

2025

JAARVERSLAG

VAN DE RAAD VAN BESTUUR
ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS



Woonmaatschappij Providentia bv
Brusselsesteenweg 191 - 1730 ASSE
www.providentia.be



Providentia

Rechtsvorm

Besloten vennootschap

Providentia is ingeschreven in de KBO met ondernemingsnummer 0403.320.060

De initiële oprichtingsakte van Providentia verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27/10/1955 onder nummer 26.547 waarvan de statuten meerdere malen gewijzigd werden.

Erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden, cfr. MB d.d. 22/05/2023

Wijziging statuten op 15/06/2023 waarbij de geconsolideerde tekst verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 28/06/2023 onder nummer 23362893 m.b.t. de omvorming van sociale huisvestingsmaatschappij tot woonmaatschappij, inclusief de volledige of gedeeltelijke inkanteling van vier sociaal verhuurkantoren (RSVK De Woonkoepel, SVK OCMW Wemmel, SVK Webra en SVK Zuidkant) en wijziging van de rechtsvorm.

Wijziging statuten op 19/06/2025 waarbij de geconsolideerde teksten verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 05/08/2025:

- onder nummer 25099594 m.b.t. de partiële splitsing van Het Vlaamse Woonanker bv door overneming door Providentia bv. Hiermee werden de gemeenten Dilbeek, Lennik, Liedekerke, Pajottegem (Gooik) en Ternat volledig overgedragen van Het Vlaamse Woonanker bv naar Providentia bv.
- onder nummer 25099595 m.b.t. de partiële splitsing van Providentia bv door overneming door Het Vlaamse Woonanker bv. Hierbij werden de gemeenten Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos en Meise overgedragen van Providentia bv naar Het Vlaamse Woonanker bv.

Zetel van de vennootschap:

Brusselsesteenweg 191 – 1730 Asse

Algemene contactgegevens:

02 452 72 43 | info@providentia.be | www.providentia.be

Volg Providentia op:



Jaarrekening, inclusief de waarderingsregels, het jaarverslag van de raad van bestuur en de sociale balans	5-84
• Jaarrekening	5
• Waarderingsregels.....	37
• Jaarverslag van de raad van bestuur.....	49
1. De wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden ..	51
2. Activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen	51
3. Activiteit – resultatenrekening	53
4. Materiële vaste activa.....	54
5. Cashflow.....	55
6. Liquiditeit.....	56
7. Eigen vermogen / voorzieningen / schulden / solvabiliteit.....	57
8. Personeelskosten.....	58
9. Resultaatbestemming.....	58
10. Voorzieningen en uitgestelde belastingen	58
11. Tegemoetkomingen en renteloze renovatieleningen provincie Vlaams-Brabant.....	59
12. Andere wettelijke vermeldingen.....	60
13. Statutaire benoemingen.....	62
14. Verzoeken tot uittreding aandeelhouders.....	62
15. Rechtstreekse/ onrechtstreekse participaties	63
16. Winstuitkering.....	63
17. Verantwoording evolutie van de herinvesteringsverplichting.....	63
• Verslag van de commissarissen.....	67
• Sociale balans.....	74
• Remuneratieverslag.....	78
• Lijst van de bestuurders, waarnemer, algemeen directeur en commissarissen en functie in de vennootschap	82
Klachtenrapportage 2025	85-92

xxxx-xxxxxxxx	0403320060	2025	EUR	23.0.8	m82-f	xx/xx/xxxx	80		VOL-inb 1
---------------	------------	------	-----	--------	-------	------------	----	--	-----------

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **Providentia**
Rechtsvorm : Besloten vennootschap
Adres : Brusselsesteenweg Nr : 191 Bus :
Postnummer : 1730 Gemeente : Asse
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Nederlandstalige
Internetadres : www.providentia.be
E-mailadres : info@providentia.be

Ondernemingsnummer **0403.320.060**

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt **29-07-2025**

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in **EURO** goedgekeurd door de algemene vergadering van **07-05-2026**

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

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

het vorige boekjaar van de jaarrekening van **01-01-2024** tot **31-12-2024**

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

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VOL-inb 6.1, VOL-inb 6.2.1, VOL-inb 6.2.2, VOL-inb 6.2.3, VOL-inb 6.2.4, VOL-inb 6.2.5, VOL-inb 6.3.4, VOL-inb 6.3.5, VOL-inb 6.4.1, VOL-inb 6.4.2, VOL-inb 6.5.1, VOL-inb 6.5.2, VOL-inb 6.7.2, VOL-inb 6.15, VOL-inb 6.17, VOL-inb 6.18.1, VOL-inb 6.18.2, VOL-inb 9, VOL-inb 12, VOL-inb 13, VOL-inb 14

N° 0403320060

VOL-inb 2.1

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

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

Van Langenhof Ann

Bediende
Heidestraat 16
1770 Liedekerke
BELGIË

Parys Anna

Bediende
Groenstraat 72
1740 Ternat
BELGIË

De Freyne David

Bediende
Scheestraat 131
1703 Schepdaal
BELGIË

Zelderloo Elke

Zelfstandige
Neerstraat 27
1700 Dilbeek
BELGIË

Jacobs Finke

Bediende
Dorpsstraat 78 0001
1731 Zellik
BELGIË

Elpers Heidi

Bediende
Lombeksestraat 39
1750 Lennik
BELGIË

De Maeseneer Jonas

Bediende
Kareelbunder 15
1755 Pajottegem
BELGIË

Gaublomme Kristof

Bediende
Stationsstraat 40
1730 Asse
BELGIË

Deraedt Leen

Algemeen directeur
Lombeksestraat 15
1750 Lennik
BELGIË

N° 0403320060

VOL-inb 2.1

De Bosscher Reinhoud

Bediende
Kalkovenlaan 15
1785 Merchtem
BELGIË

Triest Rita

Bediende
Laan I 78
1770 Liedekerke
BELGIË

Bronselaer Sofie

Bediende
Abeelstraat 17
1761 Borchtlombeek
BELGIË

De Buyst Véronique

Bediende
Zwaluwenweg 29
1700 Dilbeek
BELGIË

De Donder Walter

Bediende
Molenberg 23
1790 Affligem
BELGIË

Vansteenkiste Walter

Bediende
J.Bruyndonckxstraat 135
1780 Wemmel
BELGIË

Van Driessche Wouter

Bediende
Marktstraat 57
1745 Opwijk
BELGIË

Moore Audit BV (B00212)

0453925059
Esplanade 1 96
1020 Laken
BELGIË

N°	0403320060	VOL-inb 2.2
----	------------	-------------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

De jaarrekening 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.

(* Facultatieve vermelding.)

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

N° 0403320060

VOL-inb 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>218.744.187</u>	<u>192.465.568</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21		
Materiële vaste activa	6.3	22/27	218.741.048	192.462.429
Terreinen en gebouwen		22	212.253.871	185.836.539
Installaties, machines en uitrusting		23	8.228	0
Meubilair en rollend materieel		24	307.356	401.267
Leasing en soortgelijke rechten		25		0
Overige materiële vaste activa		26		0
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	6.171.593	6.224.623
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	3.139	3.139
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	3.139	3.139
Aandelen		284	1.297	1.297
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	1.842	1.842

N°	0403320060	VOL-inb 3.1
----	------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	9.587.863	8.793.020
Vorderingen op meer dan één jaar		29	233.315	172.035
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	233.315	172.035
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	1.473.474	2.031.121
Vorraden		30/36	1.473.474	2.031.121
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	1.473.474	2.031.121
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	1.240.787	1.419.083
Handelsvorderingen		40	1.007.920	1.151.380
Overige vorderingen		41	232.867	267.703
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	5.321.913	4.421.330
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.318.374	749.451
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	228.332.050	201.258.588

N°	0403320060	VOL-inb 3.2
----	------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng	6.7.1	10/11	30.015	18.236
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	30.015	18.236
Herwaarderingsmeerwaarden				
Reserves				
Onbeschikbare reserves		130/1	14.725.511	11.362.643
Statutair onbeschikbare reserves		1311	14.725.511	11.362.643
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132	3.327.247	3.327.247
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Kapitaalsubsidies		15	10.939.159	9.431.670
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
Voorzieningen voor risico's en kosten				
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160/5	2.850.658	2.469.695
Belastingen		160	50.000	
Grote herstellings- en onderhoudswerken		161		
Milieuverplichtingen		162	2.675.658	2.333.944
Overige risico's en kosten	6.8	163		
		164/5	125.000	135.751
Uitgestelde belastingen		168	532.435	496.528

N° 0403320060

VOL-inb 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	195.927.025	174.152.569
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	180.311.874	158.588.358
Financiële schulden		170/4	177.687.268	155.904.482
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	172.755.477	151.263.203
Overige leningen		174	4.931.791	4.641.279
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	2.624.606	2.683.876
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	14.730.975	14.791.012
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	9.732.781	10.382.982
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.332.627	1.785.468
Leveranciers		440/4	1.332.627	1.785.468
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	2.157.029	2.210.816
Belastingen		450/3	1.809.915	1.750.879
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	347.114	459.937
Overige schulden		47/48	1.508.538	411.746
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	884.176	773.199
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	228.332.050	201.258.588

N°	0403320060	VOL-inb 4
----	------------	-----------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	25.929.510	24.634.526	
Omzet	6.10	70	20.807.498	20.921.943	
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)	71			
Geproduceerde vaste activa		72		154.393	
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	2.482.157	1.402.134	
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	2.639.855	2.156.056	
		60/66A	22.999.872	20.685.649	
Bedrijfskosten		60	1.087.701	197.883	
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		600/8	255.413	778.933	
Aankopen		609	832.288	-581.050	
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)	61	9.020.541	9.492.446	
Diensten en diverse goederen		6.10	62	3.571.584	3.342.706
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	630	6.778.546	6.108.634	
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		6.10	631/4	322.362	304.958
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	6.10	635/8	380.963	-344.893
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	6.10	640/8	1.818.830	1.583.915
Andere bedrijfskosten		649			
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	6.12	66A	19.345	
Niet-recurrente bedrijfskosten		9901	2.929.638	3.948.877	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)				

N° 0403320060

VOL-inb 4

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	672.205	872.896
Recurrente financiële opbrengsten		75	672.205	872.896
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	97.426	76.102
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	574.779	796.794
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	1.873.891	2.264.026
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.873.891	2.264.026
Kosten van schulden		650	1.862.933	2.257.113
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651		
Andere financiële kosten		652/9	10.958	6.913
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	1.727.952	2.557.747
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	13.822	10.483
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		0
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13 67/77	116.194	119.028
Belastingen		670/3	116.194	119.028
Regularisering van belastingen en terugnemings van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	1.625.580	2.449.202
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	1.625.580	2.449.202

N° 0403320060

VOL-inb 5

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	1.625.580	2.449.202
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	1.625.580	2.449.202
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
		791/2		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791		
aan de inbreng		792		
aan de reserves		691/2	1.625.580	2.449.202
Toevoeging aan het eigen vermogen		691		
aan de inbreng		6920		
aan de wettelijke reserve		6921	1.625.580	2.449.202
aan de overige reserves		(+)/(-)	(14)	
Over te dragen winst (verlies)		794		
Tussenkost van de vennoten in het verlies		694/7		
Uit te keren winst		694		
Vergoeding van de inbreng		695		
Bestuurders of zaakvoerders		696		
Werknemers		697		
Andere rechthebbenden				

TOELICHTING

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

TERREINEN EN GEBOUWEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8191P	XXXXXXXXXX	297.279.109
8161	87.533.031	
8171	53.915.992	
(+)/(-) 8181	0	
8191	330.896.148	
8251P	XXXXXXXXXX	
8211		
8221		
8231		
(+)/(-) 8241		
8251		
8321P	XXXXXXXXXX	111.442.570
8271	6.652.164	
8281	0	
8291		
8301	25.372.941	
(+)/(-) 8311	25.920.484	
8321	118.642.277	
(22)	212.253.871	

N°	0403320060	VOL-inb 6.3.2
----	------------	---------------

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	XXXXXXXXXX	34.523
8162	8.641	
8172		
(+)/(-) 8182		
8192	43.164	
8252P	XXXXXXXXXX	
8212		
8222		
8232		
(+)/(-) 8242		
8252		
8322P	XXXXXXXXXX	34.523
8272	413	
8282		
8292		
8302		
(+)/(-) 8312		
8322	34.936	
(23)	8.228	

N° 0403320060

VOL-inb 6.3.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	XXXXXXXXXX	1.221.637
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	32.058	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	1.253.695	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	820.370
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	125.969	
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	946.339	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	307.356	

N°	0403320060	VOL-inb 6.3.6
----	------------	---------------

ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8196P	XXXXXXXXXX	6.224.623
8166	5.112.855	
8176	5.165.885	
(+)/(-) 8186		
8196	6.171.593	
8256P	XXXXXXXXXX	
8216		
8226		
8236		
(+)/(-) 8246		
8256		
8326P	XXXXXXXXXX	
8276		
8286		
8296		
8306		
(+)/(-) 8316		
8326		
(27)	6.171.593	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXX	1.297
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	1.297	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	<u>1.297</u>	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	<u>XXXXXXXXXX</u>	<u>1.842</u>
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)	<u>1.842</u>	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

N°	0403320060	VOL-inb 6.6
----	------------	-------------

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van

hoogstens één maand

meer dan één maand en hoogstens één jaar

meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Over te dragen kosten mbt boekjaar 2026

Verkregen opbrengsten: verkregen intrestsubsidie

Overige verkregen opbrengsten: doorgerekende kosten

Overige verkregen opbrengsten: werkingsbijdragen 2024-2025

Boekjaar
221.420
980.344
6.773
108.673

N° 0403320060

VOL-inb 6.7.1

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN DE INBRENG

Inbreng

Beschikbaar per einde van het boekjaar

Beschikbaar per einde van het boekjaar

Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld

waarvan niet volgestort

In natura

waarvan niet volgestort

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Door de splitsingen fase 1 is er een wijziging in het kapitaal - verkregen van HVW

Door de splitsingen fase 1 is er een wijziging in het kapitaal - overdracht aan HVW

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXX	
(110)		
111P	XXXXXXXXXX	18.236
(111)	30.015	
8790	84.252	
87901	54.237	
8791		
87911		

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	35.396	
	-10.568	
8702	XXXXXXXXXX	311.011.890
8703	XXXXXXXXXX	

Codes	Boekjaar
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

N°	0403320060	VOL-inb 6.7.1
----	------------	---------------

Aandelen

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	311.011.890
8762	311.011.890
8771	
8781	

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

Boekjaar

N°	0403320060	VOL-inb 6.8
----	------------	-------------

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

Voorziening voor hangende geschillen - Juridisch dossier project

Boekjaar
125.000

N° 0403320060

VOL-inb 6.9

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	9.732.781
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	9.254.151
Overige leningen	8851	478.630
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

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

	(42)	9.732.781
Financiële schulden	8802	37.108.613
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	35.069.396
Overige leningen	8852	2.039.217
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

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	140.578.655
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	137.686.081
Overige leningen	8853	2.892.574
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	2.624.606

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913	143.203.261
------	--------------------

N° 0403320060

VOL-inb 6.9

GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Codes	Boekjaar
8921	182.009.628
8931	
8941	
8951	
8961	182.009.628
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	182.009.628
8922	182.009.628
8932	
8942	
8952	
8962	182.009.628
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	182.009.628

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen (posten 450/3 en 179 van de passiva)**

Vervallen belastingschulden

Niet-vervallen belastingschulden

Geraamde belastingschulden

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

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid

Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Codes	Boekjaar
9072	0
9073	1.696.564
450	113.351
9076	
9077	347.114

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

Toe te rekenen kosten: intresten VMSW

Toe te rekenen kosten: door te storten huur panden in beheer

Boekjaar
822.397
65.514

N° 0403320060

VOL-inb 6.10

BEDRIJFSRESULTATEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

NETTO-OMZET

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	1.180.949	1.024.919
9086	44	42
9087	39,1	38,6
9088	59.172	58.694
620	2.489.926	2.365.341
621	635.375	582.490
622	262.340	243.377
623	183.943	151.498
624		

N° 0403320060

VOL-inb 6.10

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen				
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635	50.000	
Waardeverminderingen				
Op voorraden en bestellingen in uitvoering				
Geboekt		9110		
Teruggenomen		9111		
Op handelsvorderingen				
Geboekt		9112	331.912	304.958
Teruggenomen		9113	9.550	
Vorzieningen voor risico's en kosten				
Toevoegingen		9115	520.000	7.751
Bestedingen en terugnemingen		9116	139.037	352.644
Andere bedrijfskosten				
Bedrijfsbelastingen en -taksen		640	1.568.529	1.385.726
Andere		641/8	250.301	198.189
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen				
Totaal aantal op de afsluitingsdatum		9096	2	3
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten		9097	4	2,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren		9098	7.504	4.361
Kosten voor de vennootschap		617	377.727	164.393

N° 0403320060

VOL-inb 6.11

FINANCIËLE RESULTATEN

RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN

Andere financiële opbrengsten

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Andere

RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN

Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen

Geactiveerde interesten

Waardeverminderingen op vlottende activa

Geboekt

Teruggenomen

Andere financiële kosten

Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen

Vorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta

Andere

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	246.693	199.287
9126	321.204	594.230
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	<u>2.639.855</u>	<u>2.156.056</u>
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	2.639.855	2.156.056
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		46.566
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	2.618.910	2.109.490
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	20.945	
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	<u>19.345</u>	
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	19.345	
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	(+)/(-) 6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	12.656	
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	6.689	
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten	(-) 6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	(+)/(-) 6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	(-) 6691		

N° 0403320060

VOL-inb 6.13

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

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

Codes	Boekjaar
9134	116.194
9135	
9136	
9137	116.194
9138	
9139	
9140	

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

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

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

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

- Aan de vennootschap (aftrekbaar)
- Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	1.172	11.040
9146	414.769	450.363
9147	602.654	554.764
9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN**Waarvan**

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten

Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN**Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap**

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	1.616.289
91621	120.000
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

N°	0403320060	VOL-inb 6.14
----	------------	--------------

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

91612

Bedrag van de inschrijving

91622

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

91632

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

91712

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

91722

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

91812

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

91822

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

91912

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

91922

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

92012

Bedrag van de niet-betaalde prijs

92022

Codes	Boekjaar
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

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

Codes	Boekjaar
9213	
9214	
9215	
9216	

N°	0403320060	VOL-inb 6.14
----	------------	--------------

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

Juridisch dossier project Pivo (Asse, Relegem) omwille van ernstige gebreken werd de architect en aannemer gedagvaard

Boekjaar
125.000

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

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Codes	Boekjaar
9220	

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

Boekjaar

N°	0403320060	VOL-inb 6.14
----	------------	--------------

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

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN****Uitstaande vorderingen op deze personen**

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

Waarborgen toegestaan in hun voordeel**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel****Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon**

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	22.635
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**Bezoldiging van de commissaris(sen)****Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	21.502
95061	12.100
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	22.234

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

N°	0403320060	VOL-inb 6.19
----	------------	--------------

WAARDERINGSREGELS

ALGEMENE BEGINSELEN

1. Bij de vaststelling en de toepassing van de waarderingsregels wordt ervan uitgegaan dat de vennootschap haar bedrijf zal voortzetten.
 2. De waarderingsregels blijven identiek van het ene boekjaar op het andere en zij worden stelselmatig toegepast.
 3. Elk bestanddeel van het vermogen wordt afzonderlijk gewaardeerd.
 4. De waarderingsregels moeten voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw.
 5. Er wordt rekening gehouden met alle voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen, ontstaan tijdens het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft of tijdens voorgaande boekjaren, zelfs indien deze risico's, verliezen of ontwaardingen slechts gekend zijn tussen de balansdatum en het ogenblik waarop de jaarrekening door het bestuursorgaan van de vennootschap wordt opgesteld. In de gevallen waarin, bij gebreke aan objectieve beoordelingscriteria, de waardering van de voorzienbare risico's, de mogelijke verliezen en de ontwaardingen onvermijdelijk aleatoir zijn, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting, wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.
 6. Er moet rekening worden gehouden met de kosten en de opbrengsten die betrekking hebben op het boekjaar of op voorgaande boekjaren, ongeacht de dag waarop deze kosten en opbrengsten worden betaald of geïnd, behalve indien de effectieve inning van deze opbrengsten onzeker is. Ten laste van het boekjaar moeten inzonderheid worden geboekt : het geraamde bedrag van de belastingen op het resultaat van het boekjaar of op het resultaat van vorige boekjaren, alsmede de bezoldigingen, uitkeringen en andere sociale voordelen die in de loop van een volgend boekjaar zullen worden betaald voor diensten die tijdens het boekjaar of tijdens vorige boekjaren zijn verricht. Wanneer de opbrengsten of de kosten in belangrijke mate worden beïnvloed door opbrengsten of kosten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend, wordt daarvan melding gemaakt in de toelichting.
 7. Elk activabestanddeel wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans opgenomen, onder aftrek van de desbetreffende afschrijvingen en waardeverminderingen. Onder aanschaffingswaarde wordt verstaan: of de aanschaffingsprijs, of de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde. De aanschaffingsprijs omvat, naast de aankoopprijs, de bijkomende kosten zoals niet terugbetaalbare belastingen en vervoerkosten.
 8. Jaarlijks worden er afschrijvingen en waardeverminderingen geboekt die voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw.
 9. De afschrijvingen en de waardeverminderingen moeten stelselmatig worden gevormd volgens de door de vennootschap vastgelegde methoden. Ze mogen niet afhangen van het resultaat van het boekjaar.
 10. De waardeverminderingen mogen niet worden gehandhaafd in die mate waarin ze op het einde van het boekjaar hoger zijn dan wat vereist is volgens een actuele beoordeling.
 11. De voorzieningen voor risico's en kosten beogen naar hun aard duidelijk omschreven verliezen of kosten te dekken, die op de balansdatum waarschijnlijk of zeker zijn, doch waarvan het bedrag niet vaststaat. Voorzieningen mogen niet worden gebruikt voor waarde correcties op activa.
- De voorzieningen voor risico's en kosten moeten voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw.
- De voorzieningen voor risico's en kosten moeten stelselmatig worden gevormd volgens de door de vennootschap vastgelegde methoden. Ze mogen niet afhangen van het resultaat van het boekjaar.

WAARDERINGSREGELS VAN TOEPASSING OP DE JAARREKENING AFGESLOTEN PER 31 DECEMBER 2025

Ingevolge het Ministerieel Besluit betreffende de aanpassing van de afschrijvingsduur naar 50 jaar dat op 14 december 2020 teruggekomen is van nazicht bij de Raad van State en vervolgens ondertekend werd door de minister, werden de afschrijvingsregels in overeenstemming gebracht met dit besluit. Dit MB wijzigt het boekhoud-MB van 29.10.2010 dat van toepassing is op SHM's.

De raad van bestuur van 03.03.2022 heeft in dit kader het volgende beslist:

Vanaf boekjaar 2011 wordt er voor nieuwe projecten en totaal renovatie volgende verdeelsleutel gebruikt:

<i>Investeringsselement</i>	<i>Percentage op de aankoopprijs van het project of totaal renovatie</i>	<i>Afschrijvingstermijn in jaren</i>
Sanitair	5%	15
Liften	2%	25
CV excl. verwarmingsketel	4%	25
CV verwarmingsketel	2%	15
Warmtepomp	0,75%	15
Zonneboiler	1,5%	15
Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem excl. de omvormer	Kostprijs	20
Omvormer fotovoltaïsch zonne-energiesysteem	Kostprijs	10
Ventilatie	2,5%	15
Restant		50

Voor wat betreft renovaties aan het bestaande patrimonium werden de afschrijvingen naar analogie van de beslissingen in het MB-afschrijvingen als volgt aangepast en dit voor renovaties vanaf 01.01.2021:

Aan de binnenkant:

<i>Renovatie van</i>	<i>Afschrijvingstermijn in jaren</i>
Keukenmeubilair- en toestellen	15
Binnenschrijnwerk vernieuwen	15
Vloerbekleding vernieuwen	15
Sanitaire uitrusting	15
Elektrische uitrusting vernieuwen	15
Nieuwe verwarmingsketel met hoog rendement	15
CV excl. Verwarmingsketel	25
Liftinstallatie	25

Aan de buitenkant:

<i>Renovatie van</i>	<i>Afschrijvingstermijn in jaren</i>
Dakbedekking zonder bestaande te verwijderen	15
Gedeelte buitenschrijnwerk	15
Volledige buitenschrijnwerk	33
Volledige dakbedekking	33
Volledig parament buitengevels	33

BIJKOMENDE INFORMATIE

Conform artikel 3:12. §1 5° c) WVV dient een stuk met het bedrag van de door openbare besturen of instellingen over het afgesloten boekjaar uitbetaalde of toegekende kapitaal- en rentesubsidies te worden neergelegd tegelijk met de jaarrekening.

In 2025 werden € 456.784,00 kapitaalsubsidies ontvangen en in resultaatgenomen conform de afschrijvingen op het desbetreffende element.

WAARDERINGSREGELS VAN DE TOEWIJZING VAN KOSTEN AAN SUBSIDIERING VAN DE SOCIALE DOORVERHUURACTIVITEIT VAN TOEPASSING OP DE JAARREKENING AFGESLOTEN PER 31 DECEMBER 2025

Op 25/08/2022 ondertekende de minister het boekhoud-MB van de woonmaatschappijen, hierin werden de waarderingsregels voor de toewijzing van de werkings-en onderhoudskosten aan de sociale doorverhuuractiviteit van de woonmaatschappij opgenomen.

Artikel 4.160/8 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de subsidie voor de sociale doorverhuuringsactiviteit besteed kan worden aan volgende kostensoorten:

- Personeelskosten:
 - o Rechtstreeks toewijsbaar
 - o Onrechtstreeks toewijsbaar
- Kosten die verbonden zijn aan de frictieleegstand
- Waardeverminderingen omdat huurinvorderingen oninbaar worden
- Werkingskosten (inclusief afschrijvingen op andere activa dan huurwoningen) beperkt tot 30% van de totale subsidie-enveloppe

Alleen kosten verbonden aan de sociale doorverhuuractiviteit komen in aanmerking, voor de verantwoording zal de jaarrekeningrapportering in het FIS gebruikt worden.

1. Toewijzing personeelskosten

Een toewijzing van de personeelskost vereist een analyse van de taken en verantwoordelijkheden, aangezien Providentia BV inzet op integratie van de doorverhuuractiviteit in de gehele werking van de woonmaatschappij (eigen patrimonium, patrimonium in beheer, doorverhuuractiviteit) is het niet altijd mogelijk om personeel rechtstreeks toe te wijzen.

Omwille van bovenstaande zullen we een verdeelsleutel toepassen voor de personeelsleden die niet éénduidig kunnen toegewezen worden, deze verdeelsleutel is opgebouwd aan de hand van het voorstel van Wonen in Vlaanderen en Initia, indien we een andere willen hanteren dienen we deze geargumenteed op te bouwen.

Verdeelsleutel als volgt samen te stellen:

$$\frac{\text{Aantal ingehuurde panden}}{\text{Totaal aantal panden}}$$

Dienst	Taakomschrijving	VTE
Onderhoud	<i>Deze dienst staat in voor het onderhoud van het patrimonium (zowel het eigen als het ingehuurde), huurders en eigenaars komen hier terecht met technische vragen of problemen met hun pand</i>	

Teamleider (1)	De teamleider is verantwoordelijk voor de goede werking van de dienst en maakt deel uit van het managementteam. Hij/zij coördineert alle luiken binnen de dienst van onderstaande medewerkers en rapporteert aan de algemeen directeur	0,2
Projectmedewerker (1)	Hij/zij staat in voor het uitwerken van verbeteringsprocessen en implementatie van de wetgeving binnen de dienst onderhoud. Rapporteert aan de teamleider	Op basis van verdeelsleutel
Technisch analist (2)	Staat in voor het opvolgen/afsluiten van de verschillende onderhoudscontracten van het patrimonium rekening houdende met de wet op overheidsopdrachten. Hij/zij analyseert de technische problemen volgt deze op tot aan de oplossing ervan. Rapporteert aan de teamleider	Op basis van verdeelsleutel
Medewerker verzekeringen (1)	Staat in voor de opstart en opvolging van de verzekeringsdossiers van A tot Z. Rapporteert aan de teamleider	Op basis van verdeelsleutel
Technisch bedienden (4)	Biedt technische ondersteuning aan de administratief bediende, fungeert als aanspreekpunt voor huurders/eigenaars/aannemers en collega's om gepaste acties te koppelen aan technische vragen. Hij/zij is verantwoordelijk voor het opvolgen van preventief onderhoud van het patrimonium zowel voor de verhuurde als de leegstaande panden. Rapporteert aan de teamleider	2 VTE 100% toewijsbaar - 2 VTE op basis van verdeelsleutel
Administratief bedienden (3)	Is het eerste aanspreekpunt van huurders, eigenaars, aannemers en stelt gepaste acties voor. Hij/zij bieden administratieve ondersteuning binnen dienst onderhoud en registreren meldingen en acties in het softwareprogramma. Rapporteren aan de teamleider	Op basis van verdeelsleutel
Technieker (4)	Staat in voor kleine herstellingen, is on the field en detecteert technische defecten en biedt hiervoor een oplossing, dit voor alle panden in het patrimonium	Op basis van verdeelsleutel

Dienst	Taakomschrijving	Toewijzing VTE
Gebouwen/Projecten	<i>Deze dienst staat in voor de coördinatie van nieuwbouw- en renovatieprojecten</i>	

Teamleider (1)	De teamleider is verantwoordelijk voor de goede werking van de dienst en maakt deel uit van het managementteam. Hij/zij coördineert alle luiken binnen de dienst van onderstaande medewerkers en rapporteert aan de algemeen directeur.	0,2 VTE
Projectleider nieuwbouw (4)	Staat in voor de opstart en de opvolging van nieuwbouwprojecten. Rapporteert aan de teamleider	Geen toewijzing
Projectleider renovatie (1)	Staat in voor het opvolgen van renovatieprojecten binnen ons patrimonium. Rapporteert aan de teamleider	Geen toewijzing
Projectmedewerker (1)	Staat in voor de administratieve ondersteuning van de dienst. Rapporteert aan de teamleider	Geen toewijzing

Dienst	Taakomschrijving	Toewijzing VTE
Klanten	<i>Deze dienst staat in voor de verhuur en verkoop van het bestaande patrimonium, dit zowel voor de eigen panden als de ingehuurde panden. Kandidaat-huurders, huurders, kopers en eigenaars komen bij deze dienst terecht met administratieve vragen over hun woning/appartement. Het doel van het team is ervoor te zorgen dat het klantenbestand (kandidaten, huurders, kopers en eigenaars) actueel en correct blijft. Binnen het team worden verschillende huurcontracten voorbereid, afgesloten en opgevolgd.</i>	
Teamleider (1)	De teamleider is verantwoordelijk voor de goede werking van de dienst en maakt deel uit van het managementteam. Hij/zij coördineert alle luiken binnen de dienst van onderstaande medewerkers en rapporteert aan de algemeen directeur.	0,2 VTE
Projectmedewerker (1)	Staat in voor het uitwerken van verbeteringsprocessen en implementatie van de wetgeving binnen de dienst klanten. Rapporteert aan de teamleider	0,2 VTE
Medewerker aan-en verkoop grond en vastgoed (1)	Staat in voor de verkoop, aankoop, wederinkoop, wederverkoop van woningen en gronden rekening houdende met de regelgeving van toepassing. Rapporteert aan de algemeen directeur.	Op basis van verdeelsleutel

Prospector (1)	Is verantwoordelijk voor het opsporen en identificeren van nieuwe mogelijkheden in het kader van de doorverhuuractiviteit. Hij/zij doet de aanvangsgesprekken met eigenaars en evalueert nieuwe opportuniteiten. Rapporteert aan de algemeen directeur.	1 VTE
Financieel medewerker (1)	Staat in voor het financieel verwerken van huurdersdossiers en het ondernemen van de daaruit vloeiende handelingen, behandelt financiële vragen, is verantwoordelijk voor de afhandeling van huurwaarborgen, afrekeningen en voorbereiding van huurlasten en voorschotten. Rapporteert aan de teamleider.	0,2 VTE
Huurdersconsulent (3)	Fungeert als eerste aanspreekpunt van de huurders voor hun huurdersdossier- en verplichtingen. Hij/zij staat in voor de opvolging van huurders dit zowel van de eigen panden als de panden van de doorverhuuractiviteit. Rapporteert aan de teamleider.	1 VTE 100% toewijsbaar - 2 VTE op basis van verdeelsleutel
Kandidatenconsulent (1)	Fungeert als eerste aanspreekpunt voor de kandidaat-huurder, hij/zij begeleidt deze bij zijn/haar kandidatendossier en bij de opstart van een nieuwe verhuring. Hij/zij zorgt dat de inschrijvingen op de wachtlijst correct blijft. Rapporteert aan de teamleider.	Op basis van verdeelsleutel
Administratief medewerker (2)	Hij/zij bieden administratieve ondersteuning binnen de dienst klanten en rapporteert aan de teamleider.	Op basis van verdeelsleutel
Financieel -juridisch medewerker (1)	Hij/zij volgt de huurdersdebiteuren op binnen de dienst klanten, zijn het eerste aanspreekingspunt voor de advocaat en zorgt voor de juiste afhandeling, dit voor alle panden. De juridische dossiers van de doorverhuurpanden zijn omwille van zowel huurder als eigenaarsgedeelte veel zwaarder om op te volgen, vandaar de 0,5 VTE. Rapporteert aan de teamleider.	0,5 VTE

Dienst	Taakomschrijving	Toewijzing VTE
--------	------------------	----------------

Financiën en personeel	<i>Deze dienst staat in voor het verwerken en controleren van financiële gegevens en de personeelsopvolging. Het doel van het team is ervoor te zorgen dat financiële documenten en processen voldoen aan de interne beleidslijnen en wettelijke voorschriften, zodat de organisatie een helder en actueel financieel overzicht heeft en tijdig kan inspelen op budgettaire en fiscale verplichtingen.</i>	
Diensthofd (1)	Het diensthofd is verantwoordelijk voor de goede werking van de dienst en maakt deel uit van het managementteam. Hij/zij coördineert alle luiken binnen de dienst van onderstaande medewerkers en rapporteert aan de algemeen directeur.	0,2 VTE
Personeelsmedewerker (1)	Staat in voor de aanwerving van nieuwe personeelsleden, het opvolgen van de loonadministratie en alle mogelijke personeelsaangelegenheden met als doel bij te dragen tot de organisatorische personeelsdoelstellingen van de organisatie. Rapporteert aan diensthofd.	Op basis van verdeelsleutel
Medewerker boekhouding (2)	Staat in voor de dagelijkse boekhoudkundige werkzaamheden, zowel deze van de eigenaars, aannemers en de huurders. Hij/zij zorgt voor de berekening van de huurlasten. Rapporteert aan het diensthofd.	1 VTE 100% toewijsbaar - 1 VTE op basis van verdeelsleutel

Dienst	Taakomschrijving	Toewijzing VTE
Informatie en communicatie	Deze dienst staat in voor een efficiënt en correct onthaal, fungeert als eerste aanspreekpunt en is het uithangbord van de organisatie met als doel een correcte en klantvriendelijke service te voorzien en het imago van Providentia hoog te houden.	
Teamleider en communicatiemedewerker	De teamleider is verantwoordelijk voor de goede werking van de dienst en maakt deel uit van het managementteam. Hij/zij coördineert alle luiken binnen de dienst van onderstaande medewerkers en rapporteert aan de algemeen directeur.	0,2 VTE
Directie-assistent	Hij/zij zorgt voor een professionele ondersteuning van de algemeen directeur.	Op basis van verdeelsleutel

Onthaalmedewerker (3)	Staat in voor administratieve ondersteuning van de diverse diensten, zorgt dat de GDPR-richtlijnen correct worden opgevolgd binnen de organisatie en zorgt voor de analyse en afhandeling van klachten. Rapporteert aan de teamleider	1 VTE 100% toewijsbaar - 2 VTE op basis van verdeelsleutel
-----------------------	---	--

Algemeen directeur:

De algemeen directeur is een strategische leider die verantwoordelijk is voor het algehele beleid, beheer en de dagelijkse leiding van Providentia ten einde de optimale werking te verzekeren. Ze speelt een cruciale rol in het realiseren van de missie en visie van onze woonmaatschappij, waarbij zij de brug vormt tussen de raad van bestuur, adviescomité, voorzitter, alle externe partijen en alle personeelsleden.

⇒ Verdeling op basis van 0,2 VTE

2. Kosten die verbonden zijn aan de frictieleegstand

Kosten die verbonden zijn aan gemiste huurinkomsten als gevolg van leegstand, zijn rechtstreeks toewijsbaar en worden geboekt op een afzonderlijke rekening volgens het Boekhoud-MB van 25 augustus 2022 nl. '6157111 huur (leegstandsperiode)'

3. Waardeverminderingen op vorderingen

Kosten omwille van oninbaarheid van huurvorderingen, zijn rechtstreeks toewijsbaar gezien de rechtstreekse band met de aard van het desbetreffende pand en worden geboekt op afzonderlijke rekeningen.

Rekening	Omschrijving
634004	Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op huurders sociale woonprojecten doorverhuuractiviteit
634104	Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten doorverhuuractiviteit (terugneming) (-)
64214	Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op huurders sociale woonprojecten - huur-en huurschade (zittende en vertrokken huurders)
74204 (in min)	Meerwaarde op handelsvorderingen op huurders sociaal woonproject - huur- en huurschade doorverhuuractiviteit

4. Werkingskosten (inclusief afschrijvingen op andere activa dan huurwoningen) beperkt tot 30% van de totale subsidie-enveloppe

Het gaat om werkingskosten die niet éénduidig verbonden zijn met de sociale doorverhuuractiviteit, deze zullen verdeeld aan de hand van de verdeelsleutel.

Onrechtstreeks toewijsbare werkingskosten:

- Kantoorbenodigheden, drukwerken, verzendingskosten, telefonie, software,..
- Representatie-en receptiekosten

- Opleidingskosten en aanwervings-en vormingskosten personeel
- Beheerskosten sociaal secretariaat en maaltijdcheques
- Verzekeringen: brandverzekering, arbeidsongevallenverzekering, burgerlijke aansprakelijk,..
- Onderhoud van administratieve gebouw, kantoomateriaal, informaticamateriaal, machines, uitrusting en rollend materieel
- Aankopen van nutsvoorzieningen voor het kantoor, magazijnen.
- Vergoedingen aan consultants: accountant, bedrijfsrevisor, fiscaliteit
- Uitzendkrachten
- Afschrijvingen op administratieve gebouw, magazijnen, installaties, machines, uitrusting, kantoomateriaal, rollend materiaal, kantoorinrichting, informatica materiaal.
- Belastingen: kantoorgebouw, magazijnen, gemeentebelastingen, provinciale belastingen, gewestelijke belastingen
- Diverse financiële kosten

Kosten voor advocaat, gerechtsdeurwaarder zijn rechtstreeks gerelateerd aan een dossier en zijn 100% toewijsbaar.

WAARDERINGSREGELS DEBITEUREN

De waarderingsregels worden één keer per jaar toegepast op de balansdatum van de woonmaatschappij.

DUBIEUZE ACHTERSTALLEN

Alle huurachterstallen waarvan de inning onzeker is, moeten worden geboekt als dubieus volgens onderstaande regels.

Alle huurders met een achterstal, die werden doorgegeven aan onze raadsman en/of waarvan de inning op balansdatum onzeker is. Wanneer later blijkt dat er nog sommen recupereerbaar waren, worden deze teruggenomen.

Huurders die in schuldbemiddeling zijn en waarvoor er geen gerechtelijke procedure werd opgestart, worden op 31 december als dubieus geboekt voor het bedrag dat nog recupereerbaar is.

Alle vertrokken huurders in het afgesloten boekjaar waarvan de inning onzeker is geworden na inhouding van de huurwaarborg worden voor 50% als dubieus geboekt.

Hiervoor wordt jaarlijks een lijst voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

ONINBARE VORDERINGEN

Alle vertrokken huurders worden na 1 jaar effectief afgeboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen afbetalingen meer gebeurden. Hiervoor wordt een lijst opgemaakt en voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

Huurders en vertrokken huurders die in schuldbemiddeling zijn, worden geboekt als oninvorderbaar voor het deel dat niet meer recupereerbaar is.

Jaarlijks worden de oninvorderbare huurders van de laatste 5 jaar, die geen gerechtelijk dossier hebben, per brief aangemaand om de achterstallig huur te betalen. Er wordt ook nazicht gedaan door de raadsman of er loonbeslag kan gelegd worden.

Een waardevermindering is een boekhoudkundige vermindering op een vordering. Dit heeft enkel een gevolg voor het resultaat, de vordering blijft in de boekhouding staan. De woonmaatschappij kan de schuld nog altijd innen.

Op de vorderingen die geregistreerd worden als dubieus omwille van de onzekerheid dat deze betaald zullen worden, wordt er een waardevermindering geboekt ten bedrage van het gedeelte van deze vordering waarover onzekerheid bestaat aangaande de betaling ervan. De huurwaarborg wordt telkens in mindering gebracht.

Met betrekking tot de vertrokken huurders worden alle openstaande vorderingen op huurders die op het einde van het boekjaar sedert meer dan 6 maanden geen huur betalen, beschouwd als dubieuze vordering die ook als volledige waardevermindering wordt opgenomen, na aftrek van de huurwaarborg. Met betrekking tot de andere vertrokken huurders waarvan de inning onzeker is wordt 50% van de vordering als waardevermindering opgenomen.

Jaarlijks wordt er aan de Raad van bestuur een lijst voorgelegd ter goedkeuring.

Minderwaarden op dubieus verklaarde vorderingen

Het boeken van een minderwaarde heeft als gevolg dat deze vordering uit de boekhouding verdwijnt en definitief wordt afgeboekt, dit wil niet zeggen dat de woonmaatschappij deze vordering niet meer kan innen. Indien er achteraf nog bedragen zouden betaald worden, worden deze als een opbrengst geboekt in dat desbetreffende boekjaar.

Op het einde van elk boekjaar wordt een geboekte waardevermindering definitief in minderwaarde genomen in de gevallen van onderstaande huurachterstallen:

- Onbeheerde nalatenschappen
- Vertrokken huurders met een gerechtelijk dossier die reeds meer dan 1 jaar geen betalingen meer deden wegens niet solvabel zijnde
- Uithuiszettingen die meer dan 1 jaar geleden plaatsvonden zonder een nieuw adres in de kruispuntbank of zonder dat er in dat voorbije jaar nog een betaling is geweest
- Indien uit een document met zekerheid blijkt dat deze achterstal niet kan gerecupereerd worden

De vergelijkbaarheid van de cijfers van het boekjaar 2024 ten opzichte van deze van het boekjaar 2025 zijn beïnvloed door de partiële splitsingen die zijn doorgegaan bij bijzondere Algemene Vergadering van 19/06/2025.

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

JAARVERSLAG

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Geachte aandeelhouders,

Op heden, 08/04/2026, hebben wij de eer u het definitief verslag uit te brengen dat zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering over de activiteiten van het boekjaar 2025, deze dekt een periode van 01/01/2025 tot en met 31/12/2025.

Het komt aan het bestuursorgaan toe te evalueren of de jaarrekening op going concern-basis kan worden opgemaakt. Er kan worden gesteld dat de continuïteit moet worden beoordeeld over een periode van ten minste twaalf maanden te rekenen vanaf de afsluitdatum van het boekjaar.

Providentia werd conform ministerieel besluit van 22/05/2023 erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden. Op 15/06/2023 werd Providentia vervolgens omgevormd van de vennootschapsvorm cvba naar bv, alsook van sociale huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij voor het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden. Er werden vier sociaal verhuurkantoren (SVK's) geheel of gedeeltelijk ingekanteld via een overname van algemeenheid, een bedrijfstaking en twee individuele overdrachten.

We hebben in principe tijd tot en met eind 2027 om het patrimonium, dat niet behoort tot ons werkingsgebied, over te dragen aan de desbetreffende woonmaatschappijen die er wel erkend zijn. Alsook het patrimonium dat nog niet in ons bezit was binnen ons werkingsgebied, over te nemen. Er werd beslist om de overdracht gefaseerd te laten verlopen.

Op 01/07/2025 ging er een eerste fase door waarbij het patrimonium gelegen te Grimbergen, Meise en Kapelle-op-den-Bos door Providentia werd overgedragen aan de woonmaatschappij erkend in het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord, zijnde Het Vlaamse Woonanker (HVW).

Het Vlaamse Woonanker heeft op haar beurt haar patrimonium dat gelegen is in ons werkingsgebied, en dat dus toekomt aan Providentia, in zijn totaliteit overdragen (Dilbeek, Lennik, Liedekerke, Pajottegem (Gooik) en Ternat).

Deze volledige operatie is gebeurd met boekhoudkundige retroactiviteit per 01/01/2025. De Buitengewone Algemene Vergadering hiertoe vond plaats op 19/06/2025.

Op 01/07/2026 zal de tweede fase van overdracht van Providentia naar HVW en Woon trots plaatsvinden. Dit wordt eveneens gerealiseerd via partiële splitsingen door overname via Buitengewone Algemene Vergaderingen op 18/06/2026. Dit met opnieuw boekhoudkundige retroactiviteit per 01/01/2026.

Gedurende dit traject blijft Providentia zorgen voor de continuïteit in dienstverlening en onderhoud/investeringen voor wat betreft haar patrimonium in de andere werkingsgebieden.

Tenslotte dienen we nog 30 woningen in Vilvoorde (Peutie) over te dragen aan de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting.

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

1. De wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden

De woonmaatschappij Providentia hecht veel belang aan de naleving van haar statuten en zal deze kritisch benaderen. Ons bestuursorgaan bestaat uit 13 bestuurders namens de lokale besturen gevestigd in ons werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden, 1 bestuurder namens de private sector, 1 bestuurder namens Vlabinvest APB en 1 waarnemer namens een lokaal bestuur.

Deze leden worden voorgedragen door de lokale besturen in ons werkingsgebied die aandeelhouder zijn van Providentia, op die manier is elk lokaal bestuur vertegenwoordigd.

Daarnaast is het bestuursorgaan zodanig samengesteld dat er voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij de samenstelling van het bestuursorgaan wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

Uit ons activiteitenverslag 2025 kan u afleiden dat we voldoen aan de doelstellingen die onze vennootschap vooropstelt. Providentia heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.

Dit dragen wij uit in onze missie, visie en waarden:

“Als woonmaatschappij engageert Providentia zich om voor iedereen het recht op kwalitatief en betaalbaar wonen haalbaar te maken. Als betrouwbare partner dragen we bij tot een rechtvaardige, verdraagzame en veilige samenleving. We geven mensen kansen om te groeien vanuit eigen talenten en mogelijkheden. Zo creëren we voor iedereen een echte thuis.”

2. Activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen

Providentia heeft volgens haar gecoördineerde statuten volgende activiteiten als voorwerp:

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen en/ of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur, alsook door het bemiddelen voor de Vlaamse woonlening;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftegezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap en personen met een beperking.

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

Providentia draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief (BSO) van de gemeenten die behoren tot ons werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoordelijk zijn waarom het objectief niet wordt bereikt.

Voor de verwezenlijkingen van onze activiteiten van het boekjaar 2025 verwijzen we naar ons activiteitenverslag van 2025 waarin uitvoerig alle punten worden opgenomen en besproken. Dit kan nagelezen worden na de algemene vergadering van 07/05/2026 via de website van Providentia (<https://www.providentia.be/publicaties>).

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
 Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

3. Activiteit - resultatenrekening

De activiteit kan geïllustreerd worden door de volgende samengevatte resultatenrekening:

		31/12/2025	31/12/2024
Omzet (huurwoningen)	70	17.135.581,08	18.108.534,15
Omzet (koopwoningen)	70	1.258.400,00	257.000,00
Omzet (doorverhuuractiviteit)	70	2.432.333,84	2.556.409,26
Geproduceerde vaste activa	72	-18.816,95	154.393,20
Andere bedrijfsopbrengsten	74	2.482.156,96	1.402.133,85
Niet recurrenente bedrijfsopbrengsten	76A	2.639.854,62	2.156.055,98
Totaal		25.929.509,55	24.634.526,44
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	-1.087.701,29	-197.883,78
Diensten en div. goederen	61	-6.217.317,76	-6.762.037,16
Diensten en div. goederen (doorverhuuractiviteit)	61	-2.803.223,72	-2.730.408,93
Bezoldigingen	62	-3.571.583,89	-3.342.706,03
Afschrijvingen	63	-6.778.545,25	-6.108.633,94
Waardeverminderingen	634	-322.361,98	-304.958,08
Voorzieningen risico's en kosten	635/7	-380.962,63	344.893,21
Andere bedrijfskosten	64	-1.818.829,94	-1.583.915,20
Niet recurrenente andere bedrijfskosten	66	-19.344,81	0,00
Totaal bedrijfskosten		-22.999.871,27	-20.685.649,91
Bedrijfsresultaat		2.929.638,28	3.948.876,53
Financiële opbrengsten	75	672.204,89	872.896,89
Financiële kosten	65	-1.873.891,21	-2.264.025,89
Financiële kosten (doorverhuuractiviteit)	65		
Financieel resultaat		-1.201.686,32	-1.391.129,00
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780	13.822,40	10.482,77
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680	0,00	0,00
Belastingen	67/77	-116.193,92	-119.028,07
Winst/Verlies van het boekjaar		1.625.580,44	2.449.202,23
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		1.625.580,44	2.449.202,23

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

4. Materiële vaste activa

Dit is de belangrijkste activa-rubriek, in het bijzonder de terreinen en gebouwen.

Deze kan als volgt samengevat worden:

		AANSCHAFFINGSWAARDE					
		1/1	+	-	TFT	31/12	
	Terreinen en gebouwen	22	297.279.109,11	87.533.031,40	-53.915.992,44	0,00	330.896.148,07
	Installaties, machines en uitrusting	23	34.523,48	8.641,47	0,00	0,00	43.164,95
	Meubilair en rollend materieel	24	1.221.637,57	32.057,90	0,00	0,00	1.253.695,47
	Activa in aanbouw	27	6.224.622,57	5.112.855,13	-5.165.885,27	0,00	6.171.592,43
	TOTALEN	20/27	304.759.892,73	92.686.585,90	-59.081.877,71	0,00	338.364.600,92
		AFSCHRIJVINGEN					
		1/1	+	-	31/12	NETTOBW 31/12	
	Terreinen en gebouwen		111.442.570,00	32.025.104,73	-24.825.397,10	118.642.277,63	212.253.870,44
	Installaties, machines en uitrusting		34.523,48	412,77	0,00	34.936,25	8.228,70
	Meubilair en rollend materieel		820.369,60	125.969,66	0,00	946.339,26	307.356,21
	Activa in aanbouw		0,00	0,00	0,00	0,00	6.171.592,43
	TOTALEN		112.297.463,08	32.151.487,16	-24.825.397,10	119.623.553,14	218.741.047,78

De activa overgedragen aan HVW zijn te zien als een uitboeking onder de terreinen en gebouwen (aanschaffingswaarde '-'). De overgenomen activa zijn de grote post onder de aanschaffingswaarde terreinen en gebouwen in plus.

De uitboeking onder de post "activa in aanbouw" is voornamelijk de overdracht van het project 'Linkebeek, Molenstraat' (€ 4.534.228,19). Dit project is begin 2025 overgedragen aan woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei die er erkend is.

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
 Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

5. Cashflow

Formule: nettowinst + afschrijvingen + voorzieningen + waardeverminderingen

Nettowinst: resultaat van het boekjaar na belastingen

De cashflow verwijst naar de netto-instromen en -uitstromen van liquide middelen binnen Providentia. Het geeft een inzicht in de mate waarin we in staat zijn om onze dagelijkse activiteiten te financieren, investeringen te doen en schulden af te lossen.

De cashflow evolueerde als volgt:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Resultaat van het boekjaar	1.625.280,44	2.449.202,23
Afschrijvingen	6.778.545,25	6.108.633,94
Waardeverminderingen	322.361,98	304.958,08
Voorzieningen risico's en kosten	380.962,63	-344.893,21
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-13.822,40	-10.482,77
	9.093.327,90	8.507.418,27
Leningen die vervallen binnen het jaar	-9.732.781,47	-10.382.982,11
	-639.453,57	-1.875.563,84

Conclusie:

De cashflow is onvoldoende om de leningen, die binnen het jaar vervallen, te voldoen. Tijdens het jaar 2026 vervalt er voor € 1.839.419,32 aan leningen dewelke zullen worden geherfinancierd. Hierdoor komt de cashflow positief op € 1.199.965,75 en kunnen we onze kortetermijnleningen toch voldoen.

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

6. Liquiditeit

Formule liquiditeit in ruime zin (current ratio): $\frac{\text{Vlottende activa (inclusief voorraden)}}{\text{Kortlopend vreemd vermogen}}$

Kortlopend vreemd vermogen

Vlottende activa (= kortlopende activa): dit zijn de activa die binnen één jaar in liquide middelen kunnen omgezet worden, zoals kasgeld, vorderingen op ten hoogste één jaar, overlopende rekening actief en voorraden.

Kortlopend vreemd vermogen: dit zijn de schulden die binnen één jaar betaald moeten worden, zoals kortlopende leningen, schulden op korte termijn en overlopende rekening passief.

De liquiditeitsratio's laten toe na te gaan in welke mate ondernemingen hun verplichtingen op korte termijn kunnen nakomen door middel van hun beschikbare en gemakkelijk te realiseren activa.

Hoe hoger de waarde van deze ratio, hoe meer activa er aanwezig zijn die op korte termijn kunnen omgezet worden om de verplichtingen op korte termijn te kunnen nakomen.

De liquiditeitsratio ziet er als volgt uit:

		31/12/2025	31/12/2024
Voorraden		1.473.474	2.031.121,00
Vorderingen op ten hoogste één jaar		1.240.787	1.419.083,11
Geldbeleggingen			0,00
Liquide middelen		5.321.912	4.421.330,26
Overlopende rekeningen activa		1.318.374	749.451,29
Totaal	(A)	9.354.546,60	8.620.985,66
Schulden op ten hoogste één jaar		14.730.975	14.791.011,70
Overlopende rekeningen passiva		884.175	773.198,52
Totaal	(B)	15.615.149,98	15.564.210,22
Liquiditeit in de ruime zin A/ B	(A)/(B)	0,60	0,55

De current ratio voor het jaar 2025 is kleiner dan 1, onze kortlopende schulden zijn met andere woorden groter dan onze vlottende activa.

Current ratio > 1, dit wil zeggen dat het bedrijf meer kortlopende activa heeft dan kortlopende verplichtingen, wat wijst op voldoende liquiditeit om de korte termijnverplichtingen te voldoen.

Current ratio < 1, betekent dat het bedrijf mogelijk moeite heeft om aan zijn kortlopende verplichtingen te voldoen.

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
 Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

7. Eigen vermogen / voorzieningen / schulden / solvabiliteit

Formule solvabiliteitsratio, deze wordt uitgedrukt in een percentage:

$$\frac{\text{Eigen vermogen}}{\text{Totaal vermogen}} \times 100$$

Eigen vermogen: het kapitaal dat toebehoort aan de aandeelhouders, inclusief gereserveerde winsten.

Totaal vermogen: dit is het totale bedrag aan activa dat Providentia bezit, zowel gefinancierd met eigen vermogen als met vreemd vermogen.

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

Een hogere solvabiliteitsratio betekent dat we minder afhankelijk zijn van vreemd vermogen om onze activa te financieren en we dus financieel sterker en stabiel zijn.

Een lagere solvabiliteitsratio betekent dat een groter deel van het vermogen gefinancierd wordt door schulden, wat kan duiden op een verhoogd risico in geval van moeilijkheden.

		31/12/2025	31/12/2024
Eigen vermogen	(A)	29.021.931,82	24.139.797,05
Voorzieningen		3.383.093,04	2.966.223,37
Schulden		195.927.024,64	174.152.568,19
Balanstotaal	(B)	228.332.049,50	201.258.588,61
Solvabiliteit	(A)/(B)	13%	12%

Dit betekent dat Providentia 13% van haar vermogen heeft gefinancierd met eigen vermogen, dit is een lichte stijging ten op zichte van het voorgaande jaar.

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
 Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

8. Personeelskosten

De personeelskosten stijgen van € 3.342.706,03 voor het boekjaar 2024 naar € 3.571.583,89 voor het boekjaar 2025. Dit is een stijging van 7% en te verklaren door de loonindexeringen gedurende het jaar 2024.

Als we de kosten voor de uitzendkrachten bekijken, stijgen deze van € 164.392,85 voor het jaar 2024 naar € 377.726,71 voor het jaar 2025. Hierin wordt ook de kost van de jobstudenten mee opgenomen.

Evolutie van de lonen:

	2025	2024
Payroll	3.571.583,89	3.342.706,03
Interim	377.726,71	164.392,85
	3.949.310,60	3.507.098,88

INVIES	2025	2024
Payroll	39,1	38,6
Interim	4,0	2,4
	43,1	41

9. Resultaatbestemming

De winst van het boekjaar bedraagt € 1.625.580,44.

Het bestuursorgaan stelt voor om de winst van het boekjaar toe te wijzen aan de onbeschikbare reserves.

10. Voorzieningen en uitgestelde belastingen

Voorzieningen worden geboekt m.b.t.:

- Pensioenen en soortgelijke verplichtingen
- Grote onderhouds- en herstellingswerken aan het onroerend patrimonium
- Hangende geschillen (rubriek overige risico's en kosten)

Tijdens het jaar 2025 heeft Providentia voor € 456.784,00 aan kapitaalsubsidies ontvangen, deze worden in resultaat genomen al naargelang de afschrijvingen op het desbetreffende project.

De evolutie van de voorzieningen is als volgt:

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

	31.12.2024	+	-	31.12.2025
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	0,00	50.000,00	0,00	50.000,00
Grote herstellings- en onderhoudswerken	2.333.944,33	345.000,00	3.286,17	2.675.658,16
Overige risico's en kosten	135.751,20	125.000,00	135.751,20	125.000,00
Uitgestelde belastingen (op kapitaalsubsidies)	496.527,84	49.729,44	13.822,40	532.434,88
Totaal voorzieningen	2.966.223,37	569.729,44	152.859,77	3.383.093,04

11. Tegemoetkomingen en renteloze renovatieleningen provincie Vlaams-Brabant

Met betrekking tot het vorig provinciaal reglement ter stimulering van huisvestingsinitiatieven door sociale huisvestingsmaatschappijen, werden bij de provincie Vlaams-Brabant diverse aanvragen (tegemoetkomingen en renteloze leningen) ingediend. (1)

In uitvoering van het provinciaal reglement worden de voormelde bedragen uitgekeerd na voorlegging van de gevraagde verantwoordingsstukken.

In 2025 ontvingen we inzake de toegekende renteloze leningen aan Providentia € 19.705,36 aan saldo's uit vorige jaren. (2)

Op heden is het aanbod vanuit onze provincie voor een woonmaatschappij, inzake middelen om sociale woningen te bouwen of te renoveren, het volgende:

- Subsidie voor renovatie en onderhoud voor het woonklaar maken van private wooneenheden (3)
- Renteloze renovatielening woonmaatschappijen (2)
- Subsidie sociale huur voor een nieuw woonproject met sociale huurwoningen waarbij ingezet wordt op kernversterking, woningdelen en/ of kleinschalig wonen (4)

Daarnaast kan ook een eigenaar van een doorverhuurpand een renteloze renovatielening aangaan. (5)

De woonmaatschappij kan ook genieten van een subsidie woonomgeving in kwetsbare buurten voor een specifiek project dat de woonomgeving in een kwetsbare buurt verbetert. Hierdoor ontstaat er een plek waar mensen elkaar ontmoeten, waar het groen is en waar iedereen zich thuis voelt. (6)

In 2025 ontving Providentia € 122.990,04 voor de dekking van kosten bij inhuurname en huurschade tijdens de huurperiode voor bestaande doorverhuurpanden van de voormalige SVK-activiteit. (3)

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
 Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Inzake renteloze renovatieleningen woonmaatschappijen werden er 124 dossiers goedgekeurd voor een totaalbedrag van € 917.410,90. (2)

Inzake renteloze renovatieleningen voor eigenaars van doorverhuurpanden werden er 7 dossiers goedgekeurd. (5)

In het kader van de subsidie woonomgeving in kwetsbare buurten ontving Providentia geen subsidie. (6)

In het kader van subsidies sociale huur voor een nieuw woonproject met sociale huurwoningen ontvingen we 2 subsidies. Er werd een totaalbedrag van € 180.000,00 toegekend, we ontvingen hiervan € 144.000,00 in het boekjaar 2025. (4)

12. Andere wettelijke vermeldingen

Conform art. 3:5. van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) stelt het bestuursorgaan een verslag op waarin het rekenschap geeft van zijn beleid.

Art. 3:6. § 1. WVV stipuleert wat het jaarverslag, bedoeld in artikel 3:5, dient te bevatten:

1. Ten minste een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij wordt geconfronteerd.
 Het in het eerste lid, 1°, bedoelde overzicht bevat een evenwichtige en volledige analyse van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap die in overeenstemming is met de omvang en de complexiteit van dit bedrijf. In zoverre noodzakelijk voor een goed begrip van de ontwikkeling, de resultaten of de positie van de vennootschap, omvat de analyse zowel financiële als, in voorkomend geval, niet-financiële essentiële prestatie-indicatoren die betrekking hebben op het specifieke bedrijf van de vennootschap, met inbegrip van informatie over milieu- en personeelsaangelegenheden. In deze analyse verwijst het jaarverslag in voorkomend geval naar de bedragen vermeld in de jaarrekening en verstrekt de aanvullende uitleg hierover.

*Voor projecten wordt een verzekeringspolis afgesloten die de bouwrisico's ABR indekt.
 Voor de dekking van andere risico's of onzekerheden wordt een polis BA, zijnde een polis bestuurdersaansprakelijkheid en een polis beroepsaansprakelijkheid afgesloten.*

Verder zijn er geen belangrijke risico's of onzekerheden te melden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt.

2. Informatie over de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden.

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Niet van toepassing.

3. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, voor zover deze inlichtingen niet van dien aard zijn dat zij ernstig nadeel zouden berokkenen aan de vennootschap.

Het traject naar ééngemaakte woonmaatschappijen binnen de door de Vlaamse regering nieuw afgebakende werkingsgebieden, zal de komende jaren nog voor meer uitdaging zorgen. Het patrimonium dat zich niet meer in ons nieuwe werkingsgebied (Halle/Vilvoorde-Midden) bevindt, zal in 2 fases overgedragen worden, waarbij een eerste fase per 01/07/2025 met boekhoudkundige retroactiviteit per 01/01/2025 werd voltooid. De tweede fase zal per 01/07/2026 gefinaliseerd worden. Providentia en haar medewerkers blijven tijdens dit traject de continuïteit in de dienstverlening verzorgen.

4. Informatie over de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

Ten aanzien van onderzoek en ontwikkeling kunnen we stellen dat de verrichte werkzaamheden inherent zijn aan de activiteiten in de vastgoedsector en het realiseren van nieuwe projecten.

5. Gegevens over het bestaan van bijkantoren van de vennootschap.

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

6. Ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, een verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit.

Is niet van toepassing. De waarderingsregels werden vastgelegd in de veronderstelling van continuïteit.

7. Alle informatie die erin moet worden opgenomen krachtens andere bepalingen van dit wetboek, inzonderheid de artikelen 5:77, § 1, tweede lid, 5:151, 6:12, 7:96, § 1, tweede lid, 7:97, § 4, laatste lid, en § 6, 7:102, tweede lid, 7:108, tweede lid, 7:115, § 1, tweede lid, 7:116, § 1, § 4, laatste lid, en § 6, 7:203, 7:220, §§ 1 en 2, 15:29 en 16:29.

Er waren gedurende het boekjaar geen verrichtingen waarbij een bestuurder of bestuurders rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van vermogensrechtelijke aard had of hadden, dat strijdig was met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van het bestuursorgaan hoorde.

Aan de bestuurders werden in 2025 zitpenningen betaald voor een totaal van € 21.655,04, € 3.146,58 voor de RSZ publieke mandatarissen en € 979,75 aan verplaatsingsvergoedingen.

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Alle gegevens die volgens de wet in dit verslag moeten worden opgenomen zijn vermeld.

8. De algemeen directeur wordt verlood in de salarisschaal A285, volgens het basisbarema Vlaamse overheid, beschikt over een dienstwagen en alle andere legale voordelen waarover ons personeel beschikt, met name groepsverzekering, maaltijdcheques, hospitalisatieverzekering, thuiswerkvergoeding. Er is geen managementtoelage toegekend.
9. Wat betreft het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat: de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het financieel risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten van voorgenomen transacties waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico.

De vennootschap maakt geen gebruik van specifieke financiële instrumenten.

10. In voorkomend geval, de verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité.

Niet van toepassing.

Met betrekking tot het boekjaar 2025 werd er voor € 34.433,85 voor bijkomende werkzaamheden aangerekend door de commissaris.

13. Statutaire benoemingen

De raad van bestuur besliste op 08/04/2026 om m.b.t. de statutaire benoemingen het volgende ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering:

Volgend op de provinciale verkiezingen van 13/10/2024 en conform het provincieraadbesluit van 17/06/2025 stelt de raad van bestuur voor om de benoeming van Elke Zelderloo als bestuurder in de raad van bestuur van Providentia als vaste vertegenwoordiger vanuit Vlabinvest APB (provincie Vlaams-Brabant) ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering van 07/05/2026. Zij zetelde reeds in onze raad van bestuur namens de provincie Vlaams-Brabant, het betreft een nieuwe aanwijzing voor de volledige legislatuur van de provincieraad (t.e.m. 2030).

14. Verzoeken tot uittreding aandeelhouders

In 2025 kregen we 4 verzoeken binnen van aandeelhouders tot stopzetting van hun aandeelhouderschap.

- Colpin Frans: als particulier aandeelhouder bezat hij 5 aandelen met een waarde per aandeel van € 25,00 of voor een totaal van € 125,00. Hiervan was er € 31,25 volstort. Dit bedrag werd teruggestort aan dhr. Colpin Frans op 23/07/2025.

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

- De Donder Walter: als particulier aandeelhouder bezat hij 10 aandelen met een waarde per aandeel van € 25,00 of voor een totaal € 250,00. Hiervan was € 50,00 volstort. Dit bedrag werd teruggestort op 23/07/2025.
- Thijssen: als particulier aandeelhouder bezat hij 10 aandelen met een waarde per aandeel van €25,00, of voor een totaal € 250,00. Omwille van het ontbreken van de gegevens waar het bedrag dient op teruggestort te worden, werd het bedrag nog niet terugbetaald.
- De Doncker Frans: als particulier aandeelhouder bezat hij 5 aandelen met een waarde per aandeel van € 25,00 of een € 125,00. Omwille van het ontbreken van gegevens waar het bedrag dient op teruggestort te worden, werd dit nog niet terugbetaald.

De aandelen van zowel Colpin Frans als De Donder Walter werden geschrapt uit het aandelenregister

15. Rechtstreekse/ onrechtstreekse participaties

Woonmaatschappij Providentia bv participeert in volgende ondernemingen:

- 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. Ook dragen wij zo ons steentje bij aan het klimaat door een vermindering van CO2-uitstoot. We hebben 1 A-aandeel in Aster ter waarde van € 1.000,00.
- Poolstok: Poolstok verbindt personeels- en organisatiebehoeften van de publieke sector met kwalitatieve HR-oplossingen en organisatieadvies uit de private markt. Providentia heeft 12 aandelen ter waarde van € 297,48.

16. Winstuitkering

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

17. Verantwoording evolutie van de herinvesteringsverplichting

Providentia verkreeg via de financiële kamer van de VMSW/WiV een goedkeuring dat voor de periode tot en met 2024 een bedrag van € 1.585.800,00 van de herinvesteringsverplichting mag aangewend worden voor de financiële versterking. Ook voor het jaar 2025 werd er goedgekeurd dat 50% van de verkoopopbrengst van onverhuurbare woningen na vermindering van de terugbetalingen van kapitaal mag aangewend worden voor de financiële versterking.

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting	2021 (09-12/2021)
Opbouw herinvesteringsverplichting 2021	215.000,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	215.000,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2021	0,00
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	0,00
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen	0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2021	215.000,00

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting	2022
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2021	215.000,00
Opbouw herinvesteringsverplichting 2022	1.399.200,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	1.399.200,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2022	626.069,05
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	0,00
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen	626.069,05
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2022	988.130,95

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
 Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting		2023
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2022		988.130,95
Opbouw herinvesteringsverplichting 2023		0,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)		0,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)		0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)		0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)		0,00
Andere.....		0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2023		0,00
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen		0,00
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur		0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij		0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij		0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen		0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2023		988.130,95

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting		2024
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2023		988.130,95
Opbouw herinvesteringsverplichting 2024		2.247.600,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)		2.247.600,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)		0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)		0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)		0,00
Andere.....		0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2024		0,00
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen		0,00
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur		0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij		0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij		0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen		0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024		3.235.730,95

Jaarverslag van het bestuursorgaan van 08/04/2026
 Jaarverslag artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting	2025
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	3.235.730,95
Opbouw herinvesteringsverplichting 2025	2.703.000,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	2.703.000,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2025	3.164.994,02
Correctie herinvesteringsverplichting 2022 (wederverkopen onterecht opgenomen)	64.130,95
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	0,00
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	125.814,68
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij (2021-2024)	1.585.800,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij (2025)	1.313.751,61
de vervroegde terugbetaling van de leningen	75.496,78
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2025	2.773.736,93

N°	0403320060	VOL-inb 8
----	------------	-----------

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

Moore Audit

Esplanade 1 bus 96
B-1020 Brussel

T +32 2 743 40 20

www.moore.be

Aan de algemene vergadering
der aandeelhouders van
Providentia BV
Brusselsesteenweg 191
1730 Asse

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN PROVIDENTIA BV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Providentia 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 8 mei 2025, 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 2027. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Providentia BV uitgevoerd gedurende 16 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 € 228.332.050 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.625.580.

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.



Providentia BV – Verslag Commissaris 31/12/2025

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting Vol-inb 6.20 bij de jaarrekening die gegeven wordt omtrent de vergelijkbaarheid van de cijfers. Er hebben zich partiële splitsingen voorgedaan bij de buitengewone algemene vergadering op 19 juni 2025 waardoor de vergelijkbaarheid van de cijfers van het boekjaar 2024 ten opzicht van deze van het boekjaar 2025 beïnvloed zijn.

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;

Providentia BV – Verslag Commissaris 31/12/2025

- ▶ 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, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van 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, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake 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.

Providentia BV – Verslag Commissaris 31/12/2025

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.

Brussel, 20 april 2026.

Moore Audit BV,
Commissaris,
vertegenwoordigd door:

Carmen Van Camp

Carmen Van Camp,
Bedrijfsrevisor.

Kasper De Keersmaecker

Kasper De Keersmaecker,
Bedrijfsrevisor.



Providentia BV

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	26,3	11,5	14,8
Deeltijds	1002	16,4	3,1	13,3
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	39,1	13,5	25,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	40.770	18.419	22.351
Deeltijds	1012	18.402	2.924	15.478
Totaal	1013	59.172	21.343	37.829
Personeelskosten				
Voltijds	1021	2.537.547	1.145.681	1.391.866
Deeltijds	1022	1.034.037	183.468	850.569
Totaal	1023	3.571.584	1.329.149	2.242.435
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	38,6	13,4	25,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	58.694	20.461	38.233
Personeelskosten	1023	3.342.706	1.210.478	2.132.228
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

N°	0403320060	VOL-inb 10
----	------------	------------

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	30	14	41,1
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	30	14	41,1
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	13	2	14,3
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	8	1	8,5
hoger niet-universitair onderwijs	1202	3	1	3,8
universitair onderwijs	1203	2		2
Vrouwen	121	17	12	26,8
lager onderwijs	1210	1		1
secundair onderwijs	1211	5	3	7,3
hoger niet-universitair onderwijs	1212	5	6	10,1
universitair onderwijs	1213	6	3	8,4
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	25	13	35,4
Arbeiders	132	5	1	5,7
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	4	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	7.504	
Kosten voor de vennootschap	152	377.727	

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	7	2	8,6
210	7	2	8,6
211			
212			
213			

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	5	2	6,6
310	5	2	6,6
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	5	2	6,6
350			

N°	0403320060	VOL-inb 10
----	------------	------------

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	15	5811	28
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	181	5812	351
Nettokosten voor de vennootschap	5803	7.824	5813	15.283
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	7.430	58131	14.574
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	394	58132	709
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

N°	0403320060	VOL-inb 11
----	------------	------------

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)

REMUNERATIEVERSLAG 2025

Conform het Wetboek van vennootschappen en Verenigingen art.3:12, 1/9 legt bv Providentia een remuneratieverslag neer.

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

De bezoldiging (zitpenning) van de leden van de raad van bestuur wordt vastgelegd door de algemene vergadering. Daarvoor steunt ze op het voorstel van de raad van bestuur. De voorzitter en de ondervoorzitter ontvangen eenzelfde zitpenning voor hun deelname aan het dagelijks bestuur. Aan de leden van het adviescomité wordt geen zitpenning uitbetaald. De functie van waarnemer in de raad van bestuur is onbezoldigd.

Voor de algemeen directeur wordt er niet voorzien in een bijkomende bezoldiging (zitpenning) voor haar deelname aan het dagelijks bestuur en de raad van bestuur.

De zitpenning wordt om de twee jaar in de even jaartallen geïndexeerd, voor de jaren 2024 en 2025 werd de zitpenning vastgelegd op het geïndexeerde bedrag € 123,04 volgens de algemene vergadering van het jaar 2024.

De zitpenningen worden uitbetaald op basis van aanwezigheid op fysieke en digitale vergaderingen. De voorzitter ontvangt dezelfde zitpenning als enig ander bestuurder.

De andere voordelen betreffen verplaatsingskosten. De berekening gebeurt op basis van forfaitaire bedragen. Namelijk € 0,4415/km voor het 1^{ste} semester en € 0,4449/km voor het 2^{de} semester.

Bestuurder	Zitpenning 2025	Andere voordelen	Bedrijfsvoorheffing 37,35 %
Bronselaer Sofie	861,28	26,70	321,72
Casier Lien	369,12	22,96	137,87
De Bosscher Reinhoud	1.353,44	53,19	505,55
De Buyst Véronique	1.353,44	74,46	505,55
De Donder Walter	615,20	38,84	229,80
De Freyne David	1.353,44	74,44	505,55
Deleu Johan	246,08	14,12	91,92
De Maeseneer Jonas	861,28	67,51	321,72
Desmet Gunter	246,08	17,66	91,92
Elpers Heidi	2.091,68	93,05	781,26
Gaublomme Kristof	1.230,40	8,87	459,59
Jacobs Finke	1.230,40	26,61	459,59
Parys Anna	1.107,36	21,28	413,63
Penninck Kurt	492,16	54,74	183,83

Quaghebeur Stijn	246,08	7,06	91,91
Triest Rita	1.599,52	113,37	597,47
Van Driessche Wouter	1.230,40	63,84	459,59
Van Elsen Koenraad	246,08	8,84	91,92
Van Langenhof Ann	1.230,40	105,43	459,60
Vansteenkiste Walter	2.460,80	49,60	919,13
Zelderloo Elke	1.230,40	37,18	459,59
	21.655,04	979,75	8.088,71

Persoonlijke gegevens:

Naam	Beroep	Woonplaats
Bronselaer Sofie	Bediende	Abeelstraat 17 – 1761 Roosdaal
Casier Lien	Zelfstandige	Nieuwbaan 95 - 1785 Merchtem
De Bosscher Reinhoud	Bediende	Kalkovenlaan 15 – 1785 Merchtem
De Buyst Véronique	Bediende	Zwaluwenweg 29 – 1700 Dilbeek
De Donder Walter	Bediende	Molenberg 23 - 1790 Affligem
De Freyne David	Bediende	Scheestraat 131 – 1703 Dilbeek (Schepdaal)
Deleu Johan	Bediende	Waaenberg 31 - 1745 Opwijk
De Maeseneer Jonas	Bediende	Kareelbunder 15 – 1755 Pajottegem
Desmet Gunter	Bediende	Heidestraat 128 - 1742 Ternat
Elpers Heidi	Bediende	Lombeeksestraat 39 - 1750 Lennik
Gaublomme Kristof	Bediende	Stationsstraat 40 – 1730 Asse
Jacobs Finke	Bediende	Dorpsstraat 78/0001 – 1731 Asse (Relegem)
Parys Anna	Bediende	Groenstraat 72 – 1740 Ternat
Penninck Kurt	Bediende	Hollestraat 136 - 1570 Pajottegem
Quaghebeur Stijn	Bediende	Poverstraat 32 - 1700 Dilbeek
Triest Rita	Bediende	Laan I 78 - 1770 Liedekerke
Van Driessche Wouter	Bediende	Marktstraat 57 – 1745 Opwijk
Van Elsen Koenraad	Bediende	Groenstraat 17 - 1730 Asse
Van Langenhof Ann	Bediende	Heidestraat 16 - 1770 Liedekerke
Vansteenkiste Walter	Bediende	J. Bruyndonckxstraat 135 - 1780 Wemmel
Zelderloo Elke	Zelfstandige	Neerstraat 27 - 1700 Dilbeek

N°	0403320060	VOL-inb 15
----	------------	------------

ANDERE DOCUMENTEN

(door de vennootschap te specificeren)

Lijst van de bestuurders, waarnemer, algemeen directeur en commissarissen

VOLLEDIGE LIJST MET FUNCTIE IN DE VENNOOTSCHAP OP 31/12/2025

Bronselaer Sofie

Abeelstraat 17 - 1761 Roosdaal (Borchtlombeek), België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

De Bosscher Reinhoud

Kalkovenlaan 15 - 1785 Merchtem, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

De Buyst Véronique

Zwaluwenweg 29 - 1700 Dilbeek, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

De Donder Walter

Molenberg 23 - 1790 Affligem, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

De Freyne David

Scheestraat 131 – 1703 Dilbeek (Schepdaal), België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

De Maeseneer Jonas

Kareelbunder 15 -1755 Pajottegem (Gooik), België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

Elpers Heidi

Lombeekstraat 39 - 1750 Lennik, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

Gaublomme Kristof

Stationsstraat 40 - 1730 Asse, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

Jacobs Finke

Dorpsstraat 78 bus 0001 - 1730 Asse (Zellik), België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

Parys Anna

Groenstraat 72 - 1740 Ternat, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

Triest Rita

Laan I 78, 1770 Liedekerke, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

Van Driessche Wouter

Marktstraat 57 - 1745 Opwijk, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

Van Langenhof Ann

Heidestraat 16 - 1770 Liedekerke, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 15/06/2023 – 03/05/2029

Vansteenkiste Walter

J. Bruyndonckxstraat 135 - 1780 Wemmel, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

Zelderloo Elke

Neerstraat 27 - 1700 Dilbeek, België

Functie: bestuurder

Mandaat: 15/06/2023 – 07/05/2026

Krikilion Michiel

Akrenbos 28 - 1547 Bever, België

Functie: waarnemer

Mandaat: 08/05/2025 – 08/05/2031

Deraedt Leen

Lombeeksestraat 15 - 1750 Lennik, België

Functie: algemeen directeur

Moore Audit BV 0453.925.059

Esplanade 1 bus 96 - 1020 Laken, België

Functie: commissaris

Lidmaatschapsnummer: B00212

Mandaat: 08/05/2025 – 11/05/2028

Vertegenwoordigd door:

1. **De keersmaecker Kasper**, bedrijfsrevisor
Esplanade 1 bus 96 - 1020 Brussel, België
Lidmaatschapsnummer: A02813
2. **Van Camp Carmen**, bedrijfsrevisor
Esplanade 1 bus 96 - 1020 Brussel, België
Lidmaatschapsnummer: A02365

KLACHTENRAPPORTAGE 2025

1. Inleiding

Dit rapport biedt een overzicht van de klachten die in 2025 werden ontvangen. Onze werkwijze stelden we op volgens het Bestuursdecreet van 07/12/2018, dat op 01/01/2019 in werking is getreden, met bijzondere aandacht voor een efficiënt klachtenmanagement. De rechtsgrond hiervoor kan geraadpleegd worden in artikel 4.4 van de Vlaamse Codex Wonen. Sinds 01/12/2020 is de Omzendbrief VR/2020/20 van toepassing. Deze omzendbrief vormt een toelichting bij de regels inzake eerstelijnsklachtenbehandeling die in het Bestuursdecreet opgenomen zijn.

Onze interne aanpak, die steunt op regelmatige evaluatie en gerichte bijsturing, maakt het mogelijk om klachten sneller te behandelen en op een transparante manier te communiceren met de indiener van de klacht.

Algemene indruk

Het voorbije jaar ontvingen we 120 klachten van (kandidaat-)huurders, (kandidaat-)kopers, eigenaars en externe partijen. Dit betekent een stijging van 30% ten opzichte van 2024, toen er 93 klachten werden geregistreerd.

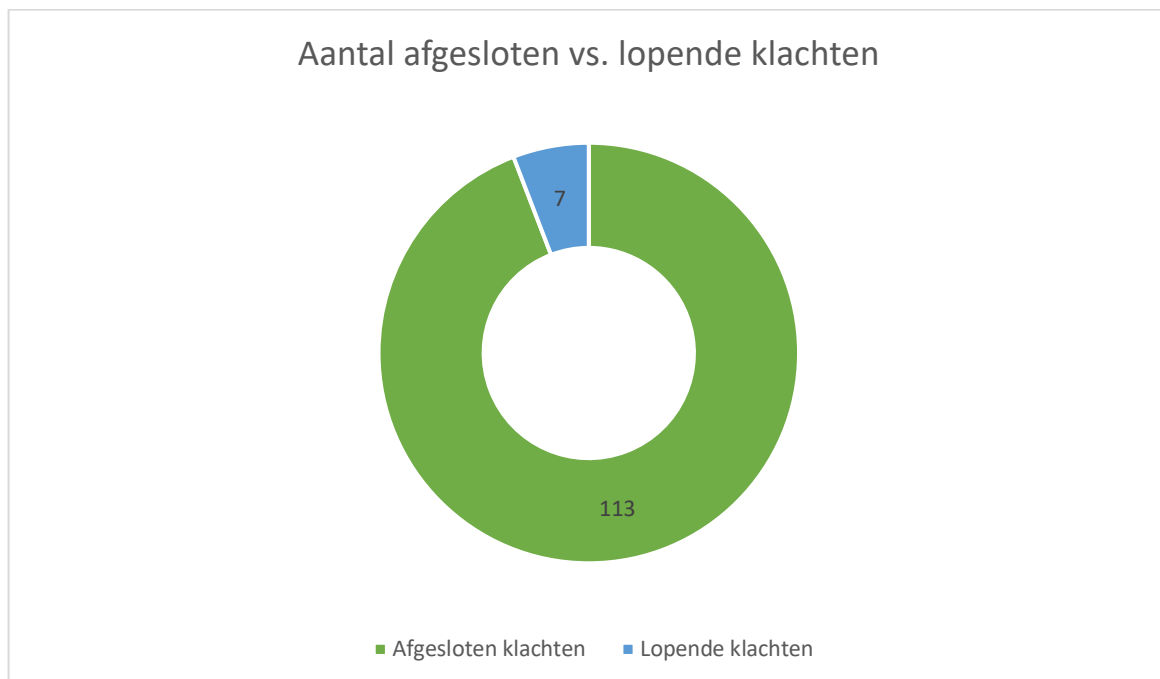
Deze toename is deels te verklaren door het feit dat meer dossiers rond leefbaarheid (voornamelijk burenc conflicten) en herstellingen als klacht werden opgenomen, terwijl deze voorheen eerder als meldingen werden behandeld wanneer ze niet langdurig aansleepten. Daarnaast werden in het voorbije jaar ook nieuwe huurders uit de gemeenten Dilbeek, Liedekerke, Pajottegem en Ternat overgedragen van een andere woonmaatschappij naar Providentia i.k.v. de door de Vlaamse overheid verplichte overdrachten naar één woonmaatschappij per gemeente en per werkingsgebied. Hierdoor moesten we vanaf 01/07/2025 eerst heel wat nieuwe panden en bewoners leren kennen. Ook enkele van deze huurders namen contact op via de klachtenmailbox.

Tegen eind december werden 113 dossiers afgesloten. Zeven dossiers werden overgedragen naar 2026. Twee van deze klachten hebben betrekking op de jaarlijkse afrekening water en verwarming, waarbij de afhandeling vertraging opliep doordat de meterstanden pas laattijdig werden aangeleverd door de aannemer die in verschillende woongelegenheden van Providentia instaat voor het beheer van de calorimeters.

Graag halen we een klacht aan, ingediend door de eigenaar van een ingehuurd pand. Het betreft een probleem met de huurder die geen toegang verleent tot het appartement voor de uitvoering van herstellingen aan de douche. Als gevolg hiervan ondervindt ook de

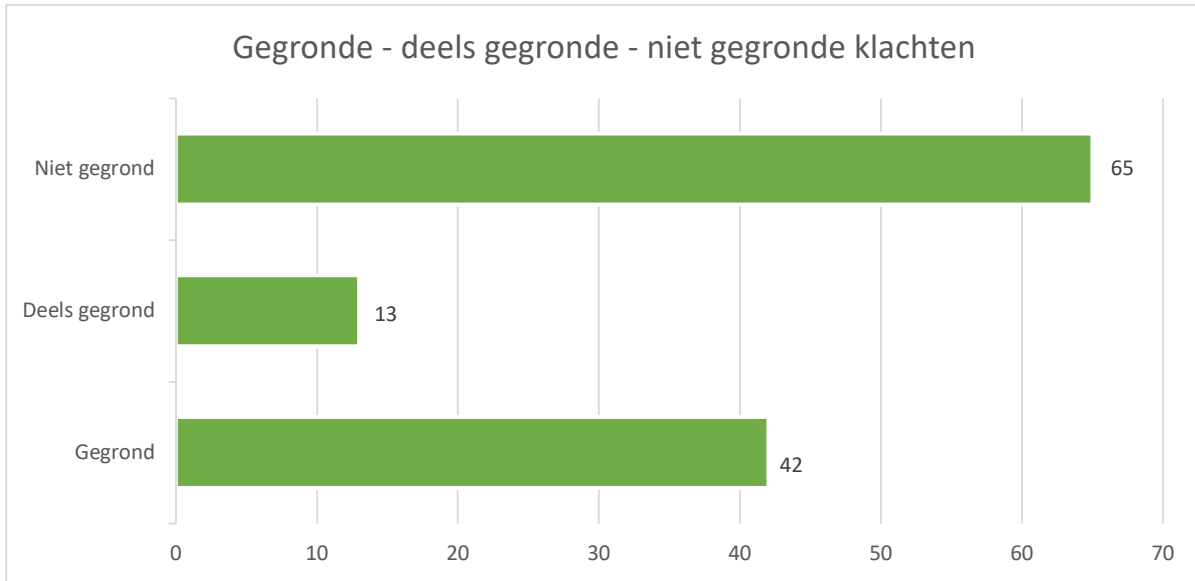
onderbuurvrouw schade. Dit dossier illustreert hoe moeilijk het voor een woonmaatschappij soms is om op te treden tegen huurders die hun verplichtingen niet nakomen.

De overige nog niet opgeloste klachten hebben betrekking op verzoeken tot genotsderving. De procedure is dat deze dossiers worden besproken met het managementteam, die vervolgens een gemotiveerd voorstel tot het al dan niet toestaan van genotsderving voorlegt aan het dagelijks bestuur of aan de raad van bestuur.

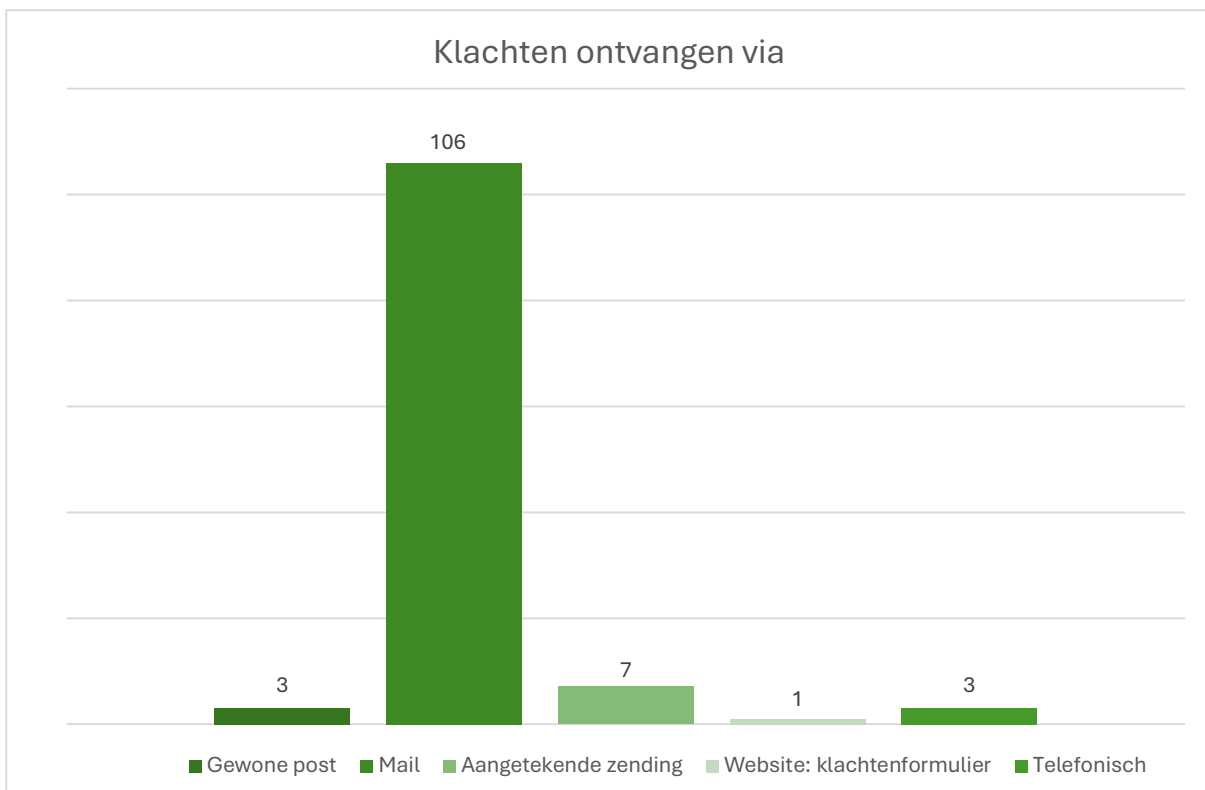


Van de ontvangen klachten werden er 42 als gegrond en 13 als deels gegrond beoordeeld. De overige 65 klachten werden als ongegrond geregistreerd. Deze ongegronde klachten hadden voornamelijk betrekking op de jaarlijkse afrekeningen voor water en verwarming over de periode 2023–2024. In deze gevallen werd aan de betrokken huurders een gedetailleerd overzicht van hun verbruik bezorgd.

In 2025 werden meerdere klachten als gegrond beoordeeld. De gegronde klachten betreffen voornamelijk herstellingen, afrekeningen, groenonderhoud, leefbaarheid en genotsdervingen. Een belangrijk deel van de klachten kon door gerichte opvolging en acties afgesloten worden.

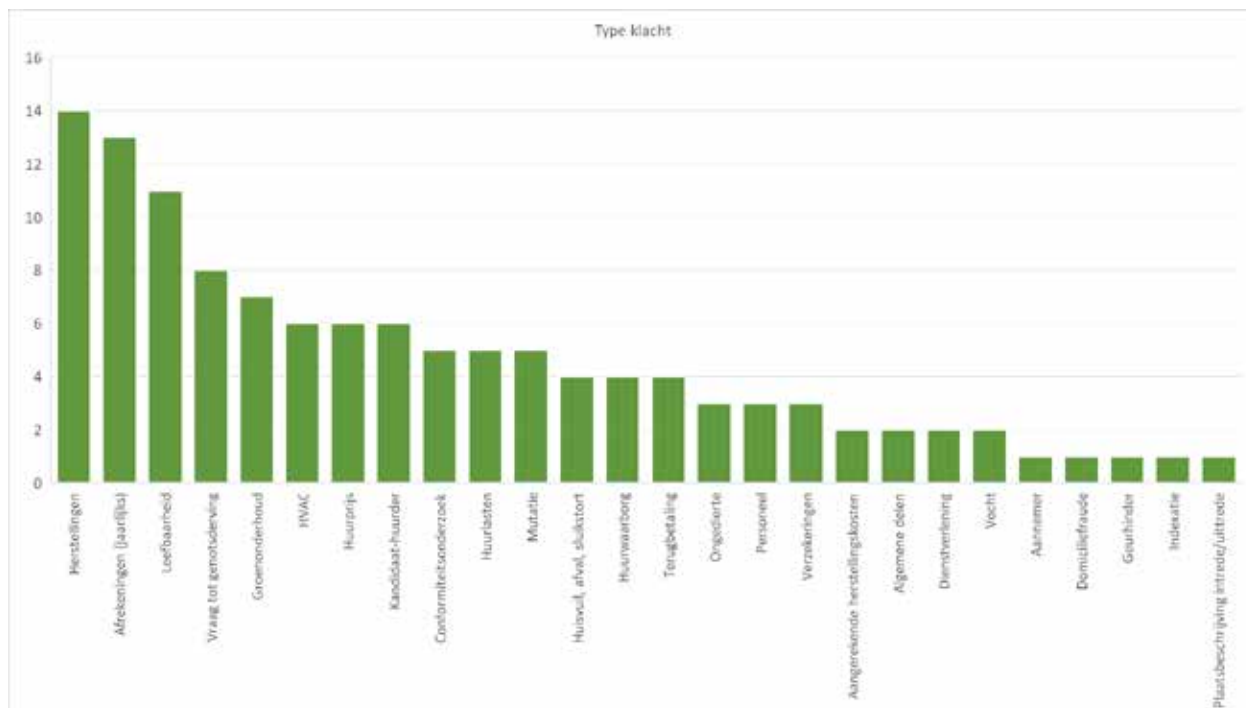


Onderstaand staafdiagram toont via welke kanalen de klachten werden ingediend. In de meeste gevallen maakten indieners gebruik van het e-mailadres klachten@providentia.be, waardoor zij rechtstreeks contact hadden met de klachtencoördinator. In vergelijking met voorgaande jaren ontvingen wij bovendien meer klachten via aangetekend schrijven en per post. Drie klachten werden telefonisch gemeld.



2. Klachten per type

Hieronder geven we de klachten weer volgens het type.



Herstellingen & technische problemen

Een groot aantal klachten had betrekking op structurele problemen zoals vocht, ramen die niet sluiten, problemen met cv-ketel/boiler en lekkages. Deze dossiers werden als volgt aangepakt:

- inplannen van interventies (techniekers, aannemers)
- opvolgen van de afgesproken planning/acties
- opstarten van een juridische procedure bij complexe dossiers

Dossiers van panden die per 01/07/2025 werden overgedragen, werden overgedragen aan de betrokken woonmaatschappij. Het betreft sociale huurpanden in de gemeenten Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos en Meise.

Afrekeningen (water & verwarming)

Klachten over onduidelijke of foutieve afrekeningen kwamen meerdere keren voor. De klacht ging meestal over:

- onduidelijkheid over de berekeningswijze
- foutieve meetgegevens of onvolledige afrekeningen
- vragen naar terugbetalingen

Alle problemen werden gecorrigeerd en de terugbetalingen werden correct uitgevoerd. Er werd extra gelet op duidelijke communicatie in klare taal.

Groenonderhoud

Een aantal klachten ging over slecht of niet uitgevoerd groenonderhoud, vooral bij leegstaande panden of in de buurt van huurwoningen, hoofdzakelijk bij panden die we overnamen per 01/07/2025.

Deze klachten werden opgelost door:

- het inplannen van een extra onderhoud door een aannemer
- een goede opvolging van de aangestelde aannemer

Leefbaarheid & overlast

Er waren ook klachten over ernstige leefbaarheidsproblemen zoals drugsgebruik, lawaai en overlast. Deze dossiers werden doorverwezen naar en/of voor:

- wijkagent / politie
- ondersteunende diensten en welzijnspartners
- juridische opvolging (Vrederecht)

In bepaalde gevallen werd de huurovereenkomst beëindigd na een juridische procedure.

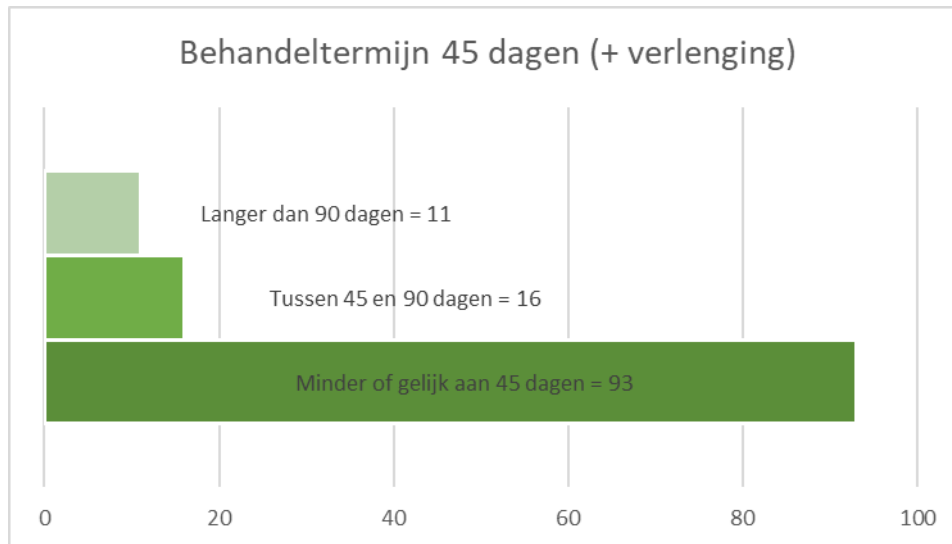
Genotsderving

In meerdere dossiers werd een genotsderving gevraagd wegens langdurige problemen zoals geen verwarming of warm water.

De procedure is dat deze dossiers worden besproken met het managementteam die vervolgens een gemotiveerd voorstel tot al dan niet genotsderving voorlegt aan het dagelijks bestuur of aan de raad van bestuur.

3. Klachtenprocedure

Behandeltermijnen



Van de 120 ontvangen klachten werden er 93 afgehandeld binnen 45 dagen. Voor 16 klachten bedroeg de afhandelingstermijn tussen 45 en 90 dagen. In het totaal vereisten 11 klachten een langere doorlooptijd van meer dan 90 dagen.

4. Wekelijks overleg

We plannen een wekelijks multidisciplinair overleg in, waarbij we alle nieuw binnengekomen meldingen en klachten samen grondig analyseren. Dit overleg wordt bijgewoond door de klachtencoördinator en de verantwoordelijke van elke betrokken dienst. Door deze brede vertegenwoordiging kan elke klacht vanuit verschillende invalshoeken worden bekeken, wat de kwaliteit en volledigheid van de beoordeling verhoogt.

Tijdens het overleg schetsen we een duidelijk een gezamenlijk beeld van de situatie, waarbij we de feiten, de betrokken partijen en de mogelijke impact op de bewoners en de organisatie bespreken. Dit helpt om snel te bepalen welke acties nodig zijn en wie welke taak op zich neemt. Daarnaast maken we afspraken over de prioritering van dossiers, zodat urgente of complexe dossiers onmiddellijk de nodige aandacht krijgen.

Bovendien zorgt dit overleg er ook voor dat we de behandeltermijnen strikter kunnen opvolgen en waar nodig bijsturen, zodat klachten efficiënter en consistentener worden afgehandeld.

5. Concrete realisaties en voorstellen

We blijven de klachtenbehandeling verbeteren en aanscherpen door regelmatig samen te zitten met de verschillende diensten en aannemers. Zo kunnen we problemen steeds sneller detecteren en aanpakken.

We sommen hierbij enkele realisaties op:

- Vanaf 25/06/2024 werden de vrije bezoekmomenten opnieuw ingevoerd om de toegankelijkheid te vergroten. Bezoekers zonder afspraak kunnen terecht op dinsdag tussen 14.00u en 17.00u en op donderdag tussen 09.00u en 12.00u. Daarnaast blijft een bezoek op afspraak altijd mogelijk. Deze aanpak draagt bij aan een betere dienstverlening: in 2025 ontvingen we bijna 1.000 bezoekers.
- In 2025 hebben we opnieuw verschillende moderniseringswerken uitgevoerd:

Verwarmingsinstallaties

- **Boortmeerbeek (Hever)**, Smisstraat – 10 woningen: vernieuwen van volledige verwarmingsinstallatie
- **Grimbergen**, Borrekensveld – 88 appartementen: vernieuwen van collectieve CV-ketel
- **Opwijk**, Konkelgoed – 12 appartementen: vernieuwen van volledige verwarmingsinstallatie
- **Overijse**, Scherendelle – 8 appartementen: vernieuwen van collectieve CV-ketel en renovatie van de stookplaats
- **Pajottegem**, Avondvrede – 10 woningen: vernieuwen van volledige verwarmingsinstallatie
- **Pajottegem**, Beukenlaan – 6 appartementen: vernieuwen van verwarmingsinstallatie

Buitenschrijnwerk

- **Grimbergen**, Tweelindendreef – 67 appartementen: vernieuwen van buitenschrijnwerk

Na-isolatie

- **Affligem (Essene)**, Bocht – 26 woningen: isoleren van hellende daken en spouwmuuren en vernieuwen van daken

Vorbereiding van totaalrenovaties

- **Opwijk**, Konkelgoed – 31 appartementen
- **Dilbeek (Groot-Bijgaarden)**, Reinaertwijk

Binnen de dienst onderhoud werden de gemeenten opgesplitst over twee teams, telkens bestaande uit een administratieve medewerker en een technische medewerker. Deze werkwijze bevordert een efficiëntere opvolging en laat toe sneller en doelgerichter de noodzakelijke stappen te ondernemen om tot een passende oplossing van gemelde problemen te komen.

De verschillende diensten werken intussen met hetzelfde softwareprogramma. De registratie van technische meldingen gebeurt ook in dit programma, wat de opvolging ervan bevordert.

Om het onderhoudsproces binnen onze woonmaatschappij te optimaliseren, zijn we gestart met het gebruik van digitale werkbonden en een geïntegreerde planning via ons ERP-systeem. Voor dit project werden er tablets aangekocht voor onze techniekers.

We informeren de betrokken partners (lokale besturen) over geplande (renovatie-) werken of technische problemen in een appartementsgebouw of woonwijk en over de opvolging en de termijn van herstelling.

Inzetten op informatie en communicatie is een blijvend aandachtspunt.



Woonmaatschappij Providentia bv
Brusselsesteenweg 191 - 1730 ASSE
www.providentia.be

