



INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN AANDELEN DOOR WOONCOOP CV

Dit document is opgesteld door wooncoop cv (wooncoop of kortweg wooncoop).

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

26/11/2024

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN.

HET BEDRIJFSMODEL VAN WOONCOOP CV IMPLICEERT DAT ER EEN LANGE TERMIJN BEHOUD VAN INVESTEERDERS, DAN WEL VOORTDUREND EEN BELANGRIJKE INSTROOM VAN INVESTEERDERS NODIG IS. HET RISICO BESTAAT DAT DE NODIGE INVESTEERDERS NIET WORDEN GEVONDEN EN DE VENNOOTSCHAP ONVOLDOENDE MIDDELEN HEEFT OM HAAR BEDRIJFSPLAN UIT TE VOEREN EN/OF EERDERE INVESTERINGEN TERUG TE BETALEN.

ER IS GEEN RECHT OP DIVIDEND. HET ENIG MOGELIJKE RENDEMENT OP DE AANDELEN VAN WOONCOOP CV IS EEN EVENTUELE MEERWAARDE BIJ UITTREDING. HET ZAL ENKELE JAREN DUREN VOOR WOONCOOP CV DE AMBITIE MET BETREKKING TOT DEZE MEERWAARDE KAN WAARMAKEN. VOOR WIE DE EERSTKOMENDE JAREN UITSTAPT, IS TE VERWACHTEN DAT DEZE HET GEÏNVESTEERDE BEDRAG NIET GEHEEL ZAL TERUGKRIJGEN.

Deel I

Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieding

Beschrijving van de risico's die specifiek zijn voor de betrokken aanbieding, en hun potentiële impact op de uitgevende instelling, de eventuele garant, het eventuele onderliggende actief en de beleggers.

wooncoop wenst het publiek erop te wijzen dat een belegging onder de vorm van aandelen risico's inhoudt. De belegger loopt het risico op laattijdige terugbetaling en op een gedeeltelijk of volledig verlies van zijn belegging.

De hieronder beschreven risico's vormen volgens wooncoop de belangrijkste factoren die een laattijdige terugbetaling en een gedeeltelijk of volledig verlies van de belegging in de hand kunnen werken. Eerst worden de risico's beschreven die eigen zijn aan het beleggingsproduct. Vervolgens worden de onderliggende risico's beschreven die eigen zijn aan de activiteiten van wooncoop en de markt waarin zij opereert.

Naast de hieronder beschreven risico's bestaan er nog andere risico's die op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie door wooncoop niet als belangrijke risico's worden beschouwd of die zij op dit ogenblik niet kan voorzien.

RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSPRODUCT

Risico's verbonden aan het beleid van wooncoop om geen dividend uit te keren

wooncoop voorziet dat er geen jaarlijks dividend wordt betaald op het aandeel. Dat betekent dat de belegger slechts zeker is van een eventueel rendement na de effectieve ontvangst van het scheidingsaandeel. Zoals in de volgende paragrafen beschreven wordt, loopt de belegger het risico dat het scheidingsaandeel laattijdig of niet wordt terugbetaald en dat het bedrag van het scheidingsaandeel lager uitvalt dan verwacht.

Risico's verbonden aan de beperkte overdraagbaarheid van het aandeel

Zoals vastgelegd in de statuten van wooncoop, zijn de aandelen niet vrij verhandelbaar. Aandelen kunnen enkel overgedragen worden aan andere coöperanten en dit kan enkel na een goedkeuring van de raad van bestuur.

Risico's verbonden aan de beperkingen op uittreding

Zoals vastgelegd in de statuten van wooncoop beslist de raad van bestuur over uittredingen en zal ze die enkel toestaan in zoverre ze niet tot gevolg heeft dat het aantal vennoten wordt

herleid tot minder dan drie, of dat de continuïteit van de vennootschap hierdoor in het gedrang komt. Wanneer de raad van bestuur de aangevraagde uittredingen slechts gedeeltelijk aanvaardt, zal de uittreding van B-vennoten voorrang krijgen op de uittreding van A- en C-vennoten. Deze beperking impliceert een risico voor de belegger op een laattijdige terugbetaling en een gedeeltelijk of volledig verlies van de investering.

Risico's verbonden aan de bepaling van het scheidingsaandeel

De belegger heeft bij het einde van zijn lidmaatschap recht op een scheidingsaandeel. Zoals beschreven in "3° vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten" in Deel IV van deze informatienota, wordt het scheidingsaandeel bepaald volgens de balans en de latente meerwaarde op de afgewerkte woonprojecten en wordt de waarde-evolutie geplafonneerd aan de hand van de residentiële vastgoedindex. Dit betekent dat onder andere de volgende evoluties voor de belegger het risico kunnen verhogen dat het scheidingsaandeel lager uitvalt dan verwacht:

- hogere kosten en investeringskosten
- mindere inkomsten en inkomende financiering
- een lagere verkoopwaarde van het vastgoed van wooncoop
- een lagere gemiddelde inbreng per aandeel (doordat nieuwe coöperanten aan een lagere inbreng per aandeel zouden intekenen)
- een lagere vastgoedprijsindex

De rekenwijze van het scheidingsaandeel is vastgelegd in het intern reglement dat een bevoegdheid is van de Algemene Vergadering. De belegger loopt het risico dat de Algemene Vergadering de rekenwijze aanpast op een manier die voor hem nadelig is.

Het scheidingsaandeel werd voor uittrekders van 2023 bepaald volgens de boekhoudkundige balans op €246,64.

Risico's verbonden aan beperkingen op het uitkeren van het scheidingsaandeel

De uitkering van het scheidingsaandeel kan verhinderd worden wanneer wooncoop niet voldoet aan de balanstest die bestaat uit de netto-actietest en de liquiditeitstest. Deze beperking impliceert dat de belegger het risico loopt niet of laattijdig terugbetaald te worden.

Indien het nettoactief van de vennootschap negatief is of ten gevolge daarvan negatief zou worden, mag er geen enkele uitkering gebeuren. Indien de vennootschap beschikt over eigen vermogen dat krachtens de wet of de statuten onbeschikbaar is, mag geen uitkering gebeuren indien het netto actief is gedaald of door een uitkering zou dalen tot beneden het bedrag van dit onbeschikbare eigen vermogen.

Het nettoactief is het totaalbedrag van de activa, verminderd met de voorzieningen, de schulden en de nog niet afgeschreven bedragen van de oprichtings- en uitbreidingskosten en de kosten voor onderzoek en ontwikkeling en wordt bepaald op grond van de laatste goedgekeurde jaarrekening of op grond van een recentere staat van activa en passiva. Wanneer

een commissaris is benoemd, beoordeelt hij deze staat en zijn beoordelingsverslag wordt bij zijn jaarlijks controleverslag gevoegd.

De liquiditeitstest houdt in dat de raad van bestuur dient vast te stellen dat de vennootschap, volgens de redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen, na de uitkering in staat zal blijven haar schulden te voldoen naarmate deze opeisbaar worden over een periode van ten minste twaalf maanden te rekenen van de datum van de uitkering.

De vereiste van de netto-actietest heeft als gevolg dat evoluties die het netto-actief negatief beïnvloeden het risico bij de belegger verhogen. Dat kan onder andere gaan om het volgende:

- hogere kosten (o.a. vermindering van de boekhoudkundige waarde van het vastgoed van wooncoop)
- mindere inkomsten
- een vermindering van het deel financiering via inbreng

De vereiste van de liquiditeitstest houdt in dat evoluties die de mate waarin wooncoop haar kortetermijnschulden kan terugbetalen verminderen, het risico bij de belegger verhogen. Dat kan onder andere gaan om het volgende:

- hogere kosten
- mindere inkomsten en inkomende financiering
- een verhoging van het bedrag aan kortetermijnschulden (hetgeen onder andere het gevolg kan zijn van uitredingen door coöperanten)
- hogere investeringskosten
- een verhoging van het bedrag aan aankoopverplichtingen (zoals aankoopovereenkomsten voor vastgoed of overeenkomsten met leveranciers zoals architecten en aannemers in het kader van het opzetten en onderhouden van woonprojecten)

Risico's met betrekking tot vereffening

De belegger loopt het risico om in geval van vereffening zijn belegging gedeeltelijk of volledig te verliezen. De aangeboden effecten zijn immers aandelen en het geïnvesteerde bedrag wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van wooncoop. Bij een vereffening wordt het eigen vermogen in de eerste plaats aangewend om de schulden terug te betalen en kosten te betalen. Indien er vervolgens een saldo is, wordt dit aangewend voor de uitbetaling van het scheidingsaandeel van de vennoten volgens de vastgelegde rekenwijze van het scheidingsaandeel (zie verder bij *Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten*). In geval het vermogen van de vennootschap echter ontoereikend is om alle vennoten op die wijze uit te betalen, gebeurt deze betaling pro rata.

Evoluties die het bedrag dat in het geval van vereffening beschikbaar is voor de achtergestelde schuldeisers verminderen, verhogen dus het risico voor de belegger. Dat kan onder andere gaan om het volgende:

- hogere kosten en investeringskosten

- mindere inkomsten
- een lagere verkoopwaarde van het vastgoed van wooncoop
- een groter deel financiering via schulden

Risico's verbonden aan het ontbreken van depositobeschermingsregeling.

De aandelen komen niet in aanmerking voor de waarborg van het Beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN WOONCOOP

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste risico's verbonden aan de activiteiten van wooncoop en hoe deze een impact hebben op de financiële toestand van wooncoop. Zoals beschreven in RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSINSTRUMENT zal een risico met impact op de financiële toestand van wooncoop zich voor de belegger vertalen in een risico op laattijdige terugbetaling, een lager dan verwacht rendement, en een geheel of volledig verlies van zijn belegging.

Risico's verbonden aan de organisatie van wooncoop

Risico's verbonden aan het nemen van beslissingen

Volgens de statuten bezit de raad van bestuur de meest uitgebreide bevoegdheden om alles te doen wat nodig of nuttig is om het doel van de vennootschap te verwezenlijken. Alles wat niet expliciet door de wet, de statuten of het intern reglement wordt voorbehouden aan de Algemene Vergadering behoort tot haar bevoegdheid. Dit betekent dat de raad van bestuur grotendeels onafhankelijk beslist hoe wooncoop haar activiteiten uitvoert zonder daartoe de goedkeuring te moeten vragen van de vennoten. De raad van bestuur bepaalt dus ook in hoge mate het risico dat de belegger loopt.

De Algemene Vergadering heeft belangrijke bevoegdheden. Ze beslist over de statuten en het intern reglement en over de samenstelling van het bestuur. Ze beslist over de verdeling van het resultaat, over eventuele uitkeringen en over de bestemming van eventuele winst. Zij heeft ook de bevoegdheid om de ontbinding van de vennootschap uit te spreken.

Het is mogelijk dat de Algemene Vergadering beslissingen neemt die het risico voor de belegger verhogen. Elke aandeelhouder heeft in de Algemene Vergadering immers één stem, ongeacht het aantal aandelen. De invloed van elke individuele belegger op de beslissingen van de Algemene Vergadering is dus beperkt of zelfs onbestaand indien de belegger geen aandeelhouder is.

De beslissingsstructuur van wooncoop kan een vertragend effect hebben op het nemen van dringende beslissingen, hetgeen het risico voor de belegger kan verhogen.

Risico's verbonden aan de werking van wooncoop

De werking van wooncoop wordt uitgevoerd door het team van medewerkers. De opdracht van het team omvat o.a. het volgende:

- Het verwerven van vastgoed
- Het bouwheerschap bij de ontwikkeling, onderhoud, instandhouding en verbetering van woonprojecten
- Het werven en behouden van bewoners
- Het werven en behouden van financiering
- Het opzetten en verbeteren van de organisatie
- Alle nodige administratieve en juridische handelingen

Het risico bestaat dat dit meer arbeidstijd kost dan verwacht en dat er meer en/of duurdere diensten moeten worden ingekocht. Het risico bestaat dat bepaalde expertises ontbreken in het team, hetgeen kan leiden tot fouten. Het risico bestaat dat wooncoop haar medewerkers niet lang aan zich kan binden. Deze zaken zouden onder andere gepaard gaan met bijkomende kosten en vertragingen en betekenen dus een risico voor de belegger.

Risico's in verband met het jonge karakter van wooncoop

wooncoop werd opgericht in 2017 en is dus een jonge organisatie. De beperkte routine en ervaring verhogen de kans op fouten en verhogen dus alle risico's verbonden aan de activiteiten van wooncoop en de sector waarin wooncoop opereert.

Als jonge organisatie is wooncoop haar werking aan het uitbouwen en investeert ze onder andere in administratieve systemen, het uitwerken van procedures, commerciële systemen, opleiding, modelovereenkomsten, haar juridisch kader en meer. Dit kan gepaard gaan met hoger dan verwachte kosten.

Risico's in verband met het innovatieve karakter van wooncoop

Er zijn vandaag in België geen organisaties die gelijkaardig zijn aan wooncoop. In verschillende andere landen zijn woningcoöperaties wel courant, maar de context is er zeer verschillend. wooncoop heeft aldus een innovatief karakter hetgeen risico's met zich meebrengt op juridisch, financieel, organisatorisch en ander vlak. Er zijn geen directe voorbeelden waaraan wooncoop zich kan spiegelen, het publiek met interesse in investeren en wonen dient nog in grote mate bekendgemaakt te worden met de concepten van wooncoop, de wetgeving is niet afgestemd op de activiteiten van wooncoop. Ook leveranciers, banken en institutionele beleggers zijn niet vertrouwd met de concepten van wooncoop. Het innovatieve karakter verhoogt alle risico's verbonden aan de activiteiten van wooncoop en de sector waarin wooncoop opereert.

Concentratierisico

De activiteit van wooncoop is geconcentreerd in de collectieve, residentiële vastgoedmarkt, voornamelijk in steden. Een groot deel van de woonprojecten van wooncoop zijn samenhuishoevenprojecten en cohousingprojecten. Deze concentratie verhoogt alle risico's verbonden aan de activiteiten van wooncoop en de sector waarin wooncoop opereert.

Risico's in verband met de realisatie en het beheer van woonprojecten

Risico op een hogere investeringskosten

Er is een risico dat de investeringskosten van woonprojecten hoger uitvallen dan verwacht. Deze investeringskosten kunnen de ontwikkeling van vastgoed of instandhoudings- en verbeteringswerken betreffen. Dit betekent een risico voor de belegger, ook omdat de hogere investeringskost gepaard gaat met hogere kosten, vanwege financiering, en een lagere (latente) meerwaarde van het woonproject. Belangrijke factoren die dit risico bepalen zijn o.a. de volgende:

- De inschatting van de kwaliteit van de gebouwen en de bodemtoestand wanneer wooncoop vastgoed verwerft.
- Vergunningsperikelen kunnen de ontwerp- en juridische kosten opdrijven.
- Suboptimaal ontwerp kan leiden tot een verhoging van de bouwkost en op langere termijn hogere investeringen voor instandhouding en verbetering van de woonprojecten.
- Suboptimaal ontwerp en mindere bouwkwaliteit kunnen leiden tot hogere investeringskosten voor instandhouding.
- Beperkte interesse van aannemers bij de aanbesteding van werken kan leiden tot verhoogde bouwkosten.
- In de overeenkomst met aannemers kunnen voorziene werken ontbreken. Het contract kan clausules bevatten die een prijsstijgingen toelaten.
- De aannemer kan failliet gaan, hetgeen ertoe kan leiden dat een deel van de betalingen aan de aannemer verloren gaat.

Risico op vertragingen bij de realisatie, de instandhouding en verbetering van woonprojecten

Er is een risico op vertraging bij het realiseren van woonprojecten. Vertragingen leiden ertoe dat inkomsten en (latente) meerwaarde op (afgewerkte) woonprojecten op zich laten wachten en betekent dus een risico voor de belegger. Belangrijke factoren die het risico bepalen zijn o.a. de volgende:

- Vergunningsperikelen kunnen het ontwerpproces van een woonproject vertragen en lange juridische procedures met zich meebrengen.
- Het risico op de beperkte beschikbaarheid van aannemers, hetgeen de aanbesteding kan vertragen.
- Het bouwproces is een complex gegeven en er is steeds een groot risico op vertragingen van allerlei aard.
- Het kan voorvallen dat wooncoop, wanneer het tijd is om de aannemer te contracteren, niet over voldoende financiering beschikt. In dat geval moeten de werken uitgesteld worden tot wanneer wooncoop over voldoende financiering beschikt.

Risico op een lager dan verwachte verkoopwaarde van woonprojecten

Er is een risico dat de verkoopwaarde van woonprojecten lager is dan verwacht. Dit leidt tot een lagere (latente) meerwaarde van de (afgewerkte) woonprojecten en vertaalt zich dus in een risico voor de belegger. Belangrijke factoren die dit risico bepalen zijn o.a. de volgende:

- De inschatting van de kwaliteit van bestaande gebouwen, de ontwikkelingsmogelijkheden en de aantrekkelijkheid van de locatie bij het verwerven van vastgoed.
- De inschattingen van de evolutie van de omgeving bij de verwerving van vastgoed.
- Suboptimaal ontwerp van woonprojecten kan leiden tot minder woonruimte of een verminderde aantrekkelijkheid van de gerealiseerde woningen.
- Suboptimaal onderhoud kan ertoe leiden dat de kwaliteit van de woningen sneller degradeert.
- Een mindere bouwkwaliteit kan leiden tot een mindere verkoopwaarde van de woningen.

Risico op mindere inkomsten op woonprojecten

Er is een risico dat woonprojecten minder inkomsten genereren. Dit betekent een risico voor de belegger. Belangrijke factoren die dit risico bepalen zijn o.a. de volgende:

- Vertraging bij de realisatie, instandhouding en verbetering van woonprojecten (zie hierboven) kunnen leiden tot verminderde huurinkomsten.
- Suboptimaal ontwerp van woonprojecten kan leiden tot minder verhuurbare woonruimte en tot minder aantrekkelijke woonruimte. Dit verlaagt de verhuurwaarde en kan een negatief effect hebben op de bezettingsgraad, hetgeen zou leiden tot minder huurinkomsten.
- Een foute inschatting van de stedenbouwkundige mogelijkheden bij de verwerving van een vastgoed kan leiden tot minder verhuurbare woonruimte en tot minder aantrekkelijke woonruimte dan verwacht, hetgeen zou leiden tot minder huurinkomsten.
- Een minder aantrekkelijke locatie kan leiden tot een lagere bezettingsgraad en een verminderde verhuurwaarde, hetgeen zou leiden tot minder huurinkomsten.
- wooncoop is jong en vernieuwend. Het beperkte track-record van wooncoop en het vernieuwende woonmodel kan de werving van bewoners bemoeilijken. Dit kan een negatief effect hebben op huurtarieven en op de bezettingsgraad, hetgeen zou leiden tot minder huurinkomsten.
- Het komt voor dat bewoners hun maandlast laattijdig of niet betalen. Het komt daarbij voor dat de wanbetaling niet verhaalbaar is. Dit betekent een risico op laattijdige of verminderde inkomsten en vormt dus een risico voor de belegger.
- Een minder goede relatie met bewoners kan leiden tot meer verloop. Dat kan gepaard gaan met een lagere bezettingsgraad en dus met verminderde huurinkomsten.

Risico op hogere vaste kosten van woonprojecten

Er is een risico dat de vaste kosten van woonprojecten, voornamelijk beheerskosten, onderhoud, verzekering en onroerende voorheffing, hoger uitvallen dan verwacht. Een risico op hogere kosten betekent een risico voor de belegger.

Risico op hogere kosten bij het werven van bewoners en het onderhouden van relaties met bewoners

Het werven van bewoners en het onderhouden van relaties met bewoners wordt uitgevoerd door medewerkers van wooncoop. Het risico bestaat dat dit meer tijd kost dan verwacht. Dit leidt tot hogere kosten en betekent dus een risico voor de belegger.

Schade en verzekering

wooncoop is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen die zich met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. De vastgoedportefeuille is door diverse marktconforme verzekeringen gedekt. Het is echter niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het inroepen van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn of dat er kosten voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt. Schade aan gebouwen berokkend door bewoners zal niet altijd op die bewoners verhaalbaar zijn.

Schade die niet verhaalbaar is en niet verzekerd is, leidt tot hogere kosten en kan leiden tot een verminderde (latente) meerwaarde van de (afgewerkte) woonprojecten en betekent dus een risico voor de belegger.

Risico's verbonden aan financiering

Risico m.b.t. betalingsmoeilijkheden

Het risico bestaat dat wooncoop moeilijkheden ondervindt om voldoende liquide middelen te genereren en te organiseren. Dit betekent voor de belegger:

- Over het algemeen zullen betalingsmoeilijkheden ertoe leiden dat de uitkering van het scheidingsaandeel van de uittredende belegger uitgesteld moet worden, wegens het falen van de liquiditeitstest.
- Het kan gebeuren dat wooncoop zich gedwongen ziet om vastgoed te verkopen aan suboptimale voorwaarden. Dit kan de kosten verhogen en de (latente) meerwaarde op (afgewerkte) woonprojecten verminderen.
- Het kan gebeuren dat wooncoop zich gedwongen ziet om suboptimale financiering te nemen. Dit kan gepaard gaan met verhoogde financiële kosten en met een verminderde bijdrage van inbreng en achtergestelde leningen in de financiering.
- Het kan gebeuren dat wooncoop zich gedwongen ziet om bouwwerken uit te stellen of een project stil te leggen. Een uitstel gaat gepaard met vertraging (zie eerder). De stopzetting van een project kan betekenen dat een deel van de reeds uitgevoerde investeringskosten in kost moeten worden genomen. Indien investeringen reeds besteld waren, gaat uitstel of afstel in regel gepaard met extra kosten wegens schadevergoeding.
- Indien de betalingsmoeilijkheden aanhouden, zal dit leiden tot ontbinding of faillissement en dus vereffening (zie *Risico's met betrekking tot vereffening*).

Betalingsmoeilijkheden kunnen zich o.a. in de volgende omstandigheden voordoen:

- Indien een groot aantal coöperanten uittreedt.
- Indien een te groot aantal beleggers hun lening van onbepaalde duur aan wooncoop stopzet, of hun lening van bepaalde duur niet vernieuwt.
- Indien de werving van beleggers minder goede resultaten oplevert dan verwacht.

- Indien wooncoop er niet in slaagt de gewenste bancaire leningen te nemen of er niet in slaagt dat te doen aan de gewenste looptijd of intrestvoet.
- Indien wooncoop er niet in slaagt te voldoen aan de voorwaarden van haar kredietovereenkomsten, bijvoorbeeld met betrekking tot aflossingscapaciteit.
- Indien de inkomsten/kosten van wooncoop lager/hoger zijn dan verwacht (zie andere vermeldingen van inkomsten en kosten in dit Deel I van deze informatienota.
- Indien bepaalde schulden vervroegd worden opgeëist. Dit kan bv. voorkomen wanneer wooncoop intresten op leningen te laat of niet uitbetaald.

Risico m.b.t. tot financiële kosten

Het risico bestaat dat wooncoop aan minder gunstige voorwaarden geld moet ontleen of dat wooncoop een groter deel van de financiering via leningen moet organiseren. Dit zou gepaard gaan met hogere financiële kosten. Dit betekent dat de kosten stijgen op een wijze die niet onmiddellijk kan gecompenseerd worden via een verhoging van inkomsten, hetgeen een risico betekent voor de belegger (zie risico's eigen aan het beleggingsproduct). Minder gunstige intrestvoeten houden bovendien een verminderde aflossingscapaciteit in, hetgeen ervoor kan zorgen dat er minder bancair geleend kan worden en dus een risico voor de belegger met zich meebrengt (zie risico's verbonden aan financiering).

Risico m.b.t. het aantrekken en behouden van coöperanten

Het risico bestaat dat wooncoop minder coöperanten kan aantrekken en behouden dan gewenst (zie "2° beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;"). Dit zou als gevolg hebben dat de bijdrage van inbreng in de financiering van wooncoop daalt en betekent dus een risico voor de belegger. Een vermindering van de bijdrage van inbreng in de financiering van wooncoop kan immers negatief werken op het scheidingsaandeel (zie "Risico's verbonden aan de bepaling van het scheidingsaandeel") en werkt negatief op de balanstest en de terugbetaling van de belegger in geval van een vereffening (zie RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSPRODUCT). Bij uittredingen van coöperanten betekent een hoger scheidingsaandeel per aandeel een sterkere vermindering van de inbreng. Een hoger scheidingsaandeel per aandeel verhoogt dus het risico voor de belegger.

Risico m.b.t. het aantrekken en behouden van achtergestelde leninggevers

Het risico bestaat dat wooncoop minder achtergestelde leninggevers kan aantrekken en behouden dan verwacht. Dit zou als gevolg hebben dat de schulden op meer dan een jaar dalen, hetgeen een negatief effect heeft op de balanstest (zie RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSPRODUCT).

Opzegtermijn van leningen bij beleggers

Een groot deel van de leningen bij beleggers kan opgezegd worden op elke verjaardag van de lening mits een kennisgeving van zes maanden. Het risico bestaat dat een groot aantal leninggevers opzegt binnen een korte tijdspanne.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE SECTOR WAARIN WOONCOOP ACTIEF IS

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste risico's verbonden aan de sector waarin wooncoop opereert en hoe deze een impact hebben op de financiële toestand van wooncoop. Zoals beschreven in RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSINSTRUMENT zal een risico met impact op de financiële toestand van wooncoop zich voor de belegger vertalen in een risico op laattijdige terugbetaling, een lager dan verwacht rendement, en een geheel of volledig verlies van zijn belegging.

Marktrente

Het risico bestaat dat de marktrente stijgt waardoor de financiële kosten van wooncoop zouden stijgen. Dit betekent een risico voor de belegger. Het risico bestaat dat de marktrente daalt en dat de intrestvoet die wooncoop aan haar leninggevers betaalt op die manier hoger wordt dan de marktrente. Bij het schrijven van deze informatienota ligt een verdere stijging van de marktrente binnen de verwachtingen.

Vastgoedmarkt

Het risico bestaat dat de verkoopprijzen op de woonmarkt minder snel stijgen dan verwacht of zelfs dalen. Dit kan leiden tot minder (latente) meerwaarde op de (afgewerkte) woonprojecten en betekent dus een risico voor de belegger.

Een daling van de verkoopprijzen op de woonmarkt gaat gepaard met een daling van de residentiële vastgoedprijsindex en betekent dus ook via die weg (de plafonnering van het scheidingsaandeel) een risico voor de belegger.

Het risico bestaat dat de markthuurprijzen voor woningen minder stijgen dan verwacht of zelfs dalen. Dit zou een negatieve impact hebben op de inkomsten van wooncoop en betekent dus een risico voor de belegger.

Indexatie van huur

Het risico bestaat dat de gezondheidsindex trager stijgt dan verwacht waardoor de huurinkomsten minder zouden stijgen dan verwacht. Dit betekent dus een risico voor de belegger.

Concurrentierisico

wooncoop heeft concurrenten die kwalitatieve, collectieve woonprojecten aanbieden in de koop- en huurmarkt. Bovendien is de kans reëel dat de volgende jaren andere wooncoöperaties zullen worden opgericht. wooncoop wil de oprichting van bijkomende woningcoöperaties zelfs aanmoedigen.

Risico's verbonden regelgeving

Wijzigingen in bestaande regelgeving kunnen een risico vormen voor de belegger, o.a. als volgt:

- De fiscaliteit die van toepassing is op beleggingsproducten zou kunnen veranderen op een wijze die nadelig is voor de belegger. In het bijzonder dient de belegger op heden

geen roerende voorheffing te betalen op de eventuele meerwaarde op de aandelen. Dit zou in de toekomst kunnen wijzigen zodanig dat de belegger wél onroerende voorheffing dient af te dragen op eventuele meerwaarde op de aandelen en dat de belegger dus minder terugbetaald krijgt op een aandeel dan verwacht.

- De fiscaliteit van vennootschappen en vastgoed kan wijzigen op een manier die extra kosten met zich meebrengt voor wooncoop.
- Strengere stedenbouwkundige regels op vastgoed in ontwikkeling en strengere normeringen voor woningen op het vlak van o.a. energie, comfort en materiaalgebruik zouden er o.a. toe kunnen leiden dat investeringskosten stijgen, kosten stijgen, inkomsten dalen en dat de (latente) meerwaarde van (afgewerkte) woonprojecten daalt.

Conjunctuur

Bij het schrijven van deze informatienota zijn verschillende markten (o.a. de energie-, vastgoed-, arbeids-, en financiële markten) onderhevig aan grote veranderingen en staat de algemene koopkracht onder druk. De reikwijdte van deze veranderingen is groot en moeilijk in te schatten en verhoogt dus het risico voor de belegger.

Deel II

Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1° maatschappelijke zetel, rechtsvorm, ondernemingsnummer of gelijkwaardig nummer, land van herkomst, en, in voorkomend geval, webadres van de uitgevende instelling;	De uitgevende instelling (hierna ook aangeduid als wooncoop of kortweg wooncoop) van de beleggingsinstrumenten is de coöperatieve vennootschap wooncoop cv. Maatschappelijke zetel: Land Van Waaslaan 130, 9040 Gent Ondernemingsnummer 0681.921.282 Webadres: www.wooncoop.be
---	---

2° beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	wooncoop is eigenaar van woningen. Ze verhuurt deze woningen aan haar coöperanten. Dit behelst hoofdzakelijk de volgende activiteiten: 1) wooncoop verwerft onroerende goederen via aankoop, erfpacht of andere wijze. 2) wooncoop realiseert woningen via nieuwbouw en renovatie op haar terreinen. 3) wooncoop verzamelt de nodige financiering via leningen bij kredietinstellingen, en via de uitgifte van aandelen en leningen bij bewoners en andere beleggers. 4) wooncoop verhuurt haar woningen aan haar coöperanten. Naast woningen bezit en verhuurt wooncoop een beperkt aantal ruimten die voor handel en andere doeleinden gebruikt worden. Deze ruimten zijn steeds onderdeel van een woonproject. Wooncoop wenst haar investeringen als volgt te financieren - De helft van de investeringskosten via leningen bij kredietinstellingen - Een derde van de investeringskosten via uitgifte van aandelen bij bewoners en hun achterban - Een zesde van de investeringskosten via de uitgifte van aandelen en leningen aan andere andere beleggers.
3° voor zover die informatie bekend is bij de uitgevende instelling of de aanbieder, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van	Er zijn geen personen die meer dan 5% van het kapitaal van wooncoop bezitten.

het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	
4° in verband met de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar: - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring;	Er zijn geen personen die meer dan 5% van het kapitaal van wooncoop bezitten.
5° identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval	Leden van de raad van bestuur: - Anita Cautaers - Gert De Measure - Peter Gestels - Bram Leroux

van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur;	- Ingrid Larik - Kurt Lambrechts - Ilse Mertens - Luc Miermans - Charlotte Pattyn - Lukas Vaneldereren
6° met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	De volgende bruto bezoldiging werden voor het boekjaar 2023 uitgekeerd: - Aan Lukas Vaneldereren: € 62.199,96 - Aan Bram Leroux € 62.199,96 Deze bezoldigingen werden hen uitgekeerd voor hun bijdrage aan het management en de werking van wooncoop.
7° voor de sub 4° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	Voor de sub 4° bedoelde personen zijn er geen veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8° beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring;	Er zijn geen belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen.

9° in voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Moore Audit BV
--	----------------

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1° Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren opgenomen als bijlage (zie infra) niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van 11 juli 2018, de volgende vermelding : "De jaarrekening[en] betreffende boekjaar [...] (zie bijlage) [is/zijn] niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.";	De jaarrekeningen betreffende boekjaren 2021, 2022 en 2023 zijn opgenomen, samen met de betreffende verslagen van de commissaris.				
2° verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	Het werkkapitaal van wooncoop volstaat om aan de behoeften van de volgende 12 maanden te voldoen.				
3° overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De	Het eigen vermogen en de schuldenlast per 31/9/2024 bedraagt: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">EIGEN VERMOGEN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>inbreng</td> <td>€19.240.000</td> </tr> </tbody> </table>	EIGEN VERMOGEN		inbreng	€19.240.000
EIGEN VERMOGEN					
inbreng	€19.240.000				

schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	reserves	€1.000
	overgedragen resultaat	-€1.230.000
	SCHULDEN	
	achtergestelde leningen	€12.030.000
	leningen met zekerheden	€11.230.000
	overige leningen	€3.710.000
	overige schulden	€600.000
4° beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar.	

C. Uitsluitend wanneer de aanbieder en de uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder

Niet van toepassing.

D. Uitsluitend wanneer de aangeboden beleggingsinstrumenten een onderliggend actief hebben: beschrijving van het onderliggende actief

Niet van toepassing.

Deel III

Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1° maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht;	Het maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht bedraagt € 5.000.000. Indien dit maximumbedrag wordt overschreden, wordt de aanbidding stopgezet. In geval van overinschrijving worden geen aandelen meer uitgeschreven en worden de betrokken intekenaars terugbetaald.
2° voorwaarden van de aanbidding; in voorkomend geval, minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht; in voorkomend geval, minimum- en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger;	Het minimumbedrag per belegger is de inbreng voor één aandeel die vandaag € 250 bedraagt.
3° totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten;	De totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten bedraagt € 5 000 000.
4° tijdschema van de aanbidding: aanvangs- en slotdatum van de aanbidding, uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten;	De startdatum van de aanbidding is 26/11/2024. De slotdatum van de aanbidding is 25/11/2025. wooncoop behoudt zich het recht voor om deze aanbidding vervroegd af te sluiten, o.a. omwille van gevolgen van de sterk wijzigende omstandigheden op de vastgoed- en financiële markten.
5° kosten ten laste van de belegger.	Er zijn geen kosten ten laste van de belegger.

B. Redenen voor de aanbidding

1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen;	De opgehaalde bedragen worden in de eerste plaats aangewend om de hierboven beschreven activiteiten van wooncoop te financieren. Dit omvat voornamelijk investeringen door wooncoop in vastgoed en daarnaast uitgaven aan werkingskosten. Verder worden de opgehaalde bedragen aangewend ter
---	--

	vervanging van uittredende coöperanten en aflopende leningen bij beleggers.. In geen geval is er een rechtstreeks verband tussen de belegging en enig woonproject van wooncoop. Elke investering in aandelen of leningen van wooncoop is een investering in de vennootschap wooncoop in zijn geheel. wooncoop voorziet haar patrimonium uit te bouwen over een periode van ongeveer twintig jaar en zal steeds een uitstroom van coöperanten en leninggevers kennen. Dit impliceert dat wooncoop een voortdurende instroom van investeringen nodig heeft.
2° details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieding tot doel heeft te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project;	De benodigde middelen zal wooncoop financieren met een combinatie van • leningen met hypotheek of hypothecaire volmacht • achtergestelde leningen bij beleggers • uitgifte van aandelen Het bedrag van de aanbieding is op zich niet toereikend voor de verwezenlijking van het project.
3° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project.	Zoals hierboven vermeld zal wooncoop de benodigde middelen financieren met: • hypothecaire leningen • achtergestelde leningen bij beleggers • uitgifte van aandelen De volgende jaren zal wooncoop telkens nieuwe aanbiedingen organiseren van financiële producten.

Deel IV

Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1° aard en categorie van de beleggingsinstrumenten;	Het beleggingsinstrument is een aandeel in de coöperatieve vennootschap wooncoop. Categorieën van aandelen Er zijn drie categorieën van aandelen: - Aandelen A. Dit zijn aandelen voor de bewakers van de missie van de vennootschap. Het intekenen op A-aandelen vergt een goedkeuring door de groep A-vennoten. - Aandelen B. Dit zijn aandelen voor de huurders van de vennootschap die geen bewaker van de missie zijn. - Aandelen C. Dit zijn aandelen voor iedereen die de missie van de vennootschap onderschrijft en die geen bewaker van de missie of die geen huurder is. Dit betekent het volgende: - Voor een bewaker van de missie die intekent om aandelen van wooncoop worden er A-aandelen uitgeschreven. - Voor een huurder van wooncoop die geen bewaker is van de missie worden er steeds B-aandelen uitgeschreven. - Voor alle andere intekenaars worden er steeds C-aandelen uitgeschreven. De intekenaar heeft hierin geen keuze, dit wordt toegepast door de administratie van wooncoop. Bij deze aanbieding zijn er geen aparte maximumbedragen voor de aparte aandelencategorieën. Er is dus enkel een maximumbedrag voor het totaal aan aandelen uitgegeven binnen deze aanbieding. Investeerdersrollen Een belegger kan aan elk van zijn aandelen en leningen één en slechts één zogenaamde investeerdersrol verbinden. De mogelijke rollen zijn bewoner, achterban en projectondersteuner. De houder kan tot op zekere hoogte die rollen vrij kiezen en nadien wijzigen. De drie rollen worden hieronder toegelicht. <u>De rol bewoner</u>
--	---

	Een belegger die woont bij wooncoop of geregistreerd is als toekomstig bewoner van een wooncoop-woning kan voor zijn aandelen de rol “bewoner” kiezen. Dat betekent dat de investering in rekening wordt gebracht bij het bepalen van de maandlast die de bewoner betaalt tijdens het wonen bij wooncoop. Wanneer de belegger niet meer bij wooncoop woont of niet meer geregistreerd staat als toekomstig bewoner wordt de rol bewoner verwijderd van al zijn aandelen. De rol “bewoner” kan niet gekozen worden voor leningen. <u>De rol achterban voor een bewoner</u> Een belegger kan voor elk van zijn aandelen de rol “achterban” kiezen, waarbij hij/zij een (toekomstige) bewoner selecteert. Deze rolkeuze houdt in dat de geselecteerde bewoner een korting op de huur ontvangt. De korting staat in verhouding tot de inbreng van de achterban en wordt opgenomen in de overeenkomst tussen de bewoner en wooncoop of bepaald door het bestuur van wooncoop. Indien de belegger voor (een deel van) zijn aandelen afstand doet van eventuele rendementen, dan ontvangt de bewoner een verhoogde korting. Het afstand van rendement geldt enkel voor de periode waarin de bewoner bij wooncoop woont. Wanneer de bewoner niet langer bij wooncoop woont, wordt deze rol verwijderd van de aandelen. <u>Belegger ter ondersteuning van een woonproject</u> Een belegger kan voor elk van zijn aandelen en leningen de rol projectondersteuner kiezen. Daarbij selecteert de belegger een woonproject van wooncoop. Deze informatie wordt door wooncoop gebruikt in de interne evaluatie van de woonprojecten. De belegger kan er daarbij ook voor kiezen om afstand te doen van rendement. wooncoop engageert zich in dat geval om deze middelen in de mate van het mogelijke aan te wenden om in het project betaalbare woningen te voorzien voor een kwetsbaar publiek. De afstand van rendement geldt in dit geval voor minstens vijf jaar. In geen geval is er een rechtstreeks verband tussen de belegging en enig woonproject van wooncoop. Elke
--	---

	belegging in aandelen of leningen van wooncoop is een belegging in de vennootschap wooncoop in haar geheel. <u>Wijze van intekenen</u> Een nieuwe of bestaande coöperant kan intekenen op aandelen via een intekenformulier dat onder andere online verkregen en ingevuld kan worden via de webpagina wooncoop.be. Een bestaande coöperant kan ook intekenen op aandelen door een bedrag te storten op de daartoe bestemde bankrekening van wooncoop vergezeld van de daartoe bestemde gestructureerde mededeling. (Instructies hiervoor zijn voorzien op het uittreksel van het aandeelhoudersregister dat de belegger ten alle tijde kan opvragen.) Het aantal aandelen dat wordt ingeschreven op naam van de vennoot is het hoogst mogelijke aantal waarvan het volledig volstort bedrag kleiner of gelijk is aan het bedrag van de storting van de betrokken vennoot. Ingeval van een eventueel restbedrag wordt er van rechtswege ingetekend op één extra aandeel dat slechts wordt volstort ten belope van dit restbedrag. De volgende storting(en) door de betrokken vennoot op de bestemde rekening en vergezeld van de bestemde mededeling zal/zullen worden aangewend ter volstorting van dit onvolledig volstort aandeel. Van zodra volstort wordt het restbedrag van de storting aangewend als een storting op nieuwe aandelen mutatis mutandis deze paragraaf.
2° munt, benaming en, in voorkomend geval, nominale waarde;	De inbreng van het aandeel wordt bepaald door het bestuursorgaan van wooncoop volgens de bepalingen in het intern reglement. Op heden is de inbreng per aandeel bepaald op € 250. De inbreng per aandeel wordt jaarlijks bijgesteld volgens de balans en volgens de latente meerwaarde op onze woonprojecten en wordt ze geplafonneerd aan de hand van de <u>residentiële vastgoedprijsindex</u>. Wij gaan daarbij als volgt te werk. Eerst wordt de inbreng per aandeel bepaald door het eigen

	vermogen te vermeerderen met 87,5% van de latente meerwaarde op onze afgewerkte woonprojecten en door deze som te delen door het aantal aandelen. Daarbij is het eigen vermogen de boekhoudkundige waarde van de bezittingen van wooncoop (het actief) verminderd met de schulden van wooncoop. De latente meerwaarde op onze woonprojecten is het verschil tussen de boekhoudkundige waarde van de afgewerkte woonprojecten en hun geschatte werkelijke waarde. Slechts 87,5% van die latente meerwaarde wordt in rekening gebracht om zo te anticiperen op de mogelijke, toekomstige belastingen hierop. Onder bepaalde omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer de residentiële vastgoedmarkt sterk zou dalen, kan deze latente meerwaarde negatief zijn. Vervolgens wordt de inbreng per aandeel geplafonneerd volgens de <u>residentiële vastgoedprijsindex</u>. Het plafond wordt bepaald door de relatieve groei of krimp van de <u>residentiële vastgoedprijsindex</u> sinds eind 2019 toe te passen op € 250, hetgeen de inbreng per aandeel was in 2019. De bijstelling gebeurt jaarlijks, bij het goedkeuren van de jaarrekening, op basis van de balans op 31/12 van het boekjaar van de goedgekeurde rekening en op basis van de <u>residentiële vastgoedprijsindex</u> op het einde van dat boekjaar.
3° vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten;	Uittreding Om uit te treden met één of meer aandelen vult de belegger <u>het betreffende aanvraagformulier</u> in en stuurt het ondertekend naar wooncoop (per post of per e-mail aan <u>investeren@wooncoop.be</u>). Het bestuur beslist over de uittreding en zal die enkel weigeren indien het aantal coöperanten wordt herleid tot minder dan drie, of dat de uittredingen de continuïteit van wooncoop in het gedrang brengen. In omstandigheden waarbij uittredingen slechts gedeeltelijk aanvaard kunnen worden, wordt voorrang gegeven aan de uittredingen van huurders van wooncoop (B-aandeelhouders). Uitsluiting van vennoten Een vennoot kan enkel worden uitgesloten omwille van

	een gegronde reden; dit is indien hij handelingen verricht die manifest ingaan tegen de doelstellingen van de vennootschap. De raad van bestuur beslist daartoe met een drie vierde meerderheid. Het scheidingsaandeel Het bedrag waarop de belegger recht heeft na uittreding wordt het scheidingsaandeel genoemd. Het scheidingsaandeel wordt bepaald volgens de boekhoudkundige balans en de latente meerwaarde op onze afgewerkte woonprojecten en wordt het geplafonneerd aan de hand van de <u>residentiële vastgoedprijsindex</u> (met afgewerkte woonprojecten worden woonprojecten bedoeld die boekhoudkundig in gebruik zijn, en waar de afschrijving van de gebouwen dus gestart is). wooncoop gaat daarbij als volgt te werk: Eerst wordt het scheidingsaandeel per aandeel bepaald door het eigen vermogen te vermeerderen met 87,5% van de latente meerwaarde op onze afgewerkte woonprojecten en door deze som te delen door het aantal aandelen. Daarbij is het eigen vermogen de boekhoudkundige waarde van de bezittingen van wooncoop (het actief) verminderd met de schulden van wooncoop. De latente meerwaarde op onze afgewerkte woonprojecten is het verschil tussen de boekhoudkundige waarde van de afgewerkte woonprojecten en hun geschatte werkelijke waarde. Slechts 87,5% van die latente meerwaarde wordt in rekening gebracht om zo te anticiperen op de mogelijke, toekomstige belastingen hierop. Onder bepaalde omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer de <u>residentiële vastgoedmarkt</u> sterk zou dalen, kan deze latente meerwaarde negatief zijn. Vervolgens wordt het scheidingsaandeel per aandeel geplafonneerd volgens de <u>residentiële vastgoedprijsindex</u>. Voor elk afzonderlijk aandeel wordt het plafond bepaald door de relatieve groei of krimp van de <u>residentiële vastgoedprijsindex</u> over de periode vanaf het inschrijven van het aandeel tot het terugnemen van het aandeel toe te passen op het bedrag dat ingebracht werd op het aandeel. Dit gebeurt voor elk aandeel afzonderlijk, omdat
--	---

	de levensduur en de inbreng kan variëren van aandeel tot aandeel. Het scheidingsaandeel vóór plafonnering wordt berekend op basis van de door de AV goedgekeurde, boekhoudkundige balans en de latente meerwaarde op het einde van het boekjaar van uittreding. Voor de plafonnering met de <u>residentiële vastgoedprijsindex</u> wordt de evolutie van deze index vanaf de intreding tot het einde van het jaar van uittreding gebruikt. Afstand van rendement De houder van een aandeel kan er voor kiezen om voor een bepaalde periode afstand te doen van rendement (zie “investeerdersrollen”). Dit wordt in de praktijk gebracht via een aangepaste plafonnering van het scheidingsaandeel. Positieve netto-groei van de <u>residentiële vastgoedprijsindex</u> in de betreffende periode zal niet in rekening gebracht worden bij het plafonneren. Indien er tijdens de betreffende periode een positieve netto-groei van de <u>residentiële vastgoedprijsindex</u> plaatsvond, heeft dit een lager plafond voor het scheidingsaandeel als resultaat. In het andere geval, bij een netto-krimp of stagnatie, is er geen effect op het plafond. De terugbetaling De belegger wordt in principe terugbetaald in de eerste helft van het jaar dat volgt op de uittreding. De terugbetaling kan enkel uitgesteld worden indien wooncoop niet voldoet aan de wettelijke vereisten, de zogenaamde balanstest. Die test houdt in dat i) wooncoop over voldoende liquide middelen moet beschikken om haar verplichtingen van de volgende 12 maanden te voldoen en dat ii) het eigen vermogen, de waarde van de bezitting van wooncoop verminderd met de schulden van wooncoop positief moet zijn. De uittrekders van de voorbije jaren konden zonder problemen worden uitbetaald. Zie “Risico’s verbonden aan beperkingen op het uitkeren van het scheidingsaandeel” in Deel I van deze informatienota voor meer informatie over de balanstest.
--	---

4° rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie;	Bij insolventie worden eerst de schulden van wooncoop terugbetaald van welke aard dan ook. Met het resterende vermogen van wooncoop en indien beschikbaar, worden de aandeelhouders terugbetaald.
5° eventuele beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten;	De aandelen kunnen niet aan derden worden overgedragen. Een gehele of gedeeltelijke overdracht van aandelen kan enkel aan andere vennoten mits voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring door de raad van bestuur. De vennoten richten hiertoe een schrijven aan de raad van bestuur die hen hiervan een ontvangstbewijs bezorgt. Mits aanvaarding door de raad van bestuur kunnen de lidmaatschapsrechten van de aandelen, in geval van overlijden van een vennoot via erfopvolging (wettelijk en testamentair) overgaan op zijn erfgenamen. Indien de raad van bestuur de wettelijke of testamentaire erfopvolging weigert wordt aferekend overeenkomstig artikel 14 van deze statuten.
6° in voorkomend geval, jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is;	Niet van toepassing.
7° in voorkomend geval, dividendbeleid;	Het financieel model van wooncoop voorziet geen dividend. De enige voorziene vorm van rendement is een eventuele meerwaarde op het scheidingsaandeel. De rekenwijze voor het scheidingsaandeel is genoteerd in het deel "terugbetalingsmodaliteiten" hierboven.
8° datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd;	Niet van toepassing.
9° in voorkomend geval, verhandeling van de	Niet van toepassing.

beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code.	
---	--

B. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie

Niet van toepassing.

C. In voorkomend geval, bijkomende informatie voorgelegd door de markt waar de beleggingsinstrumenten toegelaten zijn.

Niet van toepassing.

Deel V - Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meer beleggers wordt gericht

De jaarrekening van de laatste 3 boekjaren (2023,2022 en 2021).

www.wooncoop.be en in het bijzonder <https://www.wooncoop.be/investeringsvoorwaarden/>

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **Wooncoop**
Rechtsvorm : Coöperatieve vennootschap
Adres : Land Van Waaslaan Nr : 130 Bus :
Postnummer : 9040 Gemeente : Sint-Amandsberg
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent
Internetadres :
E-mailadres :

Ondernemingsnummer 0681.921.282

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt 29-06-2023

Deze neerlegging betreft :

- ☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 01-06-2024
- ☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van	01-01-2023	tot	31-12-2023
het vorige boekjaar van de jaarrekening van	01-01-2022	tot	31-12-2022

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 :

VKT-inb 6.1.1, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISEN

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

Pattyn Charlotte Hilda

Land Van Waaslaan 130 9040 Sint-Amandsberg BELGIË Begin van het mandaat : 2020-05-16	Einde van het mandaat : 2026-06-06	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Luyts Hilde

Land Van Waaslaan 130 9040 Sint-Amandsberg BELGIË Begin van het mandaat : 2021-05-29	Einde van het mandaat : 2023-10-16	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Lootens Karel

Land Van Waaslaan 130 9040 Sint-Amandsberg BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2023-12-04	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Baets Laura

Land Van Waaslaan 130 9040 Sint-Amandsberg BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2023-05-06	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Miermans Luc

Land Van Waaslaan 130 9040 Sint-Amandsberg BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Vanelderen Lukas

Reinaertstraat 130 9040 Sint-Amandsberg BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
--	------------------------------------	------------

Gestels Peter

Land Van Waaslaan 130 9040 Sint-Amandsberg BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

MOORE AUDIT BV (B00212)

0453925059
Esplandee 1 bus 96
1020 Laken
BELGIË
Begin van het mandaat : 2021-05-29

Einde van het mandaat : 2024-06-01

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door :
VANDENABEELE Liesbet (A02306)

Kortrijkstraat 145
8560 Wevelgem
BELGIË

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)

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>35.886.027</u>	<u>21.541.230</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	35.866.652	21.523.730
Terreinen en gebouwen		22	12.507.214	11.304.585
Installaties, machines en uitrusting		23	13.747	3.043
Meubilair en rollend materieel		24	1.821	0
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	23.343.870	10.216.103
Financiële vaste activa	6.1.3	28	19.375	17.500
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>2.650.784</u>	<u>4.152.497</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	61.171	21.138
Handelsvorderingen		40	70	1.650
Overige vorderingen		41	61.101	19.488
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	2.576.504	4.125.622
Overlopende rekeningen		490/1	13.109	5.737
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	38.536.811	25.693.727

Toel.

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
10/15	<u>16.995.289</u>	<u>12.750.308</u>
10/11	17.781.943	13.123.740
110	17.781.943	13.123.740
111		
12		
13	939	939
130/1	0	939
1311	0	939
1312		
1313		
1319		
132		
133	939	0
14	-787.593	-374.371
15		
19		
16		
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168		

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Inbreng

Beschikbaar

Onbeschikbaar

Herwaarderingsmeerwaarden

Reserves

Onbeschikbare reserves

Statutair onbeschikbare reserves

Inkoop eigen aandelen

Financiële steunverlening

Overige

Belastingvrije reserves

Beschikbare reserves

Overgedragen winst (verlies)

(+)/(-)

Kapitaalsubsidies

Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

Voorzieningen voor risico's en kosten

Pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Belastingen

Grote herstellings- en onderhoudswerken

Milieuverplichtingen

Overige risico's en kosten

Uitgestelde belastingen

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>21.541.522</u>	<u>12.943.419</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	20.349.301	11.680.575
Financiële schulden		170/4	18.475.301	10.866.575
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	7.889.301	4.119.575
Overige leningen		174/0	10.586.000	6.747.000
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.874.000	814.000
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	1.029.445	1.207.189
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	925.070	980.395
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	62.357	212.800
Leveranciers		440/4	62.357	212.800
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	35.205	6.568
Belastingen		450/3	35.205	6.568
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	6.813	7.426
Overlopende rekeningen		492/3	162.776	55.655
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	38.536.811	25.693.727

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	-19.398	73.100
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	176.712	131.669
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	44.710	21.914
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	-240.820	-80.482
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	13.143	2.229
Recurrente financiële opbrengsten		75	13.143	2.229
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	185.545	143.140
Recurrente financiële kosten		65	185.545	139.565
Niet-recurrente financiële kosten		66B	0	3.575
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	-413.222	-221.393
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	67/77	0	251
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	-413.222	-221.644
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-413.222	-221.644

RESULTAATVERWERKING

Te bestemmen winst (verlies)
 Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar
 Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

Onttrekking aan het eigen vermogen

Toevoeging aan het eigen vermogen
 aan de inbreng
 aan de wettelijke reserve
 aan de overige reserves

Over te dragen winst (verlies)

Tussenkost van de vennoten in het verlies

Uit te keren winst
 Vergoeding van de inbreng
 Bestuurders of zaakvoerders
 Werknemers
 Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-)	9906	-787.593	-374.371
(+)/(-)	(9905)	-413.222	-221.644
(+)/(-)	14P	-374.371	-152.727
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	-787.593	-374.371
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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
8199P	XXXXXXXXXX	21.861.346
8169	14.519.634	
8179	0	
(+)/(-) 8189		
8199	36.380.980	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
(+)/(-) 8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	337.616
8279	176.712	
8289		
8299		
8309		
(+)/(-) 8319		
8329	514.328	
(22/27)	35.866.652	

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

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

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

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8395P	XXXXXXXXXX	17.500
8365	1.875	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	19.375	
8455P	XXXXXXXXXX	0
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455	0	
8525P	XXXXXXXXXX	0
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	0	
8555P	XXXXXXXXXX	0
(+)/(-) 8545		
8555	0	
(28)	19.375	

STAAT VAN DE SCHULDEN

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

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

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

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

GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

- Financiële schulden
 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden
 - 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
 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden
 - 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
(42)	925.070
8912	3.116.823
8913	17.232.478
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	0
902	0
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

RESULTATEN

PERSONEEL

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

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF
UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

FINANCIËLE RESULTATEN

Geactiveerde interesten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	0	0
76		
(76A)		
(76B)		
66	0	3.575
(66A)		
(66B)	0	3.575
6502		

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

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	
91611	22.030.859
91621	4.533.628
91631	7.990.555
91711	
91721	
91811	75.000
91821	6.608.125
91911	
91921	
92011	
92021	

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

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
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

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

Boekjaar

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 ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

Boekjaar	

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

Aankoopverplichting - aanneming project Wasserij in Antwerpen

Aankoopverplichting - aanneming project Patershof in Sint-Niklaas

Aankoopverplichting - aanneming project Bellefleur in Gent

Boekjaar
4.600.000
2.500.000
2.300.000

WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:
Niet van toepassing

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

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

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

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

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

II. Bijzondere regels

Herstructureringskosten:
De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar.
Materiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.
Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

Oprichtingskosten:
L - NG 20,00% - 20,00%

Gebouwen:
L - NG 2,50% - 6,66% 2,50% - 6,66%

Computerinstallaties:
L - NG 33,33% - 33,33% 33,33% - 33,33%

Meubilair:
L - NG 20,00% - 20,00% 20,00% - 20,00%

Financiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.
Voorraden:
Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de volgende methodes ofwel tegen de lagere marktwaarde.

- Grondstoffen- en hulpstoffen (Niet van toepassing)
- Goederen in bewerking - gereed product (Niet van toepassing)
- Handelsgoederen (Niet van toepassing)
- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Niet van toepassing)

Schulden:
De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.
Vreemde valuta:
De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op de volgende grondslagen:
Niet van toepassing

Andere:
De raad van bestuur verstrekt in toepassing van artikel 3:6, §1, 6° WVV. hiernavolgende verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van continuïteit (going concern) : Uit de balans per 31 december 2023 blijkt een overgedragen verlies van (min) -787.593,22 EUR. Het boekjaar 2023 sluit af met een verlies van -413.222,22 EUR. De jaarrekening per 31 december 2023 werd opgemaakt in de veronderstelling van continuïteit. Er zijn geen liquiditeitsproblemen. Een kasplanning werd opgesteld en daaruit blijkt dat verwacht mag worden dat alle schulden voor het komende jaar gedragen kunnen worden. Bovendien houdt het business model van de coöperatieve vennootschap Wooncoop rekening met een boekhoudkundig verlies dat over een langere periode zal aanhouden. De verwachting is dat dit op relatief korte termijn gecompenseerd zal worden door latente meerwaarde op het vastgoed. Boekhoudkundig worden gebouwen immers afgeschreven op veertig jaar en inrichting op vijftien jaar (dit is zeker niet ongebruikelijk kort), terwijl verwacht wordt dat de reële waarde van het vastgoed minder snel zal dalen en -afhankelijk van de omstandigheden- zelfs kan stijgen. Het business model van wooncoop is opgezet met de ambitie dat de latente meerwaarde de boekhoudkundige verliezen op termijn compenseert en vervolgens toelaat dat het aandeel in waarde gaat stijgen. (Hierop is geen garantie. Of en in welke mate dit lukt zal afhangen van de mate waarin wooncoop haar business plan kan uitvoeren en van de omstandigheden.) Mede hierdoor is de continuïteit van de vennootschap voldoende gewaarborgd tenminste tot aan de komende jaarvergadering.

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

De raad van bestuur verstrekt in toepassing van artikel 3:6, §1, 6° WVV hiernavolgende verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van continuïteit (going concern):

Uit de balans per 31 december 2023 blijkt een overgedragen verlies van -787.593,22 EUR. Het boekjaar 2023 sluit af met een verlies van -413.222,22 EUR. De jaarrekening per 31 december 2023 werd opgemaakt in de veronderstelling van continuïteit. Er zijn geen liquiditeitsproblemen. Een kasplanning werd opgesteld en daaruit blijkt dat verwacht mag worden dat alle schulden voor het komende jaar gedragen kunnen worden. Bovendien houdt het business model van de coöperatieve vennootschap Wooncoop rekening met een boekhoudkundig verlies dat over een langere periode zal aanhouden. De verwachting is dat dit op relatief korte termijn gecompenseerd zal worden door latente meerwaarde op het vastgoed. Boekhoudkundig worden gebouwen immers afgeschreven op veertig jaar en inrichting op vijftien jaar (dit is zeker niet ongebruikelijk kort), terwijl verwacht wordt dat de reële waarde van het vastgoed minder snel zal dalen en, afhankelijk van de omstandigheden, zelfs kan stijgen. Het business model van de coöperatieve vennootschap Wooncoop is opgezet met de ambitie dat de latente meerwaarde de boekhoudkundige verliezen op termijn compenseert en vervolgens toelaat dat het aandeel in waarde gaat stijgen. Hierop is geen garantie. Of en in welke mate dit lukt zal afhangen van de mate waarin de coöperatieve vennootschap Wooncoop haar business plan kan uitvoeren en van de omstandigheden. Mede hierdoor is de continuïteit van de vennootschap voldoende gewaarborgd tenminste tot aan de komende jaarvergadering.

Het bedrag van de audit fee bedraagt 5.950,00 EUR

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN



MOORE

Moore Audit

Autobaan 22 bus 0202
B-8210 Brugge (Loppem)

T +32 50 67 18 32

www.moore.be

Aan de algemene vergadering
der aandeelhouders van
Wooncoop CV
Land van Waaslaan 130
9040 Gent (Sint-Amandsberg)

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE
VERGADERING VAN WOONCOOP CV OVER HET BOEKJAAR
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023**

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 29 mei 2021, 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 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Wooncoop CV uitgevoerd gedurende drie 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 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 38.536.811 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 413.222.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

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.

Wooncoop CV – Verslag Commissaris 31/12/2023

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

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

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



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

*

*

*

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd en 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 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, 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.

Vermelding 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.

Andere vermeldingen

- De vennootschap gebruikt geen orderekeningen. Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van de bedrijfsleiding en derden terzake. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Wooncoop CV – Verslag Commissaris 31/12/2023

- ▶ Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Brugge, 16 mei 2024.

Moore Audit BV,
Commissaris,
vertegenwoordigd door:

Liesbet Vandenabeele

Liesbet Vandenabeele,
Bedrijfsrevisor.

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **Wooncoop**
Rechtsvorm : Coöperatieve vennootschap
Adres : Pannestraat Nr : 31 Bus :
Postnummer : 9000 Gemeente : Gent
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent
Internetadres :
E-mailadres :

Ondernemingsnummer 0681.921.282

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt 28-06-2022

Deze neerlegging betreft :

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 06-05-2023

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2022 tot 31-12-2022

het vorige boekjaar van de jaarrekening van 01-01-2021 tot 31-12-2021

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 :

MIC-inb 6.1.1, MIC-inb 6.2, MIC-inb 6.4, MIC-inb 7, MIC-inb 8, MIC-inb 9, MIC-inb 11, MIC-inb 12, MIC-inb 13, MIC-inb 14, MIC-inb 15, MIC-inb 16

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

Pattyn Charlotte Hilda

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2020-05-16	Einde van het mandaat : 2026-06-06	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Luyts Hilde

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2021-05-29	Einde van het mandaat :	Bestuurder
---	-------------------------	------------

Lootens Karel

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2017-09-29	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Baets Laura

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Miermans Luc

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Vanelderen Lukas

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2017-09-29	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Gestels Peter

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Moore Audit BV (B 00212)

0453925059

Esplandee 1 bus 96

1020 Laken

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-05-29

Einde van het mandaat : 2024-06-01

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Vandenabeele Liesbeth (A2306)

Kortrijkstraat 145

8560 Wevelgem

BELGIË

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)

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	<u>0</u>	<u>184</u>
VASTE ACTIVA		21/28	<u>21.541.230</u>	<u>12.786.826</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	21.523.730	12.771.326
Terreinen en gebouwen		22	11.304.585	10.583.812
Installaties, machines en uitrusting		23	3.043	2.200
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	10.216.103	2.185.314
Financiële vaste activa	6.1.3	28	17.500	15.500
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>4.152.497</u>	<u>5.975.252</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	21.138	60.388
Handelsvorderingen		40	1.650	27.981
Overige vorderingen		41	19.488	32.407
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	4.125.622	5.901.443
Overlopende rekeningen		490/1	5.737	13.421
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	25.693.727	18.762.263

Toel.

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
10/15	<u>12.750.308</u>	<u>8.014.754</u>
10/11	13.123.740	8.166.542
110	13.123.740	8.166.542
111		
12		
13	939	939
130/1	939	939
1311	939	939
1312		
1313		
1319		
132		
133		
14	-374.371	-152.727
15		
19		
16		
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168		

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Inbreng

Beschikbaar

Onbeschikbaar

Herwaarderingsmeerwaarden

Reserves

Onbeschikbare reserves

Statutair onbeschikbare reserves

Inkoop eigen aandelen

Financiële steunverlening

Andere

Belastingvrije reserves

Beschikbare reserves

Overgedragen winst (verlies)

(+)/(-)

Kapitaalsubsidies

Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

Voorzieningen voor risico's en kosten

Pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Belastingen

Grote herstellings- en onderhoudswerken

Milieuverplichtingen

Overige risico's en kosten

Uitgestelde belastingen

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>12.943.419</u>	<u>10.747.509</u>
Schulden op meer dan één jaar		17	11.680.575	9.804.324
Financiële schulden		170/4	10.866.575	9.504.324
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	4.119.575	4.164.824
Overige leningen		174/0	6.747.000	5.339.500
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	814.000	300.000
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	1.207.189	887.538
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	980.395	479.693
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	212.800	157.574
Leveranciers		440/4	212.800	157.574
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	6.568	18.349
Belastingen		450/3	6.568	11.377
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	0	6.972
Overige schulden		47/48	7.426	231.922
Overlopende rekeningen		492/3	55.655	55.647
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	25.693.727	18.762.263

RESULTATENREKENING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	73.100	217.177
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	131.669	114.115
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	21.914	16.368
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	-80.482	86.693
Financiële opbrengsten				
Recurrente financiële opbrengsten		75/76B	2.229	971
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		75	2.229	971
Niet-recurrente financiële opbrengsten		753		
		76B		
Financiële kosten		65/66B	143.140	189.767
Recurrente financiële kosten		65	139.565	188.142
Niet-recurrente financiële kosten		66B	3.575	1.625
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	-221.393	-102.103
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	67/77	251	0
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	-221.644	-102.103
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-221.644	-102.103

RESULTAATVERWERKING

Te bestemmen winst (verlies)
 Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar
 Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

Onttrekking aan het eigen vermogen

Toevoeging aan het eigen vermogen
 aan de inbreng
 aan de wettelijke reserve
 aan de overige reserves

Over te dragen winst (verlies)

Tussenkomst** van de vennoten in het verlies**

Uit te keren winst
 Vergoeding van de inbreng
 Bestuurders of zaakvoerders
 Werknemers
 Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-)	9906	-374.371	-157.727
(+)/(-)	(9905)	-221.644	-102.103
(+)/(-)	14P	-152.727	-55.624
	791/2	0	5.000
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	-374.371	-152.727
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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
8199P	XXXXXXXXXX	12.977.458
8169	8.884.073	
8179	0	
(+)/(-) 8189		
8199	21.861.531	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
(+)/(-) 8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	206.131
8279	131.669	
8289		
8299		
8309		
(+)/(-) 8319		
8329	337.800	
(22/27)	21.523.730	

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

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

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

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8395P	XXXXXXXXXX	15.500
8365	2.000	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	17.500	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	0	
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
(28)	17.500	

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

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 belGestelde 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	
91611	15.202.748
91621	5.454.961
91631	6.869.418
91711	
91721	
91811	75.000
91821	4.592.570
91911	
91921	
92011	
92021	

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
 - 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
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

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

Boekjaar

Waarvan: belangrijke verplichtingen jegens verbonden of geassocieerde ondernemingen

Boekjaar

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	

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

Aankoopverplichtingen (aankoop vastgoed, aannemers)

Boekjaar
11.655.923

WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

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

II. Bijzondere regels

Herstructureringskosten:

De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar.

Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.

-----Bij de ontwikkeling van een project worden werkingskosten geactiveerd voor een bedrag van 4% van het projectbudget (geproduceerde vaste activa). De activering gebeurt voor elk project in zes stappen volgens zes vastgelegde projectmijlpalen. Bij elke mijlpaal wordt één zesde van het dit bedrag geactiveerd.

Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

Oprichtingskosten:

L - NG 20,00% - 20,00%

Industriële, administratieve of commerciële gebouwen:

L - NG 2,50% - 2,50%

:

L - NG 6,67% - 6,67%

Installaties, machines en uitrusting:

L - NG 2,50% - 6,66%

Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

Voorraden:

Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de volgende methodes ofwel tegen de lagere marktwaarde.

- Grondstoffen- en hulpstoffen (Niet van toepassing)
- Goederen in bewerking - gereed product (Niet van toepassing)
- Handelsgoederen (Niet van toepassing)
- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Niet van toepassing)

Schulden:

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.

Vreemde valuta:

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

NVT

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

NVT

Andere:

De raad van bestuur verstrekt in toepassing van artikel 3:6, §1, 6° WVV. hiernavolgende verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van continuïteit (going concern) : Uit de balans per 31 december 2022 blijkt een overgedragen verlies van (min) -374.371,00 EUR. Het boekjaar 2022 sluit af met een verlies van -221.644,21 EUR. De jaarrekening per 31 december 2022 werd opgemaakt in de veronderstelling van continuïteit. Er zijn geen liquiditeitsproblemen. Een kasplanning werd opgesteld en daaruit blijkt dat verwacht mag worden dat alle schulden voor het komende jaar gedragen kunnen worden. Bovendien houdt het business model van wooncoop rekening met een boekhoudkundig verlies dat over een langere periode zal aanhouden. De verwachting is dat dit op relatief korte termijn gecompenseerd zal worden door latente meerwaarde op het vastgoed. Boekhoudkundig worden gebouwen immers afgeschreven op veertig jaar en inrichting op vijftien jaar (dit is zeker niet ongebruikelijk kort), terwijl verwacht wordt dat de reële waarde van het vastgoed minder snel zal dalen en -afhankelijk van de omstandigheden- zelfs kan stijgen. Het business model van wooncoop is opgezet met de ambitie dat de latente meerwaarde de boekhoudkundige verliezen op termijn compenseert en vervolgens toelaat dat het aandeel in waarde gaat stijgen. (Hierop is geen garantie. Of en in welke mate dit lukt zal afhangen van de mate waarin wooncoop haar business plan kan uitvoeren en van de omstandigheden.) Mede hierdoor is de continuïteit van de vennootschap voldoende gewaarborgd tenminste tot aan de komende jaarvergadering.

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Het bedrag van de audit fee bedraagt 6.100 EUR .
Het bedrag van de audit fee bedraagt 1.097,47 EUR voor diverse diensten.

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN



Moore Audit

Autobaan 22 bus 0202
B-8210 Brugge (Loppem)

T +32 50 67 18 32

www.moore.be

Aan de algemene vergadering
der aandeelhouders van
wooncoop CV
Pannestraat 31
9000 Gent

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN “WOONCOOP” CV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 29 mei 2021, 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 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap “wooncoop” CV uitgevoerd gedurende 2 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 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 25.693.727 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € -221.644.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2022, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

*

*

*

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het 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 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, 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.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- ▶ Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- ▶ De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- ▶ De vennootschap gebruikt geen orderekeningen. Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van de bedrijfsleiding en derden terzake. 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.
- ▶ Wij hebben de historische en prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens van het verslag van het bestuursorgaan in de context van de uitkeringen beslist door de algemene vergadering van 23 april 2022 beoordeeld overeenkomstig artikel 6:116 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons besluit aan het bestuursorgaan bekendgemaakt.

Brugge, 21 april 2023.

Moore Audit BV,
Commissaris,
vertegenwoordigd door:

Liesbet Vandenabeele,
Bedrijfsrevisor.

2022-20027160	0681921282	2021	EUR	22.18.16	m87-f	16/05/2022	24		MIC-inb 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	-----------

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **Wooncoop**
 Rechtsvorm : Coöperatieve vennootschap
 Adres : Pannestraat Nr : 31 Bus :
 Postnummer : 9000 Gemeente : Gent
 Land : België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent
 Internetadres :
 E-mailadres :

Ondernemingsnummer 0681.921.282

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt 01-07-2021

Deze neerlegging betreft :

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 23-04-2022

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2021 tot 31-12-2021

het vorige boekjaar van de jaarrekening van 01-01-2020 tot 31-12-2020

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

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

MIC-inb 6.1.1, MIC-inb 6.2, MIC-inb 6.4, MIC-inb 7, MIC-inb 8, MIC-inb 9, MIC-inb 11, MIC-inb 12, MIC-inb 13, MIC-inb 14, MIC-inb 15, MIC-inb 16

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

Pattyn Charlotte

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2020-05-16	Einde van het mandaat : 2026-06-06	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Luyts Hilde

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2021-05-29	Einde van het mandaat :	Bestuurder
---	-------------------------	------------

Lootens Karel

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Baets Laura

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Miermans Luc

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Vanelderen Lukas

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

Gestels Peter

Pannestraat 31 9000 Gent BELGIË Begin van het mandaat : 2019-05-25	Einde van het mandaat : 2025-06-07	Bestuurder
---	------------------------------------	------------

CERTAM Bedrijfsrevisoren (B 00179)

0446426860

BE 145

8560 Wevelgem

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-05-29

Einde van het mandaat : 2024-06-01

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

VANDENABEELE LIESBET (A2306)

Kortrijkstraat 145

8560 Wevelgem

BELGIË

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

(* Facultatieve vermelding.)

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

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	<u>184</u>	<u>433</u>
VASTE ACTIVA		21/28	<u>12.786.826</u>	<u>10.041.853</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	<u>12.771.326</u>	<u>10.026.353</u>
Terreinen en gebouwen		22	10.583.812	8.857.724
Installaties, machines en uitrusting		23	2.200	0
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	2.185.314	1.168.629
Financiële vaste activa	6.1.3	28	<u>15.500</u>	<u>15.500</u>
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>5.975.252</u>	<u>2.395.192</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	<u>60.388</u>	<u>31.519</u>
Handelsvorderingen		40	27.981	15.912
Overige vorderingen		41	32.407	15.607
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	<u>5.901.443</u>	<u>2.354.688</u>
Overlopende rekeningen		490/1	<u>13.421</u>	<u>8.986</u>
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>18.762.263</u>	<u>12.437.478</u>

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Inbreng

Beschikbaar

Onbeschikbaar

Herwaarderingsmeerwaarden

Reserves

Onbeschikbare reserves

Statutair onbeschikbare reserves

Inkoop eigen aandelen

Financiële steunverlening

Andere

Belastingvrije reserves

Beschikbare reserves

Overgedragen winst (verlies)

(+)/(-)

Kapitaalsubsidies

Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

Voorzieningen voor risico's en kosten

Pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Belastingen

Grote herstellings- en onderhoudswerken

Milieuverplichtingen

Overige risico's en kosten

Uitgestelde belastingen

Toel.

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
10/15	8.014.754	3.856.127
10/11	8.166.542	3.905.812
110	8.166.542	3.905.812
111		
12		
13	939	5.939
130/1	939	939
1311	939	939
1312		
1313		
1319		
132		
133	0	5.000
14	-152.727	-55.624
15		
19		
16		
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	10.747.509	8.581.351
Schulden op meer dan één jaar		17	9.804.324	8.100.926
Financiële schulden		170/4	9.504.324	7.899.276
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	4.164.824	4.125.326
Overige leningen		174/0	5.339.500	3.773.950
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	300.000	201.650
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	887.538	476.137
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	479.693	297.644
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	157.574	132.806
Leveranciers		440/4	157.574	132.806
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	18.349	20.939
Belastingen		450/3	11.377	16.097
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	6.972	4.842
Overige schulden		47/48	231.922	24.748
Overlopende rekeningen		492/3	55.647	4.288
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	18.762.263	12.437.478

RESULTATENREKENING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	217.177	78.312
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	114.115	67.826
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	16.368	12.717
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	86.693	-2.231
Financiële opbrengsten				
Recurrente financiële opbrengsten		75/76B	971	520
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		75	971	520
Niet-recurrente financiële opbrengsten		753		
		76B		
Financiële kosten		65/66B	189.767	54.031
Recurrente financiële kosten		65	188.142	53.827
Niet-recurrente financiële kosten		66B	1.625	204
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	-102.103	-55.743
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	67/77	0	14
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	-102.103	-55.757
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-102.103	-55.757

RESULTAATVERWERKING

Te bestemmen winst (verlies)
 Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar
 Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

Onttrekking aan het eigen vermogen

Toevoeging aan het eigen vermogen
 aan de inbreng
 aan de wettelijke reserve
 aan de overige reserves

Over te dragen winst (verlies)

Tussenkoms*t* van de vennoten in het verlies

Uit te keren winst
 Vergoeding van de inbreng
 Bestuurders of zaakvoerders
 Werknemers
 Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-)	9906	-157.727	-55.624
(+)/(-)	(9905)	-102.103	-55.757
(+)/(-)	14P	-55.624	133
	791/2	5.000	0
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	-152.727	-55.624
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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
8199P	XXXXXXXXXX	10.118.617
8169	2.859.089	
8179	0	
(+)/(-) 8189		
8199	12.977.706	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
(+)/(-) 8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	92.264
8279	114.115	
8289		
8299		
8309		
(+)/(-) 8319		
8329	206.380	
(22/27)	12.771.326	

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

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

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

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8395P	XXXXXXXXXX	15.500
8365		
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	15.500	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	0	
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
(28)	15.500	

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

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 belGestelde 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	
91611	4.636.961
91621	4.033.628
91631	6.400.000
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

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

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
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

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

Boekjaar

Waarvan: belangrijke verplichtingen jegens verbonden of geassocieerde ondernemingen

Boekjaar

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	

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

Aankoopverplichtingen (aankoop vastgoed, aannemers)

Boekjaar
11.237.456

WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

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

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

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

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

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

II. Bijzondere regels

Oprichtingskosten:

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

Herstructureringskosten:

De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar.

Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden materiële vaste activa geherwaardeerd. Deze herwaardering kan als volgt verantwoord worden:

Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

Oprichtingskosten:

L - NG - 20,00% - 20,00% - -

Industriële, administratieve of commerciële gebouwen:

L - NG - 2,50% - 2,50% - -

:

L - NG - 6,67% - 6,67% - 0,00% - 0,00%

Installaties, machines en uitrusting:

L - NG - 2,50% - 6,66% - 0,00% - 0,00%

Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

Vorraden:

Vorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de volgende methodes ofwel tegen de lagere marktwaarde.

- Grondstoffen- en hulpstoffen (Niet van toepassing)

- Goederen in bewerking - gereed product (Niet van toepassing)

- Handelsgoederen (Niet van toepassing)

- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Niet van toepassing)

Schulden:

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.

Vreemde valuta:

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

NVT

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

NVT

Andere:

De raad van bestuur verstrekt in toepassing van artikel 3:6, §1, 6° WVV. hiernavolgende verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van continuïteit (going concern) : Uit de balans per 31 december 2021 blijkt een overgedragen verlies van (min) -55.623,78 EUR. Het boekjaar 2021 sluit af met een verlies van -102.103,01 EUR. De jaarrekening per 31 december 2021 werd opgemaakt in de veronderstelling van continuïteit. Er zijn geen liquiditeitsproblemen. Tevens zijn er ook latente meerwaardes op het vastgoed. Mede hierdoor is de continuïteit van de vennootschap voldoende gewaarborgd tenminste tot aan de komende jaarvergadering.

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Het bedrag van de audit fee bedraagt 5 KEUR .
Het bedrag van de audit fee bedraagt 2.5 KEUR voor diverse diensten.

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOONCOOP CV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 29 mei 2021, 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 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap WOONCOOP CV uitgevoerd gedurende één boekjaar.

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 2021 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 18.762.262,85 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 102.103,01.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Overige aangelegenheid

Aangezien er geen enkele commissaris was benoemd in het voorafgaande boekjaar, werden de jaarrekening van het voorafgaande boekjaar en derhalve de overeenkomstige cijfers opgenomen in de jaarrekening die het voorwerp uitmaakt van onderhavig verslag, niet gecontroleerd.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle.

We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het 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 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om 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.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Andere vermeldingen

- De Vennootschap gebruikt geen orderekeningen. Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van de bedrijfsleiding en derden terzake. 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.
 - In het kader van artikel 6:115 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, hebben wij het hierbij gevoegd beoordelingsverslag inzake de nettoactiefest opgesteld.
 - Wij hebben de historische en prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens van het verslag van het bestuursorgaan in de context van de uitkeringen te beslissen door de algemene vergadering van 23 april 2022 beoordeeld overeenkomstig artikel 6:116 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons besluit aan het bestuursorgaan bekendgemaakt.

Wevelgem, 6 april 2022

BV CERTAM BEDRIJFSREVISOREN
vertegenwoordigd door
Liesbet Vandenabeele
Bedrijfsrevisor

Bijlage: Beoordelingsverslag nettoactiefest cfr. artikel 6:115 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

**Verslag aan de algemene vergadering van vennootschap CV WOONCOOP inzake de
beoordeling van de staat van activa en passiva in het kader van de uitkering van een
dividend aan de aandeelhouders**

Overeenkomstig artikel 6:115 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen brengen wij in onze hoedanigheid van commissaris hierbij aan de algemene vergadering van vennootschap CV WOONCOOP het beoordelingsverslag uit over de staat van activa en passiva afgesloten op 31 december 2021. Onze opdracht kadert aldus in de voorgenomen besluitvorming tot de uitbetaling van scheidingsaandelen aan de uittredende aandeelhouders ten bedrage van 225.792,48 EUR.

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de hierbij gevoegde staat van activa en passiva per 31 december 2021 van de vennootschap opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de staat van activa en passiva

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van deze staat van activa en passiva per 31/12/2021 in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de naleving van de door artikelen 6:114 en 6:115 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereiste voorwaarden.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de staat van activa en passiva, te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een dergelijke beoordeling bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratieve verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (ISA's, International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend.

Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over deze staat van activa en passiva tot uitdrukking.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijhorende staat van activa en passiva van CV WOONCOOP afgesloten op 31 december 2021 met een balanstotaal van 18.762.262,85 EUR en met een verlies van de lopende periode van 102.103,01 EUR, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Beperking van het gebruik van ons verslag

Dit verslag werd uitsluitend opgemaakt ingevolge artikel 6:115 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in het kader van de voorgestelde uitbetaling van scheidingsaandelen aan de uittredende aandeelhouders ten bedrage van 225.792,48 EUR en mag niet voor andere doeleinden worden aangewend.

Opgesteld te Wevelgem, 6 april 2022

BV CERTAM BEDRIJFSREVISOREN
Commissaris
vertegenwoordigd door
Liesbet Vandenabeele, bedrijfsrevisor