappij moet onderzoeken of bepaalde (soortgelijke) opdrachten al dan niet gebundeld kunnen worden en/of desgevallend een raamovereenkomst kan worden afgesloten.

Ook voor de geselecteerde schoonmaakdiensten werd geen gunningsprocedure georganiseerd. Voor dergelijke terugkerende diensten is de woonmaatschappij er toe gehouden haar uitgaven te evalueren, deze opdracht te herbekijken en in functie van het resultaat hiervan een gunningsprocedure te organiseren. Een gelijkaardig actiepunt werd reeds in het voorgaande inspectieverslag meegedeeld. De WM moet hierbij onderzoeken of alle schoonmaakopdrachten als één opdracht moeten worden beschouwd.

Voor de aankoop van de nieuwe server werd geen gunningsprocedure gehouden. Aangezien het goedgekeurde bedrag meer dan 30.000 euro bedroeg, was een gunningsprocedure vereist.

De woonmaatschappij maakt voor een aantal welomschreven opdrachten gebruik van een raamcontract. Uit de desbetreffende onderzochte gunningsdossiers blijkt dat hierbij een maximaal bestelbedrag (gelijk aan het drempelbedrag) wordt bepaald. Dat maximaal bestelbedrag werd bij twee van de drie onderzochte raamcontracten thans overschreden. Rekening houdend met het van toepassing zijnde drempelbedrag voor een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking, kon daarenboven dat bedrag voor de periode 2020 en 2021 maximaal 139.000 euro bedragen. Het aftoppen van de totale uitgave van de raamcontracten en op die wijze de looptijd in te perken om zo alsnog de drempelbedragen voor de toepassing van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking niet te overschrijden, is in strijd met de wetgeving overheidsopdrachten. Het opsplitsen van opdrachten wordt immers specifiek verboden in de reglementering. De bijhorende soepele procedure waarmee de specifieke opdrachten geplaatst kunnen worden mogen niet oneigenlijk gebruikt worden om de mededinging te verhinderen, te beperken of te vervalsen.

Gezien voor het aanduiden van een ingenieur technieken voor de realisatie van 20 huur- en 20 koopappartementen te Assebroek de inschrijvers een offerte hadden ingediend met hetzelfde ereloncoëfficiënt, werd de keuze van de offerte bepaald door middel van loting. Deze werkwijze kan echter enkel toegepast worden bij een openbare of niet openbare procedure en niet bij een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

De gecontroleerde gunningsbeslissingen werden niet altijd genotuleerd volgens de richtlijnen vermeld op de website van het agentschap Wonen in Vlaanderen.

In de gecontroleerde gunningen werd de bevoegdheidsdelegatie gerespecteerd. Alleen de beslissing tot gunning van de opdracht raamcontract - vervangen van vloeren, aanbrengen van faience in 2021 werd genomen door het technisch comité van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting en niet door het directiecomité.

Op twee na werden alle gunningsbeslissingen die het drempelbedrag van 30.000 euro overschrijden gerapporteerd aan de afdeling Toezicht.

De procedure 'autonoom bestellen' zal rekening houdend met de bepalingen ter zake in het BVCW 2021 en de wetgeving overheidsopdrachten moeten worden geactualiseerd.

Beoordeling: **goed**

Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen

Woonmaatschappij Vivendo informeert haar (kandidaat-)huurders goed, enkel de verwijzing naar de folder van de huurprijs waarnaar verwezen wordt op de website moet geüpdatet worden.

Het intern huurreglement van Vivendo< moet aangevuld worden met een aantal bepalingen.

De voorrangen waarop kandidaat-huurders aanspraak maken worden in het beheersprogramma van de woonmaatschappij gecodeerd zodat ze in de juiste volgorde op de toewijzingslijsten verschijnen. Deze parameters zijn correct opgezet bij Vivendo. De schrappingsbrieven bevatten alle verplichte vermeldingen en voor de eenmalige actualisatie na de invoering van het CIR maakte de WM gebruik van de modelbrieven.

Tijdens de inspectie werd een steekproef van kandidatendossiers gecontroleerd. De steekproef werd bepaald op basis van de ouderdom van de kandidatendossiers, de voorrangen die werden toegekend en hun status in het CIR. Er werden ook tien geschrapte

kandidaten gecontroleerd. Er werden hierbij geen opmerkingen gemaakt.

In de gecontroleerde toewijzingen werd de volgorde van de toewijzingslijsten gerespecteerd, maar als kandidaten geen aanbod krijgen omwille van een negatief mutatieadvies – omdat zijn huidige sociale huurwoning niet goed onderhouden is – moet men dit beschouwen als een gemotiveerde weigering volgens art. 6.29 van het BVCW. Dat betekent dat er aan een aantal wettelijke verplichtingen moet voldaan zijn (o.a. een termijn van opschorting bepalen, de kandidaat schriftelijk op de hoogte brengen, het verhaalrecht vermelden, ...).

De toelatingsvoorwaarden werden in de gecontroleerde toewijzingen correct afgetoetst en geattesteerd.

De verhuring buiten het sociaal huurstelsel werd gecontroleerd voor een steekproef van vijf panden. Deze verhuringen zijn conform de wetgeving maar bij één pand wordt de huurprijs niet correct berekend.

Naast de inschrijving van kandidaten en de toewijzing van sociale huurwoningen werd ook de aanpak van de onder- en overbezetting, het aanbieden van bezettingsovereenkomsten, de opvolging van de bezetting van de aangepaste woningen en de huurdersverplichtingen gecontroleerd. Deze controle leidde tot opmerkingen over de bezettingsovereenkomsten en de aanpak van de onderbezetting. De opvolging van de huurdersverplichtingen – de taalvoorwaarde, inschrijving bij de VDAB en de eigendomsverplichting – gebeurt correct. Indien evenwel blijkt dat een huurder niet voldoet aan de taalvoorwaarde en zich na aanmaning niet in regel stelt, moeten deze dossiers bezorgd worden aan de afdeling Toezicht voor verder gevolg.

Op basis van de inventarisatie van het patrimonium in de sociale huurschatter werd door de woonmaatschappij aangegeven welke acties gepland zijn voor de woningen die volgens de sociale huurschatter in een slechte staat verkeren. Vivendo kon steeds aangeven welke renovaties gepland zijn of kon de vermeende slechte staat van de woning weerleggen.

Tenslotte bekeek de toezichthouder de procedures die de WM heeft m.b.t. het onderzoeksdomein 'inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen'. Deze gaven geen aanleiding tot opmerkingen.

Beoordeling: **goed**

Huurprijsberekening

De personen ten laste werden in 37 van de 40 gecontroleerde dossiers correct toegekend. In drie dossiers gebeurde de toekenning van de gezinslast niet correct, maar voor de drie dossiers werd dit al rechtgezet tijdens de controle.

In de andere gecontroleerde dossiers werd de (halve) gezinskorting wegens een handicap of kinderen ten laste correct toegekend en geattesteerd.

De bepaling van het (huidige) inkomen gebeurde in 39 van de 40 gecontroleerde dossiers correct. In één dossier berekende men het huidige inkomen niet volgens de richtlijnen, bij de daaropvolgende herziening gebeurde de berekening van de huurprijs wel correct.

In de gecontroleerde panden werden de basishuurprijs, patrimoniumkorting en de minimale huurprijs steeds correct bepaald.

De gecontroleerde huurprijsherzieningen werden correct doorgevoerd. Wanneer een huurder een huurprijsherziening kreeg omdat zijn inkomen met minstens 20% gedaald was t.o.v. zijn inkomen uit het referentiejaar, geldt die huurprijs voor drie maanden. De woonmaatschappij past m.a.w. de mogelijkheid van art. 6.54, 4de lid van het BVCW toe.

De informatieverstrekking aan de huurder is niet volledig, de mogelijkheid tot herziening ingeval van overlijden ontbreekt.

Woonmaatschappij Vivendo heeft een procedure voor de huurprijsberekening van de eigen woningen, en voor de bepaling van de huurprijs van het hoofdhuurcontract bij ingehuurde woningen.

De bepaling van de onderhuurprijs van de ingehuurde woningen gebeurde in twaalf van de vijftien gecontroleerde panden correct. Foute indexeringen in het nadeel van de onderhuurder moeten rechtgezet worden, fouten in het voordeel van de onderhuurder kan de WM slechts beperkt rechtzetten (tot maximaal drie maand terug).

De bepaling van de marktwaarden in de sociale huurschatter werd gecontroleerd voor het ganse patrimonium van de woonmaatschappij aan de hand van een geautomatiseerde controle. Hierbij werden in twee van de zeven gecontroleerde aspecten afwijkingen vastgesteld.

Tenslotte werd de registratie in de sociale huurschatter (voor de bepaling van de markwaarde) voor vijf recent toegewezen panden gecontroleerd aan de hand van o.a. de plaatsbeschrijving en het EPC-attest. Bij deze controle werd vastgesteld dat er afwijkingen werden vastgesteld op de

gebruikte woonoppervlakte en de energetische waarde van de dakisolatie.

Beoordeling: **goed**

Huurlasten — Deel 2 – pagina 64

In het intern huurreglement werd opgenomen hoe men de lasten gaat aanrekenen (art. 6.59 van het BVCW), maar de beide systemen worden nog vermeld. WM Vivendo past voor de eigen woningen het systeem van afbetalingen op basis van de kosten van het voorbij jaar toe. Voor de ingehuurde woningen zijn er in 2024 (en 2023) nog geen huurlasten afgerekend. De WM moet de informatie bij de eigenaars verzamelen om ook voor die huurders een afrekening te kunnen maken.

Jaarlijks bezorgt de verhuurder een afrekening van de huurlasten. Deze afrekeningsbrief bevat alle verplichte vermeldingen, maar de kosten die niet afgerekend worden (afstand van verhaal en onderhoudscontract) moeten ter volledigheid toegevoegd worden aan het overzicht.

De gecontroleerde aangerekende huurlasten zijn niet steeds ten laste van de huurder. Een aantal herstellingen werden ten onrechte aangerekend. Enkel kleine herstellingen die niet het gevolg zijn van slijtage of ouderdom kunnen aan de huurders aangerekend worden.

De verdeling van de aangerekende kosten gebeurt volgens de verdeelsleutels van art. 4 van bijlage 27 van het BVCW. De onderhoudskosten voor garagepoorten, putten en pompen, liften en brandveiligheid worden volgens het solidariteitsprincipe verdeeld over alle panden in het patrimonium die hier gebruik van maken.

Alle aangerekende kosten werden gestaafd, met uitzondering van de kosten voor de liften in 2022. Daarvoor wordt een bedrag van 60.013,84 euro als basis genomen voor de verdeling, hoewel er uit de analytische boekhouding een bedrag van 27.497,34 euro blijkt (wat niet realistisch is als kost in vergelijking met de kost in 2021). De WM moet dit verder uitzoeken. Daarnaast werden een aantal kleine fouten gemaakt (o.a. geen uitsplitsing van een factuur voor het kantoor van Vivendo in de Handboogstraat).

In een gesprek met het diensthoofd patrimonium werd nagegaan hoe de afrekening van panden met gedeeltelijke leegstand gebeurt, hoe het bedrag van nieuw verhuurde gebouwen bepaald wordt en hoe de afrekening van vertrokken huurders gebeurt.

De WM beschikt nog niet over gebouwen zijn waar er PV-installaties aanwezig zijn voor de algemene delen.

Beoordeling: **goed**

Inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen — Deel 2 – pagina 71

Vivendo besliste in 2022 om een overgangsperiode in te lassen voor de integratie van de koopregisters van Vivendo en BMH. Er is hierbij één overlappend register (Koolkerke). Op heden werden voor dubbele inschrijvingen in dit register nog geen terugbetalingen van het inschrijvingsgeld gedaan (tenzij bij schrapping). Aangezien de overgangsperiode afgelopen is moet de WM de excel registers van BMH integreren in Vlareko. De WM schrijft daartoe die kandidaten in de oorspronkelijke volgorde in in Vlareko, en vervolgens kan de WM de correcte inschrijvingsdata doorgeven aan de informaticus van Wonen In Vlaanderen zodat deze data rechtgezet kunnen worden in Vlareko.

Het geheel van de registers dekt het volledige werkgebied van Vivendo waardoor de structuur van de registers voldoet aan de bepalingen van het BVCW. In Vlareko zijn voor de sociale kavels nog registers zichtbaar voor Zedelgem, Beernem, Damme, Brugge en Oostkamp maar de keuze hiervoor is niet voorzien op het inschrijvingsformulier. Aangezien er geen sociale kavels zijn binnen de WM en hiertoe ook geen plannen zijn is het raadzaam om die registers zonder actieve kandidaten op 'inactief' te zetten.

Vivendo verschaft de kandidaat-kopers alle aangewezen informatie. maar de publiciteit rond nieuwe bouwprojecten is onvoldoende.

In de gecontroleerde dossiers gebeurde de aftoetsing en attestering van de voorwaarden bij de inschrijving steeds correct. Ook bij de toewijzing werden de voorwaarden correct geattesteerd.

De inschrijvingsdatum in Vlareko is niet steeds de betaaldatum van het inschrijvingsgeld (omdat de info over de betaling van het inschrijvingsgeld niet steeds meteen doorstroomt naar de verantwoordelijke voor de inschrijvingen van de kandidaten), men vangt dit op door de betaaldatum op te nemen in het inschrijvingsbewijs maar dit is geen garantie voor de chronologie van inschrijvingen.

De band met de gemeente werd bij de toewijzing correct geattesteerd en toegepast. Ook de actualisatie van 2023 gebeurde correct.

De afhandeling van de aankoop (opmaak EBA, terugbetaling inschrijvingsgeld, ...) en de vaststelling van de verkoopprijzen gebeurden correct.

De opvolging van de 20-jarige bewoningsplicht bij sociale koopwoningen gebeurt correct.

Vivendo heeft procedures m.b.t. de inschrijving, de toewijzing en de vaststelling van de verkoopprijs van sociale koopwoningen. Op deze procedures werden geen opmerkingen gemaakt (met uitzondering van een foutieve verwijzing naar Regilena).

Beoordeling: **goed**

PERSONEEL 2025

In 2025 werd ingezet op een sterke personeelsuitbreiding (namen aangeduid in bold).

Directie

Koen De Craemer	algemeen directeur
Veerle De Groof	directie-assistente

Stafmedewerkers

Anthony De Clerck	algemeen beleid en organisatie
Luc Nauwynck	HR en communicatie

Boekhouding - personeel - ict

Kris Vanreybrouck	diensthoofd
Bianca Massie	administratief medewerker
Olivier Cooleman	boekhouder, personeelsadministratie
Sofie Baert	boekhouder
Els De Naeghel	**boekhouder**
Wim Welvaert	boekhouder

Patrimoniumbeheer

Benoit Lateste	diensthoofd
An De Laender	technisch teamverantwoordelijke
Lore Vandewiele	teamverantwoordelijke algemeen beheer
Sofie Lameire	administratief teamverantwoordelijke
Koen Eeckeloo	**verantwoordelijke aankoop**
Stijn Van Hemelen	verantwoordelijke algemene delen
Filip Fonteyne	**verantwoordelijke inventarisatie & planning**
Richard Salens	**verantwoordelijke kostenbeheer**
Anne Van Gyseghem	coördinator ingehuurd patrimonium
Elien Decloedt	**coördinator verhuisbewegingen**
Michele Van Houtryve	administratief medewerker
Pascal Claeys	administratief medewerker
Sandra Maekelbergh	administratief medewerker
Sandra Plovie	administratief medewerker
Sofie De Roo	**administratief medewerker**
Christoph Vincke	toezichter
Karel Goegebuer	toezichter
Kris Dehouck	toezichter
Kurt Serlet	toezichter
Patrick Vermaut	toezichter
Pieter Haesaert	toezichter
Stephan Steen	**toezichter**
Stefaan Lanszweert	**toezichter**
Bernadette Vermeulen	onderhoudsmedewerker
Dany Vercruysse	onderhoudsmedewerker
Jürgen Tierenteyn	onderhoudsmedewerker
Kim Stevens	onderhoudsmedewerker
Kurt Barbary	onderhoudsmedewerker
Kurt Gadeyne	onderhoudsmedewerker
Marino Vannieuwenhuyse	onderhoudsmedewerker
Marnix Deketelaere	onderhoudsmedewerker
Michiel De Laender	onderhoudsmedewerker

Projecten

Emmanuel Wittebolle	diensthoofd
Kristin Dekeyser	secretariaat projecten
Channa Fonteyne	administratief medewerker
Miet D'Hoore	projectvoorbereider
Roeland Ingelbrecht	projectvoorbereider
Sven Mistler	projectvoorbereider
Brecht Declercq	projectverantwoordelijke
Laurens Degryse	**projectverantwoordelijke**
Peter Dumez	projectverantwoordelijke
Peter Soutaer	projectverantwoordelijke
Marc Staelens	projectverantwoordelijke
Marieke Van De Plasse	**projectverantwoordelijke**

Huuradministratie

Sophie Braeckmans	diensthoofd
Joyce Dhoore	teamverantwoordelijke kandidaten & toewijzing
Eva Anseeuw	administratief medewerker
An Braet	administratief medewerker kandidaten & toewijzing
Sharon Demilde	administratief medewerker kandidaten & toewijzing
Yana Van Overbeke	**administratief medewerker kandidaten & toewijzing**
Geert Vanhecke	onthaalmedewerker
Natacha De Backer	teamverantwoordelijke klanten
Bruno D'absalmon	klantverantwoordelijke huur
Pieter Decock	klantverantwoordelijke huur
Shana Janssens	klantverantwoordelijke huur
Boyd Langbeen	klantverantwoordelijke huur
Annelies Martens	klantverantwoordelijke huur
Christa Mouton	klantverantwoordelijke huur
Inge Vangampelaere	klantverantwoordelijke huur
Wendy Vanhooren	klantverantwoordelijke huur
Valerie Vercarre	klantverantwoordelijke huur

Bewonerscontacten

Bram Van Troyen	diensthoofd
Delphine Degezelle	coördinator bewonersparticipatie & informatie
Marieke Beuten	woonbegeleider
Nele Bruggeman	**woonbegeleider**
Soetkin De Baene	woonbegeleider
Rani Debruyne	woonbegeleider
Tobias De Meyer	woonbegeleider
Dimitri Deraeve	woonbegeleider
Joke Huyghe	woonbegeleider
Freek Lannoy	woonbegeleider
Tine Mouraux	woonbegeleider
Christel Van den Abbeele	woonbegeleider
Kimberly Vandenberghe	**woonbegeleider**
Wim Vollekindt	woonbegeleider

Vivendo
Betaalbaar wonen in Brugge en Ommeland

ALGEMENE VERGADERING

DIRECTIECOMITE

RAAD VAN BESTUUR

TOEWIJZINGSCOMMISSIE

DIRECTIEASSISTENT
VEERLE

DIRECTEUR
KOEN

STAFMEDEWERKER ALGEMEEN BELEID EN ORGANISATIE
ANTHONY

STAFMEDEWERKER HR & COMMUNICATIE
LUC

PROJECTONTWIKKELAAR

BETAALBAAR BOUWEN

PROJECTEN

diensthoofd EMMANUEL

(1) secretariaat projecten	KRISTIN (0,5)	12
(1) adm medewerker	CHANNA	
(1) Projectverantw. (voorbereiding)	SVEN	
(2) Projectverantw. (voorbereiding)	ROELAND	
(3) Projectverantw. (voorbereiding	MIET	
(4) Projectverantw. (uitvoering)	BRECHT	
(5) Projectverantw. (uitvoering)	PETER S	
(6) Projectverantw. (uitvoering)	MARC	
(7) Projectverantw. (uitvoering)	PETER D	
(8) Projectverantw. (uitvoering)	LAURENS	
(9) Projectverantw. (voorber. & uit	MARIEKE	
(10) Projectverantw. (voorber. & u	TBD 202603	

PATRIMONIUMBEHEER

diensthoofd BENOIT

technisch teamverantw. AN DL (0,8)		31
(1) toezichter	CHRISTOPH	
(2) toezichter	PATRICK	
(3) toezichter	STEFAAN	
(4) toezichter	KRIS	
(5) toezichter	KAREL	
(6) toezichter	PIETER	
(7) toezichter	KURT (0,8)	
(8) toezichter	STEPHAN	
onderhoudsploeg (4)	KIM, MARNIX, KURT B, JURGEN	
administratief teamverantw. SOFIE L		
(1) coordinator verhuisbewegingen	ELIEN	
(1) adm mewerker (dispatch)	SANDRA P (0,9)	
(2) adm medewerker (dispatch)	SOFIE	
(1) adm medewerker	SANDRA M (0,5)	
(2) adm medewerker	MICHELE (0,74)	
(1) coordinator ingehuurd patrimor	ANNE VG (0,63)	
(1) adm medewerker (Ingeh.Patr. [	PASCAL	
teamverantw. ALGEMEEN BEHEER LORE		
(1) verantw. Alg Delen	STIJN VH	
onderhoudsploeg (3)	KURT G, MICHIEL, MARINO	
wijkmeesters (2)	DANY, BERNADETTE	
(1) verantw. Inventarisatie & plann	FILIP	
(1) verantw. Aankoop	KOEN E	
(1) verantw. Kostenbeheer	RICHARD	

BETAALBAAR WONEN

HUURADMINISTRATIE

diensthoofd SOPHIE

teamverantwoordelijke KAND & TOEW	JOYCE	17
(1) AM kandidaten & toewijzing	SHARON	
(2) AM kandidaten & toewijzing	AN B (0,8)	
(3) AM kandidaten & toewijzing	YANA	
(4) AM kandidaten & toewijzing	TBD 202606	
(1) adm medewerker	EVA A (0,95)	
(1) onthaalmedewerker	GEERT	
teamverantwoordelijke KLANTEN	NATACHA	
(1) klantverantwoordelijke	CHRISTA	
(2) klantverantwoordelijke	WENDY (0,8)	
(3) klantverantwoordelijke	BRUNO	
(4) klantverantwoordelijke	INGE	
(5) klantverantwoordelijke	SHANA	
(6) klantverantwoordelijke	BOYD	
(7) klantverantwoordelijke	ANNELIES	
(8) klantverantwoordelijke	VALERIE	
(9) klantverantwoordelijke	PIETER	

SOCIALE DIENST

diensthoofd BRAM

(1) coörd bewoners particpatie & informatie	DELPHINE	13
(1) woonbegeleider	WIM (0,8)	
(2) woonbegeleider	JOKE	
(3) woonbegeleider	SOETKIN	
(4) woonbegeleider	NELE	
(5) woonbegeleider	TOBIAS	
(6) woonbegeleider	MARIEKE	
(7) woonbegeleider	FREEK	
(8) woonbegeleider	CHRISTEL	
(9) woonbegeleider	RANI	
(10) woonbegeleider	DIMITRI	
(11) woonbegeleider	TINE	
(12) woonbegeleider	KIMBERLY	

ONDERSTEUNING

BOEKHOUDING - PERSONEEL - ICT

diensthoofd KRIS

(1) boekhouder	WIM	5
(2) boekhouder	SOFIE B (0,8)	
(3) boekhouder	OLIVIER	
(4) boekhouder	ELS (0,6)	
(1) adm medewerker	BIANCA	

Psychosociaal welzijn

Begin 2025 voerde Vivendo voor het eerst een psychosociale bevraging uit, met een sterke deelnamegraad van 83%. De resultaten geven een overwegend positief beeld, met scores boven de Vlaamse benchmark op vlak van onder meer betrokkenheid, arbeidsvoorwaarden en collegialiteit.

Tegelijk werden er ook enkele aandachtspunten geïdentificeerd, zoals werkdruk, communicatie en externe agressie. Hiervoor werden gerichte acties ondernomen. Zo werd het personeelsbestand structureel versterkt (netto +6,8% VTE), werd het interne communicatiekanaal Viva Engage verder uitgebouwd (367 communicaties in 2025) en kregen alle medewerkers een gerichte opleiding rond het omgaan met agressie.

Vivendo blijft verder inzetten op een veilige en ondersteunende werkomgeving en zal het psychosociaal welzijn ook in de toekomst systematisch blijven opvolgen.

	Notes: **(91 overwegend groen gerapporteerde topics)** **Hierna ingesloten extract (13 meer uitgesproken resultaten)** **> 80% = green &** **> 10% delta tov benchmark = shaded**	Benchmark	**Vivendo**	**Mede-werkers**	**Leiding-gevenden**
	respons		**83%**	82%	67%
	foutenmarge		5%	6%	21%
Welzijnsindicatoren	Tevredenheid	81%	84%	83%	100%
Welzijnsindicatoren	Bevlogenheid	79%	80%	79%	88%
Welzijnsindicatoren	Blijfintentie	70%	80%	77%	100%
Welzijnsindicatoren	Aanbevelingsscore	63%	66%	62%	88%
Onwelzijnsindicatoren	Stress	26%	34%	36%	38%
Onwelzijnsindicatoren	Uitputting	30%	38%	36%	38%
Arbeidsinhoud & voorwaarden	Beslissingsruimte	65%	73%	75%	62%
Arbeidsinhoud & voorwaarden	Rolduidelijkheid	78%	75%	72%	88%
Arbeidsinhoud & voorwaarden	Taakvariatie	70%	78%	75%	88%
Arbeidsinhoud & voorwaarden	Vaardigheidsbenutting	59%	61%	57%	100%
Arbeidsinhoud & voorwaarden	Groeimogelijkheden	45%	42%	34%	88%
Arbeidsinhoud & voorwaarden	Arbeidsvoorwaarden	37%	47%	47%	62%
Arbeidsinhoud & voorwaarden	Opleidingsmogelijkheden	52%	66%	62%	88%
Arbeidsrelaties	Sociale steun LG	65%	70%	70%	62%
Arbeidsrelaties	Sociale steun Collega's	71%	78%	77%	75%
Arbeidsrelaties	VP of PAPS gekend	75%	80%	75%	100%
Arbeidsrelaties	Collega	76%	86%	89%	62%
Arbeidsrelaties	LG of Directie	60%	62%	64%	38%
Arbeidsrelaties	Personeelsdienst, HRM	28%	11%	9%	25%
Arbeidsrelaties	VP of PAPS gekend	35%	25%	23%	50%
Arbeidsrelaties	PAPS	11%	17%	15%	38%
Arbeidsrelaties	AA	10%	8%	6%	25%
Arbeidsorganisatie	Communicatie	46%	23%	15%	75%
Arbeidsorganisatie	Inspraak	37%	14%	11%	12%
Arbeidsorganisatie	Gelijke behandeling	59%	56%	51%	75%
Arbeidsorganisatie	Strategie	37%	19%	11%	62%
Arbeidsorganisatie	Structuur	28%	6%	6%	12%
Arbeidsorganisatie	Welzijnscultuur	23%	11%	8%	25%
Arbeidsinhoud	Werkdruk	35%	36%	36%	50%
Arbeidsinhoud	Emotionele eisen	18%	17%	17%	12%
Arbeidsinhoud	Rolconflict	9%	11%	13%	0%
Arbeidsinhoud	Externe agressie	16%	52%	51%	50%
Arbeidsomstandigheden	Luchtkwaliteit	12%	28%	28%	25%

Sociale verkiezingen en Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk (CPBW)

In 2024 werden binnen Vivendo voor het eerst sociale verkiezingen georganiseerd. In het najaar van datzelfde jaar werd aansluitend het CPBW geïnstalleerd.

Het CPBW komt - met uitzondering van de zomerperiode - maandelijks samen, telkens op de eerste dinsdag van de maand.

De werkgever wordt vertegenwoordigd door de diensthoofden bewonerscontacten (Bram Van Troyen), huuradministratie (Sophie Braeckmans) en patrimonium (Benoit Lateste), evenals door de algemeen directeur (Koen De Craemer).
Als plaatsvervangend vertegenwoordiger treedt Anthony De Clerck (stafmedewerker algemeen beleid & organisatie) op.

De werknemersvertegenwoordiging bestaat uit Delphine Degezelle (ABVV), Joke Huyghe (ACV), Tobias De Meyer (ABVV) en Kim Stevens (ABVV), met Kristin Dekeyser (ACV) als plaatsvervangend lid.

Luc Nauwynck (stafmedewerker HR en communicatie) vervult de rol van preventieadviseur.

Sinds de oprichting van het CPBW werden diverse belangrijke initiatieven gerealiseerd:

- de opleiding en aanstelling van een bijkomende preventieadviseur (basisniveau)
- de implementatie van een geactualiseerde onthaalbrochure en onthaalverklaring
- de organisatie van een uitgebreide bevraging rond psychosociaal welbevinden begin 2025, met terugkoppeling naar zowel het CPBW als alle medewerkers via het interne communicatieplatform
- een versterkte focus op opleidingsplanning, met bijzondere aandacht voor gerichte vormingen, waaronder een opleiding rond het omgaan met fysieke en verbale agressie voor alle medewerkers
- de invoering van een beleidskader voor opvolging en ondersteuning bij incidenten
- de opleiding en aanstelling van bijkomende EHBO-medewerkers en vertrouwenspersonen
- de onderhandelingen en ondertekening van drie bedrijfs-CAO’s met de werknemersvertegenwoordiging, waaronder:
    - een CAO rond herkenbare en veilige standaard werkkledij
    - een CAO inzake de mogelijkheid tot omzetting van overloon in inhaalrust

Het jaaractieplan voor 2026 werd binnen het CPBW besproken en goedgekeurd.



BOUWEN

NIEUWBOUWPROJECTEN

OPLEVERINGEN IN 2025

92 huurappartementen
11 huurwoningen
20 koopwoningen
16 carports + staanplaatsen

Brugge, Jacob van Maerlantstraat: uitbreiden van bestaand garagecomplex met 11 carports en 5 open staanplaatsen

- Aannemer : B&R
- Ontwerper : Architect Els Bouckhout
- Bestelbedrag : 112.609,80 euro
- Eindbedrag : 101.377,03 euro
- Bedrag prijsherziening : 1.363,81 euro
- Meer -en minwerken : -9.696,58 euro
- Boete : 2.900 euro
- Financiering : eigen middelen
- Startdatum : 13/01/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 209 kalenderdagen
- Voorlopige oplevering : 18/09/2025



Eernegem, Boomplein: realisatie 8 huurappartementen, incl. infrastructuur- en omgevingswerken

- Aannemer : Six
- Ontwerper : LMS Vermeersch
- Bestelbedrag : 1.641.293,65 euro
- Eindbedrag : 1.680.391,16 euro
- Bedrag prijsherziening : 16.544,08 euro
- Meer -en minwerken en allerlei : 22.553,43 euro
- Financiering : FS 3 + SSI subsidiedossier (Infra)
- Startdatum : 05/07/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 570 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 633 kalenderdagen
- Voorlopige oplevering : 24/04/2025
- Vereiste E-peil : max. E31, E35 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Gemiddeld E-peil : E17
- Verhuur vanaf : 01/10/2025
- Infrastructuurwerken : gecombineerd dossier
- Verhuur vanaf : 01/10/2025





Oostkamp, Fabiolalaan: realisatie 16 + 6 huurappartementen

- Aannemer : Recon Bouw
- Ontwerper : GDR-architecten
- Bestelbedrag : 3.902.250,42 euro
- Eindbedrag : 4.012.387,78 euro
- Bedrag prijsherziening : 142.031,23 euro
- Meer -en minwerken en allerlei : -31.893,87 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 24/04/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 635 kalenderdagen
- Voorlopige oplevering : 11/03/2025
- Vereiste E-peil : max. E27, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Gemiddeld E-peil : E29
- Verhuur vanaf : 01/07/2025





Ramskapelle, Jonckheerestraat: realisatie 20 koopwoningen

- Aannemer : Damman
- Ontwerper : EL Architects
- Bestelbedrag Zetsu/Vivendo : 7.658.115,90 euro
- Bestelbedrag Viv : 3.793.685,82 euro
- Eindbedrag Viv : 4.040.808,82 euro
- Bedrag prijsherziening Viv : 127.865,84 euro
- Meer -en minwerken en allerlei : 119.257,16 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 02/05/2023
- Uitvoeringstermijn : 620 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 706 kalenderdagen
- Voorlopige oplevering : 31/03/2025
- Vereiste E-peil : max. E31, E35 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Gemiddeld E-peil : E30
- Verhuur vanaf : nvt (koopwoningen)
- infrastructuurwerken
- Aannemer : Penninck Aannemingen
- Ontwerper infrastructuur : Ontwerpbureau Plantec





Sijsele, Stakendijke: realisatie 8 huurwoningen

- Aannemer : Simoens
- Ontwerper : Architecten LMS Vermeersch
- Bestelbedrag : 1.801.291,76 euro
- Eindbedrag : 1.832.814,54 euro
- Bedrag prijsherziening : 32.808,51 euro
- Meer -en minwerken en allerlei : -1.285,73 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 13/11/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 460 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 550 kalenderdagen
- Voorlopige oplevering : 21/05/2025
- Vereiste E-peil : max. E27, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Gemiddeld E-peil : E13
- Verhuur vanaf : 01/10/2025



Sijsele, Stakendijke



Sint-Jozef, Jan Frans Willemstraat 2, 4 en 4a : vervangingsnieuwbouw 2 naar 3 huurwoningen

- Aannemer : Siemoens
- Ontwerper : Murk Hanssens Architectuurbureau
- Bestelbedrag : 673.319,58 euro
- Eindbedrag : 715.468,29 euro
- Bedrag prijsherziening : 17.731,05 euro
- Meer -en minwerken en allerlei : 24.417,66 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 21/05/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 480 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 535 kalenderdagen
- Voorlopige oplevering : 19/11/2025
- Vereiste E-peil : max. E30
- Gemiddeld E-peil : E12
- Verhuur vanaf : 01/02/2026



Sint-Michiels, De Lijster: realisatie 62 huurappartementen incl. infrastructuur- en omgevingswerken

- Aannemer : Robert Wyckaert
- Ontwerper : Comodo architecten
- Ontwerper infra : Studiebureau Verhaeghe & Partners
- Bestelbedrag (incl. Infra) : 12.926.660,92 euro
- Eindbedrag (incl. Infra) : 13.723.317,16 euro
- Bedrag prijsherziening (incl. Infra) : 735.238,17 euro
- Meer -en minwerken en allerlei : -67.777,52 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 06/02/2023
- Voorziene uitvoeringstermijn : 800 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 964 kalenderdagen
- Voorlopige oplevering : 08/05/2025
- Vereiste E-peil : max. E54, E60 bij toepassing van hernieuwbare energie
- Gemiddeld E-peil : nog niet beschikbaar
- Verhuur vanaf : 01/06/2025
- Infrastructuurwerken : gecombineerd dossier







NIEUWBOUWPROJECTEN IN UITVOERING

47 huurwoningen
100 huurappartementen
14 koopwoningen
1 gemeenschapsruimte

Brugge, Hoefijzerlaan 20-22: vervangingsbouw 9 huurappartementen

Het project behelst de verbouwing van 2 bestaande panden gelegen aan Hoefijzerlaan 20-22 en Neststraat 2. Het dossier is een combinatie van nieuwbouw, renovatie en restauratie.

- Aannemer lot ruwbouw : Maveau
- Ontwerper : LMS Vermeersch
- Bestelbedrag lot ruwbouw : 2.110.007,28 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum lot ruwbouw : 17/11/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 450 kalenderdagen
- Vereiste E-peil : max. E60, E70 bij toepassing van hernieuwbare energie



Sijsele, Stakendijke: realisatie 24 huurappartementen

- Aannemer : Damman
- Ontwerper : Cameleon Architects
- Bestelbedrag : 4.082.330,27 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 25/11/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 590 kalenderdagen
- Vereiste E-peil : max. E54, E60 bij toepassing van hernieuwbare energie





Sint-Andries, Hoge weg: realisatie 6 huurappartementen en 17 huurwoningen

Na de realisatie van de eerste fase van de wegeniswerken werd gestart met de woningbouw. Dit omvat de realisatie van 6 huurappartementen (type 1/2), 6 duowoningen (types 1/2 en 2/3) en 11 eengezinswoningen (types 3/4, 4/5 en 5/6). Afhankelijk van het type woning beschikt de huurder over een ruim terras of een tuin. Elke woning heeft een eigen fietsenberging. De appartementen hebben een gezamenlijke fietsenberging. Ook het verwarmingssysteem met warmtepomp is collectief. Elke woongelegenheid heeft zijn eigen autostaanplaats langs de nieuwe straat.

Bouw

- Aannemer : Damman
- Ontwerper: : Architectenbureau Mark Van Acker
- Bestelbedrag : 3.566.663,96 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 02/06/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 580 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 28 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 31/01/2027
- Vereiste E-peil : max. E40



Infrastructuur

- Aannemer : Haezebrouck
- Ontwerper : Studiebureau Haegebaert
- Bestelbedrag : 544.687,21 euro
- Aandeel SHM : 64.324,00 euro
- Financiering : SSI dossier tenlasteneming
- Startdatum : 01/07/2024



Sint-Pieters, L. Gilliodtsplein 6-25: vervangingsnieuwbouw 20 bejaardenwoningen en een drukkerij tot 24 huurappartementen en 1 gemeenschapsruimte

Dit project omhelst de realisatie van 24 huurappartementen en 1 gemeenschapsruimte. De gemeenschapsruimte zal worden verhuurd aan Covias (Brugwonen). De 24 appartementen zijn bestemd voor personen met een psychiatrische aandoening, die zelfstandig kunnen wonen mits woonbegeleiding. De appartementen zijn zodanig ingeplant dat een middenplein ontstaat met wandel- en fietspaden.
Aansluitend op de uitvoering van de bouwwerken wordt gestart met de omgevingsaanleg. De appartementen zullen verhuurbaar zijn in het voorjaar 2027.

Bouw

- Aannemer : Recon Bouw
- Ontwerper: : Quemas Architectuur
- Bestelbedrag : 3.761.433,01 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 04/11/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 600 kalenderdagen
- Op heden aanvaarde verlenging : 146 kalenderdagen
- Voorziene einddatum : 26/11/2026
- Vereiste E-peil : max. E30

Infrastructuur

- Aannemer : Olivier Construct
- Ontwerper : Studiebureau BVP
- Bestelbedrag : 630.203,95 euro
- Aandeel SHM : 67.869,95 euro
- Financiering : SSI dossier tenlasteneming
- Startdatum : 09/09/2024
- Voorziene einddatum : voorjaar 2027



Varsenare, Varsenare Noord VK4: realisatie 26 huurwoningen en 14 koopwoningen

- Aannemer : Damman
- Ontwerper : B-juxta Architecten
- Bestelbedrag : 7.317.886,69 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 20/10/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 600 kalenderdagen
- Vereiste E-peil : max. E20, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie



Varsenare, Varsenare Noord VK6, Design & Build 2021: realisatie 37 huurappartementen

- Aannemer : Durabrik Bouwbedrijven
- Ontwerper : Arch. Bureau Bart Dehaene + Sileghem & Partners
- Ontwerper werfopvolging : Toelen & Co Architecten
- Bestelbedrag : 7.284.523,60 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : Design & Build procedure
- Startdatum : 24/11/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 540 kalenderdagen
- Vereiste E-peil : max. E20, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie



Zeebrugge, Westhinderstraat 30, 56 en 59: vervangingsnieuwbouw 3 huurwoningen

- Aannemer : Six
- Ontwerper : Architectenkantoor Bouckhout
- Bestelbedrag : 815.870,99 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 05/05/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 480 kalenderdagen
- Vereiste E-peil : max. E27, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie



Westhinderstraat 26 en 30

Zeebrugge, Westhinderstraat 26: vervangingsnieuwbouw 1 huurwoning

- Aannemer : Six
- Ontwerper : Architectenkantoor Bouckhout
- Bestelbedrag : 280.001,13 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 16/06/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 360 kalenderdagen
- Vereiste E-peil : max. E27, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie

AFBRAAKPROJECTEN IN 2025

32 huurwoningen

Aartrijke, Kanunnik Davidstraat

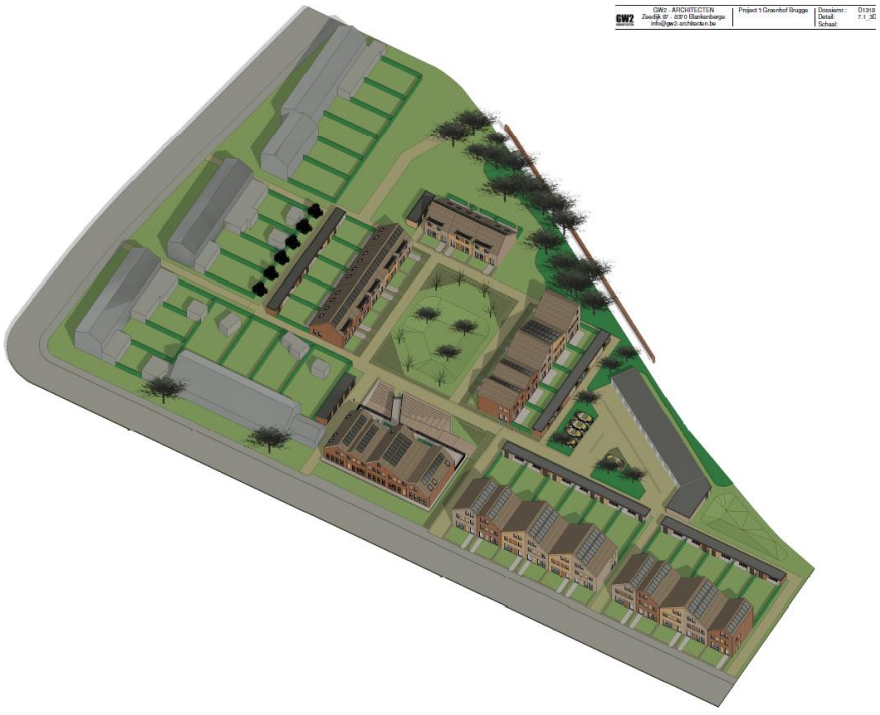
Op deze site werden 6 gelijkvloerse woningen gesloopt in het kader van de herontwikkeling van de site.

Loppem, Sint-Maartenssite

Van de 22 gelijkvloerse woningen zijn er reeds 6 afgebroken. Verder dienen nog garageboxen en een hoogspanningscabine gesloopt te worden.
Op deze site worden 51 huurappartementen gepland, verdeeld over 3 appartementsblokken.

Sint-Michiels, Sint-Godelievewijk

Ter voorbereiding van een nieuw project zijn 20 woningen gesloopt: 12 bejaardenwoningen in Het Groenhof en 8 eengezinswoningen langs de Sint-Godelievelaan.
Na de aanleg van de wegenis en infrastructuur zullen hier 29 woningen van diverse types worden gerealiseerd.



Sint-Pieters, Blauwe poort

Op deze site werd overgegaan tot sloop van een meergezinswoning met 19 entiteiten. Na sloop wordt de nieuwbouw van 15 appartementen gepland, via de Design & Build formule.



OMZETTING KOOP NAAR HUUR

Veldegem, Ludovicus Vandendriesscheplein 2

Omzetting van 8 koopappartementen naar huurappartementen (oplevering afwerkingen eind 2024 – in verhuur genomen in 2025).

Veldegem, Bezembinderstraat – Henri Vandaelestraat 5

Omzetting van 11 koopappartementen naar huurappartementen.

GEPLANDE NIEUWBOUWPROJECTEN IN 2026

48 huurwoningen
93 huurappartementen
15 koopwoningen
38 sloop

Assebroek, Sint-Trudo fase 3: realisatie 8 huurwoningen

Het project bestaat uit 8 rijwoningen. De woningen zijn ontworpen voor grote of nieuw samengestelde gezinnen. De meeste woningen beschikken over 5 slaapkamers, 1 hoekwoning heeft drie slaapkamers. De woningen zijn langs de voorzijde enkel toegankelijk voor voetgangers. Parkeren gebeurd via een garageweg aan de achterzijde. Per woning zijn er twee parkeerplaatsen waarvan 1 overdekt is.

- Oppervlakte terrein : 1.766 m²
- Ontwerper : Bart Verstaen
- Bouwvergunning : 22/04/2025
- Raming : 2.482.579,37 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : voorjaar 2026
- Start bouwwerken : half 2026



Assebroek, Tramstraat: realisatie 8 huurappartementen

Het nieuwbouwproject bestaat uit de bouw van 8 appartementen voor mensen met een ondersteuningsnood. Na realisatie zullen deze appartementen verhuurd worden aan vzw De Kade, een organisatie die mensen met een beperking of ontwikkelingsstoornis begeleid. In dit project zullen ze personen met autisme ondersteunen in het kader van begeleid zelfstandig wonen.

- Oppervlakte terrein : 850 m²
- Ontwerper : Groep III
- Bouwvergunning : 16/10/2025
- Raming : 1.336.100 euro
- Financiering : FS3
- Aanbesteding : midden 2026
- Start bouwwerken : eind 2026



Ruddervoorde, Leegtestraat: sloop 2 woningen

De sloop is voorbereidend werk voor een project in samenwerking met de WVI. Dit project dient nog opgestart te worden. Voorlopig is de optie dat Vivendo hier 36 appartementen zal realiseren.
Op 09/05/2025 werd de sloopvergunning voor de woning Leegtestraat 32 verleend. Begin 2026 zal Vivendo de naastliggende woning Leegtestraat 30 aankopen. Na het verkrijgen van de sloopvergunning voor de tweede woning zullen beide woningen samen gesloopt worden.

- Oppervlakte terrein : 280 m² woning nr. 32 en 293 m² woning nr. 30
- Ontwerper : AG architectuur
- Sloopvergunning : 09/05/2025 woning nr. 32 en aanvraag in voorbereiding woning nr. 30
- Raming : 20.000 euro
- Financiering : SSI subsidie sloop en bouwrijp maken terrein
- Aanbesteding : najaar 2026
- Uitvoering sloopwerken : eind 2026

Sint-Michiels, Nachtegaal: sloop 36 appartementen

De sloop is ter voorbereiding van een gezamenlijk project met Bouwkantoor Danneels. In dit project voorziet Vivendo de bouw van 21 huurappartementen en Danneels de bouw van 31 appartementen.
De appartementen van Vivendo zijn van het type 1/2 en 2/3. Onder het gebouw bevindt zich een ondergrondse parkeergarage in twee niveaus.
Aan dit project is een infrastructuur gekoppeld die - naast de site van de Nachtegaal en de residentie van Danneels - ook de site van De Leeuwerik bevat.

- Oppervlakte terrein : 3.640 m²
- Ontwerper : KRAS architecten
- Sloopvergunning : aanvraag op 18/02/2026
- Raming : 200.000 euro
- Financiering : SSI subsidie sloop en bouwrijp maken terrein
- Aanbesteding : najaar 2026
- Uitvoering sloopwerken : eind 2026



Varsenare, CBO Licht & Liefde: realisatie 14 wooneenheden voor personen met een visuele beperking

Het project bestaat uit de bouw van 14 aangepaste wooneenheden. Na realisatie zullen de appartementen verhuurd worden aan de vzw Licht & Liefde, een organisatie de mensen met een visuele beperking begeleid om zelfstandig te wonen.

- Oppervlakte terrein : 2.334 m²
- Ontwerper : Claeys Architecten
- Bouwvergunning : 08/08/2025
- Bestelbedrag : 2.448.833,12 euro
- Financiering : FS3
- Start bouwwerken : voorjaar 2026



Waardamme, Oeverhof: realisatie 26 huurwoningen

Nabij de dorpskern van Waardamme wenst Vivendo de bouw van 26 woningen te realiseren. De projectsite is gelegen tussen Oeverhof en de Rivierbeek, waar de gemeente zal instaan voor de aanleg van een openbare groenzone.
Alle woningen zijn stapelwoningen van het type 2/3 en 3/4.
Voor het infrastructuurgedeelte, wordt op vraag van de gemeente de straat Oeverhof tot aan de Beekstraat heraangelegd en voorzien van een nieuw gescheiden rioleringsstelsel. Bijkomend vraagt de gemeente de heraanleg van een deel van de Beekstraat. Weliswaar gaat het hier enkel om de bovenbouw van de wegenis.

- Oppervlakte terrein : 5.200 m² (Vivendo)
- Ontwerper : Smile architects
- Ontwerper infra : Plantec Ontwerpbureau (wegenis en infra)
- Bouwvergunning : 04/07/2025
- Raming : 5.953.312 euro
- Aanbesteding (infra) : midden 2026
- Start werken (infra) : voorjaar 2027
- Financiering : FS3 en SSI
- Vereiste E-peil : max. E32, E35 bij toepassing van hernieuwbare energie



Zedelgem, CBO Vloet: realisatie 25 huurappartementen

Het project bestaat uit twee meergezinswoningen met 25 parkeerplaatsen. Aan de achterzijde ligt een grote gemeenschappelijke tuin met wadi.

- Oppervlakte terrein : 3.443 m²
- Ontwerper : Markland
- Bouwvergunning : 18/11/2025
- Bestelbedrag : 5.643.896,38 euro
- Financiering : FS3
- Start bouwwerken : half 2026



Zedelgem, De Linde: vervangbouw 60 huurappartementen en 15 koopwoningen

Na de aanleg van de nieuwe wegenis, riolering en infrastructuur zullen er in dit deel van wijk De Linde 60 huurappartementen en 15 koopwoningen gerealiseerd worden.
De 60 appartementen worden verdeeld over 4 woonblokken en zijn allen van het type 2/3. Onder 3 van de 4 gebouwen is er een ondergrondse parkeergarage. Verder beschikken alle appartementen over een ruim terras.
8 woningen zijn van het type 3/4 en 7 woningen van het type 4/5. Allen beschikken ze over een ruime tuin met aparte fiets-/tuinberging en private staanplaats vooraan het huis.

- Oppervlakte terrein : 18.144 m²
- Ontwerper : Parallel Architecten
- Bouwvergunning : 05/01/2023 (samen met wegenis- en rioleringswerken)
- Bestelbedrag : 11.248.684,79 euro
- Financiering : FS 3
- Aanbesteding : 16/06/2025
- Start bouwwerken : 26/01/2026
- Vereiste E-peil : max. E26, E30 bij toepassing van hernieuwbare energie



GEPLANDE NIEUWBOUWPROJECTEN NA 2026

Een overzicht van de projecten die gepland zijn na 2026 samen met de - indien reeds gekend - voorziene woongelegenheden.

		HUUR	KOOP
▪ Aartrijke	Sint-Aarnoutstraat	30W	16W
	OC Cirkant Fase 2	38A	
	Ossebilkstraat	40A / 20W	20A / 40W
▪ Assebroek	Mispelaar, Van Hammestraat	40A	6W
	Sint-Trudo Fase 1 - D&B2021	36A	
	Sint-Trudo Fase 2 - D&B2021	34A	
	CBO Weidebeek	10A	
	CBO Maalderij	30A	
▪ Beernem	Reigerlocomplex	28A	
	Biezemoerstraat	9W	
	Bloemendalestraat	15A	
▪ Brugge	Oostmeers	4W	
	Vlamingdam – vervangingsbouw	8W	
▪ Jabbeke	Ketelweg	6W	
▪ Koolkerke	Kapelstuk	6W	
	Zagersweg	15A	
	VIRO	10A	
▪ Oedelem	Den Akker	24A/31W	16W
▪ Oostkamp	Nieuwenhove IX	26W	
	Nieuwenhove I - vervangingsbouw	98A	27W
▪ Ruddervoorde	Leegtestraat	36A	
▪ Sijsele	Stakendijke fase 2	12W	14W
▪ Sint-Andries	Van Leeg tot Zand, vervangbouw 8 w	18A / 4W	5W
	Braambos-West	40A	
	Lange Molenstraat	17W	
▪ Sint-Kruis	Bachten Beukenbos	8W	
▪ Sint-Michiels	Nachtegaal, vervangbouw 36 a	21A	
	Godelievewijk, vervangbouw 20 w	29W	
	Stokveldewijk	9A	
▪ Sint-Pieters	Ten Poele, Sint-Pieters (kantoor)	53A	
	Blauwe Poort - D&B2021	15A	
	Sint-Pietersmolenwijk - D&B2021	42A	
	Sint-Pietersmolenwijk	54W	
	Sint-Pietersmolenwijk – D&B	32W	
	CBO Slachthuissite	41A	
▪ Zedelgem	Sint-Maartenssite	51A	
	De Varens	36A	

RENOVATIES

RENOVATIES IN 2025

Assebroek, Groenewijk 31 en 53: interne renovatie 2 huurwoningen

- Voorlopige oplevering : 20/05/2025
- Ontwerper : Vivendo
- Opening biedingen : 25/04/2024
- Aannemer : Maes & Coucke
- Financiering : FS 3
- Bestelbedrag : 199.915,70 euro
- Eindbedrag : 236.984,48 euro
- Meerwerken : 33.346,17 euro
- Prijsherziening : 3.722,61 euro
- Startdatum : 02/09/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 150 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 256 kalenderdagen
- Start verhuring : 01/10/2025

Beernem, Berkenstraat 3 : interne renovatie 1 woning

In de Stationswijk in Beernem verhuurt Vivendo 16 gelijkvloerse woningen met plat dak en 1 slaapkamer.
In de afgelopen jaren werden - gefaseerd, volgens leegstand - 12 van de 16 woningen gerenoveerd.

- 2016-2017: 2 woningen Berkenstraat 1, Elzenstraat 12
- 2018-2019: 4 woningen Berkenstraat 11, 13, 15 + Elzenstraat 2
- 2019-2023: 6 woningen Berkenstraat 7, 9 + Olmenstraat 1, 5, 7 + Elzenstraat 4

In 2025 werd Berkenstraat 3 intern gerenoveerd. Deze woning werd opnieuw verhuurd op 01/12/2025.

Eernegem, Kapelhoek en Kuiperbos: vervangen buitenschrijnwerk 24 huurwoningen

- Aannemer : TM Durabrik Bouwbedrijven-Veisters
- Ontwerpers : Vivendo
- Bestelbedrag : 357.718,97 euro
- Eindbedrag : 361.318,40 euro
- Bedrag prijsherziening : Nihil
- Meer -en minwerken en allerlei : 3.599,43 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 05/02/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 123 kalenderdagen
- Datum voorlopige oplevering : 10/07/2025



Jabbeke, Koornblomme I: ingrijpende energetische renovatie 4 beletage-woningen

Deze 4 woningen staan versnipperd in de wijk, waar het merendeel van de woningen verkocht werd.

- Voorlopige oplevering : 05/06/2025
- Ontwerper : architect J. Claeys
- Ontwerper technieken : Declerck & Partners
- Opening biedingen : 12/12/2023
- Aannemer : Six
- Financiering : FS3
- Bestelbedrag : 755.175,11 euro
- Eindbedrag : 785.109,87
- Meerwerken : 13.514,53
- Prijsherziening : 16.420,23
- Startdatum : 05/08/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 370 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 370 kalenderdagen
- Start verhuring : 01/10/2025



Oostkamp, Boterbloemstraat 36: interne renovatie 1 huurwoning

- Voorlopige oplevering : 22/08/2025
- Ontwerper : Vivendo
- Opening biedingen : 13/06/2024 (uitbreiding 27/01/2025)
- Aannemer : Six
- Financiering : eigen middelen
- Bestelbedrag : 57.114,61 euro
- Eindbedrag : 55.106,43 euro
- Meerwerken : -2.582,73 euro
- Prijsherziening : 574,55 euro
- Startdatum : 17/03/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen
- Start verhuring : 01/12/2025

Oostkamp, Hendrik Consciencestraat en Loppem, Stationsplein: vervangen buitenschrijnwerk 16 huurwoningen

De firma Veisters voerde de renovatie van het buitenschrijnwerk uit in 10 woningen te Oostkamp – Hendrik Consciencestraat en 6 woningen te Loppem - Stationsplein.

- Aannemer : BVBA Veisters
- Ontwerpers : Vivendo
- Bestelbedrag : 210.037,58 euro
- Eindbedrag : 211.932,92 euro
- Bedrag prijsherziening : Nihil
- Meer -en minwerken en allerlei : 1.895,34 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 05/02/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 90 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 128 kalenderdagen
- Datum voorlopige oplevering : 10/07/2025



Oostkamp



Loppem

Oostkamp, Tulpenstraat 50 en 55, Boterbloemstraat 40: interne renovatie 3 huurwoningen



- Voorlopige oplevering : 22/08/2025
- Ontwerper : Vivendo
- Opening biedingen : 13/06/2024
- Aannemer : Six
- Financiering : eigen middelen
- Bestelbedrag : 241.820,62 euro
- Eindbedrag : 276.711,49 euro
- Meerwerken : 32.781,73 euro
- Prijsherziening : 2.109,14 euro
- Startdatum : 02/09/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 180 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 217 kalenderdagen
- Start verhuring : 01/02/2026
  (Tulpenstraat 50-55 werd verkocht in het kader van een ruiloperatie eigendommen)

Sint-Joris, Tuinwijk: renovatie 19 woningen

Voor deze woninggroep werd een ingrijpend energetisch renovatiedossier opgesteld. De meeste bewoners kregen intussen een nieuwe woongelegenheid toegewezen in het nieuwbouwproject Galgeveld.



- Voorlopige oplevering : 26/08/2025
- Ontwerpteam : Archus – Pieter Croene
- Opening biedingen : 18/09/2023
- Aannemer : Recon
- Financiering : Fs 3
- Bestelbedrag : 2.555.676,43 euro
- Eindbedrag : 2.657.232,01 euro
- Meerwerken : 101.555,58 €
- Prijsherziening : 68.301,43 €
- Startdatum : 02/05/2024
- Voorziene Uitvoeringstermijn : 350 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 40 kalenderdagen
- Start verhuring : 01/12/2025



Sint-Jozef, Sikkelstraat 81 en 83 : interne renovatie 2 huurwoningen

- Voorlopige oplevering : 25/04/2025
- Ontwerper : Vivendo
- Opening biedingen : 18/01/2024
- Aannemer : Maes & Coucke
- Financiering : FS 3
- Bestelbedrag : 160.367,72 euro
- Eindbedrag : 177.984,93 euro
- Meerwerken : 15.236,18 euro
- Prijsherziening : 2.381,03 euro
- Startdatum : 19/08/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 150 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 223 kalenderdagen
- Start verhuring : 01/09/2025

Sint-Pieters, Sint-Pietersmolenwijk: renovatie buitenschrijnwerk 84 huurwoningen

- Voorlopige oplevering : 07/03/2025
- Ontwerper : Vivendo
- Opening biedingen : 18/01/2024
- Aannemer : Bekaert Building Company
- Bestelbedrag : 1.118.287,63 euro
- Eindebedrag : 1.090.681,73 euro
- Meerwerken : -48.334,99 euro
- Prijsherziening : 20.729,09 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 05/08/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 180 kalenderdagen
- Uitvoeringstermijn : 185 kalenderdagen





RENOVATIES IN UITVOERING

Assebroek, Kerkdreef 78 en Groenewijk 2 en 3: interne renovatie 3 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Aannemer : Maes & Coucke
- Aanbesteding : 18/12/2025
- Bestelbedrag : 358.339,33 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : nog te bepalen
- Voorziene uitvoeringstermijn : 220 kalenderdagen

Beernem, Olmenstraat 3: interne renovatie 1 huurwoning

Na offertevraag wordt deze woning in verschillende loten, intern gerenoveerd.

- Ontwerper : Vivendo
- Ruwbouw : GV Constructions : 8.294,80 euro
- Cv & sanitair : Vandenbussche-Lampo : 9.489,70 euro
- Elektro : Elektro Depauw : 2.738,59 euro
- Binnenschrijnwerk : Diëgo Abeele : 5.098,95 euro
- Vloeren en faience : Provijn : 5098,95 euro

Brugge, Arsenaalstraat 57, 59, 61 en 63: totaalrenovatie 4 huurwoningen

- Ontwerper : Architect Bart Vanooteghem
- Aanbesteding : 23/08/2024
- Aannemer perceel 1 ruwbouw : B&R
- Aannemer perceel 2 HVAC-SAN : Vandenbussche-Lampo
- Aannemer perceel 3 Elektriciteit : Maes & Coucke
- Bestelbedrag perceel 1 : 823.758,67 euro
- Bestelbedrag perceel 2 : 122.713,24 euro
- Bestelbedrag perceel 3 : 51.269,48 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 02/12/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 380 kalenderdagen



Brugge, Kartuizerwijk: renovatie 69 huurwoningen

In 2024 werden de ingrijpende energetische renovatiewerken voor deze woninggroep gegund aan ACH bouw uit Antwerpen. De bewoners van de te renoveren woningen werden na de voorlopige oplevering op 21/02/2024 van het project 'Militair Hospitaal', naar deze nieuwe site verhuisd. De werken in Kartuizerwijk startten op 02/09/2024. In 2025 werden de renovatiewerken verdergezet.

- Ontwerper : LMS Vermeersch
- Ontwerper technieken : Micconsult
- Aannemer : ACH Bouw
- Bestelbedrag : 13.651.149 euro
- Financiering : FS3
- Startdatum : 02/09/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 775 kalenderdagen
- Goedgekeurd extra termijn : 74 kalenderdagen
- Vereist E-peil : E60



Brugge, Klaverstraat 30 en 32: totaalrenovatie 2 huurwoningen

- Ontwerper : Architect Bart Vanooteghem
- Aanbesteding : 27/10/2023 (P1) 21/04/2024 (P2) 01/07/2024 (P3)
- Aannemer perceel 1 ruwbouw : Maes & Coucke
- Aannemer perceel 2 HVAC-SAN : Heat Service
- Aannemer perceel 3 Elektriciteit : Electro Depauw
- Bestelbedrag perceel 1 : 522.484,99 euro
- Bestelbedrag perceel 2 : 76.135,66 euro
- Bestelbedrag perceel 3 : 11.470,31 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 18/11/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 280 kalenderdagen

Koolkerke: Vaartbekeweg I en II: renovatie 31 huurwoningen

In 2025 werd de renovatie van deze woninggroep verdergezet. De projectinhoud werd gewijzigd: de voorziene te behouden cv-installaties op gas werden vervangen door verwarming met warmtepompen. Bij uitvoering werd eveneens vastgesteld dat een aantal woningen een niet-toegankelijke kruipkelder hadden. Deze dienden gedempt te worden vooraleer de voorziene vloeropbouw kon gerealiseerd worden.

- Ontwerpteam : architect Steenkiste en Dewanckele
- Aannemer : Recon Bouw
- Bestelbedrag : 5.014.283,22 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 25/11/2024
- Voorziene uitvoeringstermijn : 450 kalenderdagen
- Goedgekeurd extra termijn : 147 kalenderdagen
- Vereiste E-peil : E60

Koolkerke, Verse-Vaartstraat en Zoete-Vaartstraat: vervangen buitenschrijnwerk 66 huurwoningen

De firma Bekaert Building Company voerde de renovatie van het buitenschrijnwerk in 84 woningen in de Sint-Pietersmolenwijk uit. Najaar 2024 werd in overleg met de aannemer besloten om ook in de Verse-Vaartstraat en Zoete-Vaartstraat in Koolkerke - waar Vivendo gelijkaardige woningen verhuurt - het buitenschrijnwerk te vernieuwen. Dit dossier werd inmiddels besteld in uitbreiding van het dossier Sint-Pietersmolenwijk.
De werken verliepen vlot en waren grotendeels af eind 2025. Oplevering wordt ingepland op 12/01/2026.

- Ontwerper : Vivendo
- Aannemer : Bekaert Building Company
- Bestelbedrag : 855.349,48 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 18/08/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 160 kalenderdagen

Sijsele, Coppietersstraat 4 en 10: interne renovatie 2 huurwoningen

In eerste instantie kwam Coppietersstraat 4 in leegstand op 31/08/2025. Er werden offertes opgevraagd om deze woning in verschillende loten intern te renoveren. De woning Coppietersstraat 10 kwam op 30/09/2025 in leegstand. De interne renovatiewerken werden in uitbreiding besteld. De woningen worden uiteindelijk samen gerenoveerd. Voorziene afwerking : juli 2026.

- Ontwerper : Vivendo
- Ruwbouw : GV Constructions : 6.780,00 euro
- Cv & sanitair : Vandenbussche-Lampo : 7.456,00 euro
- Elektro : Elektro Depauw : 2.453,21 euro
- Binnen schrijnwerk : Diëgo Abeele : 4.864,82 euro
- Vloeren en faience : Provijn : 6.777,54 euro

Sint-Jozef, Jezuïetengoed 62, 64, 84 en Berkenstraat 47: renovatie 4 huurwoningen

Deze 4 woningen zullen volgens de principes van een Ingrijpende Energetische Renovatie gerenoveerd worden.

- Ontwerper : Architectenbureau Els Bouckhout
- Aannemer : Fyxt-Durabrik
- Bestelbedrag : 696.560,44 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 11/08/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 400 kalenderdagen

Sint-Jozef, Paul Devauxstraat 17 en 27: totaalrenovatie 2 huurwoningen

- Ontwerper : ir. architect Hilde Steenkiste
- Aannemer : Maes & Coucke
- Bestelbedrag : 376.469,49 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 02/03/2026
- Voorziene uitvoeringstermijn : 270 kalenderdagen

Sint-Pieters, Blauwe Poort 9, 15, 70 en 74: interne renovatie 4 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Aanbesteding : 11/12/2024
- Aannemer : Maes & Coucke
- Bestelbedrag : 378.989,28 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : 19/05/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 220 kalenderdagen

Sint-Pieters, Blauwe Poort: renovatie gebouwenschil 79 huurwoningen

Wonen in Vlaanderen ontwikkelde in 2023 een *Design and Insulate* dossier voor zowel dak- als spouwisolatie. Men organiseerde de openbare aanbesteding en bestelde het lot dakwerken (hellende daken) bij Zolderse Dakprojecten uit Lummen en het lot spouwisolatie bij Isolblow uit Aalter. Aangezien de hellende daken in wijk Blauwe Poort aan vernieuwing toe zijn, besloot Vivendo op het lot dakwerken in te tekenen. Architect M. Lammerant werd aangesteld om het uitvoeringsdossier op te maken en de uitvoering op te volgen.

- Ontwerper : architect Lammerant
- Aannemer Design & insulate dak : Zolderse dakprojecten
- Bestelbedrag : 1.992.603,52 euro
- Startdatum : 05/05/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 300 kalenderdagen

Ook het lot spouwisolatie werd besteld.

- Ontwerper : architect Lammerant
- Aannemer Design & insulate dak : Isolblow
- Bestelbedrag : 161.718,04 euro
- Startdatum : 27/08/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 185 kalenderdagen

Veldegem, Leeuwerik-, Merel-, Koekoek- en Nachtegaalstraat: renovatie 16 huurwoningen

Afgelopen decennium werd de gebouwenschil van deze woningen gerenoveerd:

- 10 gezinswoningen: buitenschrijnwerk/ platte daken
- 6 bejaardenwoningen: buitenschrijnwerk/platte daken/interne renovatie

De volledige woninggroep wordt nu aangepakt waarbij de nog-niet-gerenoveerde items gerenoveerd worden. Voor de gezinswoningen is dit een interne renovatie + hellende daken. Bij de bejaardenwoningen gaat het over gevelisolatie en zonnepanelen. De doelstelling is om een E-60 peil te bereiken.
Na goedkeuring van het aanbestedingsonderzoek wordt de start van de werken voorzien tweede helft 2025.

- Ontwerper : Arpro architecten
- Voorontwerp : goedgekeurd op 24/09/2021
- Omgevingsvergunning : verleend op 17/10/2023
- Basisaanbesteding : gepubliceerd 06/01/2025
- Opening biedingen : 26/02/2025
- Bestelbedrag : 1.241.323,92 euro
- Startdatum : 01/09/2025
- Voorziene uitvoeringstermijn : 370 kalenderdagen

RENOVATIES IN VOORBEREIDING

Brugge, residentie Clarendam: renovatie 26 huurappartementen

Gelet op het verslag van de expertencommissie Unesco, werd besloten om deze appartementen te renoveren i.p.v. te vervangen.
Eind 2024 werd in overleg met de dienst erfgoed van stad Brugge bepaald welke elementen uit het gebouw zichtbepalend zijn en behouden moeten worden. Architect Van Loo werkte aansluitend een voorontwerp uit. Dit voorontwerp werd goedgekeurd door Wonen in Vlaanderen op 22/08/2025, met een raming van 4.946.086,39 euro.
Het voorontwerp werd voorgesteld op de commissie stedenschoon. De info vanuit het verslag van 12/12/2025 wordt meegenomen in de omgevingsaanvraag; Het indienen hiervan is voorzien voor februari/maart 2026.
Er zijn intussen plannen om de appartementen in te schakelen in de - door stad Brugge gedefinieerde - klimaatwijk Sint-Gillis. Doelstelling is om d.m.v. de restwarmte van de gistfabriek een warmtenet aan te leggen die ook deze appartementengroep kan bevoorraden.

Brugge, site Militair Hospitaal: renovatie officierswoning

Inmiddels zijn de woongelegenheden op de site Militair Hospitaal verhuurd. De oude officierswoning dient nog gerenoveerd te worden. Er werd gezocht naar een samenwerking met een sociale organisatie die de verhuur op zich wil nemen. Intussen werd duidelijk dat de “de Ark” uit Moerkerke niet instapt in een mogelijke verhuring. “Viro” heeft wel interesse in het project, waarbij mogelijks een vijftal studio’s ontwikkeld kunnen worden in deze officierswoning.

- Ontwerper : LMS Vermeersch
- Schetsontwerp : eerste voorstellen te bespreken

Brugge, site Militair Hospitaal: renovatie + deels heropbouw beschermde tuinmuur

De ommuring die de volledige site omsluit dient op een aantal plaatsen gerenoveerd en/of heropgebouwd te worden. Gelet op de fragiliteit van de muur én het beschermd statuut, dient dit met de nodige zorg te gebeuren.

- Ontwerper : LMS Vermeersch
- Uitvoeringsdossier : in opmaak

Brugge, Gapaardstraat 53, 55, 57, 59 en Coupure 50, 51: renovatie buitenschil en interne renovatie 6 huurwoningen

Coupure 50 en 51 werden reeds intern gerenoveerd, in dit dossier wordt voor deze 2 woningen enkel renovatie buitenschil opgenomen.

- Ontwerper : Kern collectief
- Omgevingsvergunning : 17/02/2026

Brugge, Sint-Walburgastraat 16/18 en 6: renovatie 2 huurappartementen

- Ontwerper : Anta Architecten
- Schetsontwerp : goedgekeurd Wonen in Vlaanderen 15/01/2025
- Raming : 305.650 euro
- Voorontwerp : in opmaak

Oostkamp, Hendrik Consciencestraat en Sint-Jozef, Merelstraat, Rozenpad en Gandhiplein: spouwmuurisolatie 42 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Aannemer : Isolblow
- Aanbesteding : 18/12/2025
- Bestelbedrag : 50.956,20 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : nog te bepalen
- Voorziene uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen

Oostkamp: Ter Elst I en II: renovatie gebouwenschil 2 appartementsblokken (45 huurappartementen)

Deze appartementen dienen een ingrijpende energetische renovatie te ondergaan. In 2024 werd onderzocht of de aanleg van een beo-veld (boorgat-energieopslag) op openbaar domein mogelijk is. Deze piste werd intussen verlaten, de verwarming zal met collectieve warmtepompen gebeuren.
In 2025 werden de huurders van Ter Elst I verhuisd naar de nabijgelegen nieuwbouw appartementen in de Fabiolalaan.

- Ontwerper : architect Vande Kerckhove
- Studiebureau technieken : Endes
- Studiebureau stabiliteit : Ingenieursbureau Stansoen
- Goedgekeurd voorontwerp : 19/09/2023
- Omgevingsvergunning : 05/05/2025
- Goedgekeurd uitvoeringsdossier : 12/02/2026
- Raming : 8.642.723,76 euro
- Openbare aanbesteding : voorjaar 2026





Sint-Andries, Ter Lindehof 65 bus 0101: interne renovatie 1 huurappartement

De appartementen uit deze groep worden in functie van leegstand intern gerenoveerd. In het afgelopen decennium werden op deze manier 24 van de 30 appartementen gerenoveerd. Er dient een nieuwe offertevraag opgestart te worden om de laatste appartementen uit deze groep aan te pakken.

Sint-Jozef, Jacob van Maerlantstraat en Tijl Uilenspiegelstraat: renovatie 10 huurwoningen

- Ontwerper : architect Van Loo
- Voorontwerp : goedgekeurd Wonen in Vlaanderen 20/06/2025
- Raming : 1.904.996,58 euro
- Omgevingsvergunning : in aanvraag

Sint-Jozef, Jacob van Maerlantstraat 64, 66 en Cornelis Everaartstraat 46: renovatie 3 huurwoningen

- Ontwerper : architect Van Loo
- Voorontwerp : in opmaak

Sint-Jozef, Residentie Reigersvliet: totaalrenovatie 2 appartementsblokken (42 huurappartementen)

In de Landjuwelenstraat plant Vivendo de renovatie van twee identieke appartementsblokken, elk met 21 appartementen. Het project richt zich zowel op de interne als energetisch renovatie. Dit zal één van de eerste renovatieprojecten van Vivendo worden waarbij gebruik gemaakt wordt van geothermische boringen.

- Ontwerper : Architectenburo APS
- Voorontwerp : ter nazicht bij Wonen in Vlaanderen

Sint-Michiels, De Leeuwerik: renovatie 96 huurappartementen

Na een lang onderzoekstraject werd beslist om het appartementsgebouw energetisch te renoveren. De architectuuropdracht werd op 28/06/2023 gegund aan een collectief van architecten: “Leeuwerik Maatschap”, bestaande uit een samenwerking van architectenatelier Vyvey & Partners uit Nieuwpoort en Architectuur 2 design uit Tervuren. Afgelopen jaar werd het ontwerpdossier verder ontwikkeld.

- Ontwerper : Leeuwerik Maatschap
- Ingenieur technieken : studiebureau Declerck & Partners
- Goedgekeurd voorontwerp : 02/05/2024
- Omgevingsvergunning : 14/02/2025
- Goedgekeurd uitvoeringsdossier : 21/01/2026
- Raming : 17.520.681,49 euro
- Openbare aanbesteding : voorjaar 2026

In 2025 werden de huurders uit de Leeuwerik verhuisd naar de nieuwe appartementen in de Lijster.
Het gebouw staat momenteel in leegstand.





Sint-Michiels, residenties Zonnebloem, Korenbloem, Boterbloem, Klaproos, Eglantier: verwarming

In 2024 werden deze residenties in samenspraak met stad Brugge geselecteerd om vanuit een programma met Europese subsidies (ACCU) een renovatieproject op te starten. In dit project dient de verwarmingsinstallatie (nu elektrische convectoren en boilers) vernieuwd te worden naar een andere en hernieuwbare vorm van energie. Studiebureau Ingenium onderzocht diverse pistes en stelde een systeem met collectieve warmtepompen op lage temperatuur voor.
Vivendo wenst de voorbereiding en uitvoering van dit project ook als opportuniteit te zien om omgevingswerken uit te voeren.

- In samenspraak met stad Brugge kunnen er aanpassingen komen m.b.t. herinrichting openbaar domein
- De inkomgehelen (nu moeilijk toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit) kunnen aangepakt worden
- De dakdichting van de parkeergarages is eveneens aan vernieuwing toe

Sint-Michiels, Stokveldewijk 108: interne renovatie 1 huurwoning

- Ontwerper : Vivendo
- Aannemer : HRP Haerinck Renovatie Projecten
- Aanbesteding : 18/12/2025
- Bestelbedrag : 118.239,20 euro
- Financiering : FS 3
- Startdatum : nog te bepalen
- Voorziene uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen

Sint-Pieters, Blauwe Poort 47 en Blauwhuisstraat 1, 8 en 14: interne renovatie 4 huurwoningen

- Ontwerper : Vivendo
- Status : voorontwerp in opmaak

Sint-Pieters, Poelweg 15 en 20, Hazelaarstraat 4, Meidoornstraat 20 en Elzenstraat 3: renovatie 5 huurwoningen

Architect M. Lammerant renoveerde eerder al gelijkaardige woningen in deze wijk. De ervaring toen opgebouwd wordt toegepast bij de renovatie van deze woningen.

- Ontwerper : architect M. Lammerant
- Voorontwerp : goedgekeurd Wonen in Vlaanderen 11/06/2025
- Raming : 1.168.300,00 euro
- Omgevingsvergunning verleend : 19/12/2025
- Dossier basis aanbesteding : in opmaak

RAAMCONTRACTEN TOTAALRENOVATIE EN INTERNE RENOVATIE

Binnen Vivendo werden raamcontracten voor totaalrenovaties en interne renovaties opgezet voor verschillende zones en regio's binnen het werkingsgebied. In deze raamcontracten zijn woningen opgenomen die in aanmerking komen voor een **ingrijpende energetische renovatie (IER)** of een **interne renovatie (IR)**. Het doel van deze raamcontracten is om de woningen, bij leegstand, toekomstgericht te vernieuwen en hun energieprestaties te verbeteren, met als streefdoel het behalen van energielabel A.

Met deze aanpak wil Vivendo de doorlooptijd van renovatieprojecten aanzienlijk verkorten. Door vooraf ontwerpteams aan te stellen, kan de klassieke procedure voor het selecteren van een ontwerper worden overgeslagen. Per raamcontract werden drie ontwerpteams aangesteld, waardoor de opstart van een schetsontwerp na een aanvraag in principe binnen de maand mogelijk is. Bovendien kan elke woning afzonderlijk en flexibel worden opgestart binnen het raamcontract, afhankelijk van het moment waarop de woning vrijkomt.

Elk projectteam bestaat uit een multidisciplinair samenwerkingsverband met een architect, EPB-verslaggever, ventilatieverslaggever, stabiliteitsingenieur en ingenieur technieken. Hierdoor kan voor elk renovatieproject snel en efficiënt de nodige expertise worden ingezet.
De raamcontracten hebben een looptijd van vier tot zeven jaar, waarbinnen renovatiedossiers gefaseerd kunnen worden opgestart. Momenteel werden negen raamcontracten gegund.
Samen omvatten deze contracten 189 woningen voor totaalrenovatie en 155 woningen voor interne renovatie.

Binnen deze raamcontracten zijn intussen de eerste projecten opgestart: momenteel zijn dit 20 woningen voor totaalrenovatie en 4 woningen voor interne renovatie.

Overzicht van de raamcontracten in uitvoering en voorbereiding

Oostkamp, Quinten Matsijstraat en Adriaan Brouwerstraat - Nieuwenhove II (IER): 35 woningen

- Architect 1: Architecture, Design and More
- Architect 2: Liniaal Architecten
- Architect 3: ABDM architecten
- Deelopdracht 1: Adriaan Brouwerstraat 28 & Quinten Matsijstraat 6

Oostkamp, Tulpenstraat, Boterbloemstraat en de Hendrik Consciencestraat (IR): 23 woningen

- Architect 1: ASA architecten
- Architect 2: Architecten Groep III
- Architect 3: Architecture, Design and More
- Raamcontract lopende tot 18/02/2033
- Deelopdracht 1: Tulpenstraat 9

Sint-Andries, Burggraaf De Nieulantlaan en Eigen Heerd (IER): 13 woningen

- Architect 1: Declerck-Daels Architecten
- Architect 2: SOM Architecten
- Architect 3: Toelen & Co Architecten
- Raamcontract lopende tot 16/02/2033
- Deelopdracht 1: Eigen Heerd 9

Sint-Jozef, Cornelis Everaartstraat, Hippoliet Van Peenestraat, Jacob Van Maerlantstraat, Jan Frans Willemsstraat, Karel Mirystraat, Landjuwelenstraat en Tijl Uilenspiegelstraat (IER): 36 woningen

- Architect 1: Toelen & Co Architecten
- Architect 2: Parallel Architecten
- Architect 3: smile architects
- Raamcontract lopende tot 14/01/2030
- Deelopdracht 1: Jacob Van Maerlantstraat 2 & Tijl Uilenspiegelstraat 27

Sint-Michiels, Stokveldewijk (IR): 49 woningen

- Architect 1: Architecture, Design and More
- Architect 2: ROBUUST architectuur & onderzoek
- Architect 3: SOM architecten
- Raamcontract lopende tot 16/02/2033
- Deelopdracht 1: Stokveldewijk 66, 75, 117

Sint-Pieters, Berkenstraat (IR): 83 woningen

- Architect 1: Architecten Groep III
- Architect 2: Martens Van Caimere architecten
- Architect 3: A2D Architects
- Raamcontract lopende tot 19/11/2029

Sint-Pieters, Elzenstraat, Meidoornstraat, Poelweg, Wilgenstraat, Hazelaarsstraat, Sint-Pietersgroenestraat, Lodewijk Gilliodtsplein, Rond den Heerdstraat en Sint-Pietersnoordstraat - Oud Sint-Pieters (IER): 20 woningen

- Architect 1: Architecten Groep III
- Architect 2: arQ Architectuurstudio
- Architect 3: SOM architecten
- Raamcontract lopende tot 20/11/2029
- Deelopdracht 1: Elzenstraat 6, Wilgenstraat 3, Hazelaarsstraat 31, Poelweg 8 en Meidoornstraat 8

Zeebrugge, Rouaanstraat, Genuastraat, Visserstraat, Evendijk-Oost, Sint-Donaasstraat en Westhinderstraat (IER): 26 woningen

- Architect 1: arQ architectuurstudio
- Architect 2: SOM architecten
- Architect 3: ANTA architecten
- Raamcontract lopende tot 15/01/2030
- Deelopdracht 1: Rouaanstraat 51, Visserstraat 68, Rouaanstraat 49, Genuastraat 64, Westhinderstraat 65 & 36 en Sint-Donaasstraat 112 & Westhinderstraat 46

Zedelgem, 't Groenhof, Dokter Adriaensstraat, Gentweg, Lindestraat, Schattingbeekstraat, Sprinkelhoevestraat en Zwaluwneststraat (IER): 59 woningen

- Architect 1: Toelen & Co Architecten
- Architect 2: Parallel Architecten
- Architect 3: NET Architectuur
- Raamcontract lopende tot 15/01/2030

Team Algemeen beheer

In 2025 werd het team Algemeen Beheer opgericht met als doel het beheer en onderhoud van de algemene delen van het patrimonium binnen Vivendo te centraliseren en te versterken. Concreet gaat dit over meer dan 100 sites met in totaal ongeveer 2.800 appartementen. Het team bundelt verschillende ondersteunende en technische functies en draagt bij tot een efficiënter, transparanter en meer planmatig beheer van de gebouwen. Binnen het team vallen onder meer onderhoud, inventarisatie, aankoop, kostenbeheer en het beheer van onderhoudscontracten. Daarnaast beschikt het team over drie voltijdse onderhoudsmedewerkers, die samen met externe aannemers instaan voor het dagelijks onderhoud en de opvolging van de gebouwen.

Onderhoud

Binnen het team Algemeen Beheer staan vijf voltijdse onderhoudsmedewerkers in voor het dagelijks onderhoud en kleinere herstellingen in de gebouwen. Zij vormen een belangrijke aanvulling op de externe aannemers die via lopende onderhoudscontracten instaan voor gespecialiseerde interventies. Deze combinatie zorgt voor een flexibele en efficiënte aanpak, waarbij snel kan worden ingespeeld op zowel dringende als planmatige onderhoudswerken.

Inventarisatie

In 2025 lag de focus op het systematisch in kaart brengen van de technische installaties binnen het patrimonium van Vivendo dat in de voorbije jaren sterk is gegroeid. In eerste instantie werden de liften geïnventariseerd. Dankzij deze inventarisatie kan vanaf 2026 een meer gestructureerd en planmatig patroon van onderhoud en keuringen worden toegepast. Dit vormt een belangrijke stap in het waarborgen van de veiligheid en conformiteit van de gebouwen.
Daarnaast werd ingezet op brandveiligheid, waarbij alle gekende installaties, zoals brandcentrales en brandblusapparaten, correct werden onderhouden en gecontroleerd. Dit traject wordt in 2026 verder uitgewerkt.
De inventarisatie en optimalisatie van de bestaande onderhoudscontracten binnen de verschillende gebouwen is voorzien voor 2026.

Aankoop

Binnen het team Algemeen Beheer werd de aankoopfunctie gecentraliseerd, met als doel de ondersteuning en efficiëntie van de organisatie te versterken. Door aankopen beter te coördineren en af te stemmen, werd in 2025 een aanzienlijke kostenbesparing gerealiseerd, wat bijdraagt aan een doelmatig en duurzaam middelenbeheer. Door consistent in te zetten op onderhandelingen en marktbevraging, wordt een structurele bijdrage geleverd aan kostenbeheersing.
In 2026 wordt verder ingezet op de professionalisering van de aankoopdienst. Daarbij ligt de focus op de verdere uitwerking van overheidsopdrachten

Kostenbeheer

In 2025 lag de focus binnen kostenbeheer op het in kaart brengen en verwerken van de verschillende afrekeningen. De afrekeningen van het private patrimonium werden zo correct mogelijk verwerkt op basis van de beschikbare gegevens. Daarnaast werden eigenaars actief aangeschreven met de vraag hun afrekeningen te bezorgen, zodat alle bewoners binnen Vivendo op een correcte en uniforme manier kunnen worden afgerekend. De centralisatie van kostenbeheer binnen het team Algemeen Beheer betekent een duidelijke verbetering, aangezien er voortaan één centraal aanspreekpunt is voor huurlasten binnen Vivendo. Dit verhoogt de transparantie en zorgt voor een meer uniforme aanpak naar bewoners en eigenaars toe. Daarnaast biedt dit ook een belangrijke meerwaarde voor collega's, die sneller en gerichter toegang hebben tot de nodige informatie.
In 2026 wordt verder ingezet op het uitwerken en optimaliseren van deze afrekeningen, met als doel dit proces in de toekomst efficiënter en uniformer aan te pakken. Deze nood wordt versterkt door de toename van gebouwen met gemeenschappelijke delen waarvoor afrekeningen noodzakelijk zijn. Daarnaast wordt Vivendo steeds vaker geconfronteerd met samenwerkingen met verschillende syndici binnen projecten waar ook eigen entiteiten worden beheerd, wat een bijkomende complexiteit met zich meebrengt.
Dankzij de plaatsing van productiemeters door Aster wordt vanaf 2026–2027 een vlotter verloop van de afrekeningen van zonnepanelen verwacht.

Duurzame energie (zonnepanelen)

In 2025 werd vanuit het team Algemeen Beheer de uitrol van zonnepanelen op de algemene delen van verschillende gebouwen gerealiseerd, in samenwerking met Stad Brugge en Aster. In totaal werden 21 installaties voorzien, goed voor 428 zonnepanelen. Deze investering draagt bij aan lagere energiekosten voor de algemene delen, zoals liften, verlichting en ventilatie, en zorgt ervoor dat alle bewoners mee genieten van een vermindering van de energiefactuur. Tegelijk levert het project een belangrijke bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen en de vermindering van de CO_2-uitstoot.
In 2026 wordt deze inzet verdergezet. In de eerste helft van het jaar werden, in samenwerking met Aster, de productiemeters uitgerold. In het najaar van 2026 is een verdere uitbreiding van de zonnepaneleninstallaties voorzien.

Opdrachtbonnen onderhoud en herstel



In 2025 werden in totaal **9.802 opdrachtbonnen** (betalende interventies) uitgeschreven aan diverse aannemers.

- Interventies Six 824
- Interventies Equans 174

WONEN

OVERZICHT PATRIMONIUM

Het totaal verhuurde patrimonium op 31/12/2025

	EIGEN PATRIMONIUM														INGEHUURD PATRIMONIUM											
LIGGING	VERHUURBARE WONINGEN							VERHUURBARE APPARTEMENTEN					TOTAAL	TOTAAL	VERHUURBARE WONINGEN					VERHUURBARE APPARTEMENTEN					TOTAAL	TOTAAL
	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	VERHUURBAAR	PER HOOFDGEMEENT	1	2	3	4	5	0	1	2	3	4	VERHUURBAAR	PER HOOFDGEMEENT
BEERNEM	28	10	48	11				2		34	3		136				1	1			13	4	2		21	
OEDELEM	11	2	5	4					5	16	8	3	54	241	1	1	1			1		2			6	28
OOSTVELD									1	2	1		4			1									1	
SINT JORIS	8	7	32										47												0	
DAMME		3	1										4								2				2	
SIJSELE	26	2	32	24	1								85				1	1							2	
OOSTKERKE			2	3									5	146											0	6
MOERKERKE		14	36		1								51			2									2	
LAPSCHEURE		1											1												0	
BRUGGE	60	95	89	48	12			78	133	135	43	6	699		24	20	17		1	3	30	10	3		108	
ASSEBROEK	53	14	188	15	7			6	61	168	13		525		1	2	13	1		1	8	2	1		29	
SINT KRUIS	20	39	107	14	6				61	91	10		348			3	3				7	17			30	
KOOLKERKE	21	62	52	13			1		6	23	12		190												0	
DUDZELE		1	44										45				1	1	1						3	
LISSEWEGE		2	8										10			1									1	
SINT ANDRIES	19	32	198	14		6			102	110	3	5	489			2				3	4	11	7		27	
SINT PIETERS	43	128	233	115	17			4	64	355	52	1	1 012	4 311	5	1	3	2		5	5	8	2		31	328
SINT MICHIELS		14	50	25	1				46	226	41		403			1	5			1	3	3	3		16	
SINT-JOZEF	42	65	73	40	2	1			4	49	7		283				3	1			3		1		8	
ZWANKENDAMME			9										9			1	1								2	
KRUISABELE			31							11	11		53				1								1	
KRISTUS-KONING								4	20	12	2		38			1				2	9	4	2		18	
ZEEBRUGGE		5	31	14	1				68	84	4		207				1			6	25	21		1	54	
WENDUINE			8	2	9								19	19											0	0
EERNEGEM		33	38	9						40	8		128	128											0	0
JABBEKE		15	23										38			2	2						1		5	
VARSENARE	12		15	2	3				7	18	3		60	104											0	11
STALHILLE																1	1	3				1			6	
ZERKEGEM		3	3										6												0	
OOSTKAMP	47	33	214	12					1	109	24		440				2				3	6	1		12	
RUDDERVOORDE	9	7	15	25									56				1				2	5	1		9	
MOERBRUGGE	28	7											35	553											0	22
HERTSBERGE				3									3												0	
WAARDAMME		4											4			1									1	
BALIEBRUGGE		9	6										15												0	
ZEDELGEM	24	17	200	38	2								281			2	1				3	1	1		8	
LOPPEM	22	1	59	1									83	548							1	1			2	28
VELDEGEM	6		9	15	2				7	61	8		108							1		2			3	
AARTRIJKE	10		43	13					10				76		2	1		2			4	3	3		15	
TOTALEN	489	625	1 902	460	64	7	1	94	596	1 544	253	15	6 050	6 050	33	43	58	12	2	23	122	101	28	1	423	
	3 548							2 502							148					275						
	6 050														423											
	6 473																									

De anciënniteit van het eigen patrimonium per gemeente

	NG	0	25	33	34	39	49	50	51	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
BEERNEM																											1			13			6			12			27		
OEDELEM												2	1														4							4					11		
OOSTVELD																																									
SINT JORIS																													2				25								
DAMME																																									
SIJSELE																											15					11					13			16
OOSTKERKE																																		5							
MOERKERKE																																								9	4
LAPSCHEURE																																									
BRUGGE	69	1				1																												1		124	11	6	55		26
ASSEBROEK			9	1																	35						30			38	15					29	14		1		
SINT KRUIS					1																							19				15	9							5	
KOOLKERKE																								1									39					2			
DUDZELE																																						2	12		
LISSEWEGE																																									
SINT ANDRIES									8							28								77					18								77		31		
SINT PIETERS													8					4	8	26	4						120									30	122		168		119
SINT MICHIELS																									96						36			34		39	50				46
SINT JOZEF				5			16	43		37	4		2		28											42									42						
ZWANKENDAMME																					9																				
ZEEBRUGGE			3							4		11	3	1	5	2							3		4			66						26						
KRUISABEELE																																		27							
KRISTUS-KONING																																									
WENDUINE																									9									7			2				
EERNEGEM																																							24		
JABBEKE																																							15	11	
VARSENARE																												5									27				
ZERKEGEM																																									
OOSTKAMP									1															19	4							96		17		45	18	32	23		
RUDDERVOORDE																																								26	
MOERBRUGGE																																	28			7					
HERTSBERGE																																									
WAARDAMME																																									
BALIEBRUGGE																																									
ZEDELGEM																	4					9					25		26	67	22	105									
LOPPEM																							15												16				19	11	
VELDEGEM																																		16							
AARTRIJKE																													9					10							15
TOT./JAAR	**69**	**1**	**12**	**6**	**1**	**1**	**16**	**43**	**9**	**41**	**4**	**13**	**14**	**1**	**33**	**30**	**4**	**4**	**8**	**26**	**48**	**9**	**18**	**97**	**113**	**42**	**195**	**90**	**55**	**118**	**73**	**227**	**107**	**147**	**58**	**286**	**334**	**42**	**386**	**62**	**226**

	85	86	87	88	89	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	TOT.
BEERNEM								10																	6	25			12				24								136
OEDELEM																											32														54
OOSTVELD																		4																								4
SINT JORIS																																				12			8		47
DAMME												2				2																									4
SIJSELE							6																											15					1	8	85
OOSTKERKE																																									5
MOERKERKE													6								10					8						14									51
LAPSCHEURE													1																												1
BRUGGE			69	6	9	42	12	36		42		14	29					20			1		7		16	2	20												80		699
ASSEBROEK									41		6						27	19	20						40	10	21	7			39	13		48			26	36			525
SINT KRUIS									8				46	11	23	65	23	23	15					24	1	33	3	18	3	3											348
KOOLKERKE		9									39	27					4																		43				26		190
DUDZELE									15										6			10																			45
LISSEWEGE																												10													10
SINT ANDRIES	33	19						28	1		10	24							20					8		18		80					9								489
SINT PIETERS	5								62	10	35									21				1	23	48					52	8			27	28	4	60	9	10	1 012
SINT MICHIELS											1																4						2			13	20			62	403
SINT JOZEF																							2		4					18			6	13		9		6	6		283
ZWANKENDAMME																																									9
ZEEBRUGGE																											5				11		20			4			4	35	207
KRUISABEELE																																	26								53
KRISTUS-KONING																38																									38
WENDUINE																						1																			19
EERNEGEM														12			13				23				8							40								8	128
JABBEKE																																			12						38
VARSENARE																											10						18								60
ZERKEGEM																															6										6
OOSTKAMP	12					11												10		18	16	4	5					31					6						72	440
RUDDERVOORDE	16												14																												56
MOERBRUGGE																																									35
HERTSBERGE																						3																			3
WAARDAMME												4																													4
BALIEBRUGGE																																				15					15
ZEDELGEM																																7							2	14	281
LOPPEM	7					3						4									8																					83
VELDEGEM																														3					37			33		19	108
AARTRIJKE	9											10									13															10					76
TOT./JAAR	**82**	**28**	**69**	**6**	**9**	**56**	**18**	**74**	**127**	**52**	**91**	**85**	**96**	**23**	**23**	**105**	**67**	**76**	**61**	**39**	**71**	**18**	**14**	**33**	**98**	**144**	**95**	**115**	**46**	**24**	**108**	**82**	**105**	**82**	**119**	**91**	**50**	**135**	**136**	**228**	**6 050**

Gedetailleerd overzicht van het eigen patrimonium per 31/12/2025

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
BEERNEM	Stationswijk I	1970	1	
	Stationswijk II	1973	13	
	Stationswijk IV	1976	6	
	Stationswijk V	1979	12	
	Stationswijk VI	1982	27	
	Diksm. Boterweg	1993	10	
	Bloemendale	2010		6
	Smoutweg	2011	25	
	Wingene Steenweg	2014	3	9
	Berenheem	2018		24
			97	**39**
OEDELEM	Knesselarestraat	1955-1956	3	
	Den Akker I	1970	4	
	Den Akker II	1977	4	
	Haverbilken	1982	11	
	Oude Melkerij	2012		32
			22	**32**
OOSTVELD	Pastorie Oostveld	2003		4
				4
SINT-JORIS	Tuinwijk I	1972	2	
	Tuinwijk II	1976	25	
	Galgenveld	2021	12	
	Galgenveld II	2024	8	
			47	**0**
TOTAAL GROOT BEERNEM			**166**	**75**

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
ASSEBROEK	Astridlaan	1923	9	
	Sint-Kristoffelstraat	1928	1	
	Burgemeester Van Renterghemstraat	1962-1964	35	
	Kerkedreef	1968-1971	30	
	Groenewijk	1971-1972	38	
	Groenewijk	1973-1974	15	
	De Blekkaard	1979	29	
	De Meidoorn	1980	0	14
	Oliemolenstraat	1982	1	
	G. Roelandtsplein	1994		19
	Wederikmeers	1994	9	
	Kluppelmeers	1994	13	
	G. Roelandtsplein	1996	6	
	Wederikmeers	2002	27	
	H. Stalpaertstraat	2003	19	
	J. De Smetstraat	2004		17
	Levenslang wonen	2004	3	
	Residentie Weidebeek- Astridlaan 305	2009-2010		40
	H. Stalpaertstraat	2011	8	
	Vossensteert	2011	2	
	Forum	2012		21
	Vrijheidsstraat	2013	1	
	C. VdWalle de Ghelckestraat	2014	6	
	Residentie Arnoldine - M. Luuxstraat 18	2016		15
	Residentie Kathelijne - M. Luuxstraat 20	2016		24
	Arnoldine Van Den Raedestraat	2017	10	
	Maaike Kerrebroeck (wederinkoop)	2017		3
	Residentie den Tir	2019		48
	Residentie Astridlaan / Maalderij	2022	1	25
	Oude Kortrijkstraat	2023	14	22
			277	**248**

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
CENTRUM	Westmeers	1938-1939	1	
	Res. Het Zilverpand	1979		124
	Vlamingdam	1978 - 1980	11	
	Gapaardstraat - Coupure	1979-1981	6	
	Residentie Clarendam - Sint-Claradreef	1979-1981		26
	Calvariebergstraat - St-Claradreef	1979-1982	29	
	Pand Vander Ghote - Witte Leertouwerstraat - 't Zweerd	1981-1984	6	20
	Kartuizerwijk	1987	69	
	Wulpenstraat	1986-1988	3	3
	Beenhouwersstraat	1989		9
	Vispaanstraat - Sentillenhof	1989-1991	20	12
	Gotje	1990-1991	2	
	Boud. Ravestraat	1991		8
	Wulpenstraat	1991-1992		12
	Vispaanstraat - Sentillenhof	1991-1992	5	10
	Wulpenstraat	1992-1993	1	9
	Ganzenstraat	1993		11
	Annuntiatenstraat - Baliestraat	1993-1994	5	16
	Bidderstraat	1994-1995	4	
	Vlamingdam	1994-1995	6	
	Twijnstraat - Sint-Walburgastraat	1995		12
	Wevershof /Zonnekemeers (SVK woning - in beheer afwachting aankoop)	1997	14	
	t Bilkske	1998		24
	Calvarieberg- & Baliestraat	1998	5	
	Stadswoningen BMH + VIV	2003	25	
	Vlamingdam	2006	1	
	Witte Leertouwerstraat	2008		7
	Gentpoortstraat	2010		7
	Willemijnendreef	2010	9	
	Kammaker- Paalstraat	2012	20	
	Peterseliestraat / Willy Lustenhouwer	2024	4	76
	SBR woningen (overname Mintus)	niet gekend	60	9
			306	**395**

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
LISSEWEGE	Alfons Stynstraat	2013	10	
			10	**0**
SINT-ANDRIES	Bosdreef	1951	8	
	Eigen Heerd	1959	28	
	Ter Lindehof	1967	15	62
	Lege Weg- Dennenhof	1972	18	
	Steentje	1980	13	64
	Hermitage	1982	31	
	Hermitage BMH	1982-1985	33	
	Diksmuidse Heerweg	1986	1	18
	Hubrecht De Croockstraat (Vlaams Woningfonds)	1993	28	
	Hoge weg (SVK woning - in beheer afwachting aankoop)	1994	1	
	Jan Brito- Zandstraat	1996	2	8
	Moutstraat (SVK woning - in beheer afwachting aankoop)	1997	24	
	Hermitage - Molenwiek	2004	4	16
	Molenaarsstraat	2009	8	
	Molensteenstraat	2011		18
	Hermitage - Molenwiek	2013		34
	Molensteenstraat	2013	46	
	Carolus De Vischstraat	2018	9	
			269	**220**
SINT-KRUIS	Bachten Beukenbos	1934	1	
	Dampoortstraat (aankoop 2024)	1971		19
	Malehoek I	1975	15	
	Malehoek II	1976	9	
	Malehoek III	1983	5	
	Malehoek IV	1994	8	
	Residentie Watervliet	1997-1998		46
	Hofdamestraat	1998-1999	11	
	Watervlietstraat	1999-2000	15	8
	Lopez Gallo- en Malegalgstraat	1999-2002	23	
	Watervlietstraat	2000-2001	9	8
	Fourage	2001		48
	Lopez Gallostraat	2002-2003	18	
	Moerkerksesteenweg	2002-2003		1
	Watervlietstraat	2002-2003		4
	Hofdamestraat	2003-2004	15	
	Fourage II	2009		24
	Lopez Gallostraat	2009-2011	18	
	Raadsherenlaan	2010-2011	19	
	Hofdamestraat-Raadsherenlaan	2012-2013	18	
	Brieversweg	2014	2	4
			186	**162**

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
SINT-MICHIELS	Res. De Leeuwerik	1968		96
	Res. De Nachtegaal	1974		36
	Res. De Zonnebloem	1977		34
	Res. De Boterbloem	1979		19
	Res. De Korenbloem	1979		20
	Stokveldewijk III	1980	50	
	Res. De Klaproos	1984	3	20
	Res. De Eglantier	1984	3	20
	Dorpsstraat 133	1997	1	
	Tilleghemmolen	2012		4
	Stokveldewijk wederinkoop koop	2018		2
	Stokveldewijk /Stokveldepad	2021	13	
	Stokveldepad	2022	14	
	Veeweide	2022	6	
	Res De Lijster	2025		62
			90	**313**

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
SINT-PIETERS	Rond Den Heerdstraat	1956-1957	6	
	Rond Den Heerdstraat	1956-1957	2	
	Cuwaertpad - Ganzenpad	1961		4
	Sint-Pieterskerklaan architect Desmet	1961-1962	8	
	Sint-Pieterskerklaan architect Dugardijn	1961-1963	17	
	Sint-Pieterskerklaan architct Priem	1961-1963	9	
	Lodewijk Gilliodstplein	1964	4	
	Residentie Rond Den Heerd - Sint-Pietersnoordstraat	1967-1970		120
	Berkenpad	1977-1979	30	
	Berkenstraat	1977-1980	23	
	Berkenstraat - Jezuïtengoed	1977-1980	34	
	Berkenstraat	1978 - 1980	38	
	Berkenstraat	1978-1980	27	
	Blauwe Poort - Blauwhuisstraat	1978-1982	36	
	Duivenkeet	1979-1982	2	
	Duivenkeet	1979-1982	6	
	Blauwe Poort - Blauwhuisstraat	1979-1982	16	
	Blauwe Poort - Blauwhuisstraat	1979-1982	31	
	Residentie Zeveneiken - Berkenstraat - Jezuïetengoed	1979-1982		77
	Blauwe Poort - Blauwhuisstraat	1982-1985	5	
	Sint-Pietersmolenstraat	1982-1984	48	
	Papenweg	1984		71
	Sint-Pietersmolenstraat BMH	1993-1994	50	
	Sint-Pietersmolenstraat VIV	1994	12	
	Sint-Pietersmolenstraat BMH	1995-1996	35	
	Sint-Paulusstraat (SVK	1995	10	
	Lod. De Raetstraat	2005	21	
	Berkenstraat - Jezuïtengoed	2009-2010	18	
	Residentie Ten Poele - Handboogstraat	2009-2011		48
	Karel Mestdaghstraat (SVK woning - in beheer afwachting aankoop)	2009	1	
	Oude Oostendse Steenweg (overname OCMW)	2010	5	
	Residentie G. Marreyt - Gebroeders Marreytstraat 3	2016		25
	Residentie V. Marreyt - Gebroeders Marreytstraat 1	2016		27
	Ganzenpad	2016	8	
	Duivenkeet	2020	11	16
	Gebroeders Marreytstraat 2	2021		28
	Cuwaertpad	2022	4	
	Tuinfluiterstraat	2023		60
	Hazelaarstraat / Poelweg / Wilgenstraat (vervangbouw)	2024	5	
	Hazelaarstraat / Wilgenstraat (vervangbouw)	2024	4	
	Egelpad	2025	5	
	Berkenstraat	2025	5	
			536	**476**

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
KRUISABEELE	Vorkstraat - Sikkelstraat	1975-1977	27	
	Sikkelstraat/Vorkstraat	2018	4	22
			31	22
KRISTUS-KONING	Bloemmolens Dewulf	2001		38
			0	38
ZEEBRUGGE	Tuinwijk	1923-1925	3	
	Vissersstraat	1953	4	
	Genuastraat - Rouaanstraat	1954-1955	6	
	Vissersstraat	1954-1955	5	
	Evendijk-Oost	1955-1956	1	
	Vissersstraat	1955-1956	3	
	Sint-Donaasstraat	1956-1959	5	
	Westhinderstraat	1958-1959	2	
	Evendijk-Oost	1965-1966		3
	Westhinderstraat	1966-1968	4	
	Veerbootstraat	1969-1972		66
	Veerbootstraat	1976-1977		26
	Veerbootstraat	2012	5	
	Sint-Donaasstraat	2016	5	6
	Markstraat	2018		20
	Genuastraat - Rouaanstraat	2021	4	
	Sint-Donaasstraat	2024	4	
	Noordhinder	2025		35
			51	156
TOTAAL GROOT BRUGGE			2 180	2 131

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
DAMME	Burgstraat I	1997	2	
	Burgstraat II	2001	2	
			4	0
LAPSCHEURE	Hoogstraat	1998	1	
			1	0
MOERKERKE	Vissersstraat I	1983	9	
	Vissersstraat II	1984	4	
	Halvemaanstraat	1998	6	
	Watergangstraat	2006	10	
	Kasteelstraat	2011	8	
	Belle Maertensstraat / Maurice Van Dammestraat	2017	14	
			51	0
OOSTKERKE	Braambeierhoekstraat	1977	5	
			5	0
SIJSELE	Coppietersstraat I	1970	15	
	Coppietersstraat II	1975	11	
	Kerkakker I	1980	13	
	Kerkakker II	1984	16	
	Nieuwe Weg M.S.	1992	6	
	Poortstraat	2019	15	
	Poortstraat	2024	1	
	Romeinse Straat /Doliumstraat	2025	8	
			85	0
TOTAAL GROOT DAMME			146	0

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
WENDUINE	Bruinvisstraat	1968	9	
	Zeehond-Walvisstraat	1977	7	
	Dolfijnstraat	1980	3	
			19	0
TOTAAL DE HAAN			19	0

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
EERNEGEM	Kapelhoek	1982	24	
	Kapelhoek	1999	12	
	Kapelhoek	2002	13	
	Kapelhoek	2006	23	
	Akkerbeek	2010	8	
	Sint-Anna	2017		40
	Boomplein	2025		8
			80	48
TOTAAL ICHTEGEM			80	48

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
JABBEKE	Koornblomme I	1977	4	
	Koornblomme II	1982	11	
	Koornblomme III	1983	11	
	Koornblomme / Boekweit	2020	12	
			38	0
VARSENARE	Provenhofstraat II	1971	5	
	Provenhofstraat III	1980	27	
	Residentie Bloemenhof	2013		10
	Residentie Bloemenhof II	2018		18
			32	28
ZERKEGEM	Vedastusstraat	2016	6	
			6	0
TOTAAL JABBEKE			76	28

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
MOERBRUGGE	Weidestraat	1976	28	
	Valentijn Hennemanstraat	1979	7	
			35	0
OOSTKAMP	Brugsestraat aankoop OCMW Oostkamp	1951	1	
	Tulpenstraat I	1967-68	23	
	Hendrik Consciencestraat aankoop OCMW Oostkamp	1975	3	
	Nieuwenhove I	1975	93	
	Hendrik Consciencestraat aankoop OCMW Oostkamp	1977	7	
	Tulpenstraat II	1977	10	
	Ter Elst I en II	1979		45
	F. Timmermansplein II	1980	18	
	Nieuwenhove III	1981	26	
	Nieuwenhove IV	1981	6	
	Nieuwenhove V	1982	23	
	Nieuwenhove VI	1985	12	
	Beukenhof	1991	11	
	Beukenhof II	2003	10	
	Nieuwenhove VII	2005	16	
	Maciebergstraat aankoop OCMW Oostkamp	2005	2	
	Vandergoesstraat	2006	16	
	Kunstschilderslaan en G. Mercatorstraat	2007	4	
	Felix Timmermansplein aankoop OCMW Oostkamp	2008	2	
	Brugsestraat aankoop OCMW Oostkamp	2008	3	
	Kortrijksestraat	2014	14	17
	Walhof aankoop OCMW Oostkamp	2019	6	
	Fabiolalaan	2025		22
	Kunstschilderslaan / Dirk Martensstraat	2025		50
			306	134
BALIEBRUGGE	Biezenstraat	2021	15	
			15	0
RUDDERVOORDE	Koebroekdreef I	1983	26	
	Koebroekdreef II	1985	16	
	Kruidenstraat	1998	14	
			56	0
HERTSBERGE	Rapaertstraat	2007	3	
			3	0
WAARDAMME	Oeverhof	1997	4	
			4	0
TOTAAL GROOT OOSTKAMP			419	134

Gemeente	Wijk	Bouwjaar	Huur	
			woning	appartement
AARTRIJKE	Kan. Davidstraat e.a.	1972	9	
	Kan. Davidstraat e.a.	1977	10	
	De Wilgen I	1984	16	
	De Wilgen II	1985	8	
	Westbilk	1997	10	
	Kouter	2006	13	
	OC Cirkant	2021		10
			66	**10**
LOPPEM	G. Gezellelaan	1966	15	
	Spreeuwenweg	1978	16	
	Spreeuwenweg	1982	19	
	Spreeuwenweg	1983	11	
	Spreeuwenweg	1985	7	
	Spreeuwenweg	1991	3	
	Spreeuwenweg	1997	4	
	Spreeuwenweg	2006	8	
			83	**0**
VELDEGEM	Merelstraat e.a.	1977	10	
	Merelstraat e.a.	1977	6	
	Kaatje Vandecasteele	2015	3	
	Ludovicus Vandendriesscheplein	2020	13	24
	Bezembinder	2023		33
	Henri Vandaelestraat	2025		11
	Ludovicus Vandendriesscheplein	2025		8
			32	**76**
ZEDELGEM	t Groenhof I	1960	4	
	t Groenhof II	1965	9	
	Groene Meersen I	1970	25	
	Groene Meersen II	1972	26	
	Groene Meersen III	1974	22	
	De Linde I	1975	57	
	De Linde II	1975	48	
	De Linde III	1973	67	
	De Varens	1981		
	Den Hilt	2017	7	
	Schattingbeekstraat	2024	2	
	t Groenhof	2025	14	
			281	**0**
TOTAAL GROOT ZEDELGEM			**462**	**86**

ALGEMEEN TOTAAL HUUR EIGEN PATRIMONIUM	
Woningen	**Appartementen**
3.548	2.502
6.050	

SOCIALE VERHURING

Intern huurreglement

Het intern huurreglement is een openbaar document dat ter inzage in de kantoren van Vivendo ligt, raadpleegbaar is op de website van Vivendo en waarin de concrete regels worden vastgelegd ter uitvoering van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW) en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) (laatste wijziging goedgekeurd op Raad van Bestuur van 29/11/2023).
Dit reglement bevat o.a. de reglementering m.b.t. de inschrijving, de voorrangs- en toewijzingsregels, de huurovereenkomst, de ontbinding van de overeenkomst en de waarborg.

Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

Elke kandidaat-huurder moet bij inschrijving aan volgende voorwaarden voldoen:

- **Meerderjarig zijn**
  Of minderjarig en ontvoogd zijn of minderjarig en zelfstandig gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst.
- **Voldoen aan de inkomensvoorwaarde**
  De bovengrenzen voor het netto-belastbaar inkomen (geïndexeerde bedragen 2025) zijn:
  - € 30.636 alleenstaanden zonder personen ten laste
  - € 33.202 alleenstaande met handicap
  - € 45.952 alle anderen, verhoogd met € 2.569 per persoon ten laste

  Het netto-belastbaar inkomen uit het referentiejaar (= maximaal drie jaar voorafgaand aan het jaar van inschrijving) wordt geïndexeerd naar het jaar van inschrijving om te controleren of de kandidaat- huurder voldoet aan de voorwaarden.
- **Voldoen aan de eigendomsvoorwaarde (verstrengd vanaf 01/03/2017 maar weer versoepeld vanaf 01/10/2025)**
  Op het moment van inschrijving en van toewijzing mag de kandidaat-huurder en de persoon die met de referentiehuurder gehuwd is, die ermee wettelijk samenwoont of die de feitelijke partner is en de woning mee zal bewonen geen woning of een perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk, in het binnen- of buitenland, in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben. Zij mogen als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder ook geen woning of bouwgrond in een vennootschap hebben ingebracht.
  Hierop zijn er wel enkele uitzonderingen, waaronder een onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning, een onaangepaste woning voor personen met een fysieke beperking, een handicap hebben en in aanmerking komen voor een ADL-woning, een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België bezitten waar wonen niet mag (zoals een campingverblijf), een eigendom met een (ex-) partner die de woning niet mee gaat bewonen, een woning of bouwgrond gedeeltelijk in eigendom kosteloos verworven, bijvoorbeeld via een erfenis of schenking, enz.

  In 2024 vernietigde de Raad van State bovenstaande onroerende bezitsvoorwaarde maar handhaafde de gevolgen van de vernietigde bepalingen tot wanneer de Vlaamse Regering de regelgeving aanpaste. Op 5 september 2025 keurde de Vlaams Regering de aangepaste regelgeving definitief goed waarbij de invoegetreding op 01/10/2025 werd bepaald.

  Volgens de nieuwe bepalingen vormt het bezit van een gedeeltelijk zakelijk recht op een woning of bouwgrond op zich geen belemmering meet voor de inschrijving of toelating tot een sociale woning, tenzij de kandidaat-huurders in de drie jaar voor inschrijving, of tussen inschrijving en toewijzing een del van het zakelijk recht heeft vervreemd.

Door deze wijziging mag de kandidaat / huurder geen:

- Woning of bouwgrond volledig in volle eigendom hebben
- Volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of bouwgrond hebben
- Woning of bouwgrond volledig zelf in erfpacht of opstal gegeven hebben
- Woning of bouwgrond volledig zelf in vruchtgebruik gegeven hebben
- zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin men zakelijke rechten zoals hierboven omschreven heeft ingebracht.
- Woning of bouwgrond hebben waarvan men in de drie jaar voor de inschrijving een deel van het zakelijk recht heeft vervreemd, terwijl men daarvoor het volledige zakelijk recht bezat.

- **Voldoen aan de taal- of inburgeringsbereidheid die vanaf 01/11/2017 vervangen wordt door de taalkennisvereiste**
  Vanaf 01/11/2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (datum inwerkingtreding huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken. De taalkennisvereiste is in tegenstelling tot de vroegere taalbereidheidsvoorwaarde geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde maar alleen nog een huurdersverplichting. Een inschrijving, toewijzing of toetreding kan dus niet meer geweigerd worden omdat een kandidaat-huurder niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.
- **Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister**

Toewijzing

- De kandidaat-huurder kan bij inschrijving verschillende voorkeuren vermelden (zoals de maximum basishuur, woning of appartement, gemeente, wijk…)
- Bij de zoektocht naar een kandidaat voor een bepaalde woongelegenheid wordt een deellijst opgemaakt die als basis dient voor het aanschrijven van kandidaat-huurders. Het Directiecomité keurt maandelijks de deellijst goed.
- De kandidaat-huurder moet binnen de 15 dagen na aanschrijving reageren op de aanbodbrief
- Indien de hoogst genoteerde kandidaat de woongelegenheid weigert, heeft de tweede op de lijst kans op die woongelegenheid
- Indien een kandidaat-huurder 2 maal de aangeboden woongelegenheid weigert, dan wordt hij uit het inschrijvingsregister geschrapt
- Elke gemeente kan beslissen dat er rekening moet gehouden worden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen

Middelentoets

Vanaf 01/01/2024 is de middelentoets in voege gekomen. De middelentoets is een belangrijk onderdeel van de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning in Vlaanderen. Ze wordt gebruikt om te bepalen of een kandidaat-huurder financieel in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Dit is er gekomen aangezien de vraag naar sociale woningen veel groter is dan het aanbod. Dankzij de middelentoets worden de beschikbare woningen toegewezen aan de gezinnen met een beperkt vermogen.

Hiervoor wordt er gekeken naar het saldo dat de kandidaat-huurder op de spaar-, betaal-, termijn-, of effectenrekening heeft. Overschrijdt de som van deze saldi de inkomensgrens dan kan de woning niet toegewezen worden en wordt men geacht in staat te zijn op de private markt te kunnen huren.

Wanneer een kandidaat-huurder zich inschrijft voor een sociale woning dient deze te verklaren dat zijn/haar tegoeden op de bank de grens niet overschrijden.

Wanneer een kandidaat-huurder een aanbod gekregen heeft zal deze aan de middelentoets (de controle van het inkomen op de spaar-, betaal-, termijn-, of effectenrekening) moeten voldoen alvorens de woonst toegewezen kan worden aan betrokkene.

De kandidaat-huurder dient een ereverklaring te bezorgen van alle rekeningen die betrokkene en zijn eventuele partner heeft. Dit document dient vergezeld te worden van de rekeninguittreksel met vermelding van het saldo op de dag van het schrijven van de woonmaatschappij waarbij het aanbod werd verricht. Het totaal van deze saldi mag de inkomensgrens volgens zijn gezinssituatie niet overschrijden.

Voldoet men niet aan de middelentoets, dan wordt men geschrapt van de wachtlijst.

VDAB

Vanaf 1 januari 2023 moeten alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB. Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken.

De personen die niet aan de voorwaarde moeten voldoen beschikken (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel.

Het gaat om:

- uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken
- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook voor zittende huurders.

Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen. De verhuurder gaat best, voor het sluiten van de huurovereenkomst, na of de toekomstige huurder binnen de doelgroep valt en informeert de kandidaat-huurder hierover. Zo kan deze laatste ervoor zorgen dat hij zijn verplichting is nagekomen voordat de huurovereenkomst start.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert de verhuurder een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt de verhuurder de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen. Een andere sanctie, zoals opzeg van de huurovereenkomst, is niet voorzien.

Lokaal toewijzingsreglement

Alle gemeentelijke toewijzingsreglementen zijn terug te vinden in bijlage 4 van het Intern Huurreglement.

OVERZICHT GEMEENTELIJKE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN BINNEN VIVENDO		
1. Gemeenten die een doelgroep afbakenen		
	Soort doelgroep	**Aantal woongelegenheden**
1.1 Brugge	1. 65+ 2. personen met een beperking 3. personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening	344 woongelegenheden 26 woongelegenheden 16 woongelegenheden
1.2 Oostkamp	55+	55 woongelegenheden
1.3 Beernem	65+	27 woongelegenheden
1.4 Zedelgem	60+ voor wie ingeschreven was tot en met 15/03/2011 65+ voor wie ingeschreven was vanaf 16/03/2011	27 woongelegenheden
	1.personen met een beperking (zgn. doelgroep vzw Oranje) 2.personen met een beperking en/of psychiatrische aandoening	2 woongelegenheden 10 woongelegenheden
1.5. Aartrijke	1. 65+ 2. personen met een beperking en/of psychiatrische aandoening	25 woongelegenheden 10 woongelegenheden
2. Gemeenten met eigen lokale bindingsregels		
	Volgorde lokale binding	
2.1. Zedelgem	1. ooit onafgebroken 20 jaar woonst kunnen bewijzen in de gemeente 2. vijf jaar woonst kunnen bewijzen in de laatste 10 jaar	

De huurovereenkomst

Bij toewijzing van een woongelegenheid wordt een huurovereenkomst getekend.

Contracten ingegaan vóór 01/03/2017 zijn van onbepaalde duur. Contracten ingegaan vanaf 01/03/2017 hebben een beperkte duurtijd van 9 jaar. Huurders met een contract van onbepaalde duur die verhuizen binnen het patrimonium van Vivendo behouden hun contract van onbepaalde duur.

Vooraleer de huurovereenkomst kan getekend worden, moet een waarborg worden gestort van 2 maanden basishuur met een maximum van € 840 (te indexeren). Voor 2025 bedraagt dit € 1.211.

→ Indien de huurder niet over voldoende financiële mogelijkheden beschikt, kan gevraagd worden aan het OCMW om zich schriftelijke borg te stellen

→ Sedert 01/03/2014 kan men bij de woonmaatschappij zelf de huurwaarborg afbetalen. Nadat een bedrag gelijk aan de reële huurprijs gestort is, wordt het restant afbetaald in maximaal 18 maanden. Er wordt hiervoor een administratieve kost van € 16 aangerekend.

Bij ondertekening van de huurovereenkomst ondertekenen de huurders ook het reglement van inwendige orde voor de woning of het appartement. De huurovereenkomst, het reglement van inwendige orde en de plaatsbeschrijving worden geregistreerd waarna de huurders een bewijs van registratie ontvangen.

Aangezien de eerste contracten van bepaalde duur zijn ingegaan vanaf 01/04/2017 (ondertekening in maart 2017) kunnen de eerste contracten van 9 jaar aflopen op 31/03/2026. Zes maanden voorafgaand aan deze einddatum dient er een controle te gebeuren teneinde na te gaan of men nog voldoet aan de voorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

- **het inkomen:** het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen moeten minder dan 125% van de inkomensgrens bedragen.
  Voor deze berekening dient er enkel met het belastbaar gezamenlijk inkomen van de huurders dienstig voor de jaarlijkse huurprijsberekening rekening gehouden worden.
- **De passendheid van de woning:** men moet het pand nog steeds correct bezetten. De huurder mag 1 kamer op overschot hebben. Een koppel telt voor 1 kamer. Heeft men meer kamers over dan dient men zich in te schrijven voor een kleinere sociale woning. Heeft men 2 aanbiedingen van kleinere woningen geweigerd dan voldoet men niet aan deze voorwaarde.

Voldoet men aan de voorwaarden, dan wordt de huurovereenkomst verlengd met 3 jaar en gebeurt deze controle om de drie jaar.
Voldoet men niet aan deze voorwaarde dan wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden.

De huurder kan om volgende redenen een intrekking van de opzeg vragen

- Het huidig inkomen is op jaarbasis lager dan 125% van de inkomensgrens
- Pensioen werd reeds aangevraagd en het inkomen uit pensioen zal op jaarbasis lager dan 125% van de inkomensgrens
- De huurder zal uiterlijk 3 jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst zijn wettelijke pensioenleeftijd berekenen én het inkomen uit pensioen zal op jaarbasis lager dan 125% van de inkomensgrens
- Billijkheid omwille van specifieke omstandigheden.

De huurder dient deze aanvraag aangetekend binnen de 60 dagen vanaf de datum waarop de opzeg ingaat indienen. Vervolgens heeft Vivendo 30 dagen om hierin een beslissing te nemen. Vervolgens kan men tegen de beslissing van Vivendo nog beroep aantekenen bij de toezichthouder.

Huurprijsberekening 2025 - eigen patrimonium

De aangepaste huurprijs is 1/54 van het geïndexeerde gezinsinkomen – patrimoniumkorting – gezinskorting + energiecorrectie.
Waarbij de huurprijs niet hoger dan de marktwaarde en niet lager dan de minimale huur kan liggen.
Vervolgens wordt deze huurprijs verhoogd met de huurlasten, de lasten algemene delen, de voorschotten individueel verbruik, toeslag zonnepanelen en de bijkomende verhuringen zoals garage, standplaats…

Overschrijdt het gezinsinkomen de inkomensgrens dan is de aangepaste huurprijs 1/53ste, 1/52ste of 1/51ste

De inkomensgrenzen voor 2025 zijn:

- alleenstaande: € 30.636
- alleenstaande met een handicap: € 33.202
- anderen: € 45.952 + € 2.569 per persoon ten laste

Is het inkomen hoger dan de inkomensgrens maar lager dan 125%, dan bedraagt de aangepaste huurprijs 1/53ste van het gezinsinkomen.
Is het inkomen minstens 125% hoger maar lager dan 150% van de inkomensgrens, dan bedraagt de aangepaste huurprijs 1/52ste van het gezinsinkomen.
Is het inkomen 150% van de inkomensgrens of nog hoger, dan bedraagt de aangepaste huurprijs 1/51ste van het gezinsinkomen.

Wat wordt er verstaan onder:

- **het gezinsinkomen:** dit is de som van de belastbare inkomens van alle meerderjarige personen die de woning duurzaam bewonen en niet meer kinderbijslaggerechtigd zijn. Voor familieleden tot de derde graad die 66% invalide erkend zijn of minimaal 9 punten op de schaal van zelfredzaamheid hebben, wordt het inkomen met maximaal € 15.581,18 verminderd.
- **de patrimoniumkorting:** dit is een korting voor de woning (grootte, ouderdom, ligging…) dat afhankelijk gesteld werd van de marktwaarde

  Voor verhuring gestart in 2025

Marktwaarde ≤ € 343	Patrimoniumkorting = € 175
Marktwaarde ≥ € 890	Patrimoniumkorting = € 0
Marktwaarde tussen € 343 en 890	Patrimoniumkorting = € 175 x (€ 890- marktwaarde) / (€ 890 - € 343)

- **de gezinskorting:** elke persoon ten laste geeft recht op een korting van € 23 (geïndexeerd). Enkel de kinderen die kinderbijslag ontvangen of een persoon waarvoor er een invaliditeit is van 66% of 9 punten op de schaal van zelfredzaamheid worden als persoon ten laste aanzien. Bijgevolg zullen kinderen met een beperking (= personen met een beperking die ten laste zijn) deze korting dubbel krijgen. Ook familieleden tot de derde graad die 66% invalide erkend zijn of minimaal 9 punten op de schaal van zelfredzaamheid hebben, krijgen een dubbele gezinskorting toegekend. Een halve gezinskorting kan toegekend worden aan kinderen die niet bij de huurder gedomicilieerd staan maar er wel op regelmatige basis verblijven. Hiervoor dient er een ereverklaring door beide ouders ondertekend te worden.
- **de marktwaarde:** dit is de werkelijke verhuurbare waarde. De marktwaarde wordt door de huurschatter, een tool van de overheid, bepaald. De marktwaarde telt voor 9 jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. Indien de marktwaarde tijdens die 9 jaar met 10% stijgt ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder zijn uitgevoerd met uitzondering van werkzaamheden die noodzakelijk waren om een conforme woning te verkrijgen, kan de woonmaatschappij de marktwaarde tussentijds aan te passen. Ook bij een daling van 5% kan de woonmaatschappij beslissen om een herziening van de marktwaarde door te voeren.

- **de minimale huurprijs:** de wetgever heeft overeenkomstig iedere marktwaarde een minimale huurprijs vastgelegd

  Voor verhuring gestart in 2025

Marktwaarde ≤ € 343	Minimale huur = € 155
Marktwaarde ≥ € 890	Minimale huur = € 310
Marktwaarde tussen € 343 en 890	Minimale huur = € 155 + $\frac{\text{(marktwaarde – € 343) x € 155}}{\text{(€ 890 – € 343)}}$

  Voor 2024 heeft de wetgever beslist om de minimale huurprijs van lopende verhuringen met 2% te doen stijgen.
  Hierbij een voorbeeld voor een verhuring gestart in 2020 of eerder.
  Minimale huurprijs 2024 = minimale huurprijs 2020 x 2% x159,32/131,66

  correctie onderbezetting van de woning: is de woning onderbezet en de huurder met een contract van onbepaalde duur wenst niet te verhuizen naar een niet-onderbezette woning dan dient er een onderbezettingsvergoeding aangerekend te worden.
  Een woning is onderbezet als het aantal kamers het aantal personen met meer dan 1 overstijgt. De huurder mag dus 1 kamer op overschot hebben.
  Vanaf 01/01/2024 telt een koppel als 1 kamer voor deze berekening.

  Ook de definitie van een valabel aanbod werd vanaf 01/01/2024 aangepast. Een valabel aanbod is een woongelegenheid aangepast aan de gezinssamenstelling binnen een straal van 15 km. Daarnaast is er geen beperking meer op de huurprijs van een woongelegenheid.

  Als laatste werd er een wijziging doorgevoerd in de berekening van de onderbezettingsvergoeding. De onderbezettingsvergoeding wordt afgestemd op het inkomen van de huurder. De onderbezettingsvergoeding is vanaf 2024 15% van de reële huurprijs met een minimum van € 38 per overtollige kamer.
  Deze vergoeding is verschuldigd van zodra de huurder één passend aanbod weigert tenzij dit aanbod buiten een straal van 5 km ligt. Bij een 2de valabel aanbod zal deze vergoeding voor iedereen aangerekend worden.

  Huurders met een contract van bepaalde duur dienen geen onderbezettingsvergoeding te betalen maar zullen geen verlenging van hun contract verkrijgen op het einde van de huurperiode.

- **energiecorrectie:** is een toeslag voor elke woning waarvan het verwachte energieverbruik voor verwarming en sanitair warm water lager ligt dan het bijhorende referentieverbruik. De berekening van deze correctie gebeurt door een formule van de Vlaamse Overheid.

- **vergoeding zonnepanelen:** voor de vergoeding van zonnepanelen wordt er vanaf 01/01/2024 een opsplitsing gemaakt tussen installaties alwaar een productiemeter aanwezig is en installaties zonder productiemeter.

  Vergoeding voor zonnepanelen indien er geen productiemeter aanwezig is

  De vergoeding die aangerekend moet worden is 80% van het normatief verbruik vermenigvuldigd met het sociaal tarief. De huurder doet nog steeds 20% voordeel volgens het normatief verbruik. Het normatief verbruik werd op 1.500kWh bepaald, te verhogen met 300kWh per persoon die zijn hoofdverblijfplaats in de huurwoning heeft. Het normatief verbruik is het verbruik dat iedereen minimaal nodig heeft voor een normale bewoning volgens de gezinstype. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de grootte van de installatie, de hellingsgraad en de opbrengst van de panelen. Door de wijzigingen in het sociaal tarief doorheen het jaar wordt er een voorschot aangerekend dat per jaar afgerekend wordt.

  Vergoeding voor zonnepanelen bij aanwezigheid van een productiemeter

  De huurder neem elektriciteit af via de opbrengsten van de zonnepanelen. De huurder moet een voorschot betalen. Dit voorschot wordt berekend door Aster. Vervolgens komt er een jaarlijkse afrekening.

Vanaf 1 januari 2021 wijzigt de marktwaarde van een lopende verhuring niet. De basishuur en de andere grenswaarden worden jaarlijks geïndexeerd. Zoals reeds hierboven uiteengezet werd de minimale huurprijs voor 2024 wel met 2% verhoogd.

Verhuring gestart in 2020 of eerder

Basishuur 2025	Basishuur 2020 * 159,32/ 131,66
Minimale huurprijs 2025	Minimale hp 2020 * 2 % * 159,32/131,66
Patrimoniumkorting 2025	Patrimoniumkorting 2020 * 159,32/ 131,66

Verhuring gestart in 2021

Basishuur 2025	Basishuur 2021 * 159,32/ 132,91
Minimale huurprijs 2025	Minimale hp 2021 * 2 % * 159,32/132,91
Patrimoniumkorting 2025	Patrimoniumkorting 2021 * 159,32/ 132,91

Verhuring gestart in 2022

Basishuur 2025	Basishuur 2022 * 159,32/ 134,43
Minimale huurprijs 2025	Minimale hp 2022* 2 % * 159,32/134,43
Patrimoniumkorting 2025	Patrimoniumkorting 2022 * 159,32/ 134,43

Verhuring gestart in 2023

Basishuur 2025	Basishuur 2023 * 159,32/ 146,16
Minimale huurprijs 2025	Minimale hp 2023* 2 % * 159,32/146,16
Patrimoniumkorting 2025	Patrimoniumkorting 2023 * 159,32/ 146,16

Verhuring gestart in 2024

Basishuur 2025	Basishuur 2024 * 159,32/ 153,49
Minimale huurprijs 2025	Minimale hp 2024* 2 % * 159,32/ 153,49
Patrimoniumkorting 2025	Patrimoniumkorting 2024 * 159,32/ 153,49

Huurprijsberekening 2025 - ingehuurd patrimonium

De berekening van de huurprijs voor het ingehuurd patrimonium wijkt af met de berekening van het eigen patrimonium.
Bij de start van de onderhuurovereenkomst wordt de onderhuurprijs bepaald. Dit is gelijk aan de hoofdhuurprijs + 5%. Vervolgens wordt deze huurprijs geïndexeerd op de verjaardag van de huurovereenkomst. Op dat moment dient de gewone normale index berekend te worden.
Echter dient er nagegaan te worden dat de onderhuurprijs de hoofdhuurprijs + 5% niet overschrijdt.
Dit zou eventueel mogelijk kunnen zijn bij woningen met een EPC score D of slechter. Dan dient de onderhuurprijs begrensd te worden naar de hoofdhuurprijs + 5%.
Huurders van het ingehuurd patrimonium kunnen eventueel recht hebben op een **huursubsidie**. Vivendo helpt de huurder bij de aanvraag hiervan. Echter is het Wonen in Vlaanderen die hieromtrent een beslissing neemt en bij positief geval de huursubsidie uitkeert aan Vivendo. De toekenning is afhankelijk van het type woonst, de medische toestand van betrokkene alsook van het inkomen van betrokkene.
Een huursubsidie wordt steeds toegekend voor de periode van 1 jaar en wordt dan ook jaarlijks geëvalueerd.

Bewonerscontacten

Vivendo zet zich dagelijks in voor het realiseren en behouden van woonzekerheid en leefbaarheid voor haar huurders. Deze twee kernbegrippen vormen de leidraad voor de werking van de dienst Bewonerscontacten, die is opgebouwd uit een Sociale Dienst en een team Bewonersparticipatie.

Woonzekerheid verwijst naar de mogelijkheid voor huurders om op een duurzame manier in een betaalbare en kwalitatieve woning te blijven wonen, zolang zij hun rechten en plichten als huurder naleven. De sociale huisvesting bereikt vandaag een brede en diverse groep mensen, die zich in uiteenlopende levenssituaties bevinden. Sociale kwetsbaarheden, psychosociale moeilijkheden, veranderingen in inkomen of gezinssituatie, evenals taal- en integratie-uitdagingen, kunnen tijdelijk invloed hebben op het woongedrag en het naleven van huurdersverplichtingen. In dergelijke omstandigheden kan woonzekerheid onder druk komen te staan.

Leefbaarheid verwijst naar de mate waarin bewoners zich goed en veilig voelen in hun woning en woonomgeving, en waarin het samenleven op een respectvolle en aangename manier kan verlopen. Het begrip omvat zowel de kwaliteit van de woning, als de ruimere woonomgeving en de sociale context waarin bewoners met elkaar in contact staan.

Om **woonzekerheid** en **leefbaarheid** te waarborgen, is huurdersbegeleiding een essentiële opdracht van Vivendo. Deze begeleiding gebeurt zowel op individueel als op collectief niveau. Individuele huurdersbegeleiding (Sociale Dienst) is gericht op het ondersteunen van huurders bij woongedrag en het naleven van hun huurdersverplichtingen, met als doel het behoud van de woning. Collectieve huurdersbegeleiding (Bewonersparticipatie) focust op het versterken van het samenleven, het voorkomen en aanpakken van leefbaarheidsproblemen en het betrekken van bewoners bij hun woonomgeving. Onze benadering van huurdersbegeleiding is verankerd in het Prestatiehandboek voor woonmaatschappijen. Wanneer de behoefte aan ondersteuning de mogelijkheden van Vivendo overstijgt, werken we samen met welzijnsactoren die intensievere woonbegeleiding kunnen bieden.

Sociale Dienst (individueel niveau)

De acties van de Sociale Dienst vertrokken in de meeste gevallen vanuit een melding. Meldingen zijn signalen die betrekking hebben op het sociaal dossier van een huurder en die de dienst via verschillende kanalen kunnen bereiken, zoals telefonisch, per e-mail, per brief, aan het loket of via eigen vaststellingen van medewerkers. In 2025 registreerden de medewerkers van de Sociale Dienst in totaal **5.761 meldingen**, een significante stijging ten opzichte van 4.552 meldingen in 2024.

Op basis van deze meldingen wordt een verdere inschatting gemaakt van de situatie en wordt de nodige opvolging bepaald. Een huisbezoek is daarbij een belangrijk en vaak ingezet instrument. Huisbezoeken maken het mogelijk om de situatie ter plaatse te verduidelijken, huurders op een laagdrempelige manier te ondersteunen, signalen tijdig op te vangen en in te zetten op een goede wooncultuur.

In 2025 werden in totaal **2.626 huisbezoeken** uitgevoerd op 1.828 verschillende adressen. Dit betekent een lichte stijging ten opzichte van 2024, toen 2.563 huisbezoeken werden geregistreerd. Deze bezoeken vonden plaats om uiteenlopende redenen, gaande van preventieve opvolging tot het aanpakken van complexe sociale of woonproblematieken.

Preventieve en verkennende huisbezoeken

Bij elke nieuwe huurder en bij interne mutaties wordt na drie maanden een huisbezoek gepland. Tijdens dit bezoek wordt nagegaan of de verhuis vlot verlopen is, of de woning correct wordt onderhouden en of de administratieve formaliteiten in orde zijn. Deze contactmomenten bieden daarnaast de mogelijkheid om huurders beter te leren kennen en een vertrouwensrelatie op te bouwen, wat kan bijdragen aan bewonersparticipatie of een vlottere aanpak van toekomstige sociale uitdagingen. In 2025 werden 390 van deze bezoeken uitgevoerd.

Daarnaast vonden 619 kennismakingsbezoeken plaats bij huurders die nog nooit, of al geruime tijd geen huisbezoek van Vivendo hadden ontvangen. Tijdens deze bezoeken werd gepeild naar het onderhoud van de woning en werd nagegaan of er nood was aan sociale ondersteuning of begeleiding.

Daarnaast vonden 97 huisbezoeken plaats in het kader van een verplichte of gewenste mutatie.

Opvolging van sociale en woonproblematieken

Voor meer complexe huurderssituaties werden 570 huisbezoeken afgelegd. Deze betroffen doorgaans dossiers waarin meerdere huurdersverplichtingen tegelijk onder druk stonden en waar een intensievere opvolging noodzakelijk was.

Daarnaast werden ook huisbezoeken uitgevoerd naar aanleiding van meer afgebakende problematieken. Het ging onder meer om:

- 8 bezoeken in verband met overlast door huisdieren
- 78 bezoeken naar aanleiding van ernstige burenconflicten
- 42 bezoeken in het kader van geluidsoverlast
- 35 bezoeken bij klachten over gebrekkig onderhoud van de woning
- 46 bezoeken om huurachterstal te bespreken
- 25 bezoeken in het kader van vermoedens van domiciliefraude

Huurders waarbij in het verleden sprake was van een gebrekkige wooncultuur of betrokkenheid bij overlastsituaties, werden opnieuw bezocht om na te gaan of de situatie genormaliseerd was en om eventuele herval tijdig te detecteren. In totaal werden 408 controlebezoeken uitgevoerd.

Bezoeken met eigenaars

In het ingehuurd patrimonium van Vivendo werden, op vraag van eigenaars, 41 gezamenlijke huisbezoeken uitgevoerd in het kader van een jaarlijkse controle van de woning.

Overige huisbezoeken

Tot slot werden 87 huisbezoeken geregistreerd die niet onder een specifieke sociale categorie vielen. Deze werden ondergebracht in de categorie “andere”.

Huisbezoeken in het kader van versnelde toewijzingen

Ook binnen de trajecten van versnelde toewijzing speelt de Sociale Dienst een actieve rol via huisbezoeken. De intensieve woonbegeleiding wordt hierbij opgenomen door een externe sociale dienst, terwijl Vivendo voorziet in vaste opvolgmomenten.

Deze trajecten omvatten drie huisbezoeken door de Sociale Dienst van Vivendo:

- een kennismakingsbezoek ongeveer twee weken na aanvang van de huurovereenkomst,
- een evaluatiebezoek na drie maanden huur,
- en een eindevaluatie na twaalf maanden.

Tijdens deze bezoeken worden de afspraken verbonden aan de versnelde toewijzing toegelicht, het verloop van het wonen geëvalueerd en eventuele bijkomende zorg- of ondersteuningsnoden gesignaleerd.

In 2025 vonden 71 kennismakingsbezoeken, 91 evaluatiebezoeken en 18 eindevaluaties plaats. In totaal werden zo 180 huisbezoeken uitgevoerd in het kader van trajecten versnelde toewijzing. Eventuele bijkomende bezoeken binnen deze trajecten werden geregistreerd onder de andere vermelde categorieën.

Rekening houdend met de nog lopende woonbegeleidingen uit het vorige werkjaar waren in 2025 **125 woonbegeleidingstrajecten naar aanleiding van een versnelde toewijzing** actief. Daarvan konden 16 trajecten positief worden afgerond.

Daarnaast werden 2 trajecten negatief geëvalueerd en 1 traject neutraal beoordeeld, waarna een verlenging volgde. In een ander dossier leidde een negatieve evaluatie tot de opzeg van de huurovereenkomst. Eén traject werd ook vroegtijdig beëindigd wegens het overlijden van de huurder.

Samenwerking met externe woon- en welzijnsactoren

Wanneer huurders blijvend grote moeilijkheden ervaren met betrekking tot woongerelateerde vaardigheden en de ondersteuningsnood de mogelijkheden van Vivendo overstijgt, wordt woonbegeleiding opgestart in samenwerking met externe hulpverleningsorganisaties.

In deze trajecten neemt de externe partner de intensieve begeleiding van de huurder op zich, terwijl de Sociale Dienst van Vivendo een opvolgende en afstemmende rol behoudt. Medewerkers van de Sociale Dienst nemen deel aan de periodieke evaluatiemomenten en geven gerichte feedback, zodat de begeleiding maximaal kan aansluiten bij het wonen en het naleven van de huurdersverplichtingen. In 2025 werd voor 14 huurders woonbegeleiding tijdens de bewoning opgestart via Welzijnsvereniging 't Sas, onderdeel van OCMW Brugge.

Daarnaast maken heel wat huurders gebruik van ondersteuning door andere welzijns- en zorgactoren, waaronder het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) Noord-West-Vlaanderen, O'zon (mobiele ondersteuning aan huis), Covias (langdurige zorg en activering), 't Spoor (thuisbegeleidingsdienst), TCK De Overzet (contextbegeleiding), en de OCMW's van Beernem, Damme, Oostkamp, Zedelgem, Ichtegem en Jabbeke. Deze samenwerkingen dragen bij aan een geïntegreerde ondersteuning van huurders in functie van duurzaam wonen.

Blijvend niet-naleven van de huurdersverplichtingen

Indien, ondanks intensieve begeleiding en geboden kansen, geen positieve gedragsverandering kan worden waargenomen en/of de leefbaarheid in de buurt aanhoudend wordt verstoord, dienen verdere stappen ondernomen te worden. Dergelijke beslissingen worden steeds zorgvuldig afgewogen en vormen een laatste middel, met aandacht voor zowel de woonzekerheid van de betrokken huurder als het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Na interne beoordeling en mits goedkeuring door de Raad van Bestuur kan in uitzonderlijke situaties worden overgegaan tot het opstarten van een juridische procedure, al dan niet met het oog op de beëindiging van de huurovereenkomst. In 2025 was sprake van 7 dossiers waarbij omwille van sociale redenen een **oproep in verzoening** werd opgestart. Voor 7 dossiers werd omwille van sociale redenen een gerechtelijke **procedure ten gronde opgestart**.



Bewonersparticipatie (collectief niveau)

Vivendo streeft ernaar om alle huurders de mogelijkheid te bieden om, op een manier die bij hen past, te participeren aan het reilen en zeilen van de organisatie en hun woonomgeving. Bewonersparticipatie wordt daarbij gezien als een belangrijk middel om het samenleven te versterken, betrokkenheid te vergroten en bij te dragen aan een leefbare en veilige woonomgeving waarin iedereen zich thuis kan voelen.

Om dit alles in goede banen te leiden duidde de Raad van Bestuur op 23/04/2025 Delphine Degezelle aan als coördinator bewonersparticipatie.

Als kader voor deze werking hanteert Vivendo het model van de participatieladder. Dit model beschrijft verschillende niveaus van betrokkenheid, waarbij de treden aangeven in welke mate huurders inspraak en verantwoordelijkheid opnemen. Hoe hoger op de ladder, hoe interactiever en intensiever de samenwerking tussen Vivendo en haar huurders wordt. Binnen deze werking onderscheiden we de treden **Informeren, Raadplegen, Adviseren, Coproduceren en Meebeslissen**.
Vivendo vertrekt vanuit het principe dat elke huurder, vanuit eigen talenten, interesses en draagkracht, een plaats moet kunnen vinden op deze ladder. Niet elke huurder wenst dezelfde mate van betrokkenheid: sommigen verkiezen geïnformeerd te blijven, terwijl anderen actief willen meedenken, meewerken of mee beslissen. Door in te zetten op activiteiten en initiatieven op verschillende niveaus van de participatieladder, tracht de dienst Bewonerscontacten tegemoet te komen aan deze uiteenlopende noden.
In wat volgt worden de initiatieven opgelijst die in 2025 plaatsvonden op de verschillende treden van de participatieladder.

Informeren

- **Prikborden, informatiekasten en digitale borden**
  Informatiekasten en prikborden vormen een laagdrempelig en toegankelijk communicatiemiddel om huurders te informeren. Ze bieden niet alleen ruimte voor communicatie vanuit Vivendo, maar laten ook bewoners en lokale stakeholders toe om initiatieven en activiteiten kenbaar te maken.
  In 2025 werden alle nieuwe projecten standaard uitgerust met glazen informatiekasten en werden bestaande prikborden vernieuwd. Daarnaast werden voor het eerst digitale infoborden geplaatst op drie locaties. Dit systeem maakt het mogelijk om informatie snel en flexibel aan te passen in functie van actuele noden en lopende initiatieven.

- **Sociale media**
  Voor de aankondiging van projecten en campagnes, evenals voor de verslaggeving van evenementen, maakte Vivendo in 2025 actief gebruik van haar Facebookpagina. Sociale media boden een bijkomend laagdrempelig kanaal om bewoners te informeren en correcte en actuele informatie te verspreiden. We sloten het jaar 2025 af met 1.666 volgers.
  De twee populairste berichten betroffen het kenbaar maken van de vacatures in onze organisatie die respectievelijk 11.614 en 9.816 keer werden weergegeven. Onze post over de reden waarom de vergunningsaanvraag voor de Sint-Pieters Molenwijk werd ingetrokken werd 8.208 keer bekeken.

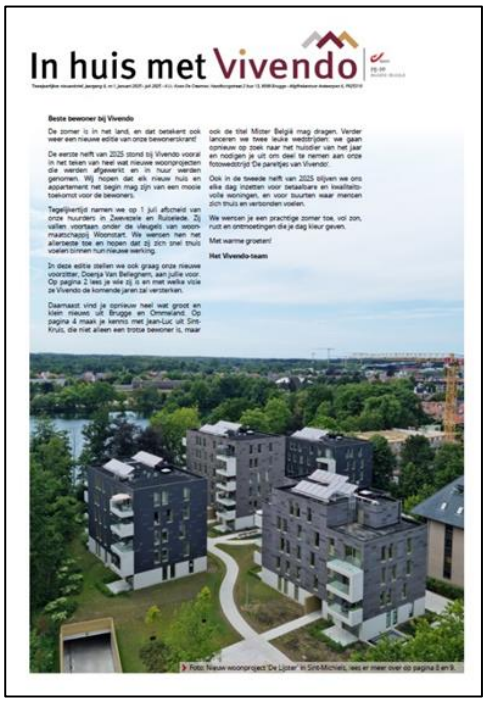




- **Bewonerskrant**

  Onze bewonerskrant kende in 2025 twee edities en ondersteunt meerdere doelstellingen:
  - Het informeren van huurders over nieuwe ontwikkelingen binnen de woonmaatschappij, zoals nieuwbouwprojecten of renovaties.
  - Het informeren van huurders over veranderingen in regelgeving en procedures, zoals het huisdierenbeleid, de huurprijsherziening…
  - Het verstrekken van praktische informatie, zoals contactgegevens van verantwoordelijke medewerkers of informatie over lokale voorzieningen.
  - Het creëren van een platform voor huurders om hun mening en ideeën te delen over de woonmaatschappij en de wijk waarin ze wonen.
  - Het uitbrengen van verslag over de activiteiten waar huurders hebben aan deelgenomen.
  - Het versterken van het gemeenschapsgevoel onder huurders door middel van artikelen en verhalen over huurders en hun leven in de wijk.

  In 2025 verscheen de bewonerskrant in de maanden juli en december.


In huis met Vivendo


In huis met Vivendo

Raadplegen en adviseren

- **Ideeënbus**

  Op 19 locaties werd ondertussen een ideeënbus geplaatst. Via de ideeënbus krijgen bewoners de mogelijkheid om actief input te geven over hun woonomgeving en de werking van Vivendo. Waar mogelijk worden deze ideeën verder opgepikt, gedeeld of geïmplementeerd.
  Daarnaast fungeert de ideeënbus ook als afgiftepunt voor administratieve documenten. Dit verlaagt de drempel voor huurders, doordat zij geen postzegel hoeven te voorzien of zich niet naar het kantoor moeten verplaatsen.



- **Bewonersvergaderingen**
  Op locaties waar meerdere aandachtspunten samenkomen of waar ingrijpende veranderingen worden voorzien, is rechtstreeks overleg met bewoners essentieel. Bewonersvergaderingen bieden de mogelijkheid om informatie te delen, vragen te beantwoorden en bezorgdheden en verwachtingen van bewoners te capteren.
  In 2025 vonden twee bewonersvergaderingen plaats. Beide vergaderingen betroffen locaties waar op termijn een verplichte herhuisvesting zal plaatsvinden in functie van de geplande sloop van woningen en appartementen. De aanwezige bewoners werden telkens ontvangen met een hapje en een drankje.

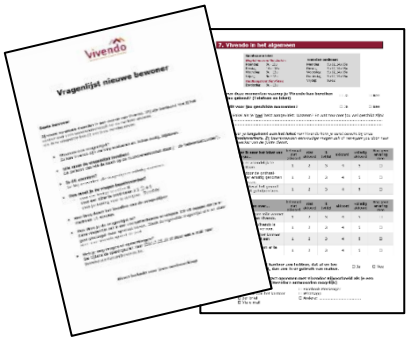


17 maart: Sint-Pieters, Molenwijk: verhuisbeweging naar aanleiding van sloop



1 oktober: Sint-Pieters, Papenplein, Papenweg, Gentele: verhuisbeweging naar aanleiding van sloop

- **Enquêtes**
  Sinds juni 2024 krijgen alle huurders die drie maanden bij Vivendo wonen een vragenlijst bezorgd waarin ze hun oordeel kunnen geven over onze werking. In 2025 hebben 75 bewoners ons hun vragenlijst terug bezorgd.
  Na analyse van de resultaten worden aanbevelingen geformuleerd om de dienstverlening verder te optimaliseren



- **'Vivendo komt naar je toe – ontmoetingsmomenten'**
  Vivendo wil een woonmaatschappij zijn die dicht bij haar huurders staat. Om de verbondenheid tussen de bewoners te stimuleren, en de huurders de kans te geven om op een informele manier met Vivendo contact te leggen, organiseren we daarom ontmoetingsmomenten. Ook sluiten we aan bij activiteiten van sociale partners. Tijdens deze momenten luisteren we naar onze huurders waardoor we te weten komen wat er leeft in een buurt. In 2025 werden samen met externe partners (Covias, Mintus, O'zon, CAW…) opnieuw heel wat ontmoetingsmomenten georganiseerd



5 april: Sint-Pieters, Blauwe Poort



14 mei: Sint-Pieters, Gebroeders Marreytstraat



17 juli: Sint-Kruis, Lopez Gallostraat



26 augustus: Sint-Pieters, Rond den Heerd



11 september: Sint-Kruis, Fourage



22 oktober: Sint-Pieters, Berkenpad



15 augustus: Brugge, Peterseliestraat, Willy Lustenhouwerplein: optreden kamerkoor en big band van de Brentwood school

- **Ontmoetingsruimte ’t Vogelnest – Sint-Michiels**
  Vivendo zet actief in op het stimuleren van contact en verbondenheid tussen huurders. In dat kader werd de voormalige conciërgewoning van de residenties De Leeuwerik en De Nachtegaal ingericht als ontmoetingsruimte onder de naam ’t Vogelnest. Bewoners konden er maandelijks terecht voor ontmoeting en laagdrempelige activiteiten.
  Naast het sociale aspect boden deze momenten ook ruimte om ideeën en feedback te verzamelen over de werking van Vivendo. Medewerkers gingen in gesprek met aanwezige bewoners, luisterden naar hun bezorgdheden en signalen, en ondernamen waar mogelijk gerichte acties.
  In 2025 verhuisden alle bewoners van zowel De Leeuwerik als De Nachtegaal, gezien de residenties respectievelijk worden gerenoveerd en gesloopt. Het merendeel van de bewoners verhuisde naar residentie De Lijster, aan de overzijde van de straat. Tijdens de eerste maanden na deze verhuis werden de ontmoetingsmomenten tijdelijk georganiseerd in een leegstaand appartement. Sinds december 2025 kreeg ’t Vogelnest een tijdelijk onderkomen in ’t Wallantje, een zaal van WZC Sint-Jozef, op wandelafstand van De Lijster.



29 juli: taart en koffie in een appartement van De Lijster



23 december: Kerstquiz in zaal ’t Wallantje, WZC Sint-Jozef

Coproduceren en meebeslissen

- **Ondersteunen van bewonersinitiatieven**
  Samen met haar huurders wil Vivendo inzetten op een leefbare buurt, waar het aangenaam wonen is. Om dit te faciliteren steunt Vivendo bewonersinitiatieven die het positief contact tussen haar huurders bevorderen. Initiatieven die vanuit bewoners zelf ontstaan, zoals wijkfeesten of buurtactiviteiten, versterken de onderlinge verbondenheid en het gemeenschapsgevoel binnen een woonomgeving.



2 mei: Assebroek, Groenewijk, lentewandeling



23 mei: Sint-Pieters, Molenwijk, De Langste Stoel



2 augustus: Assebroek, Maaike Luuxstraat, buurtfeest



9 augustus: Assebroek, Groenewijk,bBuurtfeest



15 augustus: Sint-Pieters, Molenwijk, buurtbarbecue



25 november: Assebroek, Maaike Luuxstraat, winterfeest

- **Sociale projecten**

  In het werkingsgebied van Vivendo zijn veel sociale partners actief. In samenwerking met deze partners ondersteunen we projecten die aansluiten bij de gedeelde missie van Vivendo: een leefbare, gezonde en sterke woonomgeving voorzien voor onze bewoners. Daarbij steken huurders ook zelf de armen uit de mouwen. We sommen enkele voorbeelden op.

  Open buurthuizen i.s.m. Covias

  Sinds 2019 werkt Vivendo samen met COVIAS aan het versterken van verbondenheid in haar wijken. Binnen deze samenwerking wordt via het project Kwartiermaken specifiek ingezet op het betrekken van bewoners met een psychische kwetsbaarheid bij het samenleven in de buurt. Het project vertrekt vanuit het versterken van ontmoeting, wederzijds begrip en inclusie in de woonomgeving.

  Vivendo engageert zich om de buurtverbinders (kwartiermakers) van COVIAS maximaal te ondersteunen in hun dagelijkse werking. Dit gebeurt onder meer door het ter beschikking stellen van locaties waar buurtgerichte activiteiten en ontmoetingsmomenten kunnen plaatsvinden. Op die manier wordt ruimte gecreëerd voor informele ontmoeting en actieve betrokkenheid van bewoners. Momenteel zijn binnen deze samenwerking drie buurthuizen actief, die fungeren als laagdrempelige ontmoetingsplekken.

  - ***Open buurthuis Molenwijk met sociale wasserette 'De Zwiermeulen' – Sint-Pieters***

    In 2021 opende in Sint-Pieters de sociale mini-wasserette 'De Zwiermeulen' in ons pand Lodewijk de Raetstraat 8. In samenwerking met Mintus en Covias groeide de wasserette in 2022 verder uit tot een open buurthuis met ontmoetingsplaats voor de buurt. Het buurthuis is elke dinsdag en woensdag open van 14:00 tot 17:00 uur, en de uitbating en het onderhoud gebeurt door de bewoners zelf. De ruimtes worden ook als atelier en tentoon-stellingsruimte gebruikt door verschillende plaatselijke kunstenaars.

  - ***Open huis Ter Lindenhof – Sint-Andries***

    In 2022 opende in Sint-Andries het open buurthuis 'd'Afspanning'. Het buurthuis wordt zelfstandig door de buurtbewoners uitgebaat, onder supervisie van Covias, en is elke maandag, dinsdag en donderdag open van 14:00 tot 17:00 uur. Men kan er steeds terecht voor een koffie en een babbel, maar er worden ook leuke activiteiten georganiseerd.

    6 december: De Sint op bezoek

  - ***Open huis Blauwe Poort – Sint-Pieters***

    Sinds juni 2023 kunnen de bewoners van de wijk Duivenkeet terecht in het open buurthuis in het appartement Blauwe Poort 91. Het buurthuis was 2 namiddagen per week open. Omwille van de sloop van het gebouw werd de werking vanaf maart 2025 tijdelijk verplaatst naar buurthuis De Wissel. In de plannen voor het nieuw te realiseren gebouw wordt opnieuw ruimte voorzien voor een open buurthuis, zodat deze ontmoetingsfunctie ook in de toekomst verankerd blijft in de wijk.

- **Ontmoeting in de Stokveldewijk – Sint-Michiels**

  Sinds mei 2025 worden onder de naam Koffie en Kubb ontmoetingsmomenten georganiseerd in de Stokveldewijk in Sint-Michiels. Deze ontmoetings-momenten zijn een samenwerking tussen Covias (die de trekker is van het project), O'zon, Mintus en Vivendo. De bijeenkomsten gaan door op het pleintje voor het gebouw 'De Eglantier'. Om ook tijdens de wintermaanden continuïteit te garanderen, werd tijdelijk een te renoveren woning ter beschikking gesteld.



4 augustus: ontmoetingsmoment

- **De Warmste Week – Bewonersacties**

  Elk jaar zet Vivendo zich in voor de Warmste Week. Samen met bewoners uit Sint-Andries, en Sint-Pieters werd heerlijke soep bereid, die vervolgens werd verkocht. De opbrengst hiervan werd gedoneerd aan de Warmste Week. In combinatie met onze andere initiatieven slaagden we erin om een bedrag van **8.400 euro** in te zamelen.

- **VIVAS huurderscongres**

  Jaarlijks organiseert het Vlaams netwerk van sociale huurders (VIVAS) een huurderscongres voor sociale huurders. De editie van 2025 stond in het teken van woningkwaliteit. Vivendo organiseerde een groepsreis naar Brussel voor de geïnteresseerde huurders.

- **Dag van het Sociaal Wonen**

  Op zondag 12 oktober 2025 vond de eerste landelijke Dag van het Sociaal Wonen plaats, een initiatief van Initia Vlaanderen in samenwerking met 23 woonmaatschappijen. Met deze dag wil de sector sociale huisvesting op een positieve en toegankelijke manier in de kijker zetten, onder meer via opendeurdagen, werfbezoeken, rondleidingen en buurtactiviteiten, met bijzondere aandacht voor duurzaamheid en betaalbaarheid. Vivendo nam actief deel aan dit initiatief en koos ervoor om de historiek van De Leeuwerik, de oudste sociale hoogbouw in West-Vlaanderen, centraal te stellen. Bezoekers konden kennismaken met de evolutie van het gebouw en kregen toelichting bij de plannen voor de volledige renovatie. Van de gelegenheid werd ook gebruik gemaakt om de bewoners van het nieuwbouwproject De Lijster uit te nodigen voor een hapje en een drankje.



Tentoonstelling



Voorstelling van de renovatieplannen



De Lijster: openingsreceptie

HUURADMINISTRATIE

607 toewijzingen
12.095 kandidaten ingeschreven

Een kandidaat-huurder krijgt zijn woning toegewezen na goedkeuring door het Directiecomité van Vivendo en door de Afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen.

Het centraal inschrijvingsregister (CIR)

De inschrijvingen op de wachtlijst voor een sociale woongelegenheid gebeuren gecentraliseerd in het Centraal inschrijvingsregister waardoor de kandidaat zich maar één keer dient in te schrijven en kan aanduiden voor welke gemeenten hij/zij al dan niet in aanmerking wenst te komen.
De woonmaatschappij van de domiciliegemeente is hoofdzakelijk de primaire verhuurder tenzij de kandidaat anders beslist. De primaire verhuurder is de woonmaatschappij die het beheer van het inschrijvingsdossier op zich neemt. Deze verhuurder staat in voor de actualisatie, wijzigingen in het dossier indien de kandidaat dit zelf niet kan…

Voor de toewijzingen hebben zowel de primaire als de secundaire verhuurder zicht op alle gegevens. De kandidaat kan nu over alle woonmaatschappijen heen maar twee aanbiedingen krijgen, alvorens geschrapt te worden. Er gebeurt een data-uitwisseling van gegevens in het dossier van de kandidaat-huurder via het CIR.

Het toewijzingsmodel

Het toewijzingsmodel steunt op de geldende Vlaamse regelgeving en vormt het kader waarbinnen sociale woningen worden toegekend aan kandidaat-huurders. Transparantie, rechtvaardigheid en doelgerichtheid staan hierbij centraal.

Toewijzingen gebeuren op basis van objectieve criteria zoals inschrijvingsduur, woonnood, gezinssamenstelling en lokale binding. Tegelijk is er specifieke aandacht voor kwetsbare doelgroepen, waaronder personen in precaire woonsituaties, dak- en thuislozen en huishoudens met een dringende woonbehoefte. Binnen de vastgelegde prioritaire regels kan voor deze groepen sneller een passende woning worden gevonden.

Het Vlaamse toewijzingsmodel is opgebouwd rond vier pijlers, die richting geven aan de volgorde en de manier waarop woningen worden toegewezen. Op die manier wordt gestreefd naar een evenwicht tussen wachttijd en dringendheid, met oog voor de diverse noden van kandidaat-huurders.

Pijler 1 – Standaardtoewijzingen

Dit is de meest gebruikte manier van toewijzen.
Vivendo kijkt naar de inschrijvingsdatum, de gezinssituatie, en of de kandidaat past bij de woning (aantal slaapkamers, ligging, toegankelijkheid, enz.).
Wie het langst ingeschreven is en voldoet aan de voorwaarden, komt dus eerst aan de beurt.

Pijler 2 – Versnelde toewijzingen

Soms is er sprake van dringende woonnood. In die gevallen kan een woning versneld worden toegewezen. Dat kan bijvoorbeeld bij dreigende dakloosheid, slechte huisvesting of bij bijzondere omstandigheden.
De versnelde toewijzing gebeurt altijd **zorgvuldig en onderbouwd**, zodat de woningen terechtkomen bij mensen die ze op dat moment het meest nodig hebben. Via een welzijnsorganisatie kan de kandidaat-huurder zich hiervoor aanmelden. Deze organisatie gaat na of deze hiervoor in aanmerking komt en zal beslissen of zijn/haar dossier al dan niet kan voorgedragen worden voor een versnelde toewijzing. Aan een versnelde toewijzing is over het algemeen een woonbegeleiding van één jaar gekoppeld.

Pijler 3 – Doelgroepwoningen

Sommige woningen zijn specifiek bestemd voor een bepaalde doelgroep. Dat kunnen bijvoorbeeld senioren zijn of personen met een beperking.
Deze woningen worden alleen aan kandidaten binnen die doelgroep toegewezen. Zo kunnen we aangepaste woningen aanbieden aan wie daar echt nood aan heeft.

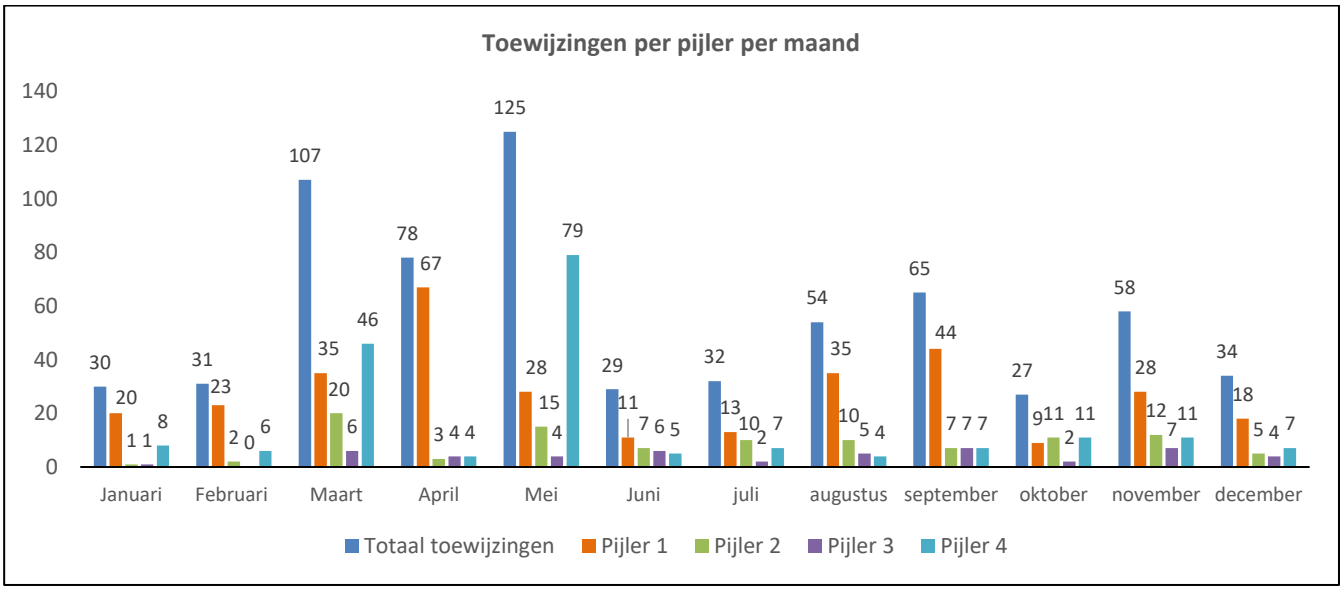
Pijler 4 – Interne mutaties

Huidige sociale huurders kunnen ook intern verhuizen binnen het patrimonium van de woonmaatschappij. Dat kan bijvoorbeeld als:

- de woning gesloopt of gerenoveerd zal worden
- de hoofdhuurovereenkomst (wanneer Vivendo zelf de woning inhuurt) een einde neemt
- de woning te groot of te klein is geworden
- de bewoner een aangepaste woning nodig heeft
- ...

Interne mutaties zorgen ervoor dat huurders kunnen blijven wonen in een woning die past bij hun veranderde levenssituatie.

Hierna wordt de verhouding tussen de pijlers bij de maandelijkse toewijzingen weergegeven.



Versnelde toewijzingen uit pijler 2

20% van het aantal toewijzingen dient versneld te gebeuren. De berekening van dit aantal gebeurt op basis van de toewijzingen van de laatste 5 jaar alsook rekening houdend met de voorspellingen (sloop, renovatie, nieuwbouw…) van het komende jaar.

Verdeling voor 2025:

	TOTAAL TOEWIJZINGEN	AANDEEL BRUGGE	AANDEEL OMLIGGENDE GEMEENTEN
1. dak en thuislozen	72	47	25
2. jongeren met begeleiding			
3. geestelijke gezondheidszorg			
4. slechte huisvesting	7	6	1 + 1 uit 2024
5. bijzondere omstandigheden	7	6	1 + 1 uit 2024
	88	**59**	**15**

De aanmelding dient te gebeuren door een aanmeldende actor volgens een standaardformulier. Het standaardformulier dient ook vergezeld te zijn van een begeleidingsovereenkomst. Dit is niet noodzakelijk maar eventueel wel aangewezen voor kandidaten uit de categorie slechte huisvesting.

De aanmeldende actor is afhankelijk vanuit welke categorie de kandidaat aangemeld wordt, hieronder een overzicht.

Categorie	Aanmeldende actor
1. dak en thuislozen	OCMW / CAW
2. jongeren met begeleiding	OCMW / CAW / erkende diensten contextbegeleiding
3. geestelijke gezondheidszorg	Beschut Wonen
4. slechte huisvesting	Kandidaat-huurder / lokaal bestuur / OCMW
5. bijzondere omstandigheden	Kandidaat-huurder / lokaal bestuur / OCMW

Vervolgens komt men op een aparte wachtlijst voor de versnelde toewijzing. Elke laatste nuttige werkdag van de oneven maand wordt de lijst bevroren en worden de plaatsen bepaald. Op basis van het puntensysteem komt de kandidaat met het meest aantal punten bovenaan te staan. Bij een gelijk aantal punten telt de datum van inschrijving voor de volgorde. Deze wachtlijst wordt ter goedkeuring voorgelegd op het eerstkomende Directiecomité waardoor de aanschrijvingen vervolgens kunnen starten. Indien een kandidaat reeds 6 maand op de wachtlijst staat, dient zijn aanvraag herbevestigd worden.

Gezien de problemen met het CIR is de start van de versnelde toewijzing maar op gang gekomen rond de zomer van 2024. Hierdoor hebben we het objectief voor 2024 niet gehaald maar dit zal bijgepast worden in 2025.

Overzicht van de aanvragen, de aanschrijvingen, de toewijzingen en de dossiers in wacht inzake de versnelde toewijzing pijler 2:

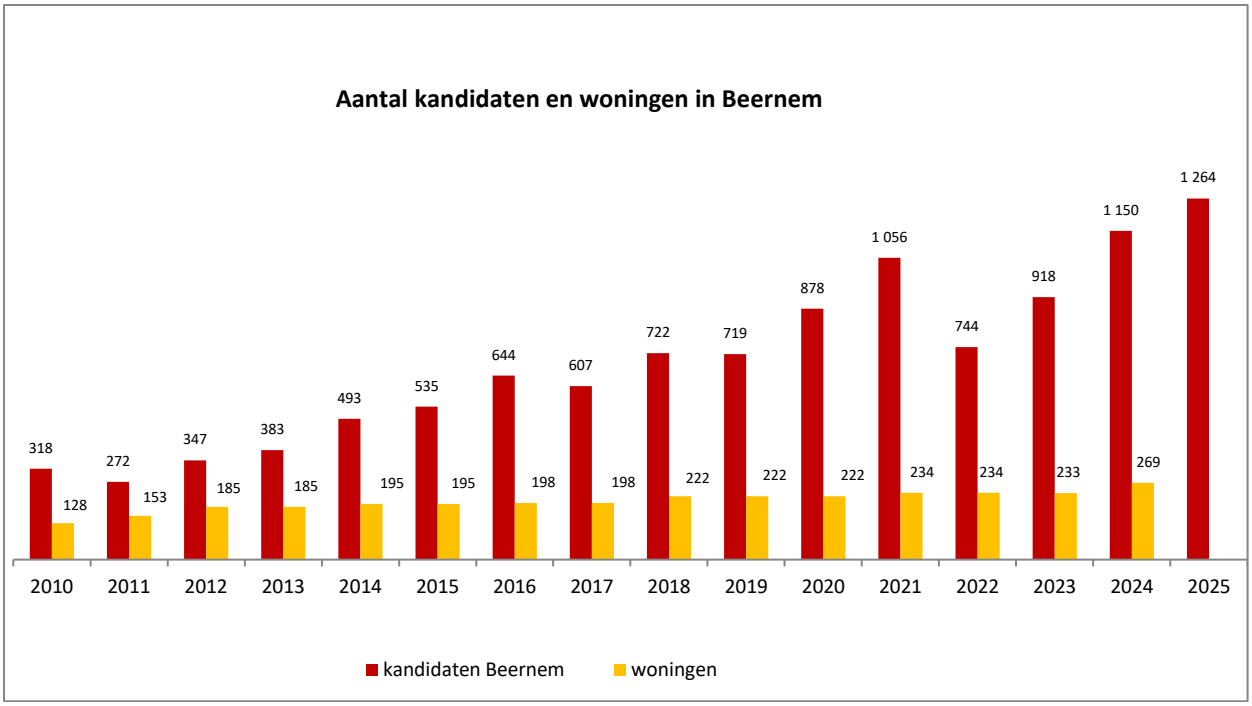
AANVRAGEN 2025 VERSNELDE TOEWIJZING PIJLER 2			
	AANDEEL BRUGGE	AANDEEL OMLIGGENDE GEMEENTEN	OVERLAPPENDE AANVRAGEN
1. dak en thuislozen	84	32	11
2. jongeren met begeleiding	7	0	1
3. geestelijke gezondheidszorg	15	1	2
4. slechte huisvesting	9	1	0
5. bijzondere omstandigheden	5	3	0
	120	**37**	**14**

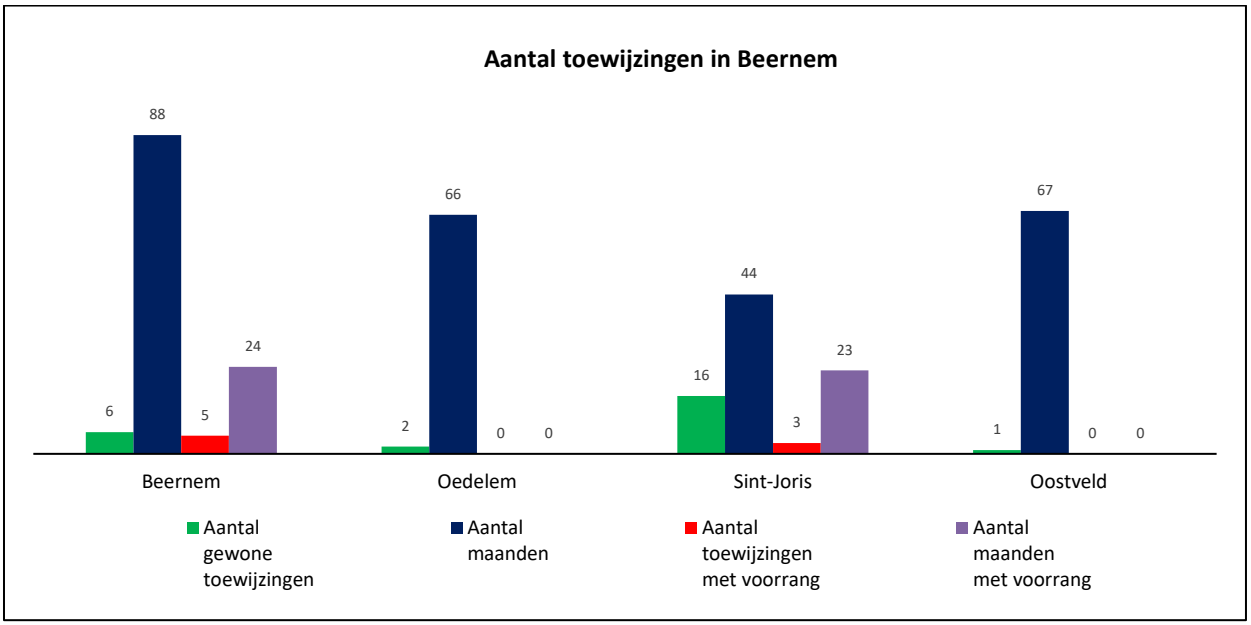
TOEWIJZINGEN 2025 VERSNELDE TOEWIJZING PIJLER 2		
	AANDEEL BRUGGE	**AANDEEL OMLIGGENDE GEMEENTEN**
1. dak en thuislozen	66	14
2. jongeren met begeleiding	5	1
3. geestelijke gezondheidszorg	8	3
4. slechte huisvesting	4	0
5. bijzondere omstandigheden	3	0
	86	**18**

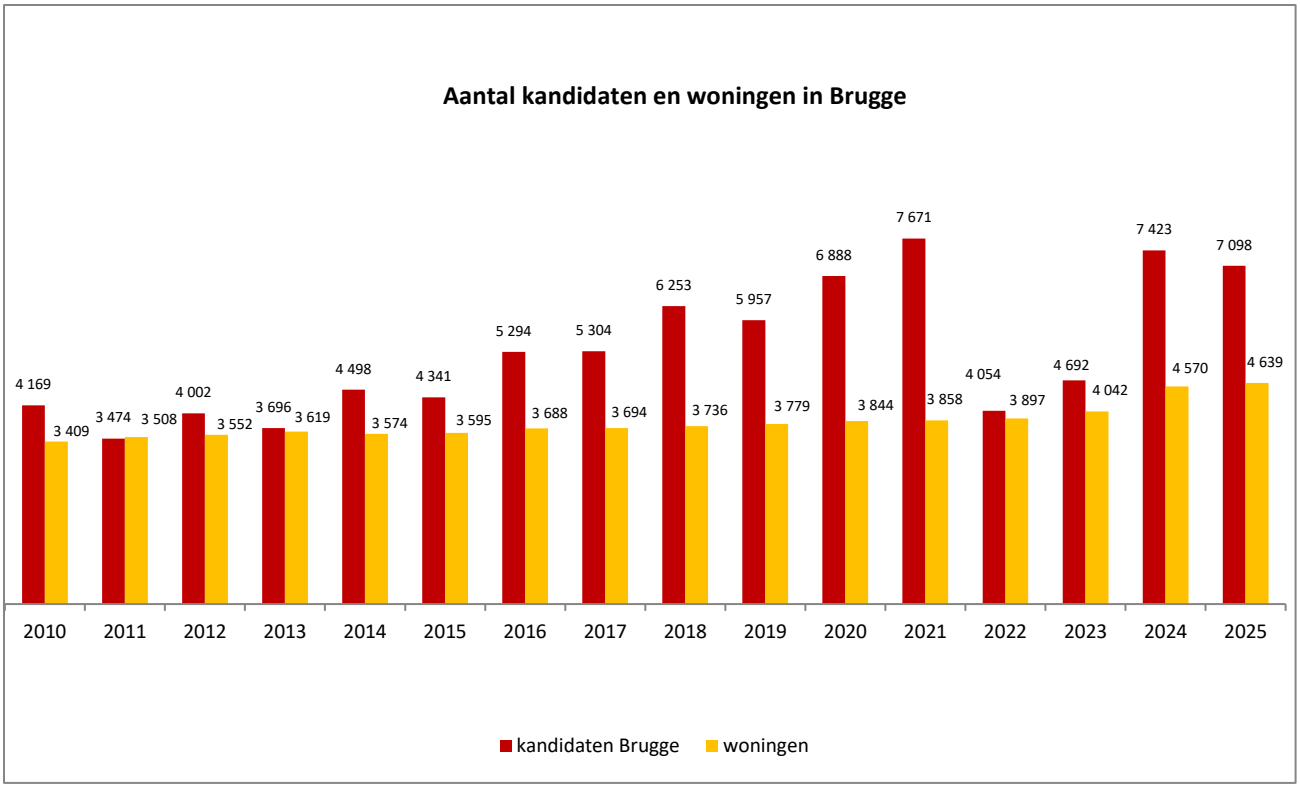
Hierna volgt er een overzicht van de evolutie van het aantal kandidaten per gemeente, rekening houdend met hetgeen bovenstaand werd uitgelegd .

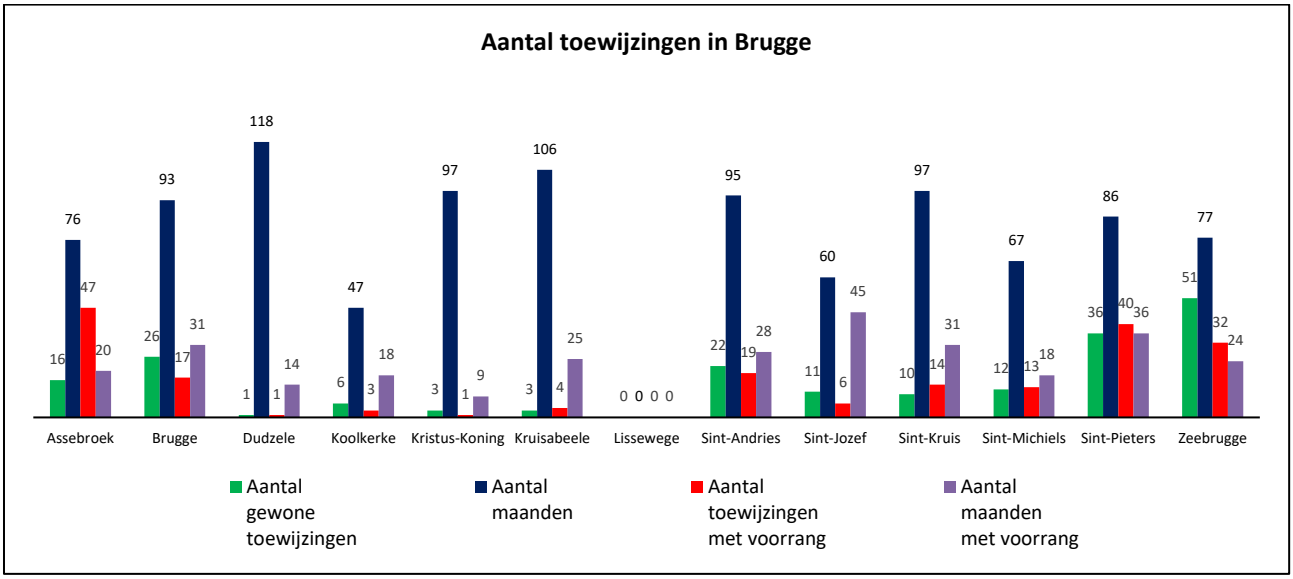
Aangezien kandidaat-huurders zich in verschillende gemeenten kunnen inschrijven, kunnen er dubbeltellingen voorkomen waardoor het totaal van alle gemeenten niet overeenkomt met het effectief aantal kandidaten over dat jaar.
Eveneens een overzicht van de toewijzingen per deelgemeente, zowel de gewone toewijzingen als de toewijzingen met voorrangscode en de respectieve gemiddelde wachttijd.
In 2025 zijn er wel wat wijzigingen terug te vinden in de gemeenten die we nog moeten afstaan naar collega woonmaatschappijen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de samenvoeging van de kandidaten maar ook met de keuzemogelijkheden binnen die verschillende gemeenten die daarvoor niet geïmplementeerd zijn binnen ons CRM pakket.

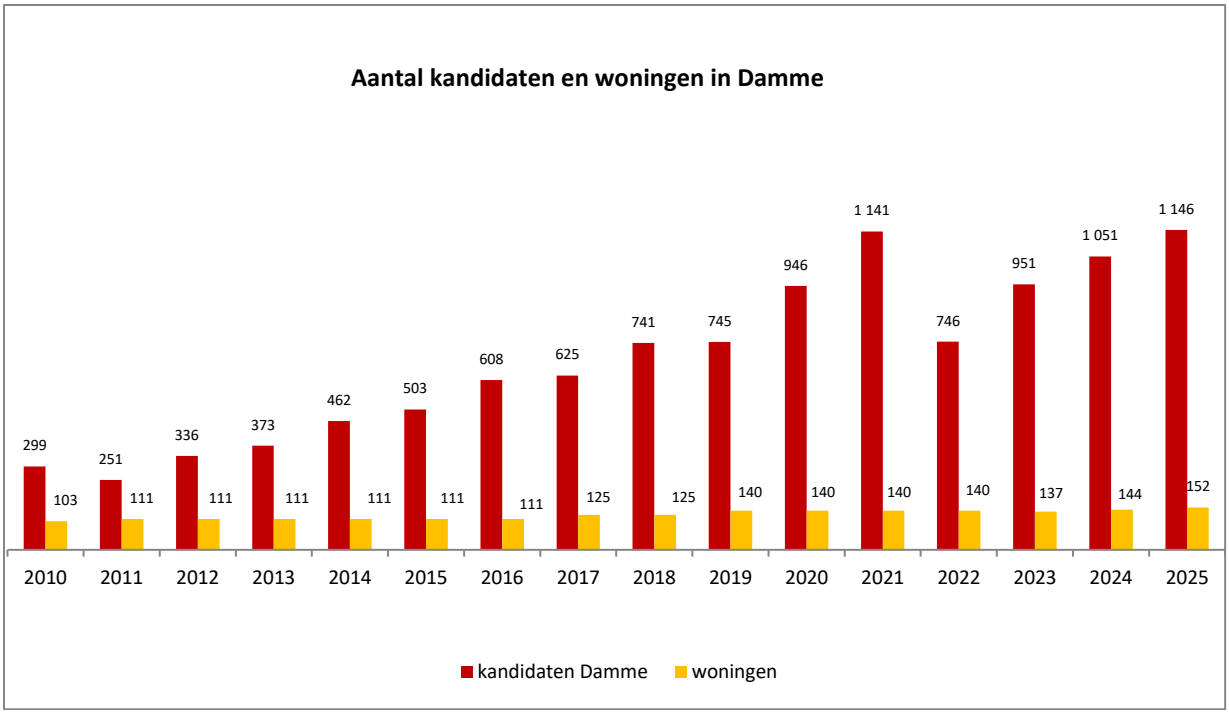
Daarnaast werden de woningen in de gemeenten Zwevezele en Ruiselede op 01/07/2025 overgedragen aan de Woonmaatschappij Woonstart.

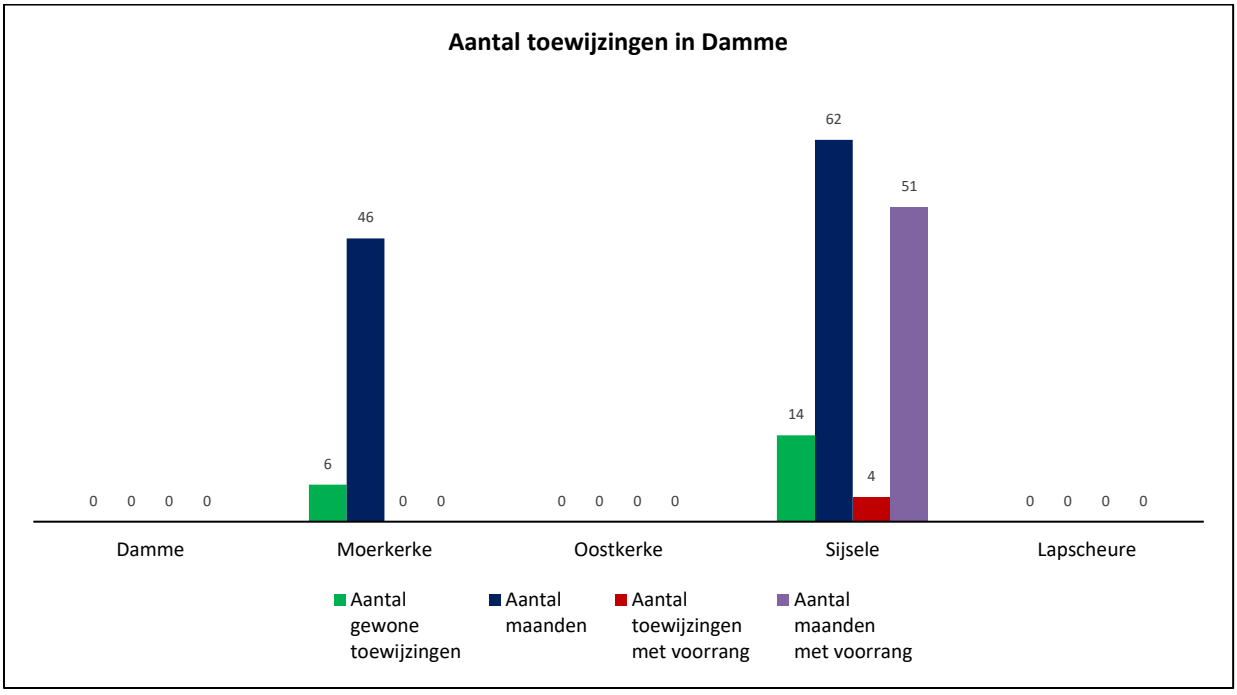

Aantal kandidaten en woningen in Beernem
318
128
272
153
347
185
383
185
493
195
535
195
644
198
607
198
722
222
719
222
878
222
1 056
234
744
234
918
233
1 150
269
1 264
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
kandidaten Beernem
woningen

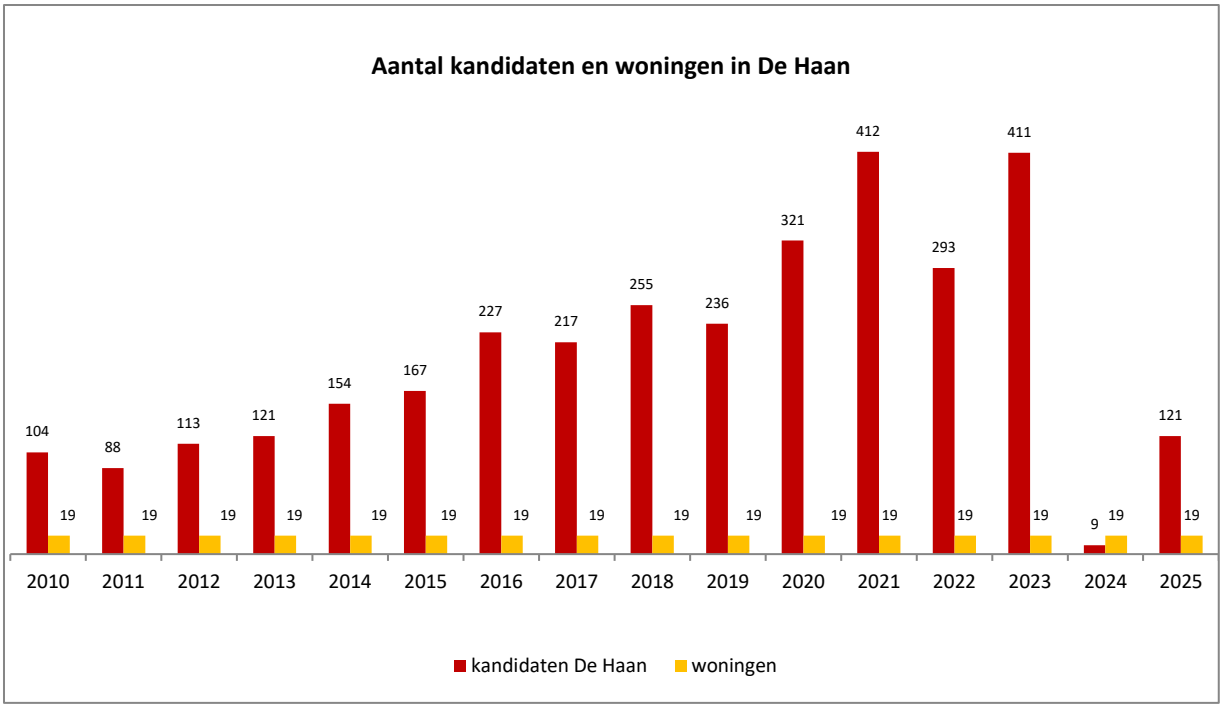

Aantal toewijzingen in Beernem
6
88
5
24
2
66
0
0
16
44
3
23
1
67
0
0
Beernem
Oedelem
Sint-Joris
Oostveld
Aantal gewone toewijzingen
Aantal maanden
Aantal toewijzingen met voorrang
Aantal maanden met voorrang

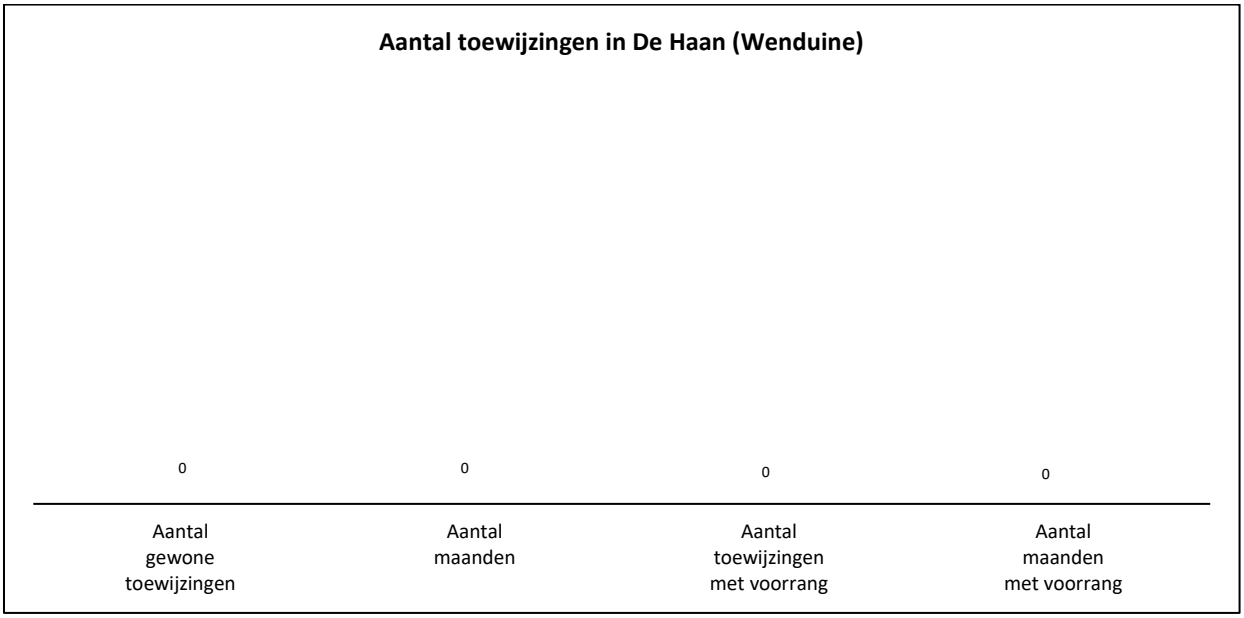

Aantal kandidaten en woningen in Brugge
4 169
3 409
3 474
3 508
4 002
3 552
3 696
3 619
4 498
3 574
4 341
3 595
5 294
3 688
5 304
3 694
6 253
3 736
5 957
3 779
6 888
3 844
7 671
3 858
4 054
3 897
4 692
4 042
7 423
4 570
7 098
4 639
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
kandidaten Brugge
woningen

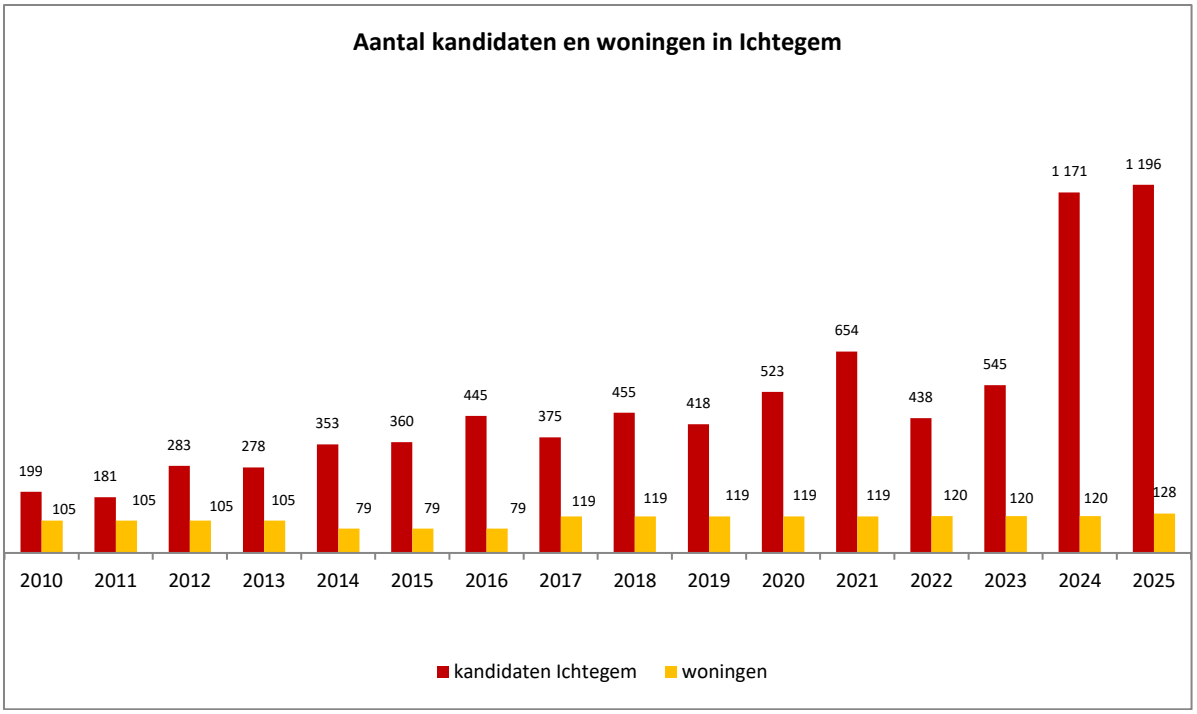

Aantal toewijzingen in Brugge
Assebroek
16
76
47
20
Brugge
26
93
17
31
Dudzele
1
118
1
14
Koolkerke
6
47
3
18
Kristus-Koning
3
97
1
9
Kruisabeele
3
106
4
25
Lissewege
0 0 0 0
Sint-Andries
22
95
19
28
Sint-Jozef
11
60
6
45
Sint-Kruis
10
97
14
31
Sint-Michiels
12
67
13
18
Sint-Pieters
36
86
40
36
Zeebrugge
51
77
32
24
Aantal gewone toewijzingen
Aantal maanden
Aantal toewijzingen met voorrang
Aantal maanden met voorrang

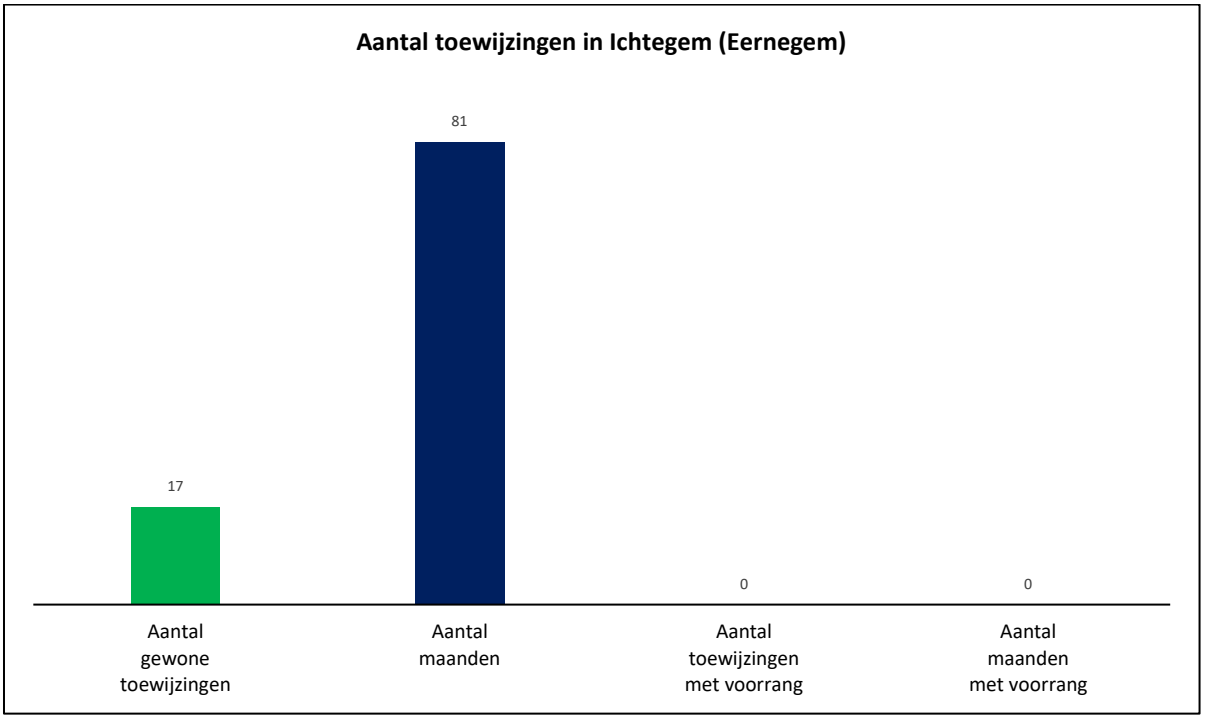

Aantal kandidaten en woningen in Damme
299
103
251
111
336
111
373
111
462
111
503
111
608
111
625
125
741
125
745
140
946
140
1 141
140
746
140
951
137
1 051
144
1 146
152
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
kandidaten Damme
woningen

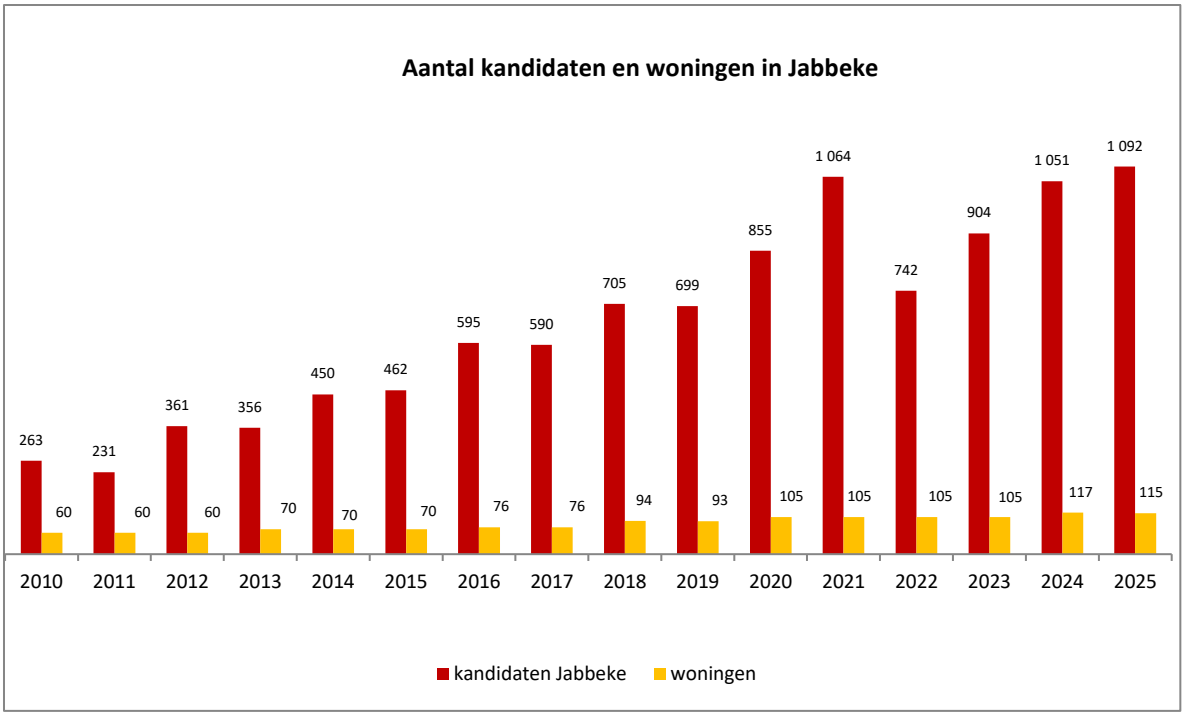

Aantal toewijzingen in Damme
0 0 0 0
6
46
0 0
0 0 0 0
14
62
4
51
0 0 0 0
Damme
Moerkerke
Oostkerke
Sijsele
Lapscheure
Aantal gewone toewijzingen
Aantal maanden
Aantal toewijzingen met voorrang
Aantal maanden met voorrang

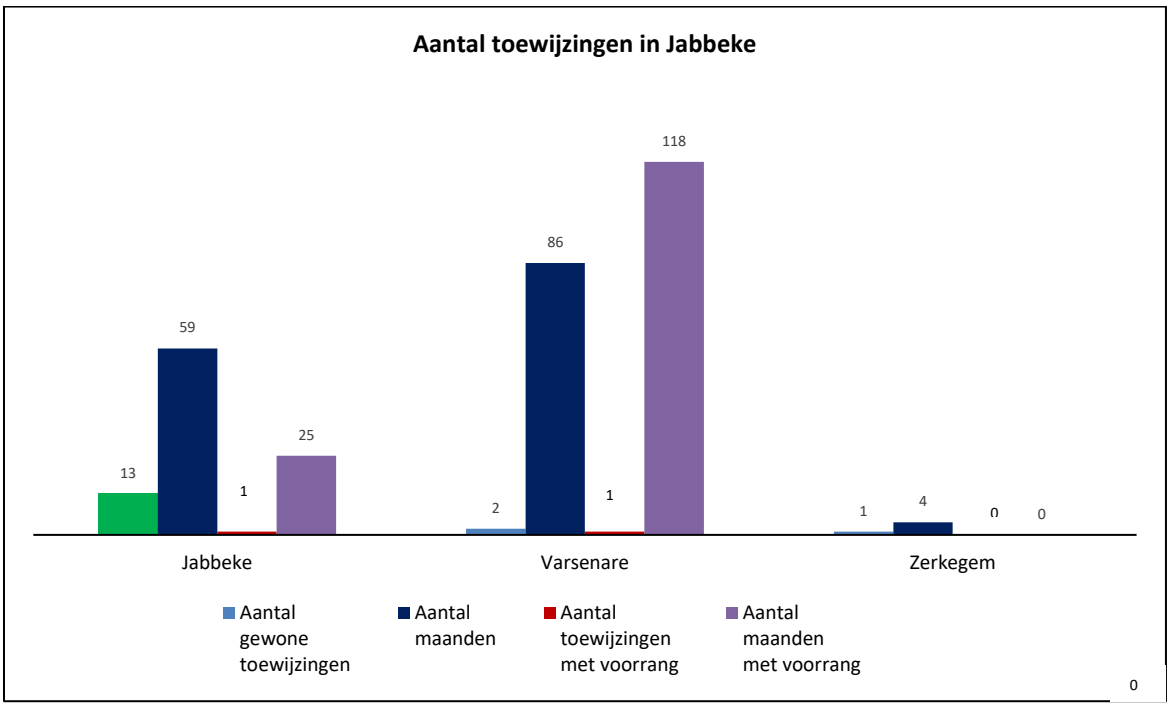

Aantal kandidaten en woningen in De Haan
104
19
88
19
113
19
121
19
154
19
167
19
227
19
217
19
255
19
236
19
321
19
412
19
293
19
411
19
9
19
121
19
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
kandidaten De Haan
woningen

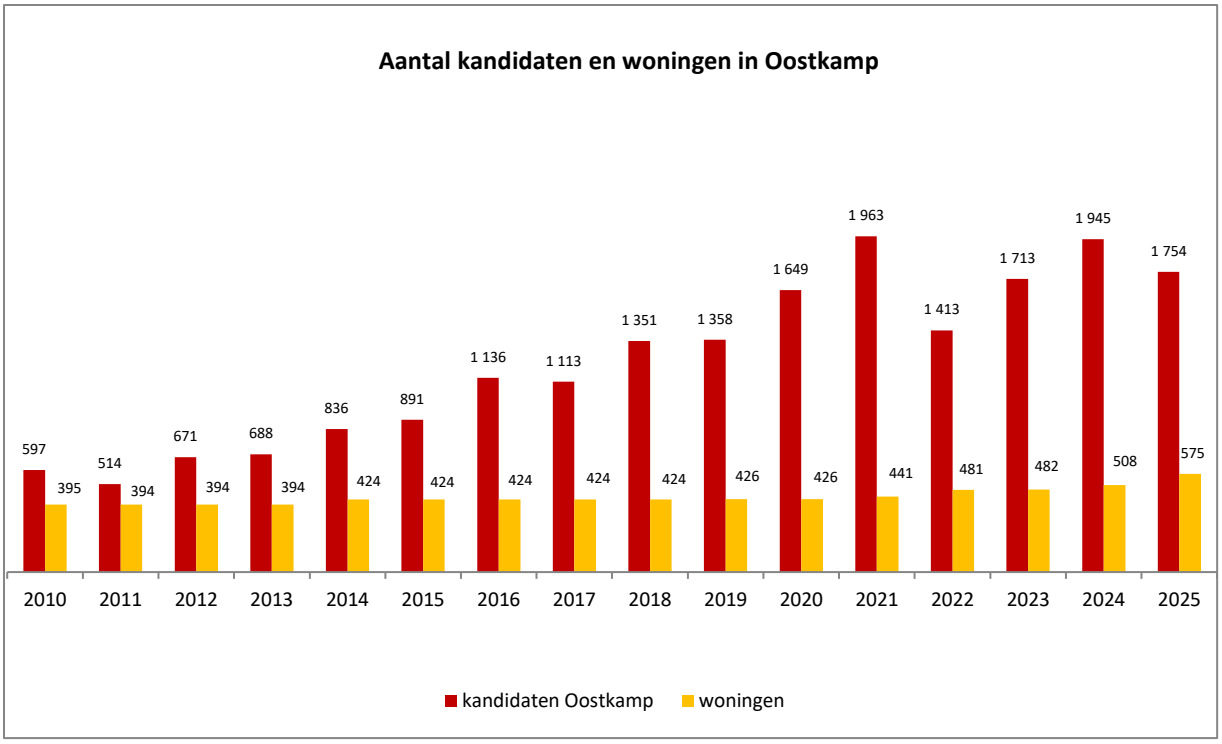

Aantal toewijzingen in De Haan (Wenduine)
0
0
0
0
Aantal gewone toewijzingen
Aantal maanden
Aantal toewijzingen met voorrang
Aantal maanden met voorrang

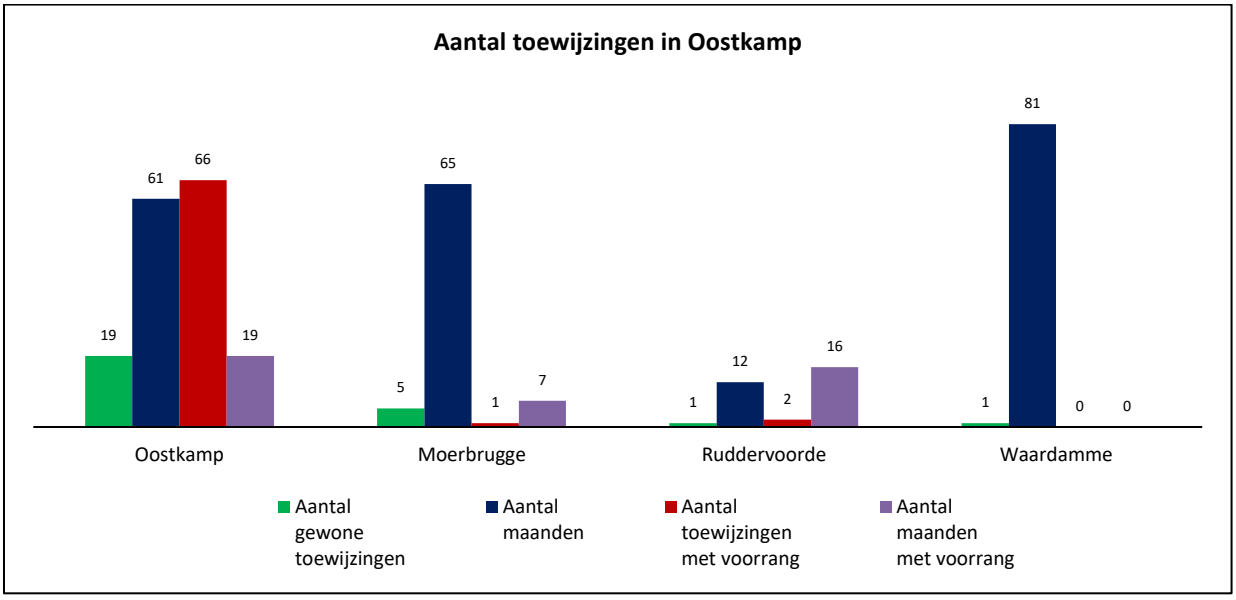

Aantal kandidaten en woningen in Ichtegem
199
105
181
105
283
105
278
105
353
79
360
79
445
79
375
119
455
119
418
119
523
119
654
119
438
120
545
120
1 171
120
1 196
128
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
kandidaten Ichtegem
woningen

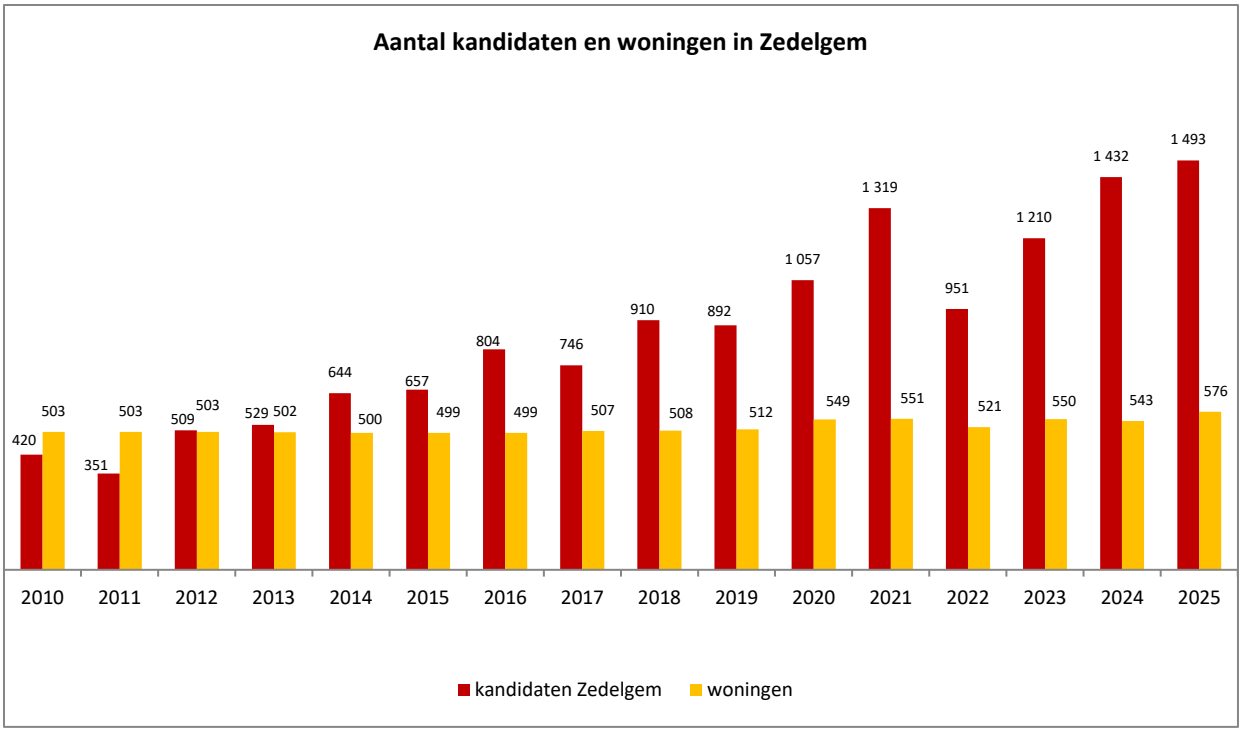

Aantal toewijzingen in Ichtegem (Eernegem)
17
81
0
0
Aantal gewone toewijzingen
Aantal maanden
Aantal toewijzingen met voorrang
Aantal maanden met voorrang

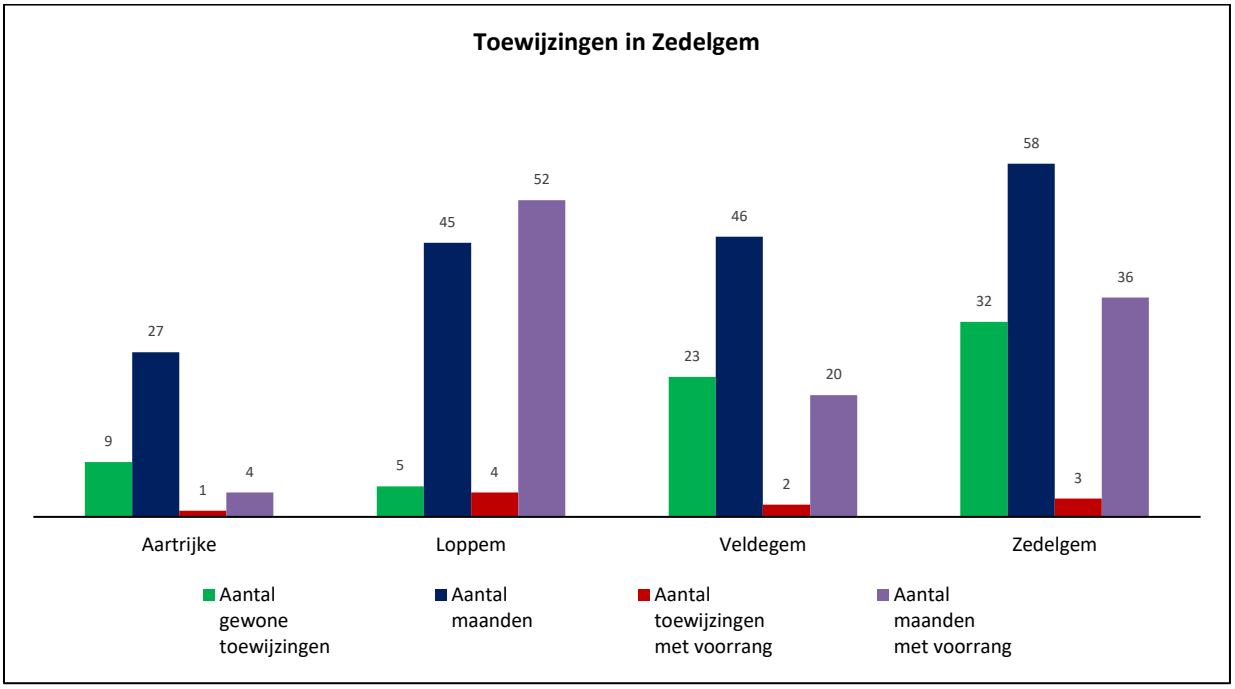

Aantal kandidaten en woningen in Jabbeke
263
60
231
60
361
60
356
70
450
70
462
70
595
76
590
76
705
94
699
93
855
105
1 064
105
742
105
904
105
1 051
117
1 092
115
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
kandidaten Jabbeke
woningen

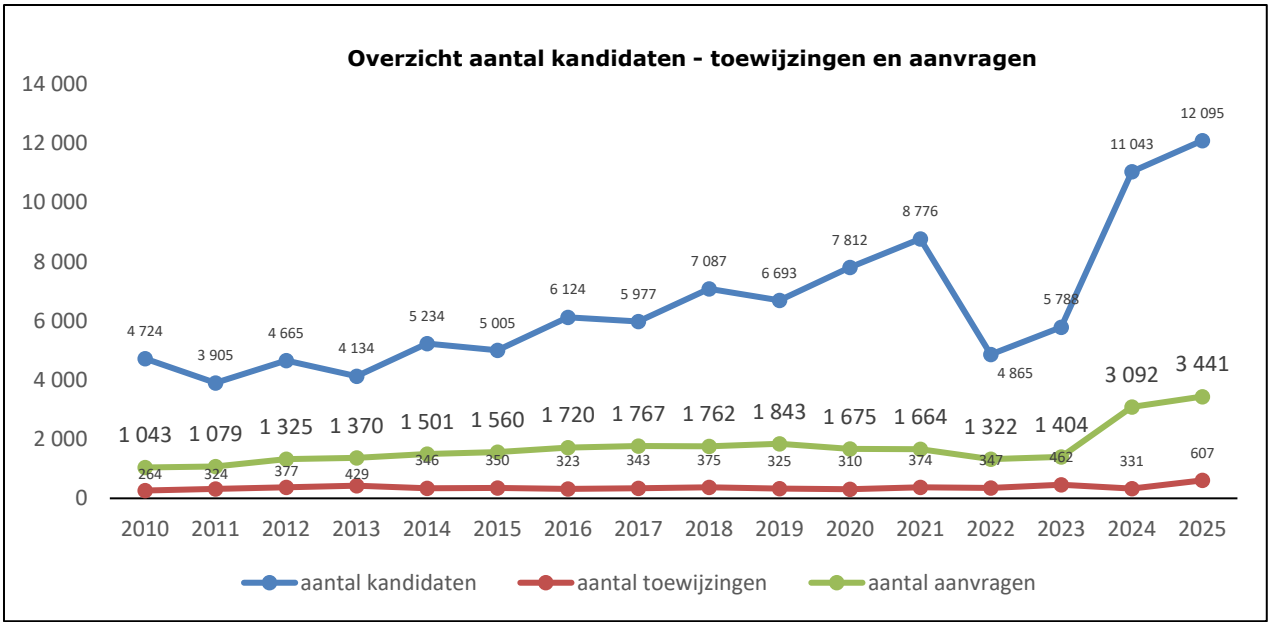

Aantal toewijzingen in Jabbeke
13
59
1
25
2
86
1
118
1
4
0
0
Jabbeke
Varsenare
Zerkegem
Aantal gewone toewijzingen
Aantal maanden
Aantal toewijzingen met voorrang
Aantal maanden met voorrang
0


Aantal kandidaten en woningen in Oostkamp
597
395
514
394
671
394
688
394
836
424
891
424
1 136
424
1 113
424
1 351
424
1 358
426
1 649
426
1 963
441
1 413
481
1 713
482
1 945
508
1 754
575
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
kandidaten Oostkamp
woningen


Aantal toewijzingen in Oostkamp
19
61
66
19
5
65
1
7
1
12
2
16
1
81
0
0
Oostkamp
Moerbrugge
Ruddervoorde
Waardamme
Aantal gewone toewijzingen
Aantal maanden
Aantal toewijzingen met voorrang
Aantal maanden met voorrang


Aantal kandidaten en woningen in Zedelgem
420
503
351
503
509
503
529
502
644
500
657
499
804
499
746
507
910
508
892
512
1 057
549
1 319
551
951
521
1 210
550
1 432
543
1 493
576
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
kandidaten Zedelgem
woningen

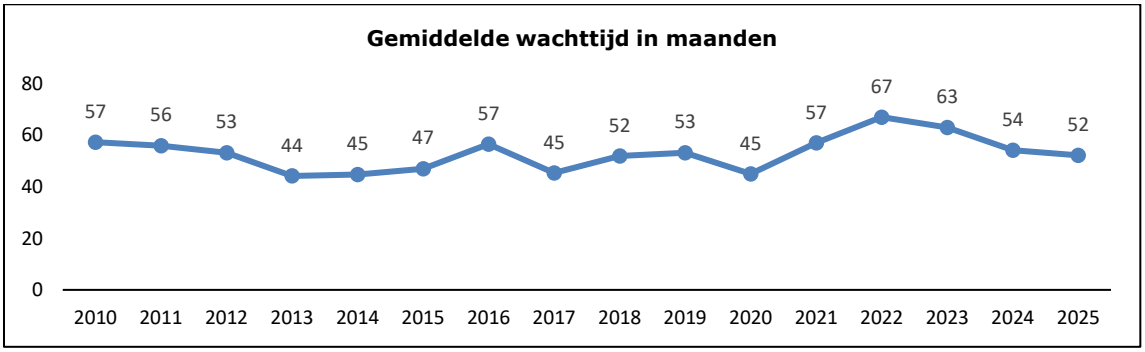

Toewijzingen in Zedelgem
9
27
1
4
5
45
4
52
23
46
2
20
32
58
3
36
Aartrijke
Loppem
Veldegem
Zedelgem
Aantal gewone toewijzingen
Aantal maanden
Aantal toewijzingen met voorrang
Aantal maanden met voorrang



In 2025 is er een verdere **lichte stijging** waarneembaar van het aantal **kandidaat-huurders**. De grote stijging van 2024 heeft te maken met de start van het CIR. Dit aantal omvat alle kandidaten waarvan Vivendo zowel primaire als secundaire verhuurder is. Door de centralisatie van de wachtlijsten en de samenvoeging van de wachtlijsten bij sociaal verhuurkantoren, Vlaams Woningfonds, lokale besturen en sociale huisvestingsmaatschappijen was een stijging te verwachten.

- Aantal primaire huurders op 31/12/2025: 5.573
- Aantal secundaire huurders op 31/12/2025: 6.522

Op 31/12/2025 waren er **12.095 kandidaten** ingeschreven op de wachtlijst van Vivendo.
Daar tegenover staat dat er in de **laatste 5 jaar 2.121 woongelegenheden** werden **toegewezen.** Het is belangrijk te benadrukken dat er in 2024 geen volledig jaar toegewezen kon worden en dat 2025 toch wel een record jaar was van aantal toewijzingen. **607 toewijzingen** ligt ver boven het gemiddelde van de laatste 10 jaar.
De dalende trend inzake de wachttijd blijft zich verderzetten. Desondanks blijft de **wachttijd** voor kandidaat-huurders bijzonder **lang** gezien het grote aantal kandidaten. Een verklaring hiervoor zijn de vele verplichte herhuisvestingen en de prioritaire mutaties.



Niettegenstaande de grote vraag naar sociale huurwoningen, is het opvallend dat nog steeds veel kandidaat-huurders hun aanbod weigeren.

Meer gedetailleerd kunnen we een duidelijk beeld geven van de gemiddelde wachttijd per gemeente/regio voor 2025. Deze wachttijden zijn gemiddelden en kunnen variëren afhankelijk van de persoonlijke situatie of voorkeur van de kandidaat-huurder.

Gemiddelde wachttijd per (deel)gemeente in jaar

	Pijler 1	Pijler 3
Beernem	8	7
Oedelem	7	
Sint-Joris	4	
Oostveld	6	

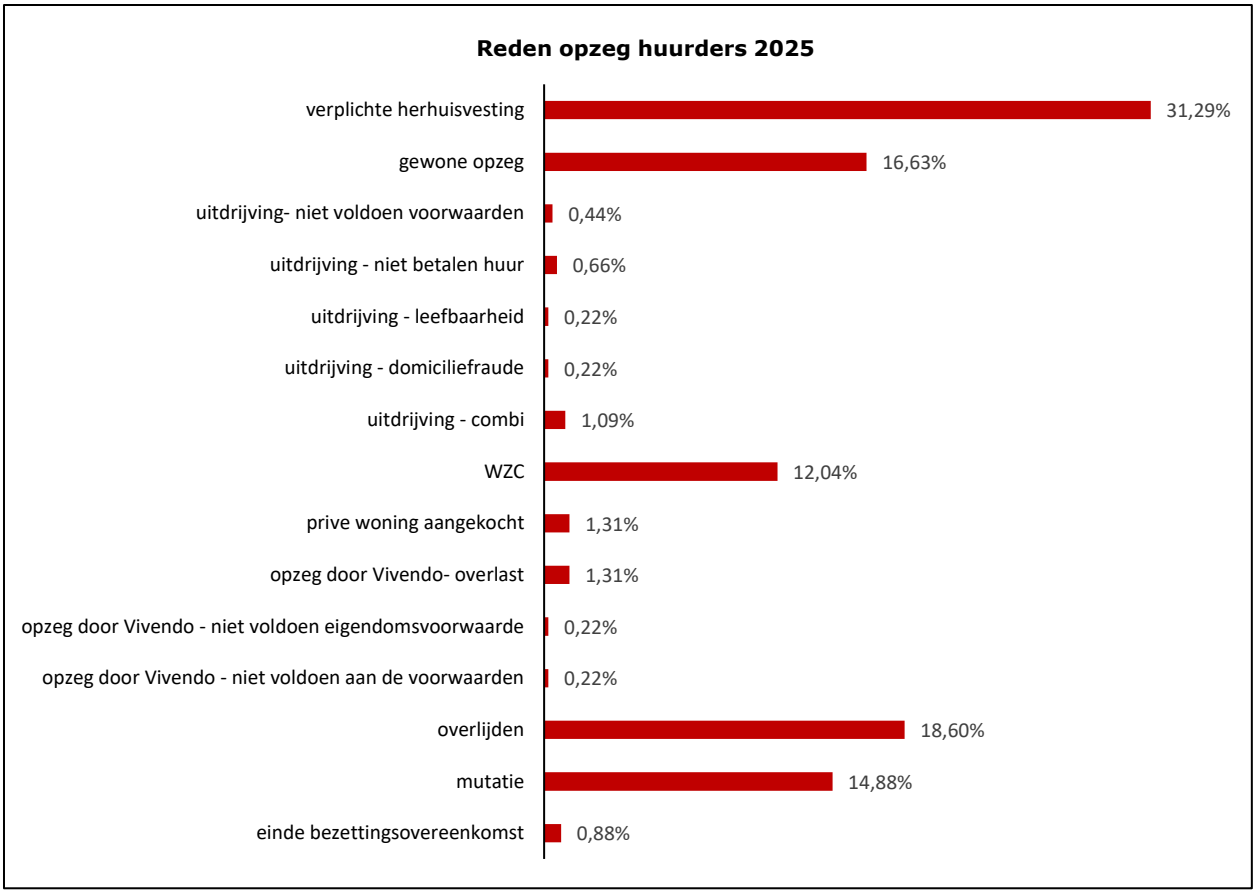
Assebroek	9	4
Brugge	8	
Dudzele	10	
Koolkerke	5	
Kristus-Koning	8	
Kruisabeele	9	
Lissewege	8	
Sint-Andries	8	
Sint-Kruis	9	
Sint-Michiels	7	
Sint-Pieters	8	
Zeebrugge	7	
Zwankendamme	8	

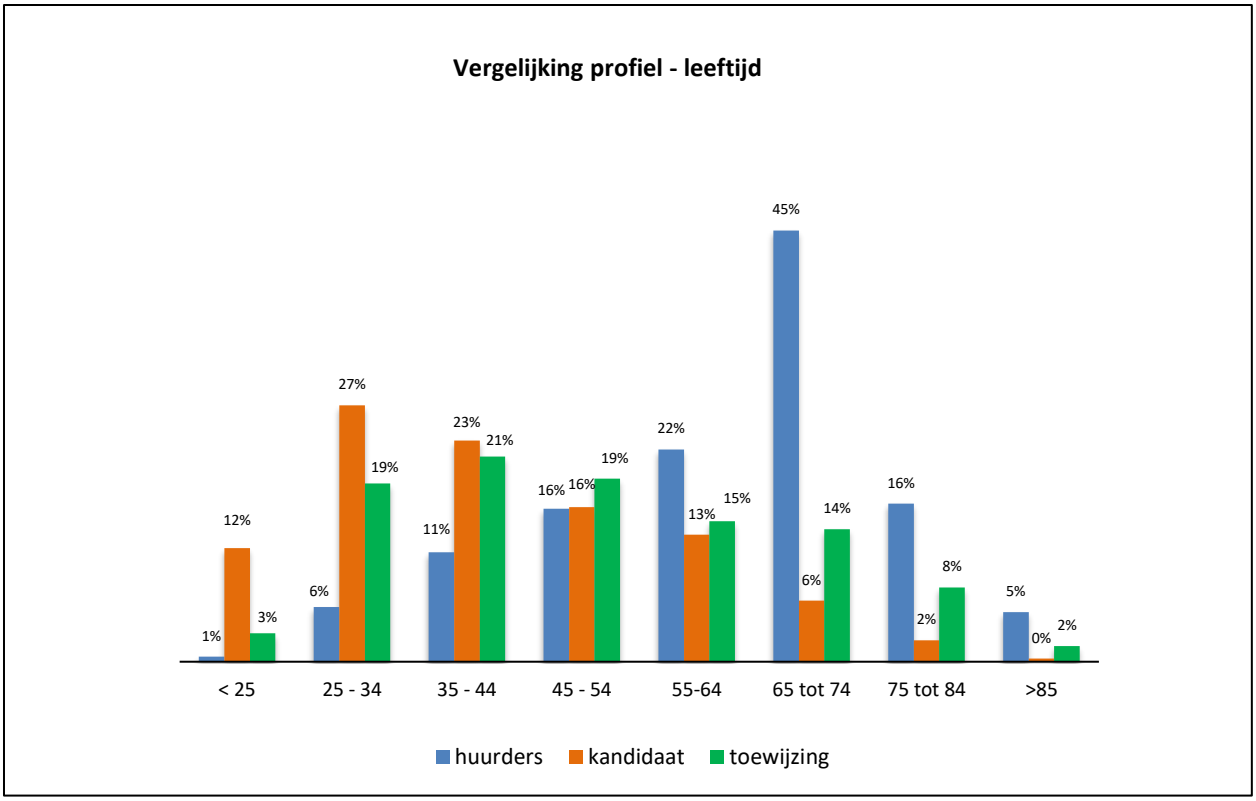
Damme	5	2

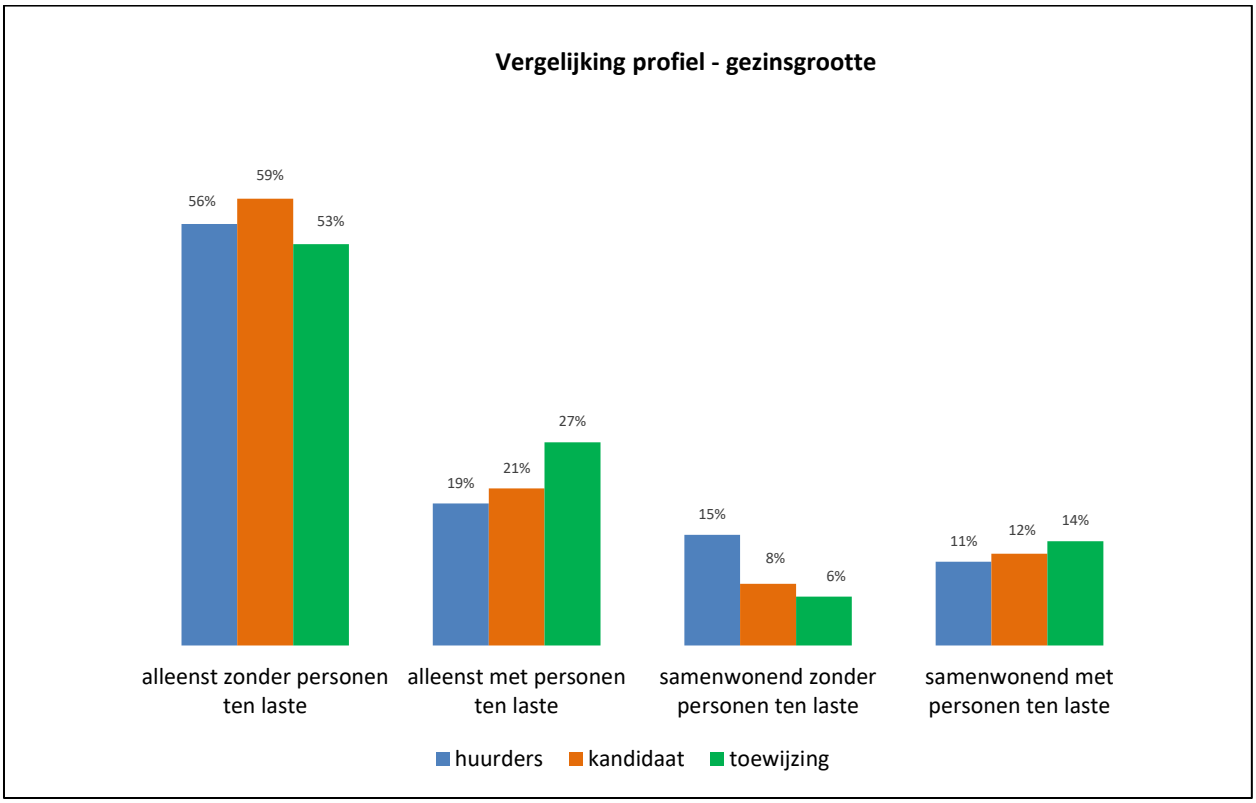
Jabbeke	5	4

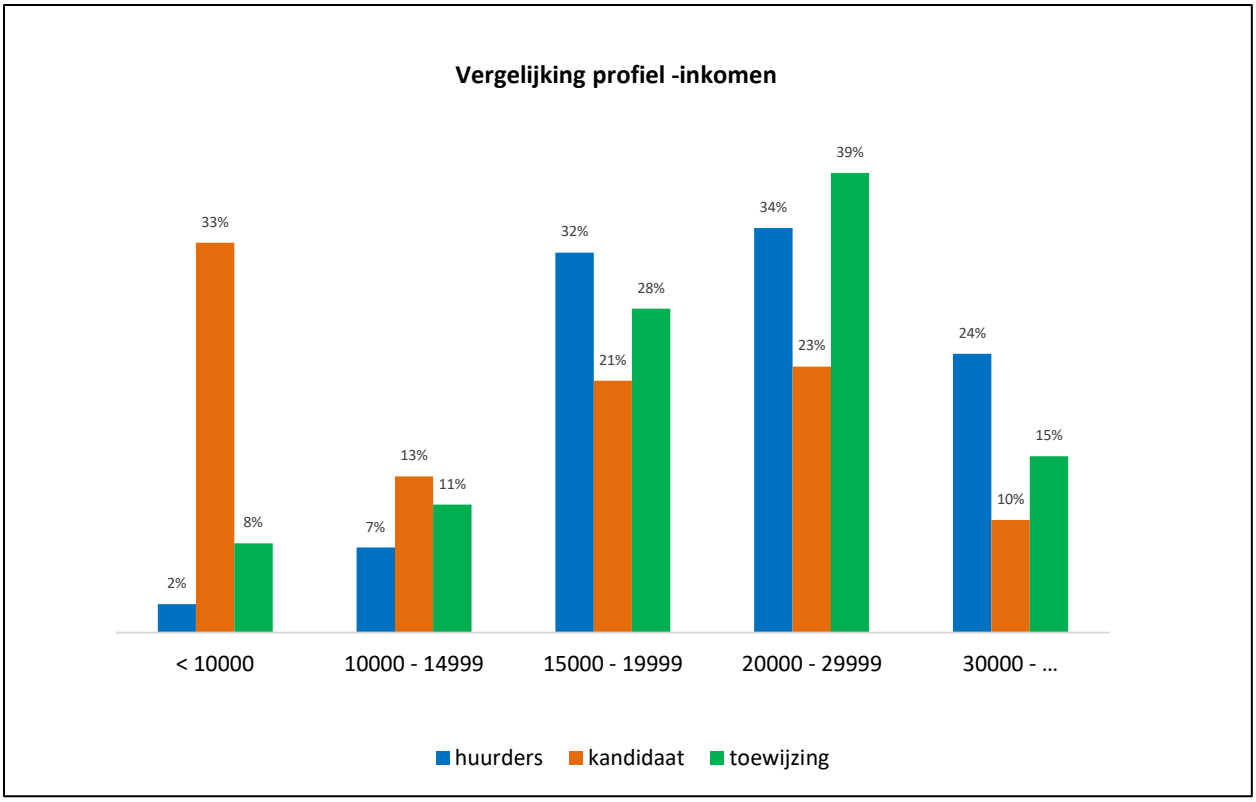
Oostkamp	5	1

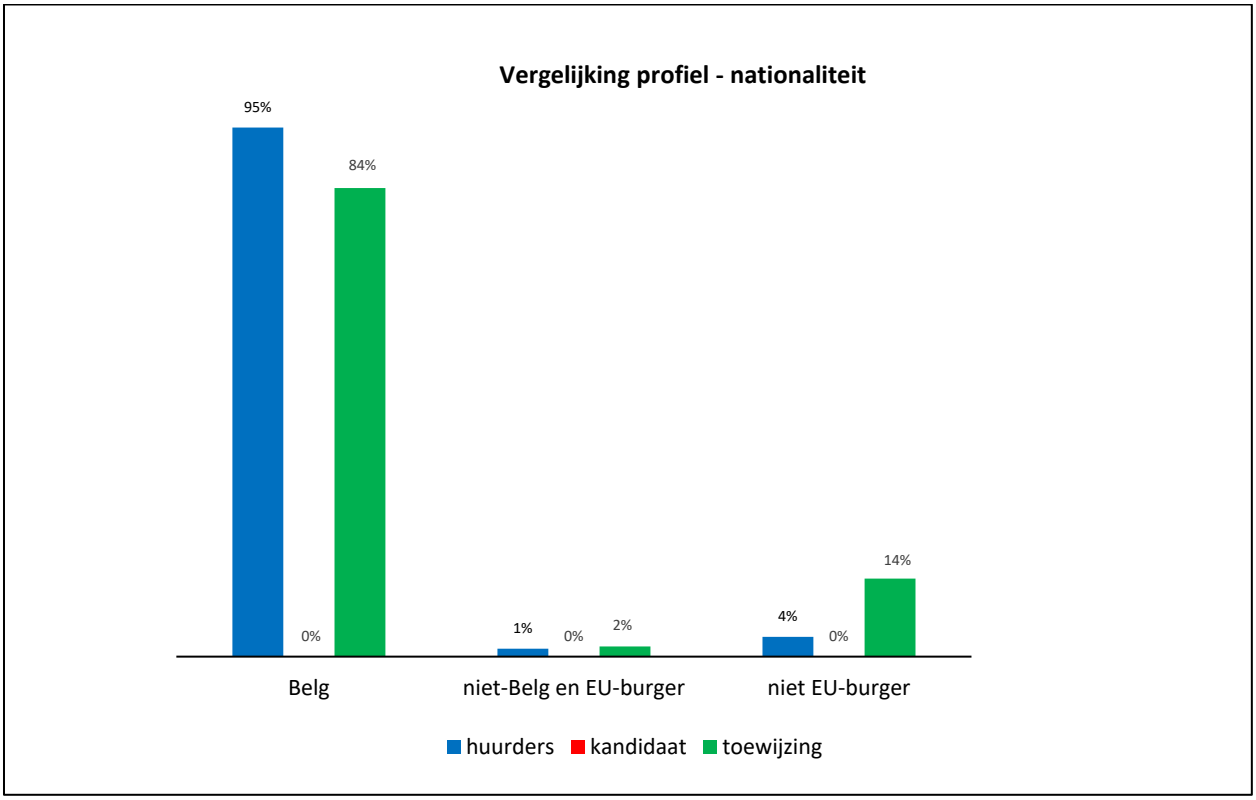
Aartrijke	3	4
Loppem	5	
Veldegem	4	
Zedelgem	5	


Reden opzeg huurders 2025
verplichte herhuisvesting
31,29%
gewone opzeg
16,63%
uitdrijving- niet voldoen voorwaarden
0,44%
uitdrijving - niet betalen huur
0,66%
uitdrijving - leefbaarheid
0,22%
uitdrijving - domiciliefraude
0,22%
uitdrijving - combi
1,09%
WZC
12,04%
prive woning aangekocht
1,31%
opzeg door Vivendo- overlast
1,31%
opzeg door Vivendo - niet voldoen eigendomsvoorwaarde
0,22%
opzeg door Vivendo - niet voldoen aan de voorwaarden
0,22%
overlijden
18,60%
mutatie
14,88%
einde bezettingsovereenkomst
0,88%


Vergelijking profiel - leeftijd
1%
12%
3%
6%
27%
19%
11%
23%
21%
16%
16%
19%
22%
13%
15%
45%
6%
14%
16%
2%
8%
5%
0%
2%
< 25
25 - 34
35 - 44
45 - 54
55-64
65 tot 74
75 tot 84
>85
huurders
kandidaat
toewijzing


Vergelijking profiel - gezinsgrootte
56%
59%
53%
19%
21%
27%
15%
8%
6%
11%
12%
14%
alleenst zonder personen ten laste
alleenst met personen ten laste
samenwonend zonder personen ten laste
samenwonend met personen ten laste
huurders
kandidaat
toewijzing


Vergelijking profiel -inkomen
33%
2%
8%
13%
7%
11%
32%
21%
28%
34%
23%
39%
24%
10%
15%
< 10000
10000 - 14999
15000 - 19999
20000 - 29999
30000 - ...
huurders
kandidaat
toewijzing


Vergelijking profiel - nationaliteit
95%
0%
84%
1%
0%
2%
4%
0%
14%
Belg
niet-Belg en EU-burger
niet EU-burger
huurders
kandidaat
toewijzing

Belangrijkste vaststellingen

- 2025 stond in het teken van verplichte herhuisvestingen ingevolge sloop en/of renovatie, hier is een enorm stijging t.o.v. vorige jaren (6,40% voor 2021, 9,28% voor 2022, 15,36% voor 2023 en 22.93% voor 2024) waarneembaar

  De belangrijkste projecten waren:

  - Brugge, Sint-Claradreef
  - Sint-Michiels, Walakker/Parklaan (Leeuwerik)
  - Sint-Michiels, Sint-Arnolduslaan (Nachtegaal)
  - Oostkamp, Boterbloemstraat
  - Oostkamp, Brugse Mettenstraat – Elf Julistraat – Groeningestraat – Klauwaardsstraat (Nieuwenhove)
- Het overlijden van de laatste hoofdhuurder is vervolgens de belangrijkste redenen van huuropzeg terwijl tot 2024 dit eerder de vrijwillige opzeg door de huurder was
- daarnaast is de vrijwillige opzeg door de huurder, een mutatie binnen het patrimonium van Vivendo of een verhuis naar het rusthuis een bijna even belangrijke reden van opzeg
- het profiel van de kandidaat-huurders is in de orde van grootte gelijk aan het profiel van de toewijzingen en de huurders. Op het vlak van leeftijd en de lage inkomens is er een tegenovergesteld verschil tussen kandidaten en huurders.
- 39% van de kandidaat-huurders is jonger dan 34 jaar terwijl dit bij de huurders maar 7% is, het aandeel van jonge kandidaat-huurders en huurders is ook gestegen in vergelijking met vorige jaren
- 22% van de huurders is ouder dan 75 jaar terwijl dit bij de kandidaat-huurders 2% is
- 52% van de kandidaat-huurders is tussen 35 en 65 jaar oud
- 50% van de huurders is tussen 35 en 65 jaar oud
- 67% van de huurders is ouder dan 65 jaar, waarvan 5% ouder dan 85 jaar. In vergelijking met vorig jaar is er een grote stijging waarneembeer bij de huurders 65+
- 59% van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden zonder personen ten laste, dit is vergelijkbaar met de huurders, nl. 56%
- 21% van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden met personen ten laste terwijl dit bij de huurders iets lager ligt op 19%
- 12% van de kandidaat-huurders zijn samenwonenden met personen ten laste
- 8% van de kandidaat-huurders zijn koppels zonder kinderen
- 2% van de huurders verdient minder dan € 10.000/jaar, bij de kandidaten is dit 33% en bij toewijzing 8%
- 46% van de kandidaat-huurders verdient minder dan € 15.000/jaar, bij de huurders is dit 9%
- 67% van de huurders heeft een inkomen tussen € 15.000/jaar en € 30.000/jaar
- 24% van de huurders verdient meer dan € 30.000/jaar
- 95% van de huurders zijn Belg, bij toewijzing is dit 84%, bij deze laatste is er een lichte daling in vergelijking met vorig jaar waarneembaar
- 14% van de kandidaat-huurders zijn bij toewijzing niet-EU-burgers

KOOP EN KREDIETVERLENING

KOOP

Kandidaat-kopers kunnen zich inschrijven in één of meerdere registers en betalen € 50 inschrijvingsgeld per gekozen register.
De permanent geopende inschrijvingsregisters (40 voor koopwoningen en 18 voor koopappartementen) omvatten het volledige werkgebied van Vivendo.
Op 31/12/2025 waren er 966 inschrijvingen van kandidaat-kopers in de diverse registers.

Voorwaarden 2025

- geen woning gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben
- de vastgestelde inkomstengrenzen niet overschrijden als de woning gelegen is in cluster* 1 of 2 (tussen haakjes de bedragen als de woning gelegen is in cluster 0)
  - € 49.263 voor een alleenstaande zonder persoon ten laste
  - € 54.181 voor een alleenstaande met een beperking zonder persoon ten laste
  - € 73.886 voor alle andere gevallen (alleenstaande met kinderen ten laste, gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden), te verhogen met € 4.919 per persoon ten laste
  - het vereiste minimum belastbaar inkomen bedraagt € 11.767

***Wat betekenen cluster 0, cluster 1 en cluster 2?**

Dit zijn 3 gebieden met gelijkaardige woningprijzen.

- Cluster 0: tot deze cluster behoren alle gemeenten en steden in het Vlaams Gewest die niet behoren tot een van de twee andere clusters
- Cluster 1: tot deze cluster behoren o.a. volgende gemeenten: Blankenberge, Damme, De Haan, Jabbeke, Oostkamp, Torhout, Zedelgem, Zuienkerke…
- Cluster 2: tot deze cluster behoren o.a. volgende gemeenten: Brugge, Knokke-Heist…

Gerealiseerde koopprojecten 2025

Plaats	Aantal woningen	Gemiddelde grondprijs (excl. BTW)	Gemiddelde prijs woongelegenheid (excl. BTW)	Gemiddelde BTW	Gemiddelde totale prijs	Gemiddelde grondopp
Ramskapelle, Grote Boomgaard en Noordvlietweg	15	€ 82.136,44	€ 230.426,40	€ 22.266,19	334.829,03	235,73 m²
Sint-Michiels, Stokveldepad 6 en 10	2	€ 80.148,75	€ 205.450,00	€ 20.469,01	€ 306.067,81	258,50 m²
Veldegem, Henri Vandaelestraat	7	€ 70.970,86	€ 222.966,00	€ 20.076,00	€ 314.013,37	296,40 m²

Geplande koopprojecten op korte termijn

Plaats	Aantal woongelegenheden	Status
Veldegem, Henri Vandaelestraat 6	1 woning	Verkoop woning in 2026
Ramskapelle, Noordvlietweg en Grote Boomgaard	5 woningen	Verkoop woningen in 2026
Zwevezele, Regenboogstraat 36	1 woning	Verkoop woning in 2026
Varsenare, Dossestraat	14 woningen	Verkoop woningen in 2027/2028
Zedelgem, Lindestraat en Schattingbeekstraat	15 woningen	Verkoop woningen in 2027/2028

KREDIETVERLENING

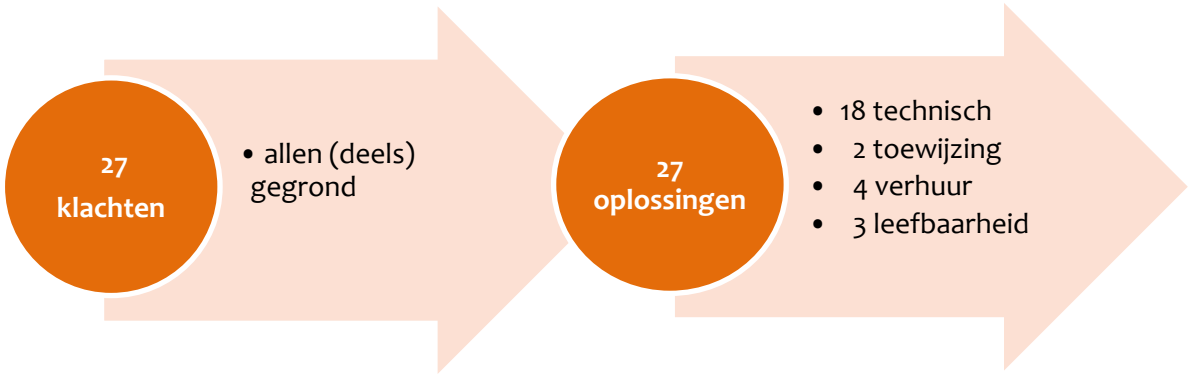
Sinds 1/1/2022 deed Vivendo de bemiddeling van kredieten als erkende sociale huisvestingsmaatschappijen uit de koop- of gemengde sector die een samenwerkingsovereenkomst met het Vlaams Woningfonds (VWF) hadden afgesloten. Er konden leningen aangevraagd worden voor individuele verrichtingen (aankoop, aankoop + renovatie, renovatie en behoud woning in de private sector) en voor de aankoop van een sociale koopwoning.

Naar aanleiding van de publicatie van het MB van erkende woonmaatschappijen inzake kredietbemiddeling op 28/9/2023 heeft Vivendo de bemiddeling moeten stopzetten wegens niet langer erkend. Kandidaat-kopers dienen voortaan rechtstreeks contact op te nemen het Vlaams Woningfonds of met één van de elf erkende woonmaatschappijen.

Het Vlaams Woningfonds organiseert vanaf 1 april 2024 twee zitdagen per week in de kantoren van Vivendo in de Magdalenastraat in Sint-Andries. Op maandagmorgen van 09:00 uur tot 12:00 uur en op donderdagmiddag van 13:00 uur tot 19:00 uur kunnen kandidaat-kopers terecht voor hun vragen over de Vlaamse Woonlening. Het Vlaams Woningfonds sloot daartoe een huurovereenkomst af met Vivendo voor de huur van bureelruimte.

KLACHTEN

CIJFERS 2025 EN KLACHTENBEELD



18 technische klachten

- 3 m.b.t. ingehuurd patrimonium
- 15 m.b.t. eigen patrimonium (1 behandeld door dienst projecten, 14 behandeld door dienst patrimonium)
  - algemene technische problemen, vocht/schimmelproblemen, verwarming
  - te lange wachttijd voor herstellingen
  - technische problemen koopwoning: aannemer werd in gebreke gesteld
  - huisbezoeken werden ingepland
  - herstellingen werden uitgevoerd of er werd opdracht gegeven
  - aannemers werden aangesproken
  - verzekeringsdossiers opgestart waar nodig

2 klachten m.b.t. kandidaat-huur

- 1 niet-akkoord met toegewezen woongelegenheid
- 1 stopzetting wegens overlijden betrokkene

4 klachten m.b.t. verhuring

- klachten over aanpassing huurprijsberekening: er werd de nodige verantwoording gegeven aan betrokkenen + 1 betrokkene had nagelaten tijdig documenten te bezorgen
- terugbetaling borg: werd reeds teruggestort voor de klacht werd afgehandeld

3 klachten m.b.t. bewonerscontacten

- klacht over blijvende overlast
- klachten i.v.m. medewerkers: beiden weerlegd

Maatregelen ter voorkoming van klachten

- Het gebruik van de opvolgingslijst voor de verschillende diensten die centraal wordt beheerd (controle op behandelingstermijnen) bewijst nog steeds zijn nut
- Gefaseerde renovatie
- We werken samen met de firma's Equans en Six voor het wettelijk onderhoud én voor problemen verwarming, boilers, sanitair, elektriciteit en ventilatie. Deze firma's zijn 24u op 24 bereikbaar.

COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Dit commentaar gaat uit van de balans na resultaatverwerking en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de Algemene Vergadering.

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig artikel 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Detail jaarrekening en balans per 31/12/2025 in bijlage.

BALANS NA RESULTAATVERWERKING

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (EUR):
(bedragen in eenheden)

ACTIVA	31/12/2025	31/12/2024
Vaste activa	572.850.232,92	576.805.610,19
Vorderingen > 1 j	0,00	0,00
Overige vlottende activa	33.082.378,81	36.681.923,81
TOTAAL DER ACTIVA	**605.932.611,73**	**613.487.534,00**

PASSIVA	31/12/2025	31/12/2024
Eigen vermogen	120.004.062,30	122.988.286,10
Voorzieningen en uitgestelde belastingen > 1 j	4.521.553,90	5.036.568,03
Schulden > 1 j	448.963.595,28	455.452.883,19
Schulden <= 1 j	29.215.134,17	27.329.271,87
Overlopende rekeningen	3.228.266,08	2.680.524,81
TOTAAL DER PASSIVA	**605.932.611,73**	**613.487.534,00**

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af:

	2025	2024
1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn)	1,13	1,34
2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	19,80%	20,05%

Liquiditeit
De liquiditeit van de onderneming laat zien wat de mate is waarin de onderneming in staat is om aan haar direct (op korte termijn) opeisbare verplichtingen te kunnen voldoen. Dus in hoeverre je bijvoorbeeld je kortlopende schulden kan betalen zonder daarvoor nieuwe financiële bronnen aan te boren.

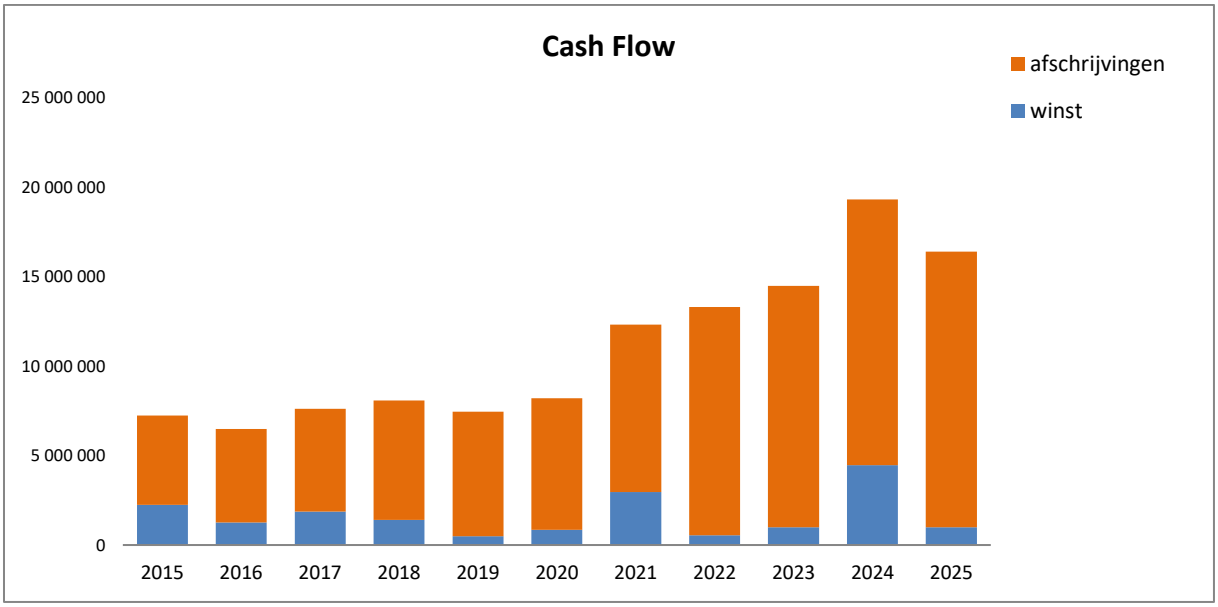
Deze ratio wordt als volgt berekend: Vlottende activa / Schulden op korte termijn

Vlottende activa zijn zaken die binnen één jaar in geld omgezet kunnen worden. Ook liquide middelen (geld) vallen hieronder. Het kort vreemd vermogen bestaat uit middelen die je onderneming slechts voor een korte tijd beschikbaar heeft. In elk geval korter dan één jaar.
Indien de uitkomst hiervan hoger dan 1 is, wil dat zeggen dat er op korte termijn voldoende 'liquiditeit' is om aan de korte schulden te voldoen. Als de uitkomst lager is dan 1 kan dat leiden tot liquiditeitsproblemen.
Voor het afgelopen boekjaar 2025 kent Vivendo een liquiditeitsratio van 1,13 ten opzichte van 1,34 in 2024.

Solvabiliteit
De solvabiliteitsratio laat toe inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen. Met andere woorden, het laat zien in hoeverre je afhankelijk bent van schuldeisers.

Deze ratio wordt als volgt berekend: Eigen vermogen / Totaal vermogen X 100%

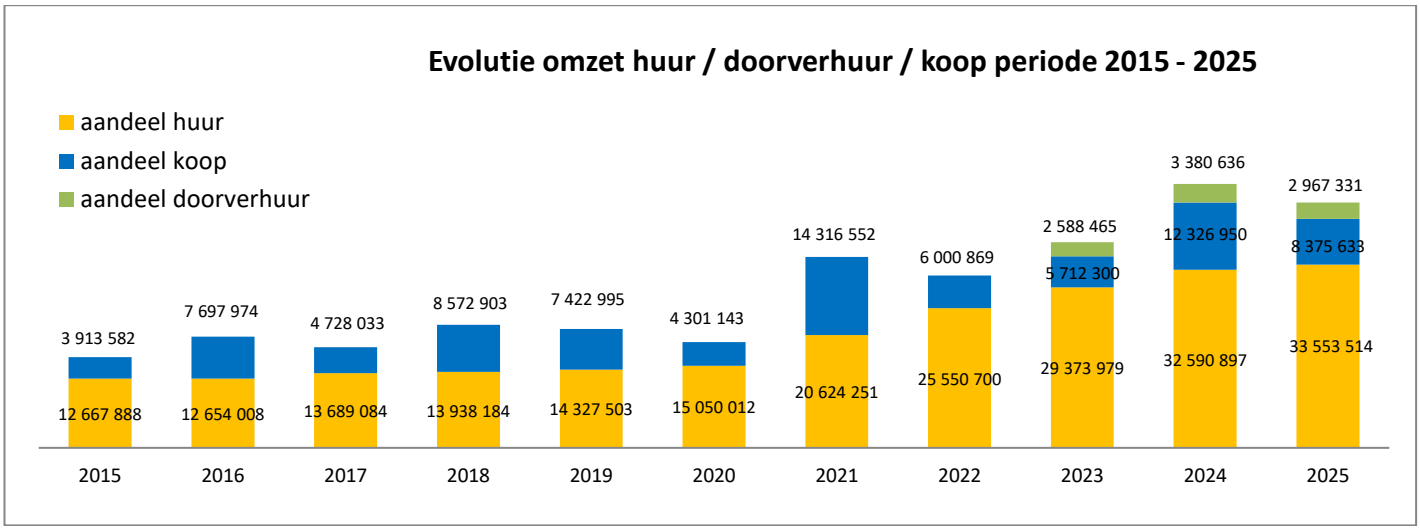
Onder het eigen vermogen verstaan we het bedrag wat je als ondernemer zelf in je onderneming hebt geïnvesteerd. Het geeft de verhouding weer van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. Om als 'financieel gezond' te worden gezien moet de uitkomst liggen tussen de 25% en de 40%.
Voor het afgelopen boekjaar 2025 kent Vivendo een solvabiliteit van 19,80% ten opzichte van 20,05% in 2024.



RESULTATENREKENING

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven:

RESULTATENREKENING	31/12/2025	31/12/2024
Omzet	44.896.477,86	48.298.482,67
Handelsgoederen, grond-en hulpstoffen	8.999.132,43	9.409.238,79
Diensten en diverse goederen	14.062.354,41	12.372.335,84
Personeelskosten	6.725.524,05	6.057.509,89
Geproduceerde vaste activa	1.993.537,82	13.166,34
Afschrijvingen	15.388.491,11	14.830.103,29
Waardeverminderingen handelsvorderingen	61.602,90	124.929,41
Voorzieningen voor risico's en kosten	-482.097,95	-400.484,99
Andere bedrijfskosten	3.592.490,81	3.529.083,46
Niet-recurrente bedrijfskosten	894.350,83	1.025.122,42
Andere bedrijfsopbrengsten	2.095.823,12	1.900.528,84
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	1.932.002,48	2.524.916,65
Bedrijfsresultaat	1.675.992,69	5.789.256,39
Financieel resultaat	-770.189,87	-1.223.031,36
Regularisatie belastingen	0,00	0,00
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	46.982,78	134.042,34
Belastingen op het resultaat	58.104,21	240.563,41
Resultaat van het boekjaar	894.681,39	4.459.703,96
Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves	94.348,66	6.322,88
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	989.030,05	4.466.026,84



RESULTAATVERWERKING

Wij stellen U voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (in EUR):

A. Te bestemmen winstsaldo:		(+)	989.030,05
A. Te verwerken verliessaldo:		(-)	
bestaande uit:			
- te bestemmen winst van het boekjaar (+)	989.030,05		
- te verwerken verlies van het boekjaar (-)			
- overgedragen winst van het vorige boekjaar (+)			
B. Onttrekking aan het eigen vermogen		(+)	
bestaande uit:			
- onttrekking aan het kapitaal en de uitgiftepremies (+)			
- onttrekking aan de reserves (+)			
C. Toevoeging aan het eigen vermogen		(-)	989.030,05
bestaande uit:			
- toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies (-)			
- toevoeging aan de wettelijke reserve (-)			
- toevoeging aan de overige reserves (-)	989.030,05		
D. Over te dragen winst/verlies		(-)(+)	
F. Uit te keren winst		(-)	
bestaande uit:			
- vergoeding van het kapitaal (-)			
- tantièmes (-)			
- andere rechthebbenden (-)			

TEGENSTRIJDIG BELANG VAN VERMOGENRECHTELIJKE AARD VAN EEN BESTUURDER

Cf. artikel 7:96 WVV worden de getroffen besluiten terzake hierna overgenomen: nihil

POSITIE VAN DE ENTITEIT GEDURENDE HET LOPENDE BOEKJAAR

De Jaarrekening geeft een getrouw overzicht van de ontwikkelingen van het bedrijf en de positie van de vennootschap

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Nihil

INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEINVLOEDEN

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

KAPITAALVERHOGINGEN EN UITGIFTE VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN WARRANTS WAARTOE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR BESLOTEN WERD IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR

Er werden geen dergelijke beslissingen genomen door de Raad van Bestuur.

BIJKANTOREN

Nihil

VERKRIJGING EIGEN AANDELEN

Nihil

BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

Andere wettelijke controleopdrachten: € 6.400,00

WIJZIGING WAARDERINGSREGELS

Nihil

WIJZE VAN TOEZICHT OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN

Bij de erkenningsaanvraag toonde Vivendo aan dat zij de doelstellingen beoogd door Vlaanderen bij de hervorming, kan realiseren. Vivendo realiseert de erkenningsvoorwaarden op alle domeinen, vermeld in Boek 4, Deel 1, titel 3, hoofdstukken 1 t.e.m. 7 VCW van 2021. Kernwoorden daarbij zijn vooreerst de klantgerichtheid : zowel naar kandidaat-huurders als huurders en kopers, en ook naar partners en lokale besturen uit het werkingsgebied. Tevens samenwerking en synergie in de verschillende deelopdrachten om het beoogde aanbodverruiming te realiseren. De Raad van Bestuur bevestigt dat alle elementen van de erkenningsvoorwaarden doorheen de werking in 2025 ten volle nagestreefd bleven en dat zij hierover continu gerapporteerd werd. Zoals blijkt uit het 'gewone' jaarverslag over dienstjaar 2025.

ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJKING VAN HAAR VOORWERP EN DE DAARVOOR INGEZETTE MIDDELEN

De Raad van Bestuur heeft vastgesteld over het dienstjaar 2025 dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen effectief bestemd waren om de doelstellingen, cf. de erkenningsvoorwaarden, van Vivendo te realiseren.

BELONINGSPAKKET VAN DE DIRECTEUR

De salarisschaal van de directeur is A 286. Verder beschikt de directeur over een dienstwagen waarvoor een car-policy werd afgesloten en een groepsverzekering onder het stelsel te bereiken doel.Er wordt geen managementtoelage toegekend.

VERZOEKEN TOT UITTREDING AANDEELHOUDERS

In 2025 traden 5 particuliere aandeelhouders uit. Hierdoor werden 1.515 aandelen vernietigd.
Het totaal aantal aandelen daalde per 31-12-2025 van 75.849 naar 74.334.

PARTICIPATIE

Vivendo participeert in 3 organisaties:

- **Aster**: Met Aster wordt er geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen op sociale woningen. Dit zorgt voor een besparing op de energiefactuur van onze sociale huurders. Tevens draagt Vivendo op deze manier bij aan het klimaat door een vermindering van CO_2-uitstoot.
- **Creat**: Creat fungeert als een aankoopcentrale. Er worden door hen overeenkomsten afgesloten volgens de wetgeving van de Overheidsopdrachten. Vivendo kan - indien gewenst - intekenen op afgesloten overeenkomsten.
- **Collectief.coop**: Collectief.coop sluit raamcontracten af waardoor extra voordelen en kortingen bekomen kunnen worden bij diverse leveranciers. Vivendo kan, indien gewenst, intekenen op deze overeenkomsten.

WINSTUITKERING

Er werd voor het boekjaar 2025 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders.

HERINVESTERINGSPLICHT

De herinvestering volgens de artikels 4.4/2 en 4.4/6 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is in het boekjaar 2025 als volgt ingevuld:

Opbouw herinvesteringsverplichting 2025	
Verkoop sociale huurwoningen	€ 1.951.970,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2025	
Terugbetalingen leningen	€ 39.375,45
Realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	€ 69.853,57
Investering in werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	€ 1.796.271,74

Er werd voldaan aan de herinvesteringsverplichting.

MEDEDELING NOPENS HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIELE INSTRUMENTEN, VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA, FINANCIELE POSITIE EN RESULTAAT

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

GOEDKEURING JAARREKENING EN KWIJTING AAN BESTUUDERS EN COMMISSARIS

Wij vragen de algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening afgesloten op 31/12/2025 goed te keuren.

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen verzoeken wij de algemene vergadering kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris van de vennootschap voor het uitoefenen van hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

JAARREKENING EN VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *Vivendo*

Rechtsvorm: *Besloten vennootschap*

Adres: *Handboogstraat* Nr.: *2* Bus: *0013*

Postnummer: *8000* Gemeente: *Brugge*

Land: *België*

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

Internetadres[1]: *www.vivendo.be*

E-mailadres[1] *info@vivendo.be*

Ondernemingsnummer *0406.062.883*

DATUM *20 / 01 / 2026* van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

[X] de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van *08 / 06 / 2026*

[X] de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

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

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

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn** ~~zijn niet~}[2] identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: *54* Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 9, 12, 13, 14, 15*

Koen De Craemer
Algemeen directeur

Doenja Van Belleghem
Voorzitter

1 Facultatieve vermelding.

2 Schrappen wat niet van toepassing is.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Franky Demon *'t Groeneveld 4, 8200 Sint-Michiels, België*	*Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur* *15/12/2021 - 31/12/2030*
Vicky Reynaert *Wellingstraat 82, 8730 Beernem, België*	*Bestuurder* *15/12/2021 - 31/12/2030*
Sebastian Vande Ginste *Korte Kwadeplasstraat 8, 8020 Oostkamp, België*	*Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur* *15/12/2021 - 31/12/2030*
Nico Blontrock *Brugse Mettenstraat 51, 8310 Assebroek, België*	*Bestuurder* *15/12/2021 - 31/12/2030*
Sandrine De Crom *Karel de Stoutelaan 3, 8000 Brugge, België*	*Bestuurder* *15/12/2021 - 31/12/2030*
Mieke Hoste *Sint Lenardstraat 27, 8380 Zeebrugge (Brugge), België*	*Bestuurder* *15/12/2021 - 31/12/2030*
Doenja Van Belleghem *Voilierstraat 38, 8000 Brugge, België*	*Voorzitter van de Raad van Bestuur* *15/12/2021 - 31/12/2030*
Tom Willems *Jeanne de Beirstraat 15, 8200 Sint-Michiels, België*	*Bestuurder* *15/12/2021 - 31/12/2030*
Liesbeth Gellinck *Groenhovestraat 6, 8020 Oostkamp, België*	*Bestuurder* *01/01/2025 - 31/12/2030*
Gaëlle Beeusaert *Ouderwijk 28, 8810 Lichtervelde, België*	*Bestuurder* *01/01/2025 - 31/12/2030*
Christine Degroote *Zandweg naar Aartrijke 2, 8490 Jabbeke, België*	*Bestuurder* *01/01/2025 - 31/12/2030*
Ellen De Smet *Tulpenstraat 8, 8310 Assebroek, België*	*Bestuurder* *01/01/2025 - 31/12/2030*
Christoph De Sutter *Dorpsstraat 60, 8340 Damme, België*	*Bestuurder* *01/01/2025 - 31/12/2030*
Ellen Goes *Kuilputstraat 103, 8210 Zedelgem, België*	*Bestuurder* *01/01/2025 - 31/12/2030*
Joke Knockaert *Lijsterstraat 6, 8000 Brugge, België*	*Gevolmachtigd bestuurder* *01/01/2025 - 31/12/2030*
Moore Audit *Nr.: 0453.925.059* *Esplanade 1 bus 96, 1020 Brussel, België* *Lidmaatschapsnr.: B00212* *Vertegenwoordigd door:*	*Commissaris* *10/06/2024 - 14/06/2027*

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

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

Liesbet Vandenabeele
(Bedrijfsrevisor)
Autobaan 22 bus 02.02, 8210 Loppem, België
Lidmaatschapsnr.: A02306

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.
*** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	*572.850.232,92*	*576.805.610,19*
Immateriële vaste activa	6.2	21	*1.536,97*	*3.205,27*
Materiële vaste activa	6.3	22/27	*572.760.450,95*	*576.714.159,92*
Terreinen en gebouwen		22	*536.596.288,22*	*518.242.953,75*
Installaties, machines en uitrusting		23	*14.167,00*	*5.846,69*
Meubilair en rollend materieel		24	*339.629,69*	*346.273,58*
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	*35.810.366,04*	*58.119.085,90*
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	*88.245,00*	*88.245,00*
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	*88.245,00*	*88.245,00*
Aandelen		284	*88.245,00*	*88.245,00*
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	*33.082.378,81*	*36.681.923,81*
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	*2.838.366,16*	*10.613.189,31*
Voorraden		30/36	*2.838.366,16*	*10.613.189,31*
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	*2.838.366,16*	*10.613.189,31*
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	*1.306.913,06*	*825.492,05*
Handelsvorderingen		40	*478.029,64*	*253.234,31*
Overige vorderingen		41	*828.883,42*	*572.257,74*
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	*24.748.433,60*	*20.947.647,73*
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	*4.188.665,99*	*4.295.594,72*
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	*605.932.611,73*	*613.487.534,00*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	*120.004.062,30*	*122.988.286,10*
Inbreng	6.7.1	10/11	*62.305,71*	*65.728,35*
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	*62.305,71*	*65.728,35*
Herwaarderingsmeerwaarden		12	*70.060,38*	*70.060,38*
Reserves		13	*96.161.782,98*	*98.633.489,13*
Onbeschikbare reserves		130/1	*86.154.068,29*	*88.462.062,90*
Statutair onbeschikbare reserves		1311	*86.154.068,29*	*88.462.062,90*
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132	*10.007.714,69*	*10.171.426,23*
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)		14		
Kapitaalsubsidies		15	*23.709.913,23*	*24.219.008,24*
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief [4]		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	*4.521.553,90*	*5.036.568,03*
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	*3.097.108,13*	*3.579.206,08*
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	*2.835.358,13*	*2.732.559,78*
Milieuverplichtingen		163	*213.850,00*	*213.850,00*
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	*47.900,00*	*632.796,30*
Uitgestelde belastingen		168	*1.424.445,77*	*1.457.361,95*

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	*481.406.995,53*	*485.462.679,87*
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	*448.963.595,28*	*455.452.883,19*
Financiële schulden		170/4	*444.350.618,62*	*451.002.279,33*
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	*444.350.618,62*	*451.002.279,33*
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	*4.612.976,66*	*4.450.603,86*
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	*29.215.134,17*	*27.329.271,87*
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	*16.818.855,19*	*15.954.927,59*
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	*7.812.488,82*	*7.469.468,70*
Leveranciers		440/4	*7.812.488,82*	*7.469.468,70*
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	*3.876.895,78*	*3.238.462,16*
Belastingen		450/3	*2.986.294,43*	*2.464.488,49*
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	*890.601,35*	*773.973,67*
Overige schulden		47/48	*706.894,38*	*666.413,42*
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	*3.228.266,08*	*2.680.524,81*
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	*605.932.611,73*	*613.487.534,00*

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	*50.917.841,28*	*52.737.094,50*
Omzet	6.10	70	*44.896.477,86*	*48.298.482,67*
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72	*1.993.537,82*	*13.166,34*
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	*2.095.823,12*	*1.900.528,84*
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	*1.932.002,48*	*2.524.916,65*
Bedrijfskosten		60/66A	*49.241.848,59*	*46.947.838,11*
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	*8.999.132,43*	*9.409.238,79*
Aankopen		600/8	*1.224.309,28*	*1.438.101,47*
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	*7.774.823,15*	*7.971.137,32*
Diensten en diverse goederen		61	*14.062.354,41*	*12.372.335,84*
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	*6.725.524,05*	*6.057.509,89*
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	*15.388.491,11*	*14.830.103,29*
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	*61.602,90*	*124.929,41*
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	*-482.097,95*	*-400.484,99*
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	*3.592.490,81*	*3.529.083,46*
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	*894.350,83*	*1.025.122,42*
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	*1.675.992,69*	*5.789.256,39*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	*9.478.585,69*	*8.679.874,25*
Recurrente financiële opbrengsten		75	*9.478.585,69*	*8.679.874,25*
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	*236.081,84*	*183.777,57*
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	*9.242.503,85*	*8.496.096,68*
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	*10.248.775,56*	*9.902.905,61*
Recurrente financiële kosten	6.11	65	*10.248.775,56*	*9.902.905,61*
Kosten van schulden		650	*10.248.486,16*	*9.902.555,68*
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	*289,40*	*349,93*
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	*905.802,82*	*4.566.225,03*
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	*46.982,78*	*134.042,34*
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	*58.104,21*	*240.563,41*
Belastingen		670/3	*58.104,21*	*240.563,41*
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	*894.681,39*	*4.459.703,96*
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	*94.348,66*	*6.322,88*
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	*989.030,05*	*4.466.026,84*

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	*989.030,05*	*4.466.026,84*
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	*989.030,05*	*4.466.026,84*
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	*989.030,05*	*4.466.026,84*
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	*989.030,05*	*4.466.026,84*
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)	(14)		
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxx	26.261,54
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	26.261,54	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxx	23.056,27
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	1.668,30	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	24.724,57	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	1.536,97	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	718.650.032,91
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	2.369.045,02	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	32.442.889,76	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	57.306.995,92	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	745.883.184,09	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxx	200.407.079,16
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	15.649.614,35	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	6.769.797,64	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	209.286.895,87	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	536.596.288,22	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	12.373,59
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	10.298,19	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	22.671,78	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8242		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxx	6.526,90
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	1.977,88	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	8.504,78	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	14.167,00	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	831.289,10
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	69.308,15	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	900.597,25	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8243		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxx	485.015,52
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	75.952,04	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	560.967,56	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	339.629,69	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxx	58.119.085,90
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	35.232.797,17	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	234.521,11	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-57.306.995,92	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	35.810.366,04	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	35.810.366,04	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	*xxxxxxxxxxxxxx*	*88.245,00*
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	*88.245,00*	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	*xxxxxxxxxxxxxx*	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8443		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	*xxxxxxxxxxxxxx*	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	*xxxxxxxxxxxxxx*	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	*88.245,00*	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	*xxxxxxxxxxxxxx*	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen (+)/(-)	8623		
Overige mutaties (+)/(-)	8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)		
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

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

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Verkregen Subsidies FS3 Vmsw aflossingsfase	*4.008.242,08*
Eenmalige opstartvergoeding Aster	*114.401,05*
Over te dragen kosten	*66.022,86*

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
STAAT VAN DE INBRENG			
Inbreng			
Beschikbaar per einde van het boekjaar	110P	xxxxxxxxxxxxxx	.....
Beschikbaar per einde van het boekjaar	(110)	.....	
Onbeschikbaar per einde van het boekjaar	111P	xxxxxxxxxxxxxx	*65.728,35*
Onbeschikbaar per einde van het boekjaar	(111)	*62.305,71*	
Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders			
In geld	8790	.....	
waarvan niet volgestort	87901	.....	
In natura	8791	.....	
waarvan niet volgestort	87911	.....	

	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
Wijzigingen tijdens het boekjaar			
Vernietigde aandelen (1515)		*-3.424,64*	
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Aandelen op naam	8702	xxxxxxxxxxxxx	*74.334*
Gedematerialiseerde aandelen	8703	xxxxxxxxxxxxx	.....

	Codes	Boekjaar
Eigen aandelen		
Gehouden door de vennootschap zelf		
Aantal aandelen	8722	.....
Gehouden door haar dochters		
Aantal aandelen	8732	.....
Verplichtingen tot uitgifte van aandelen		
Als gevolg van de uitoefening van conversierechten		
Bedrag van de lopende converteerbare leningen	8740	.....
Bedrag van de inbreng	8741	.....
Maximum aantal uit te geven aandelen	8742	.....
Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten		
Aantal inschrijvingsrechten in omloop	8745	.....
Bedrag van de inbreng	8746	.....
Maximum aantal uit te geven aandelen	8747	.....

	Codes	Boekjaar
Aandelen		
Verdeling		
Aantal aandelen	8761	
Daaraan verbonden stemrecht	8762	
Uitsplitsing volgens de aandeelhouders		
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf	8771	
Aantal aandelen gehouden door haar dochters	8781	

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

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG VOORKOMT	
Voorziening heraanbesteding na faillissemnt	*47.900,00*
.....	.....
.....	.....
.....	.....

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	*16.708.521,51*
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	*16.708.521,51*
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	*110.333,68*
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	*16.818.855,19*
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	*71.589.315,19*
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	*71.589.315,19*
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	*71.589.315,19*
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	*372.761.303,43*
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	*372.761.303,43*
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	*4.612.976,66*
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	*377.374.280,09*

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

	Codes	Boekjaar
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
Belastingen *(post 450/3 en 179 van de passiva)*		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	*2.986.294,43*
Geraamde belastingschulden	450	
Bezoldigingen en sociale lasten *(post 454/9 en 179 van de passiva)*		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	*890.601,35*

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Toe te rekenen rente leningen Vmsw	*3.218.346,60*
Andere toe te rekenen kosten	*8.800,00*
Andere over te dragen opbrengsten	*1.119,48*
.....	.....

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Uitsplitsing per geografische markt			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	*1.529.652,85*	*1.338.935,10*
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	*86*	*75*
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	*75,1*	*70,3*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	*118.451*	*109.136*
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	*4.784.706,64*	*4.335.815,95*
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	*1.263.344,15*	*1.144.177,38*
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	*484.574,68*	*401.972,72*
Andere personeelskosten .....(+)/(-)	623	*192.898,58*	*175.543,84*
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....(+)/(-)	635	.....	.....
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	.....	.....
Teruggenomen	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	*243.652,04*	*282.229,81*
Teruggenomen	9113	*182.049,14*	*157.300,40*
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	*1.121.513,66*	*690.390,54*
Bestedingen en terugnemingen	9116	*1.603.611,61*	*1.090.875,53*
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	*2.859.809,10*	*2.904.831,97*
Andere	641/8	*732.681,71*	*624.251,49*
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	*1*	*4*
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	*3,4*	*1,6*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	*6.997*	*3.294*
Kosten voor de vennootschap	617	*454.285,12*	*170.076,03*

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	*768.208,85*	*753.144,04*
Interestsubsidies	9126	*8.451.048,86*	*7.707.151,62*
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
Aanbrengpremies huurwaarborgen geplaatst bij Vmsw		*23.246,06*	*34.280,08*
Andere financiële opbrengsten		*0,08*	*0,56*
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501		
Geactiveerde interesten	6502		
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510		
Teruggenomen	6511		
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560		
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654		
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655		
Andere			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	*1.932.002,48*	*2.524.916,65*
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	*1.932.002,48*	*2.524.916,65*
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	*1.658.916,48*	*2.390.371,26*
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	*273.086,00*	*134.545,39*
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	*894.350,83*	*1.025.122,42*
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	*894.350,83*	*1.025.122,42*
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	*340.721,46*	*1.015.106,72*
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	*553.629,37*	*10.015,70*
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	*57.249,24*
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	*150.000,00*
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	*92.750,76*
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	*854,97*
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	*854,97*
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
Belastbare voorzieningen (+)/(-)		*102.798,35*
Onderschatting van het actief (+)/(-)		*-132.730,74*
Verworpen uitgaven (+)/(-)		*186.208,96*
Autokosten ten belope van een gedeelte van het V.V.A. (+)/(-)		*-1.916,28*
Investeringsaftrek (+)/(-)		*-321,78*

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

	Codes	Boekjaar
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	9141	
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	
Andere actieve latenties		
Passieve latenties	9144	
Uitsplitsing van de passieve latenties		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN			
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde			
Aan de vennootschap (aftrekbaar)	9145	*2.338.394,86*	*214.632,83*
Door de vennootschap	9146	*847.938,00*	*3.878.968,30*
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van			
Bedrijfsvoorheffing	9147	*1.150.895,86*	*1.058.440,46*
Roerende voorheffing	9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

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

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

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
Erfpachtvergoedingen	*236.174,45*
.....	.....
.....	.....
.....	.....

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

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

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

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

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

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

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden becijferd)	Boekjaar
Werken in uitvoering	*44.360.705,46*
.....	.....
.....	.....
.....	.....

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

	Codes	Boekjaar
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	*54.714,35*
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	

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

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	*12.702,50*
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	*3.500,00*
Belastingadviesopdrachten	95062	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	*2.900,00*
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	
Belastingadviesopdrachten	95082	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

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

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

1. BEGINSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van de jaarrekening van de ondernemingen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het voorafgaande boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beinvloed door opbrengsten en kosten, die aan een vorig boekjaar worden toegerekend.

Naar aanleiding van de partiële splitsing met Woonstart in 2025 (woningen in het werkgebied Wingene werden aan Woonstart overgedragen) zijn de cijfers tussen 2024 en 2025 niet vergelijkbaar.

2. BIJZONDERE REGELS

Immateriele vaste activa:

De immateriele vaste activa worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde en worden afgeschreven aan 20% lineair.

Materiele vaste activa:

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

1) Conform het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 mogen woningen gebouwd en verhuurd voor 1997 niet langer progressief afgeschreven worden. De resterende boekwaarde per 31.12.2010 wordt lineair afgeschreven over de resterende oorspronkelijke termijn van 66 jaar.

2) De gebouwde woningen vanaf 1997 tot en met 2010 worden afgeschreven over 50 jaar. Woningen vanaf 2011 worden over 33 jaar afgeschreven.

2bis) Aangekochte bestaande woningen worden afgeschreven over 33 jaar.

3) De garages, autoboxen en bergplaatsen worden afgeschreven over 66 jaar.
Vanaf 2011 worden deze over 33 jaar afgeschreven.

4) De installaties voor centrale verwarming worden afgeschreven over 30 jaar voor gietijzeren ketels en over 15 jaar voor gaswandketels en in plaatstaal en dit voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

5) Liften worden afgeschreven over 30 jaar voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

6) Meubilair wordt afgeschreven aan 5 % , 10 % of 20 % lineair naargelang de aard.

7) Materieel en machines worden afgeschreven aan 5 %, 10% of 20% lineair naargelang de aard.

8) Rollend materieel wordt afgeschreven aan 20% lineair.

9) Waterverwarmers, fornuizen, koelkasten, ventilatoren, radiatoren, zonneblinden, dampkappen, vuilniscomprimator worden afgeschreven aan 10 % lineair en voor woninggroepen verhuurd voor 2011. Vanaf 2011 worden deze mee afgeschreven met het gebouw.

10) Renovatiewerken die een comfortverbetering en/of lagere verbruikskosten voor de gebruiker tot gevolg hebben worden afgeschreven over 15 of 33 jaar.

De materiele vaste activa worden geactiveerd tegen de aanschaffingswaarde, te weten:

- de aankoopprijs in geval van aankoop
- de kostprijs in geval van onttrekking of van werken voor eigen rekening
- de inbrengwaarde voor ingebrachte activa.

De Raad van Bestuur beslist of de bijkomende kosten al dan niet mee geactiveerd worden.

Voorraden:

De grondstoffen worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de fifo-methode.

Vorderingen:

De vorderingen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.
Indien de betaling op de vervaldag onzeker is, worden de nodige waardeverminderingen toegepast.

Kapitaalsubsidie:

Op het passief van de balans wordt het bedrag van de toegekende kapitaalsubsidie opgenomen.
Dit bedrag wordt in resultaat genomen a rato van de afschrijvingen van de materiele vaste activa waarop de subsidie betrekking heeft.

Schulden:

De schulden worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

Overlopende rekeningen:

Op de overlopende rekeningen van het actief worden de over te dragen kosten (pro rata van kosten die ten laste van de volgende boekjaren vallen) en de verworven opbrengsten (pro rata van opbrengsten met betrekking tot het verstreken boekjaar) geboekt.
Op de overlopende rekeningen van het passief worden de toe te rekenen kosten (pro rata van de kosten met betrekking tot het verstreken boekjaar) en de over te dragen opbrengsten geboekt.

Voorzieningen voor risico's en kosten:

De voorziening voor onderhoud en herstellingen wordt aangelegd in functie van de reële planning voor het komende boekjaar.

In het boekjaar 2025 werden kapitaalsubsidies (o.a. Vlaams Klimaat Fonds subsidies) toegekend voor een bedrag van € 1.539.882,59. Hiervan werd een bedrag van € 1.539.882,59 ontvangen in 2025.

Voor de vertrokken huurders worden alle achterstallen per 30 juni van het af te sluiten boekjaar per 31 december dubieus geboekt. Er wordt tevens een waardevermindering aangelegd van 100%.

Achterstallen van zittende huurders wiens dossier zich per 31 december van het af te sluiten boekjaar bij een raadsman bevindt, worden dubieus geboekt.

Voor deze achterstallen wordt een waardevermindering aangelegd van 50%.

De liquide middelen omvatten voor 4.508.892,15 eur aan huurwaarborgen dewelke niet onmiddellijk opvraagbaar zijn.

Door de fusie in 2006 met de maatschappij van Haard en Kouter worden de door hen toegepaste waarderingsregels overgenomen en toegepast voor dit deel van het patrimonium.

Er zijn twee belangrijke wijzigingen voor onze boekhouding: een verlenging van de afschrijvingstermijn van sociale woningen naar 50 jaar en een aantal nieuwe grootboekrekeningen aan het rekeningstelsel.
Deze wijzigingen treden volgens het MB in werking op 31 december 2020, maar de verlenging van de afschrijvingstermijnen mag -gezien de laattijdige melding- uitgesteld worden tot het boekjaar 2021, wat dan ook op die manier is gebeurd.

Onze waarderingsregels werden als volgt gewijzigd om tegemoet te komen aan het nieuwe MB.

1. Voor projecten die een eerste maal werden afgeschreven tussen 01/01/2011 en 31/12/2020 wijzigt de afschrijvingstermijn vanaf 01/01/2021 in 50 jaar.
Praktisch gezien gebeurt dit door de resterende, niet-afgeschreven boekwaarde af te schrijven op 50 jaar min het aantal jaren dat er al is afgeschreven in de periode 2011-2020.
Er gebeurt geen terugname van de afschrijvingen die werden gedaan over 33 jaar (gezien dit fiscaal zijn implicaties heeft);

2. Projecten die een eerste maal werden afgeschreven voor 1997 behouden hun oorspronkelijke afschrijvingstermijn van 66 jaar;

3. De aanschaffingswaarde van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties die als materiële vaste activa geboekt worden
en waarvan de eerste afschrijving plaatsvindt in het boekjaar 2021 of in een later boekjaar, wordt lineair afgeschreven over een periode van vijftig jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklaarheid,
met uitzondering van de volgende onderdelen, die lineair worden afgeschreven over de volgende termijnen:

1° sanitair: 15 jaar;
2° lift: 25 jaar;
3° centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 25 jaar;
4° centrale verwarming, verwarmingsketel: 15 jaar;
5° warmtepomp: 15 jaar;
6° zonneboiler: 15 jaar;
7° fotovoltaisch zonne-energiesysteem, exclusief omvormers: 20 jaar;
8° omvormers fotovoltaisch zonne-energiesysteem: 10 jaar;
9° ventilatie: 15 jaar.

Het bedrag van deze kostprijselementen die in minder dan vijftig jaar afgeschreven worden, wordt forfaitair berekend door de volgende percentages toe te passen op de aankoopprijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde van de nieuwe gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties:

1° sanitair: 5%;
2° lift: 2%;
3° centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 4%;
4° centrale verwarming, verwarmingsketel: 2%;
5° warmtepomp: 0,75%;
6° zonneboiler: 1,5%;
7° ventilatie: 2,5%.
De waarde van fotovoltaische zonne-energiesystemen (omvormers apart) wordt bepaald door de bedragen te halen uit de vorderingsstaten van het project in kwestie.

4. De onderstaande afschrijvingstermijnen gelden vanaf 01/01/2021 voor de volgende renovaties:

1° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden:
a) keukenmeubilair en -toestellen vernieuwen;
b) binnenschrijnwerk vernieuwen;
c) vloerbekleding vernieuwen;
d) elektrische uitrusting van de woning vernieuwen;
e) sanitaire uitrusting vernieuwen;
f) nieuwe verwarmingsketels met hoog rendement plaatsen;

2° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 25 jaar afgeschreven worden:
a) installaties voor centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel vernieuwen;
b) liftinstallaties vernieuwen;

3° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode 15 jaar afgeschreven worden:
a) dakbedekking vernieuwen, zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen;
b) een gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen, in het kader van een gestructureerde aanpak, bv. de vervanging van de garagepoorten van een reeks woningen of garages;

4° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 33 jaar afgeschreven worden:
a) het volledige buitenschrijnwerk vernieuwen;
b) de volledige dakbedekking vernieuwen, met gehele verwijdering van de bestaande dakbedekking;
c) het volledige parament van buitengevels vernieuwen.”.

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

Zie volgende pagina.

VIVENDO
BV
Handboogstraat 2 bus 0013
8000 SINT-PIETERS (BRUGGE)
Reg. BV Brugge nr 8
Nationaal nummer: 406.062.883

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE JAARVERGADERING VAN 8 juni 2026

Wij hebben de eer U, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen, verslag uit te brengen over de activiteiten van de vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2025.

COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Deze commentaar gaat uit van de balans na resultaatverwerking en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering.

Naar aanleiding van de partiële splitsing met Woonstart in 2025 (woningen in het werkgebied Wingene werden aan Woonstart overgedragen) zijn de cijfers tussen 2024 en 2025 niet vergelijkbaar.

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig artikel 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

BALANS NA RESULTAATVERWERKING

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (EUR):

(bedragen in eenheden)

ACTIVA	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Vaste activa	572.850.232,92	576.805.610,19
Vorderingen > 1 j	0,00	0,00
Overige vlottende activa	33.082.378,81	36.681.923,81
TOTAAL DER ACTIVA	**605.932.611,73**	**613.487.534,00**

PASSIVA	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Eigen vermogen	120.004.062,30	122.988.286,10
Voorzieningen en uitgestelde belastingen > 1 j	4.521.553,90	5.036.568,03
Schulden > 1 j	448.963.595,28	455.452.883,19
Schulden <= 1 j	29.215.134,17	27.329.271,87
Overlopende rekeningen	3.228.266,08	2.680.524,81
TOTAAL DER PASSIVA	**605.932.611,73**	**613.487.534,00**

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af:

	2025	**2024**
1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn)	1,13	1,34
2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	19,80%	20,05%

RESULTATENREKENING

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven:

(bedragen in EUR)

RESULTATENREKENING	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Omzet	44.896.477,86	48.298.482,67
Handelsgoederen, grond-en hulpstoffen	8.999.132,43	9.409.238,79
Diensten en diverse goederen	14.062.354,41	12.372.335,84
Personeelskosten	6.725.524,05	6.057.509,89
Geproduceerde vaste activa	1.993.537,82	13.166,34
Afschrijvingen	15.388.491,11	14.830.103,29
Waardeverminderingen handelsvorderingen	61.602,90	124.929,41
Voorzieningen voor risico's en kosten	-482.097,95	-400.484,99
Andere bedrijfskosten	3.592.490,81	3.529.083,46
Niet-recurrente bedrijfskosten	894.350,83	1.025.122,42
Andere bedrijfsopbrengsten	2.095.823,12	1.900.528,84
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	1.932.002,48	2.524.916,65
Bedrijfsresultaat	1.675.992,69	5.789.256,39
Financieel resultaat	-770.189,87	-1.223.031,36
Regularisatie belastingen	0,00	0,00
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	46.982,78	134.042,34
Belastingen op het resultaat	58.104,21	240.563,41
Resultaat van het boekjaar	894.681,39	4.459.703,96
Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves	94.348,66	6.322,88
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	989.030,05	4.466.026,84

RESULTAATVERWERKING

Wij stellen U voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (in EUR):

A.Te bestemmen winstsaldo:	(+)	989.030,05
A.Te verwerken verliessaldo:	(-)	
bestaande uit:		
- te bestemmen winst van het boekjaar (+)	989.030,05	
- te verwerken verlies van het boekjaar (-)		
- Overgedragen winst van het vorige boekjaar (+)		
B.Onttrekking aan het eigen vermogen	(+)	
bestaande uit:		
- onttrekking aan het kapitaal en de uitgiftepremies (+)		
- onttrekking aan de reserves (+)		
C.Toevoeging aan het eigen vermogen	(-)	989.030,05
bestaande uit:		
- toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies (-)		
- toevoeging aan de wettelijke reserve (-)		

- toevoeging aan de overige reserves (-) 989.030,05

D.Over te dragen winst/verlies (-)(+)

F.Uit te keren winst (-)
bestaande uit:
- vergoeding van het kapitaal (-)
- tantièmes (-)
- andere rechthebbenden (-)

TEGENSTRIJDIG BELANG VAN VERMOGENSRECHTELIJKE AARD VAN EEN BESTUURDER
Cfr artikel 7:96 WVV worden de getroffen besluiten terzake hierna overgenomen: nihil

POSITIE VAN DE ENTITEIT GEDURENDE HET LOPENDE BOEKJAAR
De jaarrekening geeft een getrouw overzicht van de ontwikkelingen van het bedrijf en de positie van de vennootschap.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR
Nihil

INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN
Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING
Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

KAPITAALVERHOGINGEN EN UITGIFTE VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN WARRANTS WAARTOE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR BESLOTEN WERD IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR
Geen dergelijke beslissingen genomen door raad van bestuur.

BIJKANTOREN
Nihil

VERKRIJGING EIGEN AANDELEN
Nihil

BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS
Andere wettelijke controleopdrachten: € 6.400,00

WIJZIGING WAARDERINGSREGELS
Nihil

WIJZE VAN TOEZICHT OP DE NALEVING VAN DE ERKENNINGSVOORWAARDEN:
Bij de erkenningsaanvraag toonde Vivendo aan dat zij de doelstellingen
beoogd door Vlaanderen bij de hervorming, kan realiseren.
Vivendo realiseert de erkenningsvoorwaarden op alle domeinen, vermeld in
Boek 4, Deel 1, titel 3, hoofdstukken 1 t.e.m. 7 VCW van 2021.
Kernwoorden daarbij zijn vooreerst de klantgerichtheid : zowel naar
kandidaat-huurders als huurders en kopers, en ook naar partners en lokale
besturen uit het werkingsgebied.
Tevens samenwerking en synergie in de verschillende deelopdrachten om het beoogde
aanbodverruiming te realiseren.

De Raad van Bestuur bevestigt dat alle elementen van de erkenningsvoorwaarden doorheen de werking in 2025 ten volle nagestreefd bleven en dat zij hierover continu gerapporteerd werd.
Zoals blijkt uit het 'gewone' jaarverslag over dienstjaar 2025.
ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJKING VAN HAAR VOORWERP EN DE DAARVOOR INGEZETTE MIDDELEN:
De Raad van Bestuur heeft vastgesteld over het dienstjaar 2025 dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen effectief bestemd waren om de doelstellingen, cf. de erkenningsvoorwaarden, van Vivendo te realiseren.

BELONINGSPAKKET VAN DE DIRECTEUR
De salarisschaal van de directeur is A 286. Verder beschikt de directeur over een dienstwagen waarvoor een car-policy werd afgesloten en een groepsverzekering onder het stelsel te bereiken doel.
Er wordt geen managementtoelage toegekend.

VERZOEKEN TOT UITTREDING AANDEELHOUDERS:
In 2025 traden 5 particuliere aandeelhouders uit. Hierdoor werden 1.515 aandelen vernietigd.
Het totaal aantal aandelen daalde per 31-12-2025 van 75.849 naar 74.334.

PARTICIPATIE:
Vivendo participeert in 3 organisaties:

- **Aster**: Met Aster wordt er geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen op sociale woningen. Dit zorgt voor een besparing op de energiefactuur van onze sociale huurders. Tevens dragen wij zo ons steentje bij aan het klimaat door een vermindering van CO2-uitstoot.

- **Creat**: Creat fungeert als een aankoopcentrale. Er worden door hen overeenkomsten afgesloten volgens de wetgeving van de Overheidsopdrachten.
  Vivendo kan, indien gewenst, intekenen op afgesloten overeenkomsten.

- **Collectief.coop**: Collectief.coop sluit raamcontracten af waardoor extra voordelen en kortingen bekomen kunnen worden bij diverse leveranciers.
  Vivendo kan, indien gewenst, intekenen op deze overeenkomsten.

WINSTUITKERING:
Er werd voor het boekjaar 2025 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders.

HERINVESTERINGSPLICHT
De herinvestering volgens de artikels 4.4/2 en 4.4/6 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is in het boekjaar 2025 als volgt ingevuld:

Opbouw herinvesteringsverplichting 2025	
Verkoop sociale huurwoningen	€ 1.951.970,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2025	
Terugbetalingen leningen	€ 39.375,45
Realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	€ 69.853,57
Investering in werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	€ 1.796.271,74

Er werd voldaan aan de herinvesteringsverplichting.

MEDEDELING NOPENS HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN, VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

GOEDKEURING JAARREKENING EN KWIJTING AAN BESTUURDERS EN COMMISSARIS

Wij vragen de algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening afgesloten op 31-12-2025 goed te keuren.

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen verzoeken wij de algemene vergadering kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en de commissaris van de vennootschap voor het uitoefenen van hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Tot slot danken wij allen, die zich in het voorbije boekjaar hebben ingezet voor de werking van de onderneming.

Te Brugge, op 22 april 2026

De Raad van Bestuur

MOORE

Moore Audit

Autobaan 22 bus 0202
8210 Brugge

T | +32 5 067 18 32

www.moore.be

Aan de algemene vergadering
van aandeelhouders van
Vivendo BV
Handboogstraat 2 - 0013
8000 Brugge

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN **VIVENDO BV** OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Vivendo BV (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 10 juni 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Vivendo BV uitgevoerd gedurende 11 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 605.932.612 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 894.681 EUR.

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

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering 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 levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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

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

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

*

* *

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (*herziene versie 2023*) bij de in België van toepassing zijnde internationale **controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel** belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

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

Brugge, 30 april 2026.

Moore Audit BV,

Commissaris,

vertegenwoordigd door:

Liesbet Vandenabeele

Liesbet Vandenabeele,
Bedrijfsrevisor.

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	*56,8*	*38,2*	*18,6*
Deeltijds	1002	*23,7*	*6,4*	*17,3*
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	*75,1*	*43,4*	*31,7*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	*91.022*	*61.527*	*29.495*
Deeltijds	1012	*27.429*	*7.963*	*19.466*
Totaal	1013	*118.451*	*69.490*	*48.961*
Personeelskosten				
Voltijds	1021	*5.177.694,86*	*3.629.127,43*	*1.548.567,43*
Deeltijds	1022	*1.547.829,19*	*420.677,03*	*1.127.152,16*
Totaal	1023	*6.725.524,05*	*4.049.804,46*	*2.675.719,59*
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	*70,3*	*38,2*	*32,1*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	*109.136*	*60.178*	*48.958*
Personeelskosten	1023	*6.057.509,89*	*3.468.576,24*	*2.588.933,65*
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	*61*	*25*	*80,8*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	*59*	*25*	*78,8*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	*2*	.....	*2,0*
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	*38*	*7*	*43,7*
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	*13*	*5*	*17,0*
hoger niet-universitair onderwijs	1202	*22*	*2*	*23,7*
universitair onderwijs	1203	*3*	.....	*3,0*
Vrouwen	121	*23*	*18*	*37,1*
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	*3*	*4*	*6,1*
hoger niet-universitair onderwijs	1212	*18*	*13*	*28,1*
universitair onderwijs	1213	*2*	*1*	*2,9*
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	*1*	.....	*1,0*
Bedienden	134	*55*	*22*	*72,5*
Arbeiders	132	*5*	*3*	*7,3*
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	*3,4*	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	*6.997*	.....
Kosten voor de vennootschap	152	*454.285,12*	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	*39*	*6*	*41,4*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	*13*	*1*	*13,6*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	*26*	*5*	*27,8*
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	*29*	*5*	*30,7*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	*5*		*5,0*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	*24*	*5*	*25,7*
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	*2*		*2,0*
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341			
Afdanking	342	*2*		*2,0*
Andere reden	343	*25*	*5*	*26,7*
het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	*41*	5811	*38*
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	*1.429*	5812	*1.047*
Nettokosten voor de vennootschap	5803	*104.070,77*	5813	*78.340,34*
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	*98.005,16*	58131	*74.462,76*
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	*6.065,61*	58132	*3.877,58*
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	*35*	5831	*36*
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	*520*	5832	*434*
Nettokosten voor de vennootschap	5823	*30.625,06*	5833	*25.142,07*
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5843	.....	5853	.....

REMUNERATIEVERSLAG

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

Zie volgende pagina.

REMUNERATIEVERSLAG BOEKJAAR 2025

Bestuurder	Zitpenningen	Verplaatsingskosten	Totaal
BEEUSAERT Gaëlle	1.846,35	181,08	2.027,43
BOYDENS Monique	260,05	0,00	260,05
DEGROOTE Christine	2.382,05	114,13	2.496,18
DEMAREST Jos	260,05	3,09	263,14
DE SMET Ellen	2.907,35	41,28	2.948,63
DE SUTTER Christoph	2.642,10	93,00	2.735,10
GELLINCK Liesbeth	1.581,10	103,58	1.684,68
GOES Ellen	2.376,85	105,17	2.482,02
KNOCKAERT Joke	5.819,90	37,05	5.856,95
REYNAERT Vicky	1.846,35	120,79	1.967,14
VANDE GINSTE Sebastian	5.554,65	148,96	5.703,61
DEMON Franky	5.814,70	109,85	5.924,55
MATTHYS Martine	260,05	3,27	263,32
BLONTROCK Nico	2.382,05	19,95	2.402,00
DE CROM Sandrine	2.116,80	9,94	2.126,74
HOSTE Mieke	2.907,35	73,10	2.980,45
WILLEMS Tom	2.116,80	32,62	2.149,42
VAN BELLEGHEM Doenja	11.639,80	81,91	11.721,71

Commissaris	Bezoldiging
Moore Audit	19.102,50