



Jaarverslag & Jaarrekening 2019

Adres:

Waregems Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

VOORWOORD

Deel 1 omschrijft de werking en kerntaken binnen WAGSO. Er wordt bij elke verschillende beleidsdoelstelling een economisch en budgettair resultaat voorgesteld dat een duidelijk beeld moet geven over de rentabiliteit binnen elk beleidsdomein en deeldomein. Ook wordt een overzicht en evolutie gegeven van de investeringen, de bijhorende financieringen en voorzieningen. Het zwaartepunt van de activiteiten lag nog steeds in de uitvoering van het parkeerbeleid en het beheer van de ondergrondse parkings maar er was in 2019 ook een belangrijke verschuiving richting project Spoorweglaan en het intensifiëren van de voorbereidingen rond hernieuwbouw Pand. Deze komen dan ook ruim aan het bod in dit verslag.

In het 2^e deel vindt u de officiële en wettelijk verplichte en te publiceren jaarrekening zelf alsook de verschillende toelichtingen bij deze jaarrekening. Ook alle verplichte beleidsrapporten zijn hierin opgenomen en verder toegelicht.

INHOUDSOPGAVE

1	JAARVERSLAG	5
1.1	BESTUUR WAGSO.....	6
1.2	STATUTENWIJZIGING.....	7
1.3	BEHEERSOVEREENKOMST	7
1.4	LENINGEN	8
1.4.1	LENING STAD WAREGEM – WANDELZONE HET PAND	8
1.4.2	LENING STAD WAREGEM – BOOTHUIS EN SANITAIRE UNIT	8
1.4.3	INVESTERINGSKREDIET RENOVATIE ONDERSTATIONS EN LIFTEN	8
1.4.4	TIJDELIJKE FINANCIERINGEN	8
1.4.5	LENING SMARTCITIES BELFIUS : ONDERGRONDSE PARKING ZUIDERPROMENADE	9
1.5	AFSCHRIJVINGEN	9
1.6	VOORZIENINGEN	11
1.7	OVERHEAD.....	11
1.7.1	PERSONEEL	11
1.7.2	ALGEMENE (VASTE) KOSTEN NIET DIRECT TOEWIJSBAAR.....	11
1.7.3	HERVERDELING OVERHEAD	12
1.8	PRIORITAIRE BELEIDSDOELSTELLING – VERDER ONTWIKKELEN VAN EEN AANTREKKELIJK EN BRUISEND WAREGEM	13
1.8.1	TOELICHTING VERSCHILLEN TUSSEN EINDBUDGET EN JAARREKENING	13
1.8.2	BLIJVEN FACILITEREND OPTREDEN BIJ DE REALISATIE VAN HET BETAALBAAR WOONBELEID VAN DE STAD WAREGEM.....	13
1.9	OVERIGE BELEIDSDOELSTELLINGEN	22
1.9.1	VANUIT EEN STERKE ORGANISATIE WERKEN AAN EEN KWALITEITSVOLLE DIENSTVERLENING	22
1.9.2	VERDER ONTWIKKELEN VAN EEN AANTREKKELIJK EN BRUISEND WAREGEM	25
1.9.3	OPTIMAAL INZETTEN OP SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN TER STIMULATIE VAN DE LOKALE ECONOMIE.....	41
1.9.4	STREVEN NAAR EEN VEILIGE EN LEEFBARE STAD	41
2	JAARREKENING	57
2.1	JAARREKENING (PUBLICATIE)	58
2.2	PROEF- EN SALDIBALANS	61
2.3	RESULTAATSVERWERKING.....	66
2.4	FISCAAL RESULTAAT	66
2.5	WAARDERINGSREGELS	67
2.6	AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN	69
2.7	KASTOESTAND EN REKENINGSUITTREKSELS	70
3	BELEIDSNOTA.....	71
3.1	DOELSTELLINGENREALISATIE	72
3.1.1.	TOELICHTING VERSCHILLEN TUSSEN EINDBUDGET EN JAARREKENING	73
3.1.2.	BLIJVEN FACILITEREND OPTREDEN BIJ DE REALISATIE VAN HET BETAALBAAR WOONBELEID VAN DE STAD WAREGEM.....	74
3.2	DOELSTELLINGENREKENING	83
3.3	FINANCIËLE TOESTAND.....	85
4	FINANCIELE NOTA	87
4.1	EXPLOITATIEREKENING.....	88
4.2	INVESTERINGSREKENING	90
4.3	LIQUIDITEITENREKENING	92

5	SAMENVATTING VAN DE ALGEMENE REKENINGEN	95
	5.1 BALANS	96
	5.2 STAAT VAN OPBRENGSTEN EN KOSTEN	99
6	TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING	101
	6.1 TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE NOTA - EXPLOITATIEREKENING	102
	6.2 TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE NOTA - INVESTERINGSREKENING	105
	6.3 TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE NOTA - LIQUIDITEITENREKENING	109
	6.4 OVERZICHT VERSTREKTE SUBSIDIES	112
	6.5 TOELICHTING BIJ DE SAMENVATTING VAN DE REKENINGEN – DE BALANS	114
	6.6 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN Plichten.....	117



1 JAARVERSLAG

- 1.1 BESTUUR WAGSO
- 1.2 STATUTENWIJZIGING
- 1.3 LENINGEN
- 1.4 AFSCHRIJVINGEN
- 1.5 VOORZIENINGEN
- 1.6 OVERHEAD
- 1.7 PRIORITAIRE BELEIDSDOELSTELLING
- 1.8 OVERIGE BELEIDSDOELSTELLINGEN

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Directeur:

Bart Verschelde

Voorzitter:

Kristof Chanterie

NIS-code:

34040

Rapporteringsperiode:

2019

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

1.1 BESTUUR WAGSO

Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is het hoogste bestuursorgaan binnen WAGSO. De Raad van Bestuur heeft volheid van bevoegdheid om alle noodzakelijke of nuttige handelingen te stellen om het maatschappelijk of statutair doel van WAGSO te verwezenlijken.

De Raad van Bestuur wordt samengesteld door de gemeenteraad van de stad en bestaat uit 12 stemgerechtigde leden. In de gemeenteraad van 5/3/2019 werden volgende personen aangeduid als bestuurslid in WAGSO:

- Dhr. Kristof Chanterie, Kruishoutemseweg 203, 8790 Waregem (CD&V)
- Dhr. Rik Soens, Bermkouter 4, 8791 Beveren-Leie (CD&V)
- Mevr. Kim Deplancke, Waregemstraat 71, 8792 Waregem (CD&V)
- Mevr. Charka Dewaele, Millenniumstraat 70, 8793 Waregem (CD&V)
- Dhr. Jan De Graeve, Vichtseweg 25, 8790 Waregem (CD&V)
- Dhr. Sven Goethals, Gentse Heerweg 44A, 8790 Waregem (CD&V)
- Dhr. Philip Himpe, Jules Haerinckstraat 1, 8790 Waregem (CD&V)
- Mevr. Inge Vandevelde, Renthuisstraat 100, 8793 Waregem (groen)
- Mevr. Sophie Demeulenaere, Vijfseweg 95, 8790 Waregem (N-VA/Open Vld)
- Dhr. Guy Vanden Eynde, Karelmeers 26, 8790 Waregem (N-VA/Open Vld)
- Dhr. Tom Demunter, Noorderlaan 6, 8790 Waregem (sp.a)
- Dhr. Patrick Desmet, Boulezlaan 6/11, 8790 Waregem (Vlaams Belang)

De raad van bestuur verkiest onder zijn leden een voorzitter en ondervoorzitter, zoals in de statuten bepaald.

In zitting van de raad van bestuur van 26 maart 2019 werd de heer Kristof Chanterie benoemd als voorzitter en de heer Rik Soens als ondervoorzitter.

Verder zijn statutair 2 waarnemers van het stadsbestuur met raadgevende stem aangeduid:

- Burgemeester Dhr. Kurt Vanryckeghem
- Algemeen directeur Dhr. Guido De Langhe

Het secretariaat wordt statutair opgenomen door de directeur van WAGSO:

- Dhr. Bart Verschelde

De Raad van Bestuur vergaderde in 2019 in totaal 6 keer.

Directiecomité

Het directiecomité wordt aangesteld door de Raad van Bestuur. Daartoe kiest de Raad van Bestuur binnen zijn eigen leden de leden van het directiecomité. Het directiecomité mag uit maximaal 5 stemgerechtigde leden bestaan. Het directiecomité is belast met het dagelijks bestuur van het AGB alsook met de voorbereiding en uitvoering van de beslissingen van de Raad van Bestuur, alsmede is het bevoegd voor alle materies die door de Raad van Bestuur worden gedelegeerd, zoals opgenomen in de definitie dagelijks bestuur zoals vastgelegd door de raad van bestuur in zitting van 26 maart 2019.

In de Raad van Bestuur van 26 maart 2019 werden volgende personen aangesteld voor het directiecomité:

- Voorzitter: Dhr. Kristof Chanterie, Kruishoutemseweg 203, 8790 Waregem
- Ondervoorzitter: Dhr. Rik Soens, Bermkouter 4, 8791 Beveren-Leie

- Dhr. Philip Himpe, Jules Haerinckstraat 1, 8790 Waregem
- Mevr. Charka Dewaele, Millenniumstraat 70, 8793 Waregem
- Dhr. Sven Goethals, Gentse Heerweg 44A, 8790 Waregem

Verder wonen de waarnemers van het stadsbestuur met raadgevende stem de vergaderingen ook bij:

- Burgemeester Dhr. Kurt Vanryckeghem
- Algemeen directeur Dhr. Guido De Langhe

Het secretariaat van het directiecomité wordt ook waargenomen door de directeur van het WAGSO:

- Dhr. Bart Verschelde

Het directiecomité kwam in 2019 in totaal 10 keer bijeen.

Het WAGSO wordt, conform de statuten, extern vertegenwoordigd door de voorzitter en de directeur.

Gemeenteraad

Behalve het feit dat de gemeenteraad van de stad Waregem de leden van de Raad van Bestuur van het AGB aanstelt, keurt zij ook jaarlijks het budget en de jaarrekening van het WAGSO goed.

Ook een statutenwijziging dient door de gemeenteraad te worden goedgekeurd.

1.2 STATUTENWIJZIGING

De raad van bestuur heeft in zitting van 26 maart 2019 een statutenwijziging voorbereid met als belangrijkste wijzigingen:

- Bepalingen betreffende de inhoud van de op te maken beheersovereenkomst worden ingeperkt tot de decretaal voorziene bepalingen als minimale inhoud (artikel 10);
- Mogelijk te delegeren taken aan het directiecomité, met mogelijkheid tot verdere delegatie aan voorzitter en directeur (artikel 22, §2);
- Ondervoorzitter wordt statutair toegevoegd als lid van het directiecomité (logische aanvulling - artikel 27)
- In het directiecomité zullen de fracties die in het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd zijn, minstens 3 van de 5 zetels innemen (artikel 27).
- Titel IV wordt in overeenstemming gebracht met de bepalingen van het decreet lokaal bestuur (artikel 35-41)
- Titel V wordt aangepast, zodat de stad mogelijks een controle kan uitvoeren en/of kan laten uitvoeren door een revisor en de nodige maatregelen kan nemen om zich een duidelijk en waarheidsgetrouw beeld te vormen over de financiële toestand van het AGB. Verder wordt bepaald dat een organisatiebeheersingssysteem zal worden ingevoerd. (artikel 42-45)
- Overgangsmaatregelen geven aan dat wijzigingen van kracht worden voor zover titel 4 van het decreet lokaal bestuur van kracht is en de aanpassingen in strijd zouden zijn met de huidige bepalingen (artikel 48).

De statutenwijziging werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 7 mei 2019.

1.3 BEHEERSOVEREENKOMST

Conform de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur werd een nieuwe beheersovereenkomst afgesloten tussen WAGSO en de stad. Deze werd binnen WAGSO goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 28 mei 2019 en door de gemeenteraad in zitting van 3 december 2019.

1.4 LENINGEN

1.4.1 Lening stad Waregem - Wandelzone Het Pand

Deze lening werd afgesloten door VZW Het Pand ter financiering van de nieuwe bevloering voor een periode van 20 jaar tegen een herzienbare intrestvoet.

leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Jaarlijkse aflossing	Afgelest tot 31/12/19	Saldo nog af te lossen	Intresten 2019
1.300.000	31/12/2006	31/12/2025	65.000	910.000	390.000	11.005,25

1.4.2 Lening stad Waregem - Boothuis en sanitaire unit

Ter financiering van het Boothuis en de sanitaire unit werd een lening bij de stad afgesloten over een periode van 10 jaar tegen herzienbare intrestvoet. Wegens de negatieve Euribor is deze lening sinds 2018 intrestvrij. In 2020 zal deze lening volledig afgelest zijn.

leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Jaarlijkse aflossing	Afgelest tot 31/12/19	Saldo nog af te lossen	Intresten 2019
300.000	1/1/2011	16/04/2020	30.000	270.000	30.000	0

1.4.3 Investeringskrediet renovatie onderstations en liften

Ter financiering van de vernieuwing van het onderstation en de renovatie van de liften in 2015 werd beslist in de raad van bestuur van 26 maart 2015 deze lening af te sluiten over een periode van 10 jaar met een vaste rentevoet van 1,259% bij Belfius Bank.

leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Jaarlijkse aflossing	Afgelest tot 31/12/19	Saldo nog af te lossen	Intresten 2019
1.000.000	31/12/2015	31/12/2024	100.000	500.000	500.000	7.554,00

1.4.4 Tijdelijke financieringen

Er werd in 2013 een nieuwe financiering geopend bij ING voor kortlopende en middellange financieringsbehoeftes voor een totaal van maximum 3 000.000,00 euro met terugbetaling binnen de 5 jaar, die goedgekeurd werd door de raad van bestuur van 26 maart 2013. De rentevoet is de respectievelijke Euribor rentevoet van 1 jaar met een minimum van 0% verhoogd met 85 basispunten en liet opnames toe tot halfweg 2017 (na een herhalingsopdracht in 2017 en in 2014). Op eind 2019 is er nog een opname terug te betalen van 11 maart 2017 voor de financiering van de aankoop van gronden project Spoorweglaan Sint-Eloois-Vijve t.b.v. 2.325.000,00 euro; die dus uiterlijk op 17/3/2022 moet terugbetaald zijn.

leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Jaarlijkse aflossing	Afgelest tot 31/12/19	Saldo nog af te lossen	Intresten 2019
2.325.000	11/3/2017	11/3/2022	0	0	2.325.000	20.036,98

1.4.5 Lening Smartcities Belfius : ondergrondse parking Zuiderpromenade

Ter financiering van de ondergrondse parking Zuiderpromenade werd er in 2016 een effectieve kapitaalsverhoging doorgevoerd door de stad Waregem van 1.250.000,00 euro. Daarenboven werd ook nog 750.000,00 euro kapitaalsverhoging doorgevoerd die tot op 31/12/19 nog niet werd opgenomen.

Ter saldo van het te financieren bedrag op deze investering werden volgende kapitaalsopnames gedaan:

- opname 2.000.000,00 euro op 16 maart 2016; termijn 20 jaar ; vaste rentevoet 1,383%.
- opname 1.000.000,00 euro op 23 december 2016; termijn 20 jaar ; vaste rentevoet 1,45%
- opname 1 500.000,00 euro op 23 december 2016; termijn 20 jaar ; vaste rentevoet 1,45%

leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Jaarlijkse aflossing	Afgeïst tot 31/12/19	Saldo nog af te lossen	Intresten 2019
2.000.000	31/12/2016	31/12/2035	100.000	400.000	1.600.000	23.511,00
1.000.000	31/12/2016	30/09/2036	50.000	162.500	837.500	12.596,86
1.500.000	31/12/2016	30/09/2036	75.000	243.750	1.256.250	18.895,30

1.5 AFSCHRIJVINGEN

In 2019 wordt een bedrag van 567.170,16 euro afgeschreven tegenover 602.769,82 euro in 2018; of een daling van 6%. Wat voornamelijk te maken heeft met het einde van de afschrijvingen op de dakrenovaties van het pand in 2018, en nauwelijks nieuwe investeringen in en rond Het Pand gezien de nakende vernieuwingswerken. Het onderdeel kerstverlichting is helemaal afgeschreven en komt hier niet meer aan bod.

Alle afschrijvingen gebeuren lineair. Dit bedrag is als volgt op te delen (afgerond naar geheel getal) :

Onderdeel	Afschrijving 2018	Afschrijving 2019	Wijziging	Investeringen 2019	Afschrijvingstermijn
Weginfrastructuur parkeren (on str)	39.384	39.984	0%	0	20j: parkeerautomaten 10j/5j : shop&go sensoren 5j : parkeergeleidingssysteem
Ondergrondse parkings inrichting	80.004	81.034	1%	10.302 (1)	20j : automaten+slagbomen Skidata 15j : andere parkeertechnieken, belichting 10j : software, schrobmachine, kleine inrichtingen, camerabewaking, elektr. 5j : servers+firewall
Ondergrondse parkings gebouw	162.087	162.087	0%		50j (2)
Inrichting huurp.	28.380	29.878	5%	5.076 (3)	10j

(1) Integratie skidata Essevee : 6.869,68 euro

Parking Zuiderpromenade : hoogtebeperking / opbouwarmaturen lift : 3.432,53 euro

(2) Investeringen gespreid over 2014-2017

(3) Radiatoren pand 228 t.b.v. 3.896,6 euro en nieuw communicatiesysteem lift cinéma 1.179,50 euro

Onderdeel	Afschrijving 2018	Afschrijving 2019	Wijziging	Investeringen 2019	Afschrijvingstermijn
Eigenaarsonderhoud panden	148.008	106.567	-28%	0	33j : glazen lift 20j : bevloering en trappen Pand, brandluiken, renovatie liften, ingang P209 10j : vernieuwing stadwinkel, zonwering, schilderwerken, vernieuwing sanitaire ruimtes, autom.deur Smatch
Vredegerecht gebouw	43.072	43.414	1%	3.405 (1)	33j : gebouw 20j : vernieuwen nokken 10j : CV/warmtepompen
Sanitaire unit	3.939	3.939	0%	0	20j : installatie 2010 10j : vernieuwingsinvesteringen
Boothuis	42.160	42.429		2.688 (2)	20j : gebouw en inrichting 10j : keukentoestellen, cv, regenwatersysteem, omheining, schilderen, sanitair
Huurpanden door te rekenen	2.879	2.879	0%	0	15j : sprinklers Blokker/Smatch 10j : vervangen watertellers eigendom Fod+Bpost
Installaties en machines WAGSO	171	342,26	1%	3.080 (3)	10j : grotere toestellen 5j : kleine toestellen
Stookplaats	35.488	36.526	3%	10.377 (4)	20j : warmwater meters 15j : vernieuwing 10j : afsluiters+software tellers
Materiaal+ inrichting gemene delen	10.027	10.027	0	0	20j : brandleiding 10j : noodverlichting gangen, speelplein, hogedruktoestel, camerabewaking pand, vervanginvestering lift
Kantoormeubilair en informatica	2.620	3.799	+45%	3.593 (5)	10j : meubilair 5j : informatica
Ruimten WAGSO inrichting	1.801	2.776	+54%	8.880 (6)	10j
Inrichtingen winkelstad	1.432	1487	Nvt (7)	0	5j : laptop Citycoach 10j : geluidinstallatie straten

(1) Vernieuwen warmtepomp vergaderzaal vredegerecht

(2) Vervangen regenwaterrecuperatiesysteem en waterlekbe grenzer

(3) Boorhamer 662,31 euro en Datalogger Fluke 2.418,15 euro

(4) Nieuwe afsluiters primaire pompen

(5) Laptop administratie+ extra monitoren

(6) Wanden en opbergkasten verkleedruimte parkeerwachters

(7) Stijging louter toe te wijzen aan toewijzing winkelstraten ipv informatica WAGSO

1.6 VOORZIENINGEN

In de BBC-regelgeving worden deze voorzieningen in de bestemde gelden opgenomen. Er waren geen openstaande voorzieningen en er werden er ook geen bijkomend aangelegd in 2019. In navolging van de fiscale hervorming in 2019 is het ook bijna onmogelijk geworden om nog voorzieningen aan te leggen (is nog enkel mogelijk voor waarborgen).

1.7 OVERHEAD

1.7.1 Personeel

De totale loonkosten uitgesplitst per functioneringsgroep en uitgesplitst in directe en indirecte loonkosten geeft dit volgend beeld:

	Administratie	Technisch	Citycoach	Parkeren (3)	Totaal	%
VTE gemiddeld 2019(1)	2,13	2,00	0,22	0	4,35	
Directe loonkosten	100.593,71	87.570,87	6.381,71	0	194.546,29	68%
Indirecte loonkosten (2)	61.901,10	39.090,51	6.446,66	1.641,43	109.079,70	32%
Totaal	162.494,81	126.661,38	12.828,37	1.641,43	303.625,99	100%
%	54%	42%	4%	1%	100%	
Totale loonlasten 2018	143.933,47	121.155,18	0,00	6.065,76	271.154,41	
Wijziging t.o.v. 2018	13%	5%	100%	-73%	12%	
VTE 2018	2,6	2	0	0	4,6	
Wijziging t.o.v. 2018	-18%	0%	0%	0%	-5%	

- (1) Wout Taghon is aangenomen als voltijds citycoach vanaf 14/10/2019, en werkte dus 22% van het jaar in voltijds regime. De daling is de VTE administratie is t.g.v. de niet vervanging van Hilde Lansheere in 2019.
- (2) De hoge indirecte kosten voor de citycoach zijn volledig te zoeken in de aanwervingskosten (publicaties vacature + psychotechnische testen)
- (3) De parkeerwachters staan op de loonlijst van Stad Waregem. Gezien WAGSO de praktische opvolging doet van hun werk, blijven de kosten zoals kledij, kleine benodigheden, ... ten laste van WAGSO vallen maar worden deze opgenomen in de dienstvergoeding naar de Stad Waregem. Het vakantiegeld 2018 m.b.t. dienstjaar 2017 is uiteraard weggefallen in 2019 en verklaart dus deze daling.

1.7.2 Algemene (vaste) kosten niet direct toewijsbaar

WAGSO heeft ook een aantal eigen interne kosten die overkoepelend zijn voor de verschillende projecten en niet direct kunnen worden toegewezen aan een specifieke activiteit.

Het gaat om een totaal aan kosten van 39.039,14 euro, wat veel hoger ligt dan 2018. Deze stijging is bijna uitsluitend toe te wijzen aan de gestegen presentiegelden.

	2019	2018
Kosten kantoor WAGSO verzekering/onderhoud/elec	6.220,55	6.686,52
Huur en onderhoud installaties en machines (1)	1.794,61	3.266,91
Kantoorbenodigdheden	648,91	753,60
Drukwerk/Kopies/Post/Andere adm.kosten	1.645,13	1.763,55
Algemene opleidingen+begeleiding	1.163,87	1.313,46
Telefoonkosten	1.257,79	1.356,38
Verzekering BA uitbating	439,27	387,84
Verzekering Bestuurdersaansprakelijkheid	1.179,90	1.179,90
Verzekering lichamelijke ongevallen bestuurders	425,00	425,00
Restaurantkosten en receptiekosten	389,53	875,37
Presentiegelden bestuurders met sociale bijdragen (2)	18.529,20	7.246,63
Afschrijvingen WAGSO installaties en inrichtingen (3)	5.537,93	4.587,15
Belastingen (4)	-117,88	-406,72
Financiële kosten/opbrengsten	-74,67	181,39
TOTAAL	39.039,14	29.686,64

(1) In 2018 werden er vrij veel werkmaterialen vernieuwd

(2) De beslissing voor de verdubbeling van de presentiegelden, en het groter aantal vergaderingen van de RvB resulteert in deze verhoging met 156%

(3) Afschrijvingen zijn gestegen ingevolge de aankoop van informaticamateriaal voor de administratie, de aansluiting van een waterkoeler, en werkmateriaal voor in totaal 7.286,46 euro

(4) Het positief saldo belastingen is voornamelijk te danken aan de herziening van het verhoudingsgetal btw dat van 42% naar 50% steeg.

1.7.3 Herverdeling overhead

De administratieve personeelskosten worden verdeeld volgens een verdeelsleutel gebaseerd op de bewegingen per beleidsdomein/subdomein en dus zo objectief mogelijk op activiteitsgraad.

De technische personeelskosten worden verdeeld over die domeinen waar er technische interventies noodzakelijk waren, en op basis van de geraamde tijdsbesteding op jaarvlak. Voor 2019 is er terzake een duidelijke verschuiving van Onderhoud Pand naar Renovatie Pand.

De (indirecte) personeelskosten voor parkeren worden 100% toegewezen aan het domein parkeren. De directe en indirecte personeelskosten voor stadpromotie (citycoach) worden toegewezen aan het domein stadpromotie.

De algemene kosten worden verdeeld op basis van de respectievelijke werkelijke bruto inkomsten per domein of subdomein.

1.8 PRIORITAIRE BELEIDSDOELSTELLING - VERDER ONTWIKKELEN VAN EEN AANTREKKELIJK EN BRUISEND WAREGEM

1.8.1 Toelichting verschillen tussen eindbudget en jaarrekening

Prioritair Beleid : Aantrekkelijke stad (domein 620)						
	Totalen					
	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
E	624.168,15 €	222.170,00 €	945.295,00 €	209.000,00 €	1.884.295,00 €	500.000,00 €
A	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	600.000,00 €
Totaal	624.168,15 €	222.170,00 €	945.295,00 €	209.000,00 €	1.884.295,00 €	1.100.000,00 €

Ontvangsten budget : In het initieel budget was ervan uit gegaan dat de loten in het project Spoorweglaan met de roze kleur in verkoop zouden gaan in 2019 voor een geschat bedrag van 500.000 euro. Dit bleek echter niet het geval. Wel werd in de loop van het jaar het budget verhoogd met 209.000 voor de verkoop van de bouwgronden 'Ter Weerst' en na budgetwijziging is ook nog de verkoop van de gronden 'Grote Heerweg' gerealiseerd voor een bedrag van 13.170 euro.

De geplande extra financiering van 600.000 euro voor de infrastructuurwerken in het project Spoorweglaan is uiteindelijk niet nodig gebleken gezien deze werken voor een aanzienlijk deel opgeschoven zijn richting 2020.

Uitgaven budget+jaarrek : Om dezelfde reden als voorgaande financiering, werden de gebudgetteerde uitgaven voor deze infrastructuurwerken met 935.000 verminderd. Uiteindelijk vielen deze kosten voor 2019 nog lager uit, met dus een totaal uitgave die nog ongeveer 320.000 euro lager uitviel.

1.8.2 Blijven faciliterend optreden bij de realisatie van het betaalbaar woonbeleid van de stad Waregem

Binnen dit domein werd volgend resultaat geboekt :

	2019	2018
Marge op verkopen gronden (1)	29.368,36	0,00
Verhuring gronden	1.000,00	0,00
Aankopen gronden	-603.692,11	0,00
Voorraadwijziging op aankopen	603.692,11	0,00
Intresten financieringen	-20.036,98	-20.105,26
Onderhoud gronden	0,00	-157,30
Diverse kosten (Onr.voorh, ...)	-439,06	-726,42
Overheadkosten (2)	-27.048,02	-1.328,28
Resultaat betaalbaar wonen 2019 (3)	-17.155,70	-24.876,41

(1) Verkopen Ter Weerst + Grote Heerweg : 222.170 euro - waarde deze gronden : 192.801,64 euro

(2) Vooral vanuit administratief oogpunt is er in 2019 een groter aandeel

(3) De gehaalde verkoopsmarge compenseren maar gedeeltelijk de gestegen overheadkosten in het project Spoorweglaan. Gezien de overheadkosten niet meegerekend worden in de kostprijs en

dus geen onderwerp uitmaken bij het bepalen van verkoopmarges, zijn deze negatieve resultaten logisch.

1.8.2.1 Screenen van de markt naar nieuwe opportuniteiten om het betaalbaar woonbeleid te realiseren

Er werd voor deze actie geen budget voorzien in 2019.

1.8.2.2 Ontwikkelen en commercialiseren van bouwgronden

1.8.2.2.1 Ter Weerst

De raad van bestuur keurde de aankoopakte voor de gronden aan Ter Weerst goed in zitting van 28 mei 2013. De gronden werden aangekocht tegen een bedrag van 90,00 euro/m². In de totaliteit werd een stuk grond van 1 900 m² aangekocht. De financiering t.w.v. 175.000 euro die in 2014 werd afgesloten is op 13/1/2017 afgelost, gezien dit verder kon gefinancierd worden uit eigen vermogen. In 2019 werden nog bijkomende kosten betaald aan Topokor voor studiekosten rond infrastructuur en verkaveling.

De gronden werden een aantal keer op de markt gezet, met wijziging van de voorwaarden. Toch bleek dit onvoldoende om een koper te kunnen aantrekken.

De raad van bestuur heeft in zitting van 26 juni 2018 beslist in de verkoop van deze gronden aan de CV MIJN HUIS van Harelbeke voor een prijs van 209.000 euro. De notariële akte en betaling werd gemaakt op 6/11/2019. Doel is om de verkrijger in de mogelijkheid te stellen om 8 sociale huurappartementen op te richten op deze locatie.

De eindbalans van dit project kunnen we dan ook vastleggen op :

Aankoop incl. kosten	-181.826,64
Intresten 2013-2018	-8.060,57
Onroerende voorheffing 13-18'	-80,54
Verkoop 6/11/2019	209.000,00
Financieel resultaat op dit project	19.032,25



1.8.2.2.2 Project Spoorweglaan

1.8.2.2.2.1 Aankoop

In 2016 werden volgende gronden aangekocht ter hoogte van de N43 - N382 - Schoendalestraat - Spoorweglaan - Zonneveld te Sint-Eloois-Vijve:

- 30.589,01 m² bebouwbare grond tegen een bedrag van 75 euro/m² of 2.294.175,75 euro
- 7.596,46 m² onbebouwbare grond tegen een bedrag van 4 euro/m² of 30.385,84 euro
- 4.601,65 m² bebouwbare grond tegen een bedrag van 75 euro/m² of 345.123,75 euro

Het totale aankoopbedrag voor dit project bedroeg 2.669.685,34 euro.

Ook de stad Waregem kocht op diezelfde percelen gronden aan voor de realisatie van de brandweerkazerne.

Voor het bepachte deel van deze gronden werd een prezijvergoeding betaald van 34.776,32 euro of 37.800,35 m² x 0,92 euro/m². In deze akte is ook opgenomen dat de pachter het recht heeft om een specifiek stuk grond van 355 m² langs de straatkant terug te kopen na inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en na ondertekening van de verkavelingsakte voor een prijs van 98,00 euro/m².

1.8.2.2.2 Ontwerp

Het RUP Spoorweglaan werd goedgekeurd. In uitvoering van het RUP werd door WAGSO een ontwerp bureau aangesteld door het directiecomité in zitting van 8 mei 2018, zijnde Studiebureau Demey.

Op basis van een aantal voorstellen van dit studiebureau werd volgend verkavelingsplan goedgekeurd :

De invulling dient te worden gezien als volgt:

- Roze loten: halfopen bebouwing - particuliere verkoop (42 woningen)
- Oranje loten: parkwoningen - projectzone (10 woningen)
- Paarse loten: geschakelde woningen - projectzone (24 woningen)
- Rode loten: groepswoningbouw - projectzone (24 woonegelegenheden)



De zones in oranje en paars zullen normaliter worden gerealiseerd in samenwerking met een private projectontwikkelaar die de voorziene woningen zal bouwen. De kopers zullen dan de woning kopen van de ontwikkelaar en de gronden van WAGSO. De oranje woningen worden opgevat als kwalitatieve parkwoningen en de paarse als geschakelde woningen in een soort van autovrije leefstraten.

Verder zal WAGSO instaan voor de inrichting van de wegenis alsook voor de aanleg van een kwalitatieve ruime centrale groenzone, voldoende waterbuffering voor het project en meer dan 60 publieke parkeerplaatsen. De stad Waregem neemt de aanleg van de riolering voor haar rekening.

Daarenboven zal elke woning die wordt opgetrokken beschikken over een eigen private carport of mogelijkheid tot het stallen van een voertuig op het eigen perceel.

De rode loten voorzien in het optrekken van 2 projecten van groepswoningbouw met telkens 12 wooneenheden per project. Voor de ontwikkeling van deze gronden wordt gedacht aan een samenwerking met de sociale bouwmaatschappij en/of het OCMW.

Op de roze loten zullen klassieke halfopen bebouwingen worden opgetrokken door private kopers, zonder verplichting van bouwmaatschappij. Er zijn wel voorschriften over de bouwstijl, typologie, hoogtes, ...

Op deze manier wordt getracht een kwalitatieve verkaveling te realiseren met een gezonde mix aan woontypologieën.

Zowel het verkavelingsdossier als de wegenis werden goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 20 december 2018. Ook de lastenboeken werden daar goedgekeurd.

Begin 2019 werd de omgevingsaanvraag dan ingediend. Het schepencollege heeft in zitting van 16 mei 2019 de omgevingsvergunning verleend.

Bij een realisatie van het project wordt op heden voorzien om volgende oppervlaktes te kunnen commercialiseren:

type woningen	m²	m²
MEERGEZINSWONING 1	841	
MEERGEZINSWONING 2	1090	
CARPORT		996
WONING LEEFSTRAAT 1	2550	
WONING LEEFSTRAAT 2	2565	
CARPORTS		1275
PARKWONINGEN	2815	
CARPORTS		270
WONINGEN HALFOPEN	14050	
	23911	2541
	26452	

1.8.2.2.3 Archeologie

Alvorens de infrastructuurwerken konden worden opgestart diende een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Dit was inbegrepen in de ontwerpopdracht en werd uitgevoerd door de firma Hembyse. Dit onderzoek vond plaats in januari 2019. Tijdens dit proefsleuvenonderzoek werden, naast een aantal explosieven uit de Tweede Wereldoorlog, een aantal sporen teruggevonden die dateren uit de IJzertijd. Hierdoor werd een vervolgonderzoek opgelegd.

Het directiecomité heeft in zitting van 14 mei 2019 het vervolgonderzoek toegewezen aan de firma BAAC voor een totaalbedrag van 85.380,63 euro incl. BTW. In augustus 2019, ongeveer gelijktijdig met de opstart van de wegenis- en rioleringswerken, werd dit vervolgonderzoek uitgevoerd.

Daaruit is gebleken dat in de Ijzertijd een nederzetting op de gronden moet zijn opgetrokken.

1.8.2.2.2.4 Infrastructuur

Parallel met de vergunningsprocedure werd ook de procedure tot het aanstellen van een aannemer voor de infrastructuurwerken gevoerd. Deze procedure verliep in samenwerking met de stad Waregem, omdat de stad de aanleg van de riolering op zich zal nemen.

Deze werken werden geraamd op 1 511 898,70 euro incl. BTW. Er werden 5 regelmatige biedingen ontvangen.

Deze opdracht werd door het directiecomité in zitting van 14 mei 2019 toegewezen aan de firma Vanden Buverie uit Desselgem als volgt:

- 466.464,75 euro excl. BTW voor aanleg riolering ten laste van stad Waregem
- 875.577,76 euro incl. BTW voor aanleg wegenis en openbaar domein ten laste van WAGSO

De werken werden aangevat na het bouwverlof van 2019 en eind 2019 werd fase 1, zijnde de ontwikkeling die zich via de Spoorweglaan zal ontsluiten, reeds afgerond en werden zelfs de nutsvoorzieningen hiervoor gerealiseerd.

Voor fase 2, het deel dat zich via de Schoendalestraat zal ontsluiten, wordt in 2020 verder gewerkt.

Eind 2019 werden volgende vorderingen van de aannemer reeds ontvangen en goedgekeurd:

Bedragen excl. BTW	WAGSO	Stad
Vorderingsstaat 1 incl. herziening	37 347,03 euro	73 236,22 euro
Vorderingsstaat 2 incl. herziening	49 651,23 euro	83 945,22 euro
TOTAAL gevorderd incl. herziening	86 998,26 euro	157 181,44 euro
Toewijzingsbedrag	723 617,98 euro	466 464,75 euro
Nog te vorderen	636 619,72 euro	309 283,31 euro

Voor WAGSO zal dus eind 2019 reeds een bedrag van 105 267,89 euro incl. BTW zijn gevorderd.

Verder werden ook de nutsleidingen voorzien. Hiervoor werden volgende offertes ontvangen:

	Totaalprijs incl. BTW (1)	Prijs per fase incl. BTW (1)
Fluvius	216.215,46	
Fase 1		26.191,70
Fase 2		190.023,76
Proximus	Gratis	
Fase 1		Gratis
Fase 2		Gratis
Telenet	31.738,98	
Fase 1		4.496,89
Fase 2		27.242,09
De Watergroep	168.188,70	
Fase 1		28.600,65
Fase 2		139.588,05

(1) Indien van toepassing

1.8.2.2.2.5 Projectzones

Het is zo dat in de verkaveling 2 typologieën aan woningen te distilleren zijn binnen de opgenomen projectzones, zijnde:

- 24 geschakelde woningen (4 rijen van 6 woningen) opgebouwd rond 2 “autovrije/-luwe” leefstraten en palend aan de centrale groenzone met focus op sociale cohesie en wonen in het groen. Elke woning beschikt over een carport met individuele berging die gecentraliseerd zijn voorzien.
- 10 parkwoningen met een meer klassieke opbouw, doch met de tuinen onmiddellijk aansluitend aan de centrale groenzone. Elke woning heeft een bijhorende carport met individuele berging die centraal is opgetrokken.

Voor deze projectzones werd een soort “wedstrijd” georganiseerd met als doel het aanstellen van een bouwpromotor die de woningen zal optrekken volgens het ‘sleutel-op-de-deur’-principe. Daarbij zijn 2 loten onderscheiden: lot 1 voor de 24 geschakelde woningen en lot 2 voor de 10 parkwoningen.

De opdracht werd principieel goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 2 juli 2019 en verder geformaliseerd door het directiecomité in zitting van 16 juli 2019. Er werden eind november 6 inschrijvingen ontvangen:

Promotor	Straat	Nr	PC	Gemeente	LOT 1	LOT 2
Taelman Woningbouw	Vijvestraat	39	8720	Oeselgem	X	X
Eribo - Steenoven	Vredestraat	45	8790	Waregem	X	X
Groep Huyzentruyt NV	Wagenaarstraat	33	8791	Waregem	X	X
KUB BVBA	Stationsstraat	138	8790	Waregem	X	X
Bouw Paul Huyzentruyt	Grote Heerweg	2	8791	Waregem	X	X
Your Home BVBA	Kortrijkseweg	154A	8791	Waregem		X

De procedure tot het aanstellen van 1 of meerdere bouwpromotoren was eind 2019 nog lopende.

1.8.2.2.2.6 Verkoop

Voor de realisatie van dit project zal beroep worden gedaan op een chronologisch kandidatenregister. Hiertoe werd door de raad van bestuur in zitting van 4 december 2018 een reglement goedgekeurd.

De raad van bestuur keurde dan aanvullend in zitting van 20 december 2018 ook de verkoopvoorwaarden en -procedure goed, met uitzondering van de verkoopprijs.

De verkoopprijs van de gronden alsook de prijsdifferentiatie werd goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 2 juli 2019, als volgt:



Er werden nog een aantal aanvullende voorwaarden goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 24 september 2019, voornamelijk betreffende de verplichte gevelkleur.

In 2019 werd nog een informatiesessie georganiseerd voor geïnteresseerde kopers, maar er kon geen verkoopronde meer doorgaan. Dit werd verschoven naar 2020.

Volgende voorwaarden gelden voor kandidaat-kopers:

Bepalingsregister

- Vertrekpunt is het rangnummer op basis van het door de raad van bestuur bekrachtigd specifiek register.
- Kandidaten met een specifieke affiniteit met de stad Waregem krijgen voorrang door een deling van hun rangnummer door 2 indien zij gedurende ten minste 6 jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente of op de datum van definitieve bevestiging als kandidaat voor de aankoop van een lot bouwgrond in de verkaveling Spoorweglaan werkzaamheden verrichten in de gemeente en dit voor minstens een onafgebroken periode van 6 maanden, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen.

Kandidaten dienen de motivering en bewijzen voor de toepassing van de voorrangregeling aan te leveren. Het directiecomité van WAGSO beslist soeverein over het al dan niet aanvaarden van de motivering van de kandidaat. Kandidaten die voldoen aan de voorrangregeling bekomen een aangepast rangnummer afhankelijk van de invloed die de voorrangregeling heeft.

Algemene voorwaarden

- De kandidaat koper is minimum 18 jaar en verklaart (nog) geen volle eigenaar te zijn van een goed bestemd voor bewoning (bouwgrond of woning), dan wel verklaart hij de huidige eigendom(men) te zullen vervreemden voor het verlijden van de akte tot aankoop van het lot
- De kandidaat koper verklaart minstens 3 jaar in België te zijn gedomicilieerd
- De kandidaat koper verklaart een natuurlijk persoon te zijn en de aankoopbelofte in persoonlijke naam te doen; het is de kandidaat koper evenwel toegestaan voor het verlijden van de aankoopakte een levensgezel aan te wijzen als mede-koper voor zover deze laatste voldoet aan de voorwaarden en verbintenissen uit deze belofte

Voor aankoop van de bouwgronden

- Op het lot dient minstens een omgevingsvergunning tot het bouwen van een woonhuis, conform de voorwaarden van het RUP en de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, te worden aangevraagd binnen de 2 jaar na de aankoop van de gronden en dient de woning bewoond te zijn binnen de 4 jaar na zelfde datum
- De woning dient gedurende minstens 10 jaar te worden bewoond door de kandidaat koper (domicilie geldt als bewijs)
- Tussen aanpalende eigendommen dient geluidswerende isolatie te worden aangebracht, die minimaal dient te voldoen aan de norm NBN S 01-400-1, door de laatstbouwende eigenaar. Beide aanpalende eigenaars dragen elk de helft bij in deze kosten. Er wordt een forfaitair bedrag bij het verlijden van de aankoopakte betaald aan WAGSO, die tegen voorleggen van facturen de kosten voor isolatie uitbetaald. De resterende som wordt aan de respectievelijke eigenaars teruggestort. Het forfaitair bedrag voor de kandidaat koper wordt bepaald op 1000 euro.
- Boeteclausules bouwverplichting : 1000 euro per jaar dat niet aan de verplichting is voldaan (tenzij bewijs overmacht)
- Boeteclausule woonstverplichting : bij verkoop van het lot alvorens te bouwen wederinkooprecht door WAGSO tegen aankoopwaarde van de grond gekoppeld aan de index der consumptiepijzen + bij verkoop/verhuur/niet bewoning van een bebouwd lot boetebedrag afhankelijk van datum woonstverplichting van 20.000 euro (0-4jaar); 15.000 euro (4-6jaar) ; 10.000 euro (6-8jaar) ; 5.000 euro (8-10jaar)

Aanvullende voorwaarden betreffende gevelkleur

- Woningen gelegen langs de Spoorweglaan dienen per koppel in wit pleisterwerk te worden opgetrokken met een identieke wittint per koppel.
- Woningen gelegen in de verkaveling zijn ook standaard op te trekken in een witte gevelkleur, identiek per koppel, maar een afwijking op deze kleurverplichting is mogelijk mits akkoord van de beide eigenaars van 2 aaneengeschakelde woningen.

Voor aankoop van bouwgronden binnen een projectzone

- De kandidaat koper stemt in met de plannen betreffende de woning die zal worden opgetrokken door de door WAGSO aangeduide projectontwikkelaar
- De woning dient gedurende minstens 10 jaar te worden bewoond door de kandidaat koper (domicilie geldt als bewijs)

- Boeteclausule : zie boeteclausule woonstverplichting bij verkoop/verhuur/niet bewoning van een bebouwd lot

1.8.2.2.7 Financieel

Tot eind 2019 werden al volgende kosten gemaakt in het project Spoorweglaan :

type kost	Effectieve kosten op heden
aankoop grond (aankoop(kosten)/meetkosten/onr.voorh)	2.715.977,50
Financieel (intresten financiering gronden)	76.305,21
infrastructuur wegen en omgeving	118.998,04
Nutsleidingen (water/fluvius/telenet/proximus)	384.404,15
ontwerpkosten (incl grondonderzoek)	75.779,31
Archeologie	67.412,13
Verkoopkosten	3.231,75
Eindtotaal	3.442.108,09

Op basis van de prognoses zal het kosten en opbrengsten pakket voor het project Spoorweglaan er als volgt uitzien, op voorwaarde dat alle loten bouwgrond zijn verkocht aan de huidige vooropgestelde eenheidsprijzen en indien er geen uitzonderlijke meerkosten meer bijkomen :

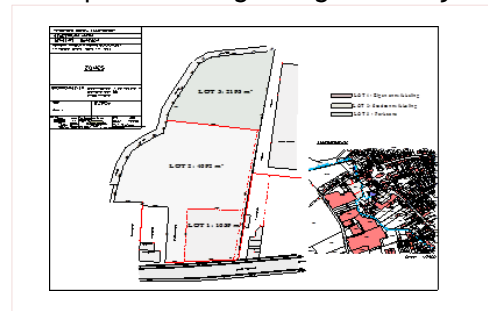
Wat	Aantal	Vermoedelijke bedragen
Verkoopwaarde	100 loten	5.294.127,00
Totale kostprijs		5.119.262,58
Marge totaalproject		174.864,42

Gezien de kost voor riolering ten laste genomen wordt van Stad Waregem, zal de vermoedelijke marge (nu 3,4%) dan ook stijgen met deze kost voor de riolering van 466.464,75 euro tot een bedrag van 641.329,17 euro (12,5%).

1.8.2.3 Aandacht voor bijzondere doelgroepen waarop de stad wil inzetten : Grote Heerweg

De raad van bestuur besliste in zitting van 15 december 2011 reeds om tot aankoop van de gronden over te gaan. Het betreft de aankoop van 4 092 m² woonuitbreidingsgebied gekoppeld aan 2 195 m² parkgebied. De aankoopprijs bedraagt 268.771,00 euro. Het woonuitbreidingsgebied werd verkocht in 2014 aan de VZW AURELIA voor het oprichten van woongelegenheden voor ouderenzorg.

De raad van bestuur keurde in zitting van 26 maart 2019 de verkoop van de nog in eigendom zijnde parkzone aan de stad Waregem goed voor een totaalbedrag van 13.170,00 euro (zijnde 6 euro/m²). De gemeenteraad keurde deze aankoop goed in zitting van 5 maart 2019. De akte daartoe werd verleden door de dienst vastgoedtransacties op 2 september 2019. Dit parkgebied stond gewaardeerd aan een bedrag van 5 euro /m² en dus werd op deze verkoop een marge gerealiseerd van 1 euro/m² of 2195 euro.



1.9 OVERIGE BELEIDSDOELSTELLINGEN

1.9.1 Vanuit een sterke organisatie werken aan een kwaliteitsvolle dienstverlening

1.9.1.1 Voeren van een adequaat personeelsbeleid

Aanpassen organogram en rechtspositieregeling in functie van de noden voor de volgende jaren

Het directiecomité besliste in zitting van 11 juni 2019 om de vacature van citycoach (beleidsmedewerker citymarketing) open te verklaren om de functie door een interne aanstelling in te vullen. Deze beslissing werd bekrachtigd door de raad van bestuur in zitting van 2 juli 2019. Deze vacature zorgde voor een andere invulling van de functie, die tot op dat moment op halftijdse basis werd ingevuld middels een dienstenovereenkomst. De aanwervingsprocedure resulteerde in de aanwerving van Wout Taghon vanaf 14/10/2019 op voltijdse basis en op de payroll van WAGSO.

Wat de administratieve opvolging van het parkeerbeleid betreft, wordt dit sinds begin 2019 ondersteund vanuit de stedelijke diensten. Daarbij wordt stedelijk personeel operationeel binnen WAGSO ingezet.

Het organigram zal waar nodig bij opmaak van het meerjarenplan 2020-2025 aangepast worden.

De personeelsformatie van WAGSO ziet er op 31 december 2019 als volgt uit:

1 VTE	A1a-A3a	Directeur
1 VTE	B1-B3	Boekhouder
1 VTE	B1-B3	beleidsmedewerker citymarketing
5/38e VTE	B4-B5	stafmedewerker ICT
1 VTE	C4-C5	Technisch hoofdmedewerker
1 VTE	D1-D3	Technisch medewerker

Dit maakt een totaal van 6 personeelsleden, goed voor 5,13 voltijds equivalenten (VTE) op jaareinde.

1.9.1.2 Voeren van een duurzaam financieel beleid

Implementeren van een financiële en fiscale optimalisatie

De jaarrekening 2019 werd nog verder uitgewerkt op budgettaire, financieel en informatief vlak wat ook toelaat om zowel een budgettaire jaarrekening op te maken, als een gewone jaarrekening in de vennootschapsboekhouding. Dit rapport wordt overzichtelijker gemaakt door nog meer gebruik te maken van tabellen en vergelijkende cijfers met bijkomende duiding.

Gezien de wettelijke verplichting rond het aanstellen van een revisor voor het AGB weggevallen is, werd besloten vanuit de Stad om geen nieuwe controleopdracht uit te schrijven. Wel zal WAGSO verder op zoek gaan naar een kantoor dat kan assisteren in nazicht, opvolging, steekproefsgewijze controles, en vooral in de ondersteuning op fiscaal, juridisch en administratief niveau.

In 2019 heeft WAGSO zich uitgebreid extern laten bijstaan in de fiscaal/technische voorbereiding betreffende het renovatieproject van Het Pand die zou aanvangen in februari 2021; met als voornaamste doel om te komen tot een fiscale optimalisatie.

In een eerste fase werd een dienstovereenkomst afgesloten met PWC t.w.v. 4.000 euro excl. btw voor het maken van een fiscaal-juridisch advies inzake het kwalificeren van deze renovatie als 'hernieuwbouw'. Dit onderzoek werd uitgebreid met een nieuwe overeenkomst waarbij alle mogelijke pistes bekeken werden met WAGSO en de architect, en dit voor een bedrag van 6.000 euro excl. btw.

Na negatief advies, werd er in een tweede fase opdracht gegeven om een rentabiliteitsberekening te maken voor oprichting van een shopping- en bedrijvencentrum. In zitting van 26 november 2019 nam de raad van bestuur kennis van de beslissing van het schepencollege van de stad Waregem, eigenaar van het complex, om de renovatiewerken alsnog binnen de stedelijke gelederen uit te voeren, daar een fiscale optimalisatie te beperkt zou zijn binnen WAGSO, dan wel een sterk impacterende ommezwaai noodzakelijk zou zijn met verregaande gevolgen voor zowel de stad als WAGSO.

De totale kost voor dit fiscaal onderzoek bedroeg 33.154 euro incl. btw. Daarenboven werd door de firma Ceusters een taxatie uitgewerkt van het complex ter ondersteuning van de fiscale studie voor een bedrag van 3.327,50 euro incl. btw.

In het kader van de verdere realisatie van de ontwerpopdracht werden ook nog volgende opdrachten toegewezen middels een bestelbon:

- 'The Engineering network' voor een 3D-scanning van het bestaande complex voor een bedrag van 28.858,82 euro incl. btw.
- Een windstudie door de firma Actiflow t.w.v. 7.574,60 euro incl. btw.

Verder werd een opdracht uitgeschreven tot het aanstellen van een partner waarmee het commerciële dossier verder zou worden gefinaliseerd en dit met het oog op de verderzetting van samenwerkingen met zittende huurders na de werken alsook het aantrekken van nieuwe huurders na de renovatie. Deze opdracht werd door de raad van bestuur in zitting van 26 maart 2019 toegewezen aan de groep Ceusters. In 2019 heeft de firma Ceusters het voortraject uitgewerkt met een geformaliseerd plan van aanpak en een degelijk uitgewerkte strategie voor het commercieel gegeven van het Pand na de werken. Hiervoor werd in 2019 een bedrag betaald van 60.500 euro incl. btw, conform toewijzing. De firma Ceusters heeft daarenboven ook nog recht op een commissie van 15% op de jaarhuurprijs van nieuwe handelshuurovereenkomsten.

Voor de ondersteuning rond de aanwerving van de citycoach, renovatie Pand en marketingplan werd in 2019 nog een bedrag betaald van 1.600,67 euro incl. btw aan Indro (Dominique Desmeytere).

1.9.1.3 Kwaliteit en efficiëntie van de organisatie borgen en mogelijks verhogen door middel van synergiën

Werken aan een hoger niveau van arbeidsveiligheid en welzijn op het werk

Een van de twee technische personeelsleden blijft zich waar nodig bijscholen in het kader van zijn functie als preventieadviseur niveau 3. Daarnaast is er steeds nauw overleg en samenwerking met de stedelijke diensten en wordt ondersteuning geboden door de stedelijke preventieadviseur. IDEWE is ook bij WAGSO de externe dienst voor de preventie en bescherming op het werk.

Op deze manier wordt op een continue wijze gewerkt aan een hogere arbeidsveiligheid, wat in de toekomst slechts aan belang zal winnen.

Deze actie is onmogelijk overzichtelijk financieel weer te geven.

Samenwerking faciliteren met stedelijke diensten en andere EVAP's

Deze actie is een recurrente actie, waar dagdagelijks wordt aan gewerkt. Doch is deze actie onmogelijk in cijfers uit te drukken, maar door de diversiteit aan taken doet WAGSO waar nodig beroep op de expertise van de stedelijke diensten. Door de overheveling van het stedelijk parkeerbeleid naar WAGSO is de ondersteuning ook in de omgekeerde richting sterk gestegen.

1.9.1.4 Interne controle verder uitwerken en optimaliseren

In de beheersovereenkomst alsook in het gemeentedecreet is opgenomen dat een autonoom gemeentebedrijf in een systeem van interne controle dient te voorzien. Met de nieuwe regels rond het organisatiebeheersingssysteem die de door Vlaamse Regering werden uitgeschreven, heeft ook WAGSO in 2018 een duidelijk organisatiebeheersysteem voorzien dat jaarlijks dient te worden geëvalueerd. Het initiële document werd door de raad van bestuur in zitting van 7 juli 2017 goedgekeurd. Het werd opgemaakt en afgestemd op het organisatiebeheerssysteem van de stad. Er werd door het Vlaamse Auditorgaan ook reeds een audit uitgevoerd bij WAGSO en de stad met een positief resultaat tot gevolg.

In overleg met de stad wordt gewerkt aan een update en evaluatie van het bestaande organisatiebeheersingssysteem.

1.9.1.5 De communicatie (intern en extern) verbeteren

Permanent evalueren en bijsturen van de bestaande communicatiekanalen

De website voor WAGSO als bedrijf: www.wagso.be werd ook in 2019 verder geactualiseerd. Vooral de projecten Spoorweglaan, en de plannen rond de hernieuwbouw van Het Pand werden hier uitgebreid toegelicht.

De website www.parkereninwaregem.be blijft een geïntegreerde website voor alle items met betrekking tot het nieuwe parkeerbeleid om communicatie naar de burger toe te faciliteren. Deze website werd in 2019 verder up-to-date gehouden. Het e-loket voor parkeervergunningen wordt met de softwareleverancier verder uitgewerkt alsook de Intouch-parkeerapp zit in een permanent verbeteringsproces.

Daarenboven werkt WAGSO in het kader van het commercieel strategisch plan ook verder rond het uitbouwen van een marketing- en communicatiestrategie voor de stad Waregem in het kader van de regionale uitstraling (citymarketing).

In het kader van het takenpakket centrumpromotie bleef in 2019 de centrumfolder de communicatietool om de regio rond Waregem te kunnen bereiken.

Teneinde de samenwerking met de handelaars nog te intensifiëren, de promotionele plannen rond Waregem Winkelstad nog professioneler aan te pakken, en de actiepunten vanuit de Stad nog beter te coördineren werd in 2019 beslist om de opdracht van de externe citycoach niet te verlengen en over te gaan tot het aanwerven van een voltijds beleidsmedewerker citymarketing binnen WAGSO. Deze taak wordt sinds 14/10/2019 uitgevoerd door Wout Taghon.

Via de werking van de citycoach wordt ook verder ingezet op de communicatieve ondersteuning van Winkelen in Waregem en het promoten van Waregem als winkelstad. In de loop van 2019 werd de website www.winkelinwaregem.be online geplaatst. De opdracht voor het ontwikkelen van deze website via bestelbon toegewezen aan de firma Delta Solutions. Alle verdere kosten vallen ten laste van Waregem Winkelstad.

Ook wordt meer gebruik gemaakt van social media, maar dan onder het logo van Winkelen in Waregem.

Deze promotionele activiteiten worden via de dienstovereenkomst met de Stad jaarlijks aan hen doorgefactureerd.

Verder uitwerken van de communicatie in kader van nieuwe media

Hier kan naar vorige actie worden verwezen.

Uitbouwen van een aantrekkelijke website

De website www.wagso.be wordt constant bijgewerkt in samenwerking met Leiedal en de stedelijke diensten. De website www.winkeleninwaregem.be werd verder opgevolgd en geactualiseerd door vereniging Waregem Winkelstad in coördinatie met de citycoach.

De website www.hetpandwaregem.be wordt voorlopig niet meer onderhouden maar blijft eigendom van WAGSO. De jaarlijkse kost hiervoor bedraagt 174,97 euro via Sitehosting bvba.

1.9.2 Verder ontwikkelen van een aantrekkelijk en bruisend Waregem

1.9.2.1 Winkelcentrum Het Pand duurzaam beheren, onderhouden en exploiteren

Optimaliseren van de exploitatie en verhuurpolitiek van winkelcentrum Het Pand

Ten gevolge van de inbreng om niet van de algemeenheid van VZW Het Pand, zijn de activiteiten, en daaraan verbonden de boekhoudkundige implicaties van deze VZW, sinds 1 januari 2011 opgenomen in WAGSO.

In het Pand zijn eind 2019 volgende panden onder beheer van WAGSO (ongewijzigd t.o.v. 2018):

Niveau 0 :

- fietsstalling bpost 125 m²
- afgesloten stalling bpost 250m²
- kelderruimte Cappucino 400 m² (inbegrepen in huurcontract niveau 1)
- openbare parking 274 plaatsen 9758 m² (zie 1.8.4.1)
- stookplaats, stockageruimtes, technische ruimtes WAGSO : 890 m²
- Politiekantoren + stalling : 1145 m²

Niveau 1+2 :

- 38 huurcomplexen met een oppervlakte van 6555 m² op gelijkvloers en 2833 m² op tussenverdiep
- Esplanade + gemeenschappelijke ruimtes

Niveau 3+4 :

- 5 kantoorcomplexen bestaande uit 24 aparte modules 1066 m²
- kantoren politie panden 342+343+370 : 698 m²
- kantoren WAGSO : 175 m² + stockageruimte en verkleedruimte parkeerwachters : 68,8 m²
- Cinemacomplex 1187,5m² en 128 m² op 4^e verdiep

Ontwikkelingen in 2019 :

Volgende panden werden geheel of gedeeltelijk niet verhuurd in 2019 :

- Pand 213 (ex Andemeubel) : gans 2019 m.u.v. een kort verhuring aan Jakkedoe tot 15/1/2019
- Pand 248 (ex.Common Sense) op 16/12/2019 (vanaf 17/12/19 tijdelijke verhuur aan Dooms)
- Pand 242+244 (ex Lietaer) : vanaf 1/9/2019 tot 5/12/19 (erna tijdelijke verhuring aan Jakkedoe)
- Pand 230 (ex R-shoes) : vanaf 1/7/2019

Op eind 2019 is er dus enkel nog leegstand voor pand 213 en pand 230.

In 2019 wordt een gemiddelde verhuringsgraad van 95% gehaald op de handelscomplexen en 100% op de kantoren. In het kader van de nakende renovatiewerken worden geen permanente verhuringen meer afgesloten, enkel tijdelijke bezettingen. Deze licht stijgende leegstandscijfers liggen dan ook perfect in de lijn van de verwachtingen.

Financiële tegemoetkomingen

Rekening houdende met het blijvend moeilijke economische klimaat voor kleinhandelszaken, het gebrek aan grote aantrekkingspolen in de centrumomgeving, en vanaf 2018 de voorbereidingen voor de hernieuwbouw van het Pand werden in voorgaande jaren al door de raad van bestuur een aantal kortingen toegestaan en deze blijven voorlopig nog allemaal gehandhaafd :

- Vanaf 1 januari 2014 : 20% tijdelijke korting op de netto te betalen huurprijs voor alle handelszaken (dus niet voor kantoren en diensten) tot zolang de hinder van de werken rond de Zuidboulevard aanhoudt. Ook het economische klimaat en de stijgende graad van e-commerce blijft een drijfveer om deze korting te handhaven. Aansluitend blijft de korting ook aangehouden in aanloop naar de renovatiewerken. In 2019 bedroeg deze korting 125.390,24 euro.
- Vanaf 2012 : verhoging van de contractueel voorziene huurkorting van 3 naar 4% (maandbetalers) en van 4 naar 5% (kwartaalbetalers). Deze korting is enkel voor de stipte betalers. In 2019 bedroeg dit 20.463,72 euro.
- Vanaf 2014 : bevriezing van de index.
- Korting lang zittende huurders : Vrijstelling van de huur van de eerste maand van elke driejaarlijkse periode onder voorwaarde dat er geen enkele achterstal is van huur of andere aanrekeningen. Deze regeling is ingegaan op 1 juni 2014 en enkel van toepassing op handelszaken. De regeling geldt ook pas als de huurder hierbij afstand doet van alle eventuele bestaande, doch niet contractueel bedongen kortingen. In 2019 bedroeg deze korting 0 euro.
- In het kader van de nakende renovatiewerken, werden de gesprekken aangevat met de huurders op individuele basis voor stopzetting van de huidige huurcontracten, herlocalisatie, herinrichting na renovatie en nieuwe huurovereenkomsten voor na de renovatie.

Met dit pakket aan tegemoetkomingen wordt getracht de terugval door het economisch klimaat alsook door de hinder van de werken terug te dringen of zelfs te neutraliseren.

Financieel overzicht

Hieronder wordt de financiële impact van het Pand in WAGSO kort weergegeven per deelrubriek; met als vergelijkingspunt de budgetten 2019 en de jaarrekening 2018 indien van toepassing :

TECHNISCHE INTERVENTIES EN GEMENE DELEN	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Facturatie gemene delen+interventies (1)	87.550,00	69.250,85	66.883,02
Kosten pand gemene delen	-29.950,00	-29.332,33	-35.100,43
Kosten pand techn.hulp	-20.000,00	-9.985,02	-10.078,46
Afschrijvingen gemene delen	(geen detail gekend)	-12.906,87	-13.633,55
Overhead adm.lonen	(geen detail gekend)	-5.537,10	-13.289,66
TOTAAL RESULTAAT (2)		11.499,53	-5.219,08

- (1) Van de gebudgeteerde 20.000,00 euro door te rekenen interventies eigenaarsonderhoud werden en in 2019 slechts 7.715,86 euro in rekening gebracht. Ook de budgetten gemene delen, en interventies voor huurders waren te hoog ingeschat maar dit zowel naar inkomsten als naar uitgaven.
- (2) De kosten van elektriciteit (20.240,40 euro) werden volledig doorgerekend maar werden nog niet ten laste gelegd. Anderzijds kunnen een aantal zaken niet ten laste worden gelegd zoals overhead en een deel van de afschrijvingen.

Registratierechten	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Doorgerekende registratierechten	2 500,00	0	2.016,90
Aangerekende registratierechten	-4 000,00	0	-2.016,90
Overhead adm.lonen	(geen detail gekend)	0	-35,41
TOTAAL RESULTAAT (1)		0	-35,41

(1) Dit negatief saldo geeft te maken met de overheadkost die niet kan doorgerekend worden

Water Pand	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Doorrekening Water	28.000,00	27.395,11	25.657,44
Aankopen Water	-28.100,00	27.355,21	-24.973,64
Overhead adm.lonen	(geen detail gekend)	-536,93	-450,42
TOTAAL RESULTAAT		-497,03	233,38

VERHURING	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Huuropbrengsten netto (1)	840.000,00	712.345,98	700.673,75
Huuropbrengsten politie		116.443,24	114.154,68
Netto ontvangst onr.voorheff.(2)	126.400,00	126.397,98	131.517,81
Afschrijvingen (3)	(niet budgettair)	-136.444,73	-175.662,44
Onderhoud TOL (4)	-56.100,00	-10.909,73	-22.879,76
Intresten leningen Pand	-11.500,00	-11.005,25	-13.048,81
Elektriciteit pand	(geen detail gekend)	-580,51	-895,34
Publicitaire kosten (5)		-8.636,17	
Diverse kosten/opbrengsten (6)		-1.105,01	-574,14
Meer/Minderwaarden vorderingen (7)	(niet budgettair)	0	-15.444,37
Overhead administratie, techniekers en kosten algemeen	(geen detail gekend)	-91.833,20	-89.893,12
TOTAAL RESULTAAT		694.672,60	627.948,26

- (1) Ondanks de dalende verhuringsgraad met 2% (R shoes, Lietaer, S&S), de dalende huurinkomsten t.o.v. 2018 (Andemeubel, Blokker) waren er toch een aantal stijgende huurinkomsten, door de graduele huurstijgingen van onze nieuwe starters van 2018 (Sylvie : +9.000 euro) en de schaalvergroting van Pastabar/Del Pigro/Smart Phone Repair : +11.000 euro)
- (2) In het kader van de nieuwe concessieovereenkomst die ingaat op 1/1/2019 werd bepaald dat er geen concessievergoeding meer moet betaald worden aan Stad Waregem. Ook werd bepaald dat vanaf deze datum geen doorfacturatie meer zou gebeuren van de onroerende voorheffing van Stad Waregem naar WAGSO. In 2019 gaat het dus louter nog om (te) ontvangen onroerende voorheffing.
- (3) De sterk dalende afschrijvingslast heeft in hoofdzaak te maken met de afschrijvingen op de dakrenovatie die was beëindigd in 2018 voor een bedrag van ongeveer 40.000 euro.
- (4) In het kader van de nakende renovatiewerken zijn de onderhoudswerken meer dan gehalveerd.
- (5) In 2019 werden via verschillende kanalen de nakende werken aan Het Pand aangekondigd. Het gaat om bestickering (1.476 euro) op de leegstaande winkels, en het aanbrengen van spandoeken t.b.v. 6.494 euro met foto's van de beelden na renovatie.

- (6) Er werd in 2019 een bedrag van 1.810,40 euro betaald aan erelonen voor de invordering van R-Shoes.
- (7) Er werden geen bijkomende provisies aangelegd. De enige echt achterstallige vordering t.o.v. huurder R-Shoes wordt correct maandelijks afgelost, en zouden tegen augustus 2020 afgelost moeten zijn.

Het Pand heeft één centrale stookplaats om het volledige complex, inclusief het stadhuis, FOD Financiën, BPost, CC De Schakel, de bib en zelfs de 100 appartementen van de Regenboog van verwarming te voorzien. De totaliteit van de kosten op deze installatie worden verzameld en doorgerekend naar de verbruikers op basis van de respectievelijke ondertellers.

Voor 2019 resulteerde dit in volgend resultaat :

Centrale Verwarming	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Doorrekening verwarming	179.543,98	167.812,51
Kosten Pand verwarming	-3.926,63	-2.891,17
Intresten financieringen	-7.554,00	-8.813,00
Afschrijvingen stookplaats	-36.526,43	-35.488,70
Aankoop gas	-97.762,92	-82.934,52
Overhead techn. en algemene kosten	-22.518,15	-21.119,26
Elektriciteit (1)	9.348,57	49,41
TOTAAL RESULTAAT (2)	20.604,42	16.615,27

- (1) Verschil tussen provisionele boeking facturatie 2019 en de tegenboeking provisie 2018
- (2) Het overschot heeft te maken met het onderdeel elektriciteit (24.836,46 euro) die niet werd aangerekend maar waarbij de provisie dient te worden aangelegd en dus werd doorgerekend naar de huurders, tegenover de administratieve overheadkosten (3.518,94 euro) en de intresten die niet kunnen ten laste gelegd worden en de periode van doorrekening die iets ruimer was dan het kostenjaar

Alle voorbereidende werken in het kader van de nakende renovatie vallen in 2019 ten laste van WAGSO gezien dit renovatiedossier op 31/12/2019 nog niet overgedragen is naar de Stad. Het gaat meestal om éénmalige kosten en dus niet om de investering zelf.

Renovatie Pand	Jaarrekening 2019
Commerciële en juridische begeleiding Ceusters	-63.827,50
Winstudie Actiflow	-7.574,60
Vergoeding architecten wedstrijd	-7.614,08
PWC juridisch advies btw hernieuwbouw, shoppingcenter en bedrijventrum	-33.154,00
3D Scanning TEN	-28.858,82
Erelonen architect Wielfaert	-20.437,94
Diverse kosten	-264,79
Overhead techn. en algemene kosten	-37.501,95
TOTAAL RESULTAAT (2)	-199.233,68

Resultaat Het Pand : samengevat geeft dit volgend resultaat over Het Pand :

Werking Pand	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Verhuring panden	694.672,60	627.948,26
Renovatie pand	-199.233,68	0,00
Gemene delen en ondersteuning	11.499,53	-5.219,08
Registratierechten	0,00	-35,41
Water	-497,03	233,38
Verwarming	20.604,42	16.615,27
TOTAAL RESULTAAT (1)	527.045,85	639.542,42

(1) Deze daling met ruim 112.000 euro in resultaat in 2019 heeft te maken met de vele éénmalige kosten rond de renovatie en staat dan ook los van het reguliere operationele resultaat. Anderzijds moet de stijging in de verhuring gezocht worden in de verminderde afschrijvingen. Het operationeel resultaat voor 2019 moet dus als licht positief gezien worden

1.9.2.2 Toekomstvisie rond Het Pand uitwerken in samenspraak met de stad

1.9.2.2.1 Historiek

In 2017 werd er reeds een denktank opgericht, bestaande uit externe experts die na een aantal brainstormsessies een adviesnota hebben opgeleverd.

De denktank bestond uit een aantal experts in zowel de retailwereld als stedenbouwkundigen, zijnde allen extern.

De denktank formuleerde volgende conclusie:

Er zijn in onderhavige nota een aantal adviezen geformuleerd vanuit de denktank om een ommezwaai te kunnen bewerkstelligen in het handelsgebeuren in Waregem met natuurlijk een nadruk op het Pand. De denktank is er echter van overtuigd dat het veranderingsproces groter moet worden gezien. De nadruk moet liggen op het Pand en dit complex moet worden heruitgevonden, maar een totale aanpak binnen een nog te bepalen kernwinkelgebied is noodzakelijk om de overlevingskansen op lange termijn te kunnen garanderen en nog groei te kunnen bewerkstelligen.

De denktank heeft een aanzet gegeven met onderhavige nota en benadrukt dat een aantal middelen worden aangereikt die tot een modern handelsapparaat kunnen leiden dat futureproof is voor de komende 25 jaar. Er zal natuurlijk constant moeten worden geëvalueerd en de evoluties in de markt en de vraag van de consument moeten permanent worden opgevolgd en er moet worden bijgestuurd waar nodig. Verder worden zowel suggesties gegeven voor acties die op korte termijn kunnen worden uitgerold, maar ook op middellange en lange termijn.

Er zal ter concretisering van de aangereikte adviezen nog verder onderzoek nodig zijn. Ontwerpend onderzoek voor het architecturale en de constructie, een promotioneel plan voor de beleving en een businessplan voor de typologie en branchering. Verder zal een strategisch commercieel plan moeten worden uitgewerkt en moet het parkeerbeleid permanent worden bijgestuurd indien nodig. Bij eender welke verdere studie of actie moet het grote geheel worden in gedachten gehouden, zodat niet louter voor het Pand wordt gewerkt, maar steeds wordt gekeken naar de mogelijke consequenties voor het volledige stadscentrum/kernwinkelgebied.

De vernieuwing is ingezet, maar moet worden doorgedrukt en daarvoor is enige moed nodig om de juiste beleidsmatige keuzes te maken en zich daaraan te houden. Er moet steeds worden gedacht aan de impact van keuzes voor de komende 25 jaar, dus een langetermijnvisie is noodzakelijk.

Met deze nota is de eerste fase afgerond en heeft de denktank getracht binnen de gestelde doelstellingen en krijtlijnen haar adviezen te formuleren. Op beleidsniveau zal nu de nodige discussie en polemiek moeten worden gevoerd om te bepalen in welke mate de adviezen zullen worden gevolgd en in concrete acties zullen worden gegoten. De denktank kan hier slechts tot slot adviseren om deze discussie zo ruim mogelijk met alle stakeholders te voeren om een zo breed mogelijk draagvlak te kunnen creëren. De te ontwikkelen visie moet legislatuuroverschrijdend werken en consequent worden toegepast. In een volgende fase moet dan worden gekeken om één en ander verder te concretiseren op basis van de beleidskeuzes die zullen worden gemaakt in de komende maanden.

Tot slot wenst de denktank het beleid te danken voor de opportuniteiten die werden geboden om mee te werken aan deze nota ter renovatie en modernisering van het Pand en bij uitbreiding van het stadscentrum van deze dynamische stad in galop. De leden van de denktank blijven steeds bereid om nog te interveniëren in het verdere verloop van het dossier op vraag van het beleid.

Verder werd een actieplan uitgewerkt en voorgesteld vanuit de denktank.

Op basis hiervan werden door de raad van bestuur van WAGSO 2 concrete opdrachten uitgeschreven:

- Opmaak van een commercieel strategisch plan voor Waregem, inclusief een specifiek plan voor het Pand. Hierover meer in 1.9.2.5.
- Uitschrijven van een ontwerp-/architectuuropdracht voor de effectieve renovatie van het Pand

1.9.2.2.2 Opdracht ontwerper

In de raad van bestuur van WAGSO werd in zitting van 28 februari 2017 het bestek betreffende het aanstellen van een ontwerper voor de renovatie van het Pand goedgekeurd. De opdracht werd uitgeschreven middels een Europese onderhandelingsprocedure met bekendmaking. De procedure verloopt in 2 fasen, namelijk deze van de kandidaatsstelling en deze van de offerte.

Er werd een stuurgroep alsook een jury samengesteld.

Deze bestaat uit zowel beleidsmakers, interne experts, externe experts en een vertegenwoordiging van de handelaars van het Pand.

De kandidaturen van de ontwerpers werden ingewacht tegen dinsdag 23 mei 2017. Er werden in eerste instantie 6 regelmatige kandidaturen ontvangen. Na een eerste toelichting van de kandidatuur voor de jury werden nog 5 kandidaten weerhouden om een offerte in te dienen:

Naam	Adres
TV D+A Consult - Pluspunt Architectuur	Leeuwkestraat 44A, 8790 Waregem
HUB CVBA	Rijnkaai 22/201, 2000 Antwerpen
Goedefroo+Goedefroo Architecten BVBA	Ooigemstraat 2a, 8710 Wielsbeke
Wielfaert Architecten BVBA	Nokerseweg 9, 8790 Waregem
TV NERO Architecten & Architectenbureau Bart Dehaene	Victor Braeckmanlaan 91, 9040 Sint-Amandsberg

De firma Goedefroo+Goedefroo diende geen offerte in. De overige inschrijvers werden uitgenodigd voor een toelichting aan de jury. Na de eerste toelichting aan de jury werden alle inschrijvers gevraagd een aantal aanpassingen te doen, rekening houdende met enkele verduidelijkingen door de raad van bestuur van WAGSO gesteld in zitting van 27 februari 2018, namelijk werd het maximumbudget gesteld op 12 500.000,00 euro all-in.

Daarop heeft TV D+A Consult - Pluspunt Architectuur zich uit de procedure terug getrokken.

HUB CVBA heeft een memo bezorgd waarin gesteld werd dat het niet opportuun was om het ontwerp in die mate aan te passen dat het project binnen het vooropgestelde budget kon worden gerealiseerd, wat aldus de inschrijver een aantal noodzakelijke aanpassingen aan het complex teniet zou doen.

De inschrijvers Wielfaert Architecten BVBA en TV NERO architecten & Architectenbureau Bart Dehaene dienden een aangepaste offerte in.

Na een jury-overleg heeft het directiecomité in zitting van 12 juni 2018 Wielfaert Architecten BVBA als preferred bidder aangeduid, wat werd bekrachtigd door de raad van bestuur in zitting van 26 juni 2018.

Na enkele maanden van onderhandelen met de voorkeurskandidaat werd dan op 18 december 2018 een Best and Final Offer ingediend. De raad van bestuur heeft in zitting van 20 december 2018 de ontwerpopdracht toegewezen aan Wielfaert Architecten BVBA.

1.9.2.2.3 Uitwerking ontwerp

Vanaf 2019 wordt het dossier verder uitgewerkt en dit in hoofdzaak door middel van wekelijkse overlegmomenten met de ontwerper. In basis blijft het project zeer dicht aanleunen bij de finale inschrijving.



In de loop van 2019 werd een volledig traject doorlopen om van de eerste schetsontwerpen te komen tot een finaal ontwerp gekoppeld aan enerzijds een omgevingsvergunning en anderzijds de lastenboeken.

Er werden een aantal subopdrachten uitgevoerd om tot een finaal ontwerp te kunnen komen, dewelke hoger reeds werden omschreven.

Het initiële opzet was om over een gespreide periode van 48 maanden de werken uit te voeren met tijdelijke herlocalisaties middels pop-upformules van de huurders doorheen het complex. Echter werd in het laatste kwartaal van 2019 duidelijk dat de renovatie van de technieken, ten gevolge van een keuringsattest van begin 2019, zwaarder impactterend zou worden dan initieel kon worden ingeschat. Daarbij is vooral de elektriciteit de grote boosdoener. Vanuit deze insteek alsook een commerciële inschatting leek het gepaster om het complex gedurende een kortere periode, zijnde 18 maanden, quasi integraal te sluiten wat commerciële exploitatie betreft en de huurders in hun totaliteit gedurende een periode van 18 maand te herlocaliseren. Deze beslissing was allesbehalve evident, maar leek de enige juiste beslissing dewelke op 4 november 2019 aan de huurders werd gecommuniceerd.

1.9.2.2.4 Commercieel dossier

Parallel met het opmaken van het ontwerp-dossier dienden ook met de aanwezige huurders gesprekken te worden opgestart. Als gevolg van de beslissing om op 18 maand te gaan werken, kregen deze gesprekken een totaal andere insteek. Zo werden de huurders allen geconsulteerd om hun intenties te kennen: een aantal kunnen sluiten gedurende de werken om erna terug te keren, een aantal zullen definitief beslissen om te sluiten, anderen herlocaliseren tijdelijk naar een leegstaand pand in het stadscentrum en nog anderen opteren voor een tijdelijke herlocalisatie in een mobiele winkelunit.

Om een beeld te krijgen van de intenties van de huurders, werden verschillende consultatierondes gehouden. Daarbij werd ook meegegeven dat huurders die niet opteren voor een mobiele winkelunit en het complex gedurende de werken verlaten recht hebben op een vergoeding ten bedrage van 250,00 euro/m²/jaar als verbrekingsvergoeding voor het beëindigen van de lopende handelshuurovereenkomst.

Daaraan gekoppeld werden met de huurders die na de werken terugkeren naar het Pand ook verdere gesprekken opgestart om de terugkeer te faciliteren. Daarbij werden een sjabloon van nieuwe handelshuurovereenkomst en een nieuw huishoudelijk reglement goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 18 december 2019.

Om de onderhandelingen zo goed als mogelijk te laten verlopen werd verder beroep gedaan op de expertise van de firma Ceusters en werd aan het directiecomité door de raad van bestuur in zitting van 26 november 2019 een mandaat gegeven gekoppeld aan een onderhandelingsportefeuille.

Eveneens werd de firma Ceusters, die door de raad van bestuur in zitting van 26 maart 2019 werden aangesteld om WAGSO in dit project commercieel te begeleiden, de opdracht gegeven om nieuwe aantrekkelijke partners te zoeken om het Pand na de renovatiewerken terug kwalitatieve invulling te geven. Hierbij is het belangrijk mee te geven dat vooral de zittende huurders de grote sterkte van het complex zijn, doch dat ondersteunend een aantrekkelijke branchemix wordt gezocht om het Pand terug volledig op de kaart te zetten.

Eind 2019 zijn de gesprekken volop opgestart, doch zal pas in 2020 een doorstart mogelijk blijken met oog op een finalisering van deze dossiers.

1.9.2.2.5 Overdracht aan de stad

Eind 2019 werd door het schepencollege beslist dat, na het voeren van een vrij diepgaand fiscaal onderzoek door de firma PwC, de renovatiewerken zelf in handen van de stad - als eigenaar van het complex - zullen komen te liggen. Pas in 2020 zal deze overdracht geformaliseerd kunnen worden.

1.9.2.3 De symbiose tussen de Zuidboulevard en Het Pand faciliteren

In het kader van het renovatiedossier voor winkelcentrum Het Pand en voortbordurend op een aantal acties die voortvloeien uit het commercieel strategisch plan wordt de wisselwerking tussen de nieuwe Zuiderpromenade en het Pand (en bij uitbreiding het kernwinkelgebied) van primordiaal belang. Dit is ook gebleken uit de adviesnota van de denktank waar veel aandacht aan dit onderwerp werd besteed.

Binnen de renovatieopdracht voor het aanstellen van een ontwerper werd de duidelijke opdracht gegeven dat de interactie tussen het Pand als kernwinkelcentrum met de omgeving hoog aangeschreven staan op de prioriteitenlijst. De kandidaat-ontwerpers kregen de uitdrukkelijke opdracht om deze wisselwerking mee te nemen in hun kandidatuurstelling/offerte. Wetende dat de toewijzing van de opdracht voor de hernieuwbouw van het Pand zich tot het complex zelf beperkt, zal het noodzakelijk zijn om de overweging te maken of de omgeving van het Pandcomplex ook niet beter wordt meegenomen om de aansluiting met het zuidelijke stadsdeel verder te realiseren, wat in het ontwerp wel werd aangereikt, maar niet in de budgetten was inbegrepen.

Bij de verdere uitwerking van het renovatiedossier zal ook deze actie verder kunnen worden uitgewerkt. Hierbij werd in 2019 beslist om de omgevingsaanleg rond het Pand af te splitsen van het dossier van het Pand zelf, omdat dit initieel niet in de strikte ontwerpbeurt was inbegrepen alsook dat deze werken niet in het budget voor het Pand waren voorzien. Deze dossiers zullen door de stad worden getrokken.

1.9.2.4 Duurzaam ontwikkelen, onderhouden en beheren van het patrimonium

Onderhouden en beheren van het Vredegerrecht

Deze site bestaat uit 2 delen :

- Site Vredegerrecht verhuurd aan de Regie der gebouwen voor een jaarbasisbedrag van 48.605,00 euro + index op jaarbasis (2019 = 53.025,84 euro)
- Appartement boven Vredegerrecht :
verhuur sinds 7/2018 aan mevr. Fabich Gertrude voor 350 euro/maand incl. gemene delen ; na aftrek van deze gemene delen komt de huur in 2019 op 253,32 euro per maand



De gemene delen voor onderhoud en herstelling van de lift jaarlijks voor 50% ten laste gelegd aan de regie. Het gedeelte van 50% voor de huurder van het appartement wordt gerecupereerd via de huurinkomsten.

De resultaten voor deze site :

Vredegerrecht	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Huuropbrengsten	56.200,00	55.015,75	54.299,56
Doorrekening kosten	1.150,00	1604,55	1.973,01
Herstellingen en onderhoud	-3.900,00	-5.283,73	-4.200,95
Brandverzekering	-350,00	-316,54	-304,67
Afschrijvingen (1)	(niet budgettair)	-43.413,38	-43.072,81
Elektriciteit	-600,00	-343,59	-454,03
Onroerende voorheffing	-7000,00	-651,01	-638,35
Overhead technische en	(geen detail gekend)	-10.952,69	-10.149,06
TOTAAL (2)		-4.340,64	-2.547,30

(1) Extra afschrijving t.g.v. nieuwe warmtepomp vergaderzaal

(2) Vooral de nieuwe stijging van de onderhoud en herstellingskosten laat dit resultaat verder zakken.

Onderhouden en beheren van het Boothuis

De concessie is operationeel sinds 6 mei 2010. Het basis jaarhuur is 15.000,00 euro en jaarlijks te indexeren. Vanaf juni 2019 bedroeg deze huur dus op maandbasis 1.476,18 euro.

Het resultaat van het Boothuis in 2019:



Boothuis	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Huuropbrengsten	17.800,00	17.585,06	17.298,27
Intresten financieringen	0,00	0,00	0,00
Herstellingen en onderhoud	-2.000,00	-1.272,58	-133,83
Brandverzekering	-200,00	-170,71	-164,31
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-42.428,82	-42.160,14
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-3.633,27	-3.417,59
TOTAAL (1)		-29.920,32	-28.577,60

(1) Gezien de afschrijvingen ruim dubbel zo hoog zijn als de huuropbrengsten, blijft het afwachten tot deze afschrijvingen zakken, wat pas te voorzien is vanaf het jaar 2030.

Sanitaire Unit

Sinds 2017 wordt een forfaitair bedrag in rekening gebracht aan Stad Waregem voor het jaarlijks onderhoud van de Sanitaire Unit. Deze zouden kostendeekkend moeten zijn over lange termijn voor de directe kosten.

Sanitaire Unit	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Ontvangsten	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Onderhoud, herstellingskosten en gebruiksvergoeding	-3.410,00	-3.379,26	-2.318,92
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-3.939,20	-3.939,19
Overhead technische (5%) en administratieve loonkosten en algemene kosten (0,69%)	(geen detail gekend)	-7.147,26	-6.801,24
TOTAAL (1)		-11.465,72	-10.059,35

(1) De ontvangsten zouden 4x hoger moeten liggen om alle kosten te dekken, en dekken in 2019 zelf de pure onderhoud en herstellingskost niet meer. Deze unit moet ook nog over 10 jaar afgeschreven worden en dus zullen wellicht ook de kosten niet zakken.

Onderhouden, beheren en exploitatie van de ondergrondse parkings

De ondergrondse parking waren reeds volledig ingericht en afgewerkt. In 2019 werd geïnvesteerd in een nieuw barcodesysteem voor integratie van Skidata met Essevee, werd een nieuwe hoogtebeperking geïnstalleerd, en werden de armaturen aan de liften vervangen.

De financiële impact van deze actie is terug te vinden onder 1.8.4.1.

1.9.2.5 Optimaliseren en uitdiepen van de activiteiten rond centrumpromotie

Opmaak van een commercieel strategisch plan

De opdracht voor de opmaak van een commercieel strategisch plan werd goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 28 februari 2017.

Het commercieel strategisch plan vormt een belangrijk hulpmiddel bij de opmaak van het gemeentelijk detailhandelbeleid.

De opdracht werd door het directiecomité in zitting van 11 april 2017 toegewezen aan de firma INDRO voor een bedrag van 33 750,00 euro excl. BTW.

Het commercieel strategisch plan heeft volgende missie vooropgesteld:

De gezamenlijke ambitie van de diverse Waregemse actoren, begaan met het (commercieel) beleid, bestaat erin om van Waregem op middellange termijn een meer hippe en trendy winkelstad te maken waarbij de stadskern als een bruisende commerciële en eventuele attractiepool fungeert en er een maximale synergie wordt gezocht met het zeer ruime aanbod naburige sportieve en culturele belevingsclusters binnen een optimaal groen kader.

In de deelgemeenten wordt enerzijds gestreefd naar het behoud van het lokale, gediversifieerd aanbod buurtwinkels met alle nodige voorzieningen voor de lokale consumenten en anderzijds naar een evenwicht tussen de dorpskernen en het huidige aanbod baanwinkels.

Actiepunten commercieel strategisch plan

Het commercieel strategisch plan werd opgeleverd en stelt volgende actiepunten voor, die werden goedgekeurd door de raad van bestuur van 28 november 2017:

- Aanstellen centrummanager of citycoach
- Bepalen kernwinkelgebied
- Opmaken marketing- en publiciteitsplan
- Herinrichting van het openbaar domein
- Optimalisering werking “Waregem Winkelstad” en diens aanbod
- Optimaliseren van de beleving in het centrum
- Invoeren of optimaliseren van diverse premiesystemen om jonge enthousiaste mensen een duwtje in de rug te geven om hun droom te realiseren;
- Permanente passantentelling
- Free wifizones
- Kwaliteitscontroles leegstaande panden
- Promotioneel en marketingplan ‘Het Pand’;
- Activeren Zuidboulevard door middel van de oprichting van een werkgroep
- Keuze digitaal platform en ondersteuning handelaars
- Kind- en familievriendelijke aanpak
- Jaarlijkse bijdrage handelaars verplichten

Sinds 2018 wordt ingezet op het realiseren van de acties en doelstellingen uit het commercieel strategisch plan. Dit zal met de indiensttreding van de nieuwe citycoach vanaf 2020 sterk worden uitgediept.

Citycoach

De lopende halftijdse opdracht van citycoach Adeline Bekaert werd in juni 2019 officieel beëindigd. Eerst werd - tevergeefs- gezocht naar een nieuwe invulling voor de functie van citycoach, die werd uitgebreid tot een 38-uren taak, middels een dienstverleningsopdracht, zoals tot dan ook het geval was. Uit deze procedure, die door de raad van bestuur werd goedgekeurd in zitting van 26 maart 2019, werd echter geen finale beslissing genomen. Het geweer werd van schouder veranderd en er werd geopteerd voor een citycoach, of beleidsmedewerker citymarketing (B1-B3), binnen de eigen gelederen, middels een aanwerving dus. De zoektocht naar een voltijdse citycoach startte met de vacant verklaring van de functie door het directiecomité in zitting van 11 juni 2019 met bevestiging in de raad van bestuur in zitting van 2 juli 2019. Uit de aanwervingsprocedure is Wout Taghon als beste kandidaat aangeduid en hij kwam op 14 oktober 2019 in dienst.

Het takenpakket van de citycoach is heel divers en speelt zich af op vele fronten, maar vooral de wisselwerking tussen ondersteuning bieden aan de handelaarsvereniging Waregem Winkelstad en het verder realiseren, evalueren en bijsturen van het commercieel strategisch plan is een niet evidente evenwichtsoefening.

Positionering van het merk “Waregem” bestendigen en waar mogelijk versterken

In 2019 werden opnieuw tal van acties georganiseerd ter promotie van het merk “Waregem”. Hieronder wordt een overzicht van alle geleverde inspanningen gegeven met daarna een verdere verduidelijking. Voor de kerstverlichting wordt een apart overzicht voorzien aangezien er hiervoor een specifieke doorrekening werd aangemaakt.

Promotiekosten	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Doorrekening kosten stadspromotie	128.000,00	100.139,74	94.523,80
Stadskrant (1)	-32.500,00	-33.570,44	-32.180,67
Eindejaarsspot WTV	-90.000,00	0,00	-2.905,00
Geluidsinstallatie winkelstraten (2)		-3.584,35	-5.241,99
Cinéstar		-8.264,46	-8.264,46
Starsquare (3)		-16.666,67	-20.000,00
Vlaggen winkelstraten		-11.130,00	-11.700,00
Herfstactie za 26/10/19 : trolact Avant garde		-1.526,00	
Moederdagevent 11/5 Avant Garde+fotograaf+podiumstukken (4)		-15.205,43	-1.691,65
Informatievergaderingen Handelaars			-1.905,32
Indro (Dominique Desmeytere) : commerciële begeleiding		-5.619,42	-4.793,75
Ontwikkelen nieuwe huisstijl winkelen in Waregem		0,00	-910,00
Voorbereiding ontwikkeling Waregem-app		-5.024,66	0,00

Delta Solutions aanmaken en onderhoud website winkelen in Waregem		-3.241,26	0,00
Diverse publiciteitskosten Het Pand		-250,00	-50,31
Citycoach (5)	-70.000,00	-22.794,09	-25.026,95
Afschrijvingen		-1.613,60	-1.432,26
Sponsoring Waregemse proevers	-5.000,00	-1.652,89	-1.652,89
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-29.446,67	-27.059,98
TOTAAL RESULTAAT (6)		-59.450,20	-50.291,43

- (1) Deze kost bestaat uit 3.719 euro ontwerpkosten van Masters Communications, 14.153 euro voor verzendkosten via flyerbedeling en 15.698 euro voor drukwerk via drukkerij Vanderhaegen.
- (2) In 2018 waren er ook nog extra herstellkosten voor de gebroken bekabeling in de Stormestraat
- (3) De overeenkomst met Ghistelinck voor de starsquare eindigde op 31/10/2019 en kan worden hernieuwd vanaf 2020.
- (4) Dit bestaat uit een vaste kost van 15.000 euro (excl.btw) voor Avantgarde en kosten voor podia en foto's van 205,43 euro.
- (5) De overeenkomst met Studio Tornado voor de externe citycoach kwam ten einde op 15/4/2019. Na deze datum werden enkel nog losse activiteiten aangerekend. Vanaf 14/10/2019 werd dan Wout Taghon aangesteld als intern citycoach. Deze kost bestaat uit 9.453,79 euro voor de externe citycoach en 13.340,30 euro voor de interne citycoach.
- (6) Vanaf 2018 werd voorzien in een integrale doorfacturatie van deze promotieactiviteiten. Het negatieve eindresultaat is t.g.v. de overheadkosten, de kosten van Indro en de kosten van de citycoach die niet integraal kunnen doorgerekend worden.

Centrumfolder

Om de centrumpromotie ten behoeve van de stad Waregem kracht bij te zetten, verspreidde WAGSO ook in 2019 een zomer- en wintereditie van de centrumfolder. De folders werden net zoals vorig jaar ontworpen door Masters Communication en gedrukt door drukkerij Vanderhaegen.

Ook in 2019 werd voor de bedeling uitsluitend gewerkt met Folderbedeling Peter. In 2019 werden deze folders bedield in 110.430 postbussen in Waregem, Kruishoutem, Zulte, Deerlijk, Harelbeke, Kuurne, Zwevegem, Anzegem, Avelgem, Wortegem-Petegem, Wielsbeke, Oostrozebeke, Ingelmunster, Meulebeke, Pittem en Dentergem. Gerekend aan een eenheidstarief van 6 cent kwam deze bedelingskost op 13.030,74 euro.

Voor de bedeling in Harelbeke kwam hier een extra kost op voor belastingen op ongeadresseerd drukwerk van 5 cent/bus op 11227 bussen of in totaal 1.122,70 euro.

Aanmaak gebeurde opnieuw via Masters Communication voor dezelfde prijs als 2018 (3.719 euro). Idem voor het drukwerk dat opnieuw 15.698 euro bedroeg.

Media en publiciteit

- Cinéstar

De beslissing van de raad van bestuur werd hierbij verdergezet. In 2019 werd opnieuw 10.000,00 euro (8.264,45 euro excl. BTW) betaald voor de promotie van de stad Waregem in Cinéstar.

- Moederdagevent 11/5/2019

Evenementenbureau Avant Garde werd aangesteld via beslissing van het directiecomité in zitting van 23 april 2019 voor het organiseren van een event rond moederdag. Dit bestond uit verschillende panelen en silhouetten ter aankondiging van dit event, filmpjes via youtube, een act met lakeien en gratis foto's voor de mama's op zaterdag 11/5/2019.

Dit kwam in vervanging van de Mama VIP dag in 2018.

- Herfstactie zaterdag 26/10/2019

Evenementenbureau Avant Garde werd middels een bestelbon (goedkeuring in directiecomité van 12 november 2019) voor het organiseren van een act gebaseerd rond 1 koningin en 2 trollen.

Dit was een nieuwe en dus extra organisatie ter promotie van Waregem winkelstad.

- Waregemapp : Voortraject en opmaak bestek

Via bestelbon (goedkeuring in directiecomité van 16 juli 2019) werd een opdracht gegeven aan de firma Cronos voor een waarde van 8.745,44 euro excl btw (10.581,98 euro incl. btw) voor het aanleveren van een offerteanalyse voor een Waregemapp die dan kan gebruikt worden voor het uitschrijven van een aanbesteding voor de ontwikkeling van deze Waregemapp.

Dit order omvat 11 werkdagen aan 795,04 euro/dag. Op eind 2019 al 6,32 dagen aangerekend; dus voor een bedrag van 5.024,66 euro excl. btw.

- Sabam/geluidinstallatie winkelstraten

De totale kost voor de geluidinstallaties in de winkelstraten bedroeg in totaal 4.856,36 euro in 2019 en bestond uit :

- Sabam : 2.057,57 euro
- Telenet abonnementen : 1.526,78 euro
- Afschrijvingen installatie : 1.272,03 euro

- Vlaggen winkelstraten

Ook in 2019 stond de firma Waelkens in voor de omwisseling. Het aantal omwisselingen bleef stabiel op 4 en ook de kost blijft quasi stabiel op 11.130,00 euro.

- Starsquare

De huidige overeenkomst met de firma Ghistelinck voor het projecteren van boodschappen op de StarSquare watertoren liep af op 31/10/2019 en bedroeg excl. Btw 20.000 euro/jaar of 16.666,67 euro voor het jaar 2019. De nieuwe overeenkomst terzake gaat in op 1/1/2020 en zal nog jaarlijks 17.500 euro excl. Btw kosten, is jaarlijks opzegbaar en loopt voor een periode van maximaal 5 jaar.



- Huisstijl 'winkelen in Waregem'

In 2019 werd verder ingezet in het ontwikkelen en opzetten van een website met deze nieuwe huisstijl. Middels een bestelbon (goedkeuring directiecomité 23 april 2019) werd beslist om de firma Delta Solutions opdracht te geven voor het opzetten van een website met volgende functionaliteiten :

- Banner met komende activiteiten, laatste nieuws, instagram,...
- Voorstelling winkelen in Waregem
- Overzicht winkels met filtering
- Nieuws
- Activiteiten
- Contact



De kost van 3.000 euro werd in 2019 aangerekend en gedragen door WAGSO.

Het onderhoud en de verdere hostingkost zal gedragen worden door Waregem Winkelstad i.s.m. de citycoach.

- Waregemse proevers

Ook in 2019 werd de beurs Waregemse proevers ondersteund met een subsidie van 2.000,00 euro (incl.btw). De beurs ging in 2019 door op 11 november en is opgezet om het culinaire aanbod in Waregem bekend te maken bij het grote publiek.

- Kerstverlichting

De opdracht voor de kerstverlichting met de firma MK Illumination liep af begin 2019 met het verwijderen van de kerstverlichting 2018/2019. Er werd dan ook in de raad van bestuur van 26 maart 2019 een nieuwe opdracht uitgeschreven voor het aanstellen van een nieuwe leverancier voor de kerstperiodes 2019/2020 -



2020/2021 - 2021/2022. Daarbij was het opzet zo goed als ongewijzigd ten opzichte van de voorgaande aanbesteding met dat verschil dat het maximale budget deze keer werd opgetrokken tot 69 000,00 euro excl. BTW per seizoen. Alsook werd de focus gelegd op de flexibiliteit van de inschrijver in het kader van de nakende renovatiewerken aan het Pand.



Na het voeren van de procedure, waarbij 3 inschrijvingen werden ontvangen, werd de opdracht toegewezen aan de firma Blachère Illumination voor een totaal-

jaarbedrag van exact 69 000,00 euro excl. BTW. De nieuwe kerstverlichting werd voor de eerste keer aangebracht in de centrumstraten in de eindejaarsperiode 2019/2020 en kon op veel positieve reacties rekenen.



Voor het eerst werd het plaatsen van de kerstbomen in de handelsstraten gedragen door WAGSO en uitgevoerd door Werkplus. De kost hiervoor bedroeg 2.582,15 euro.

Daarnaast werden ook nog 320 kerstbomen aangekocht via Rudy Geniets voor een eenheidsprijs van 6,65. Dit zijn er 50 meer dan in 2018 en 128 meer dan in 2017. Deze 50 stuks waren bestemd voor de CC De Schakel, en werden voor 50% doorgerekend en nadien in de winkelstraten gerecupereerd.

De totale kost m.u.v. de overheadkost en afschrijvingskost werd doorgerekend aan :

- Stad Waregem : 69.383,25 euro
- Handelaarsvereniging Waregem winkelstad : 4.132,23 euro
- Cultuurcentrum De Schakel : 166,25 euro

Aan de handelaarsvereniging werd, om de ondersteuning ten volle in de verf te zetten, voor het 2^e opeenvolgende jaar een korting van 50% toegestaan op hun tussenkomst in de kerstverlichting.

Kerstverlichting	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Doorrekening Kerstverlichting Stad Waregem + Schakel (1)	95.000,00	69.549,50	69.974,86
Doorrekening kerstbomen+kerstverlichting handelaars		4.132,23	4.132,23
Kerstverlichting en kerstbomen	-92.000,00	-75.048,46	-73.924,27
Afschrijvingen kerstverlichting	(niet budgettair)	0,00	-1.317,42
Overhead lonen techniekers en kosten algemeen	(geen detail gekend)	-9.287,96	-8.740,36
Elektriciteit kerstverlichting	-1.500,00	-1.215,42	-660,90
TOTAAL RESULTAAT (2)		-11.870,11	-10.535,86

(1) Gezien het budget reeds op datum van budgetwijziging volledig was toegewezen, werd een extra reservebudget voorzien voor onvoorziene uitgaven, wat uiteindelijk niet nodig bleek.

(2) Het door te rekenen bedrag werd afgerond en hield geen rekening met de overheadkosten en afschrijvingskosten in 2019 ; vandaar dus dit negatieve resultaat

Faciliteren van het commercieel strategisch plan

Eind 2017 werd het commercieel strategisch plan, dat werd opgemaakt door Indro BVBA, gepresenteerd. In 2018 werden de eerste actiepunten daaruit gerealiseerd, met in hoofdzaak de aanstelling van een citycoach.

In 2019 was het de bedoeling om met een nieuwe citycoach aan de realisatie een nieuwe boost te geven, maar doordat de nieuwe citycoach pas in oktober in dienst is gekomen, liep dit wat vertraging op. Er werd wel veel voorbereidend werk gedaan, zoals bijvoorbeeld aan het marketingplan voor de stad. In 2020 zal hier verder worden op gewerkt en zal een evaluatie van het commercieel strategisch plan ertoe leiden dat kan worden bijgestuurd en geprioritiseerd waar nodig.

1.9.3 Optimaal inzetten op subsidiemogelijkheden ter stimulatie van de lokale economie

1.9.3.1 Optimaal uitputten van de geboden subsidiemogelijkheden

Lidgelden

Er werden in 2019 geen lidgelden meer betaald. Wel werd aan de handelaarsvereniging Waregem winkelstad een korting toegestaan van 50% op de door te rekenen kost voor de kerstbomen in de winkelstraten en werd de plaatsingskost door WAGSO gedragen.

1.9.3.2 Verder onderzoek naar nieuwe opportuniteiten

In 2019 werden geen nieuwe subsidiedossiers aangemaakt, maar in de toekomst worden verdere contacten gelegd en onderhouden om bij het verschijnen van een nieuwe subsidie-call kort op te bal te blijven spelen.

1.9.4 Streven naar een veilige en leefbare stad

1.9.4.1 Werken aan een adequaat parkeerbeleid rekening houdend met zowel inwoners, handelaars als bezoekers

Het sinds oktober 2016 ingevoerde parkeerbeleid wordt in 2019 verdergezet. Er zijn een aantal voorzichtige evoluties en tendensen die zich laten opmerken en hierna worden weergegeven.

In samenwerking met de stad 2 optimale ondergrondse parkeergarages ontwikkelen

Zowel parking Pand als parking Zuiderpromenade worden in 2019 verder geëxploiteerd.

Er werden een aantal verbeteringen uitgevoerd, zoals duidelijkere signalisatie van de hoogtebeperking in parking Zuiderpromenade en de integratie van het barcodesysteem van Essevee in het Skidata toegangssysteem. Ook werd de onderhoudscyclus van Werkplus nog geoptimaliseerd.

Verder zal een synthese worden gemaakt van de evolutie in het gebruik en de opbrengsten/kostenstructuur van de beide ondergrondse parkeergarages.

In samenwerking met de stad het parkeerbeleid verder uitbouwen op basis van parkeeronderzoek

On-street

Parkeerbeleid

In 2019 bleef het parkeerbeleid ongewijzigd. Wel werden 6 kortparkeerplaatsen (blauwe zone 30 minuten) bijgemaakt ter hoogte van de nieuwe parking aan het Atheneum en 2 aan de aanpalende apotheek.

Ook werd de blauwe zone achter het Station volledig omgezet in digitale vergunningen.

Er werd ook geïnvesteerd in 10 opbouwsensoren voor tijdelijke shop&go plaatsen.

Deze werden tot op heden echter nog niet toegepast.

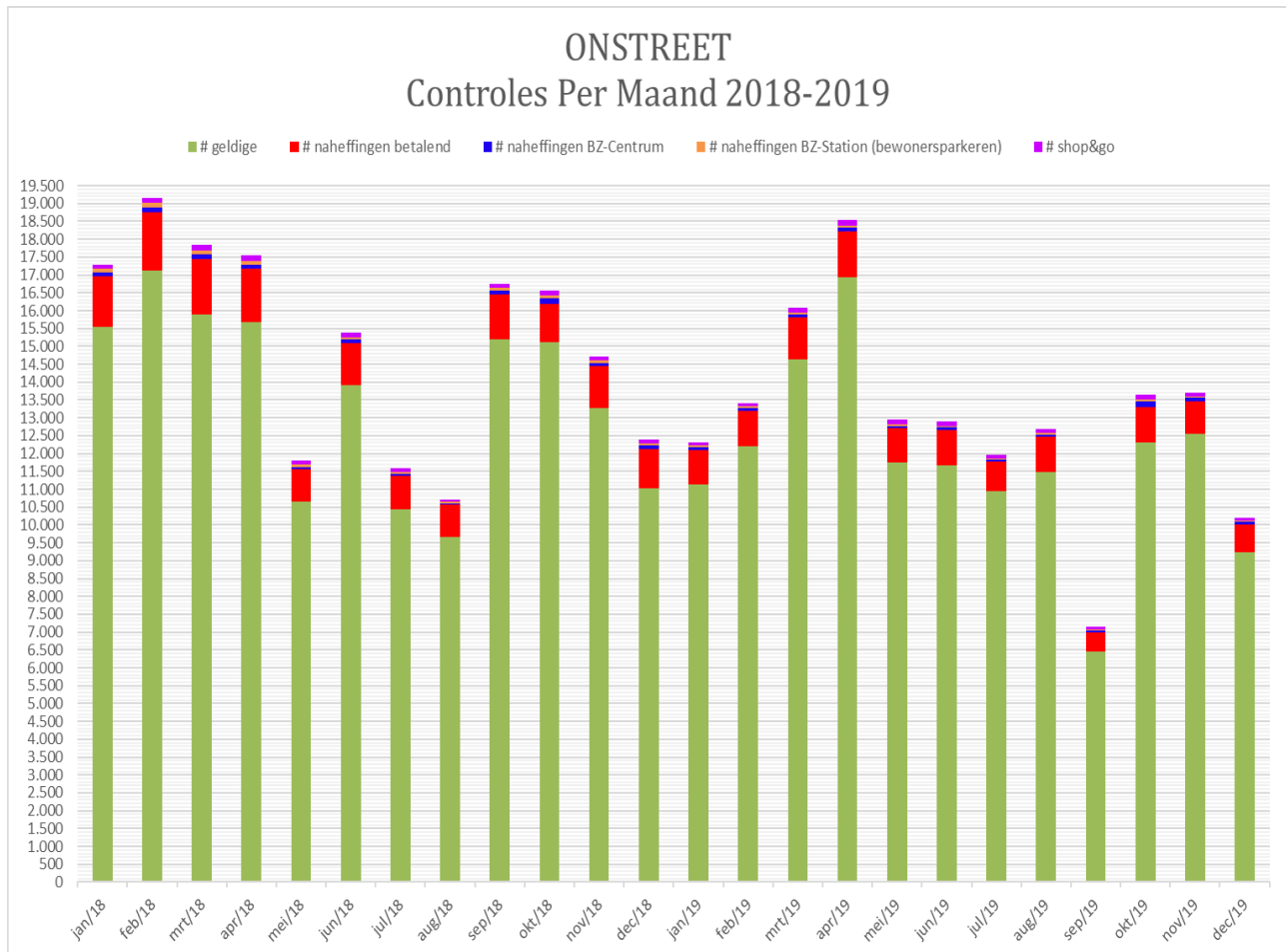


De gehanteerde tarieven en zones zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het vorig jaar. Het volledige parkeerbeleid is na te lezen op de website www.parkereninwaregem.be.

Het totaal aantal shop&go-parkeerplaatsen bleef ongewijzigd.

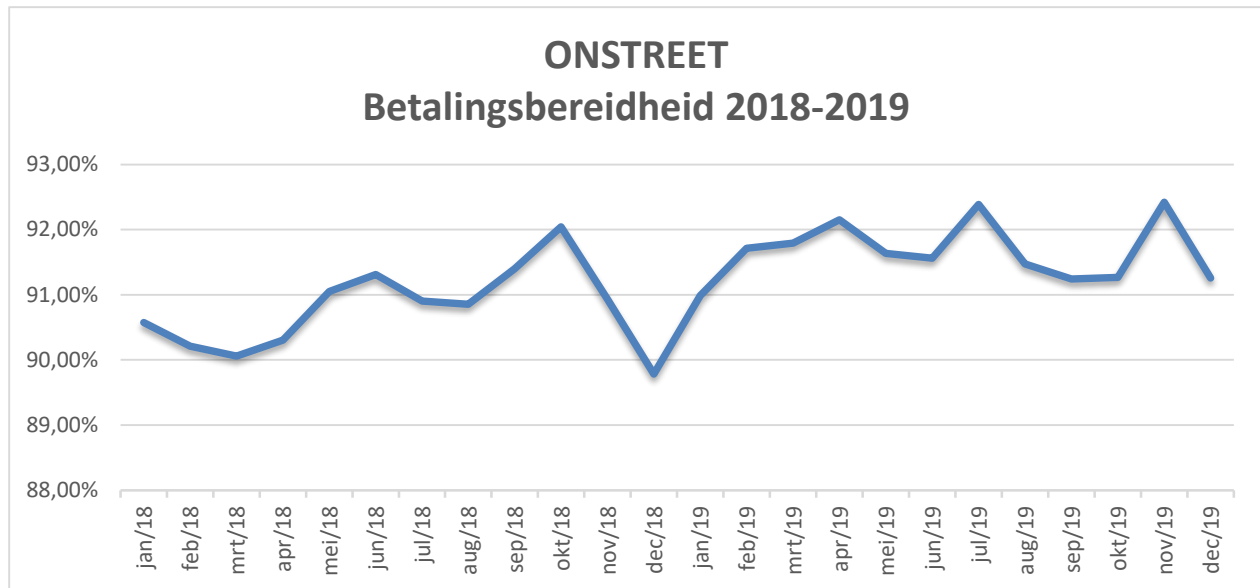
Controles en naheffingen

Hierna zullen een aantal grafieken worden weergegeven betreffende het aantal uitgevoerde controles in het stadscentrum voor de jaren 2018 en 2019.



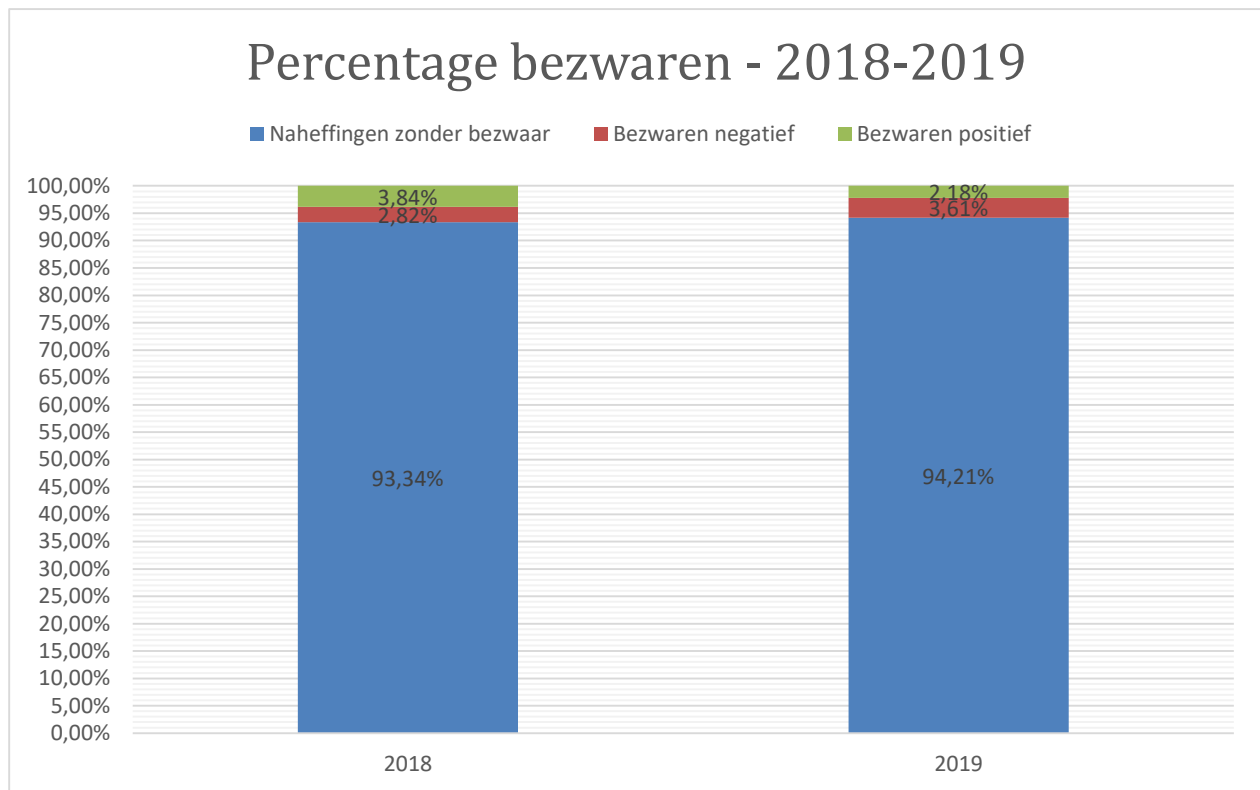
Controles / jaar	2018	2019	Evolutie	% tov geheel in 2019
Geldige	163.516	141.307	-14%	91%
Naheffingen betalend	14.612	11.384	-22%	7%
Naheffingen BZ centrum	1.215	964	-21%	1%
Naheffingen Bz Station	940	557	-41%	0%
Shop&go	1.466	1.304	-11%	1%
Totaal aantal controles	181.749	155.516	-14%	100%

Voorgaande grafiek toont aan dat er in 2019 14% minder controles werden uitgevoerd. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan de doorstart die de controles op GAS-parkeren heeft gekend in 2019, dewelke ook door de parkeerwachters worden uitgevoerd. Daarnaast zal ook wat ziekteverzuim binnen de parkeerwachters mee aan de basis liggen van de daling in het aantal controles.. Verder kan worden opgemerkt dat vooral het aantal naheffingen nog veel sterker zijn gedaald wat aangeeft dat er terug een grotere betalingsbereidheid is. Vooral de naheffingen voor de blauwe zone station daalde spectaculair wat wellicht te maken geeft met de invoering van de digitale bewonerskaarten.



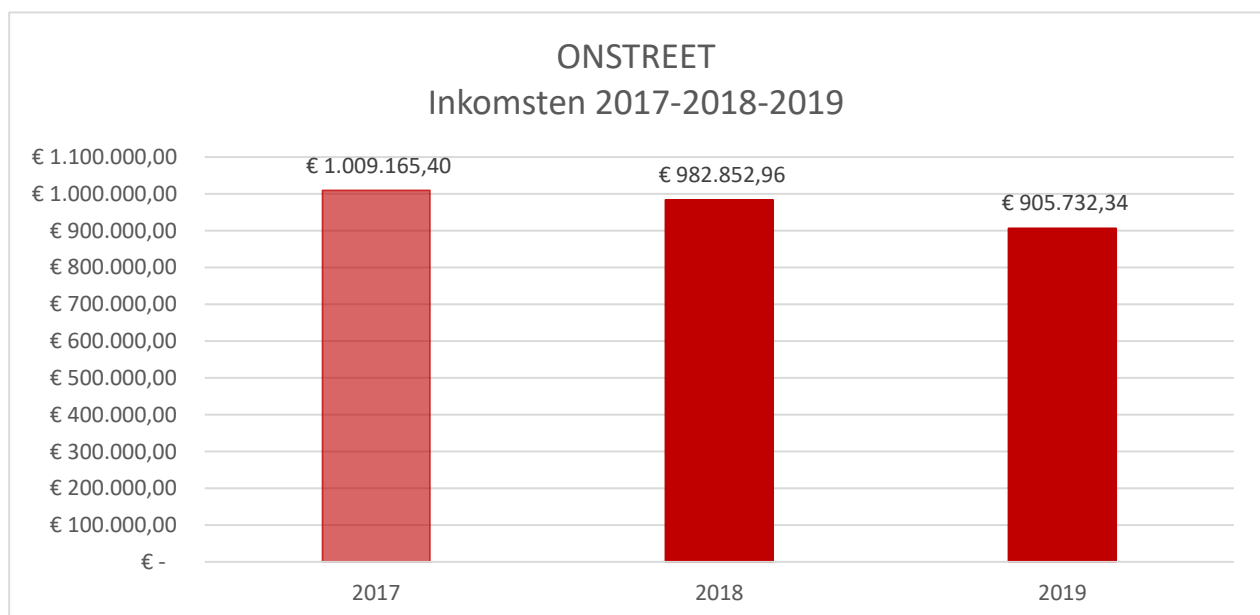
De gemiddelde betalingsbereidheid is gestegen van 90% in 2018 naar 91% in 2019. Bij de start van het parkeerbeleid bedroeg dit slechts 60%. Uit diverse studies blijkt dat een betalingsbereidheid van 85 à 90% een zeer sterke score weergeven. Daar zit de stad Waregem zelfs licht boven. Dit betekent concreet dat het parkeerbeleid goed wordt opgevolgd, wat inhoudt dat het juist in elkaar zit en de juiste proporties kent. Echter dient hieraan gekoppeld wel te worden meegegeven dat de verzadiging van bepaalde parkeergelegenheden terug stijgt, wat kan wijzen op een gewoonwordingsproces omtrent de gehanteerde tarieven.

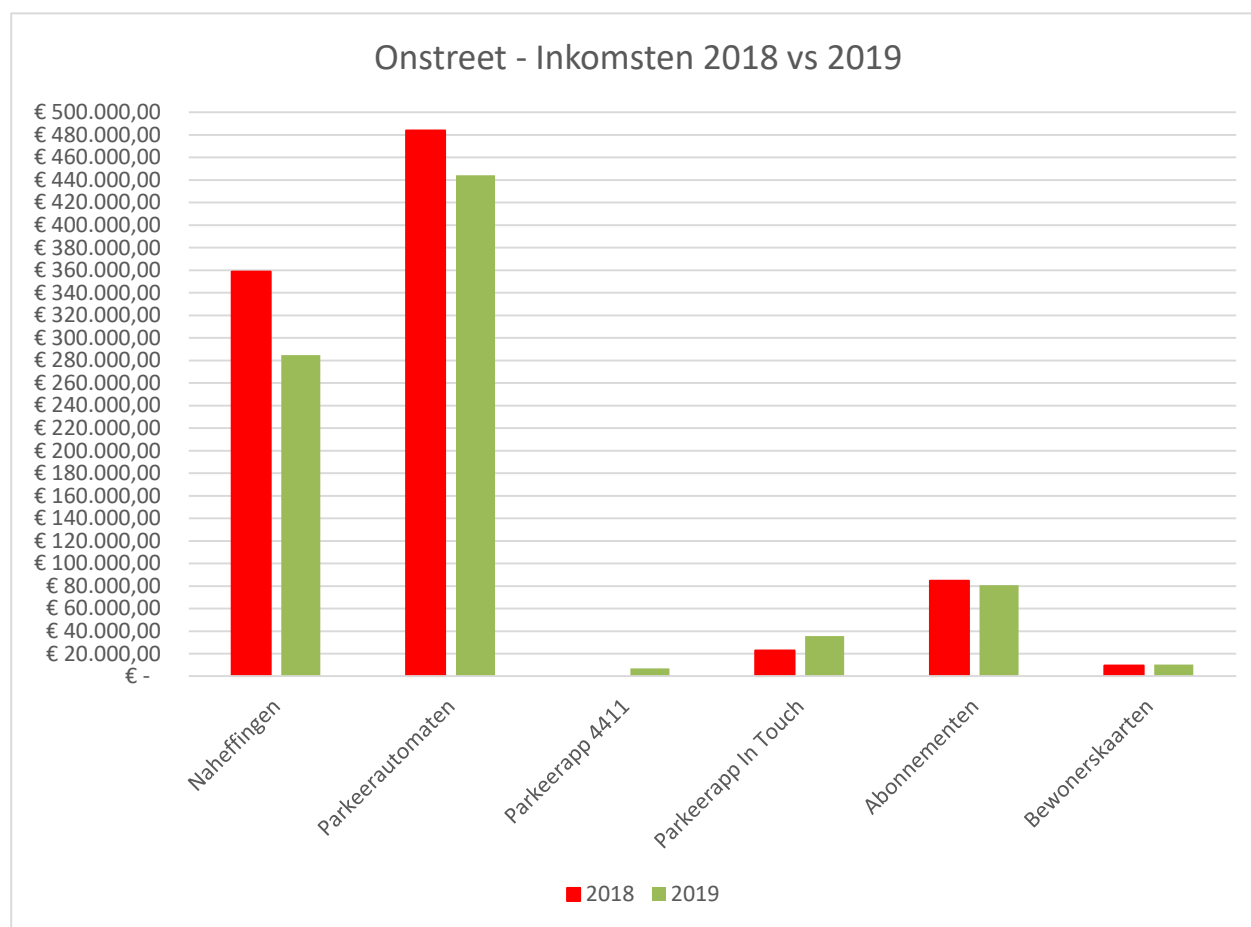
Het aantal betwiste naheffingen blijft met 5,79% nagenoeg stabiel. Wel zijn het aantal aanvaarde bezwaren flink gedaald van 3,84% naar 2,18%. In absolute getallen werden er nog slechts 293 bezwaren aanvaard en werden er 485 bezwaren geseponeerd. In 2018 bedroeg het aantal aanvaarde bezwaren nog 656.



Inkomsten onstreet parkeren

Onderstaande grafiek illustreert duidelijk de dalende trend in parkeerontvangsten on street. Waar deze daling in 2018 nog beperkt was tot 3%; is dit in 2019 met maar liefst 8% gedaald.





Uit vorige grafiek blijkt dat deze daling bijna volledig toe te wijzen is aan de dalende inkomsten van naheffingen van maar liefst 21% (door o.a. een stijging van de betalingsbereidheid). De dalende ontvangsten bij de parkeerautomaten worden voor een stuk gecompenseerd met de grotere inkomsten via de parkeerapps met een globale inkomstendaling van slechts 4%. Bovendien werkten de parkeerapp's met effectieve parkeerduur, waardoor hierbij minder parkeerontvangsten ontstaan.

Vanaf oktober 2019 werd aan de gebruikers de mogelijkheid geboden om ook gebruik te maken van de parkeerapp 4411. Na amper 2 maand gebruik oversteeg deze al het gebruik van de parkeerapp van Intouch (december 2019 : app 4411 : 4.135,07 euro ; app intouch : 3.533,03 euro) ; en dit terwijl de gebruiker voor deze 4411 een extra kost moet betalen van 0,15 euro per sms of 0,25 euro per sessie. Het verschil bij 4411 is dat er geen krediet moet worden opgeladen en dat dit kan gebruikt worden in erg veel steden. De ontvangsten via de app's stegen van 22.859,58 euro in 2018 naar 42.637,02 euro in 2019 (+86%).

Daarenboven is het van belang aan te geven dat de inkomsten die uit straatparkeren worden verworven ten goede komen aan de stad Waregem. WAGSO ontvangt in deze een vergoeding om de dienst voor de stad te exploiteren. De in de grafieken opgenomen ontvangsten van de naheffingen en de parkeerautomaten bevatten de bruto ontvangsten en dus inclusief mogelijk oninbare, oninvorderbare bedragen en exclusief eventuele supplementen wegens laattijdige betaling en alle bankkosten.

Bewonerskaarten en abonnementen

Opvallend is dat het aantal bewonerskaarten in 2019 over de ganse lijn dalen. De meest voor de hand liggende reden is een schrapping van een aantal kaarten op basis van de herkoppeling met de adresgegevens.

	Aantal op 31/12/2017	Aantal op 31/12/2018	Aantallen op 31/12/2019
1 ^e bewonerskaart blauwe zone	267	236	269
2 ^e bewonerskaart blauwe zone (50EUR)	24	17	24
Bewonerskaart blauwe zone station	ng	203	224
1 ^e bewonerskaart groene zone	688	594	667
2 ^e bewonerskaart groene zone (100EUR)	38	28	40
1 ^e bewonerskaart rode zone (125EUR)	40	29	42
Parkeerabonnementen groene zone	ng	495	483
Medische abonnementen	ng	57	212

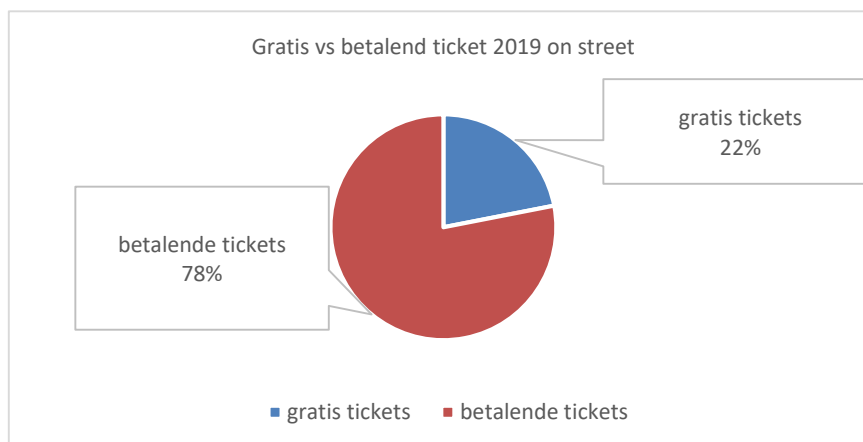
Parkeerautomaten

Er zijn in het straatbeeld nog steeds 72 parkeerautomaten aanwezig.

Deze automaten leverden in 2019 in totaal 613.358 tickets af, waarvan 134.492 gratis tickets.

Tegenover 2018 is dit een daling van respectievelijk 4% en 8%.

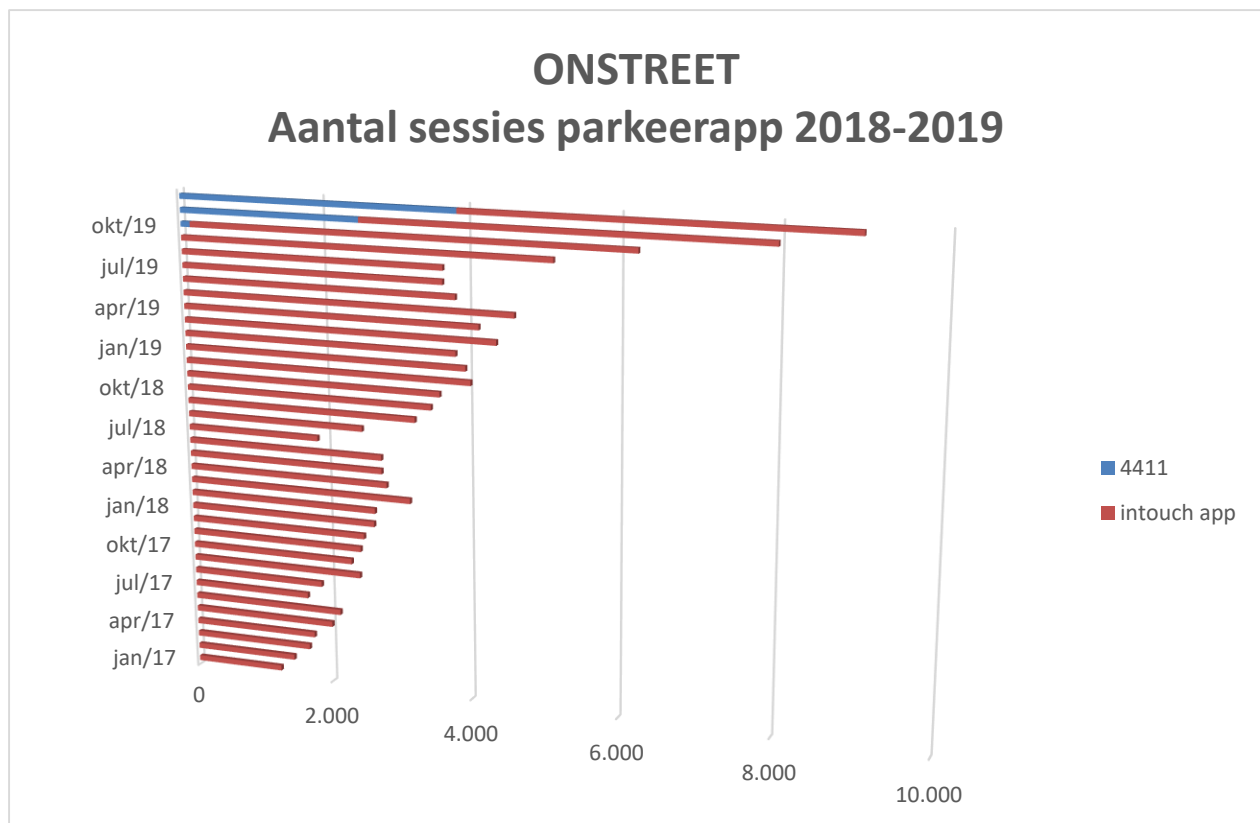
Het aantal gratis tickets t.o.v. betalende tickets is gelijklopend aan 2018.



Parkeerapp

Onderstaande grafiek heeft duidelijk aan dat het aantal sessies met de app jaar op jaar gestaag stijgen. Vooral sinds de invoering van de bijkomende 4411 app, kende het aantal sessies sinds de invoering nog een veel sterkere stijging.

Het totaal aantal parkeersessies via de app's steeg in 2019 van 35.637 naar 60.435 stuks (+70%). Dat maakt dat in 2019 10% van de parkeersessies met de 2 beschikbare app's werden verwerkt en dit is bijna een verdubbeling t.o.v. vorig jaar. Dit gemiddelde sluit perfect aan met het gemiddelde gebruik in grote steden.



Onstreet parkeren financieel

Bij deze een financieel totaalbeeld voor het straatparkeren binnen WAGSO:

Parkeren on street	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Parkeerinkomsten (1)	0,00	0,00	0,00
Ontvangen dienstvergoeding	100.000,00	70.000,00	71.288,41
Afschrijvingen	Nvt	-23.450,84	-21.492,76
Kosten onderhoud parkeerautomaten (2)	-47.000,00	-29.034,14	-20.942,76
Externe diensten (tradelec- pro-rata) (3)	-50.000,00	-39.392,63	-15.748,44
Port, drukwerk, kantoorkosten	geen.uitspl.off/on	-14.566,17	-16.888,04
personeelskosten parkeerwachters (4)	-3.400,00	-1.149,00	-4.246,03
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	Nvt	-2.637,86	-2.426,92
TOTAAL RESULTAAT (5)		-40.230,64	-10.456,54

- (1) De inkomsten zijn binnen de stedelijke financiën verworven
- (2) De totale kosten zijn gedaald, maar door het opstarten van het onderhoudscontract op de on street parkeerautomaten t.b.v. 27.360 euro per jaar vanaf 1/4/2019 was er alsnog een stijging van de kosten met ongeveer 8.000 euro of 38%. Deze stijging zal zich verder doorzetten in 2020.
- (3) Tot en met het 1^e kwartaal 2018 was er nog een korting van toepassing (afbetaling boeteclausule 15% op contractwaarde) op de licentiekosten van het intouch softwarepakket ingevolge de zeer moeilijke opstart. Hierdoor was er in 2019 nog een stijging van deze kost.
- (4) In 2019 waren dit nog louter de indirecte personeelskosten (kledij, maaltijden, drankjes)
- (5) Overheadkosten worden niet doorgerekend. Voor het resterende saldo werd geen doorfacturatie voorzien.

Off-street

Abonnementen

Voor parking het Pand zijn ongeveer 125 abonnementen per jaar beschikbaar. Op dit vlak zit de parking bijna permanent aan het maximum aantal.

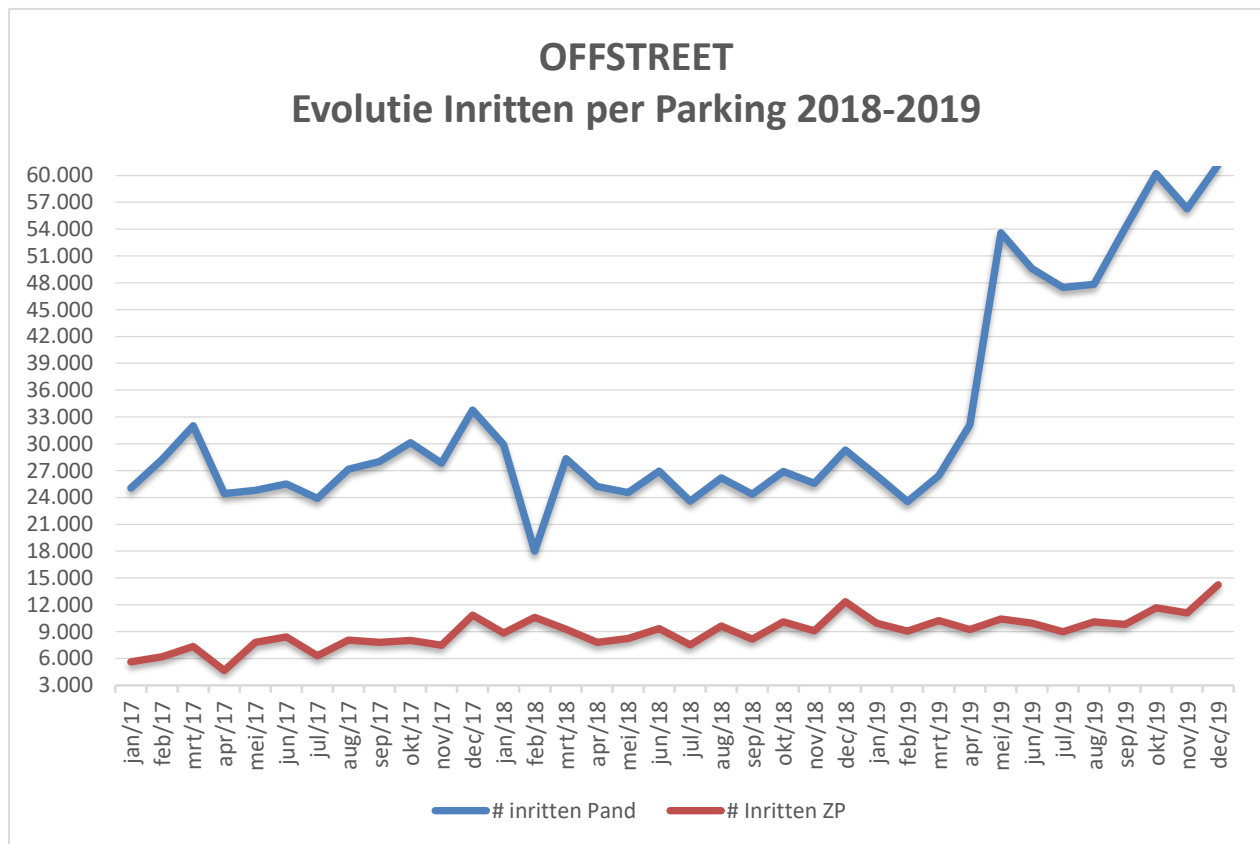
Parking Zuiderpromenade heeft nog marges naar abonnementen toe. Zo zijn er 200 beschikbaar en op 31/12/2019 werden er slechts 71 van gebruikt ; al is dit wel het grootste aantal sinds ingebruikname van deze parking. Anderzijds zijn in de parking Zuiderpromenade ook ongeveer 100 bewonersplaatsen (privatief) die ook bij de abonnementen moeten worden meegerekend.

Type	Aantal op 31/12/2016	Aantal op 31/12/2017	Aantal op 31/12/2018	Aantal op 31/12/2019
Abonnement ondergrondse parking Zuiderpromenade	65	55	54	71
Abonnement ondergrondse parking Pand	108	127	129	126

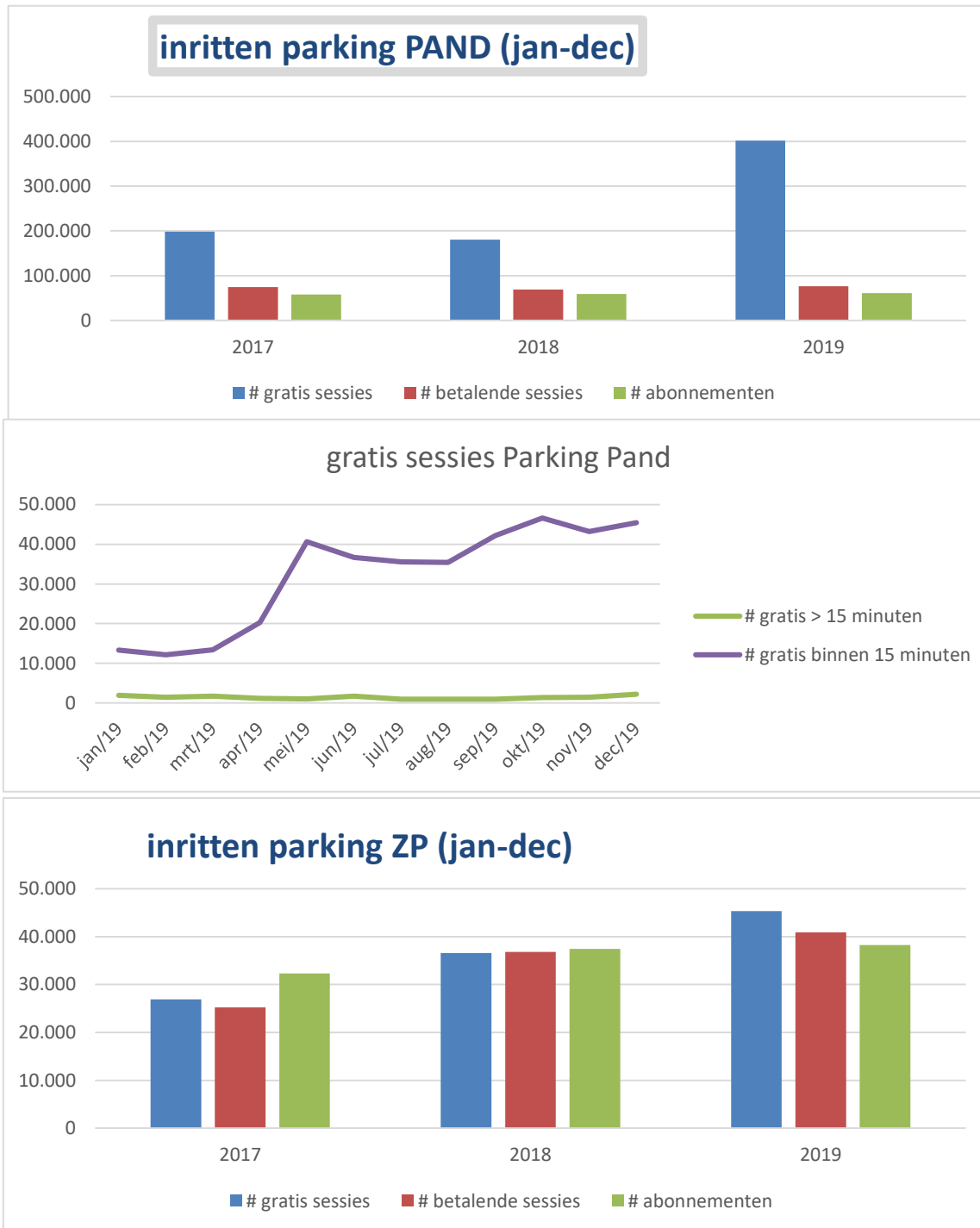
Inrittenverwerking ondergrondse parkings

Onderstaande grafiek toont de evolutie van de inritten die de beide parkings te verwerken kregen in de laatste 3 jaren.

In grote lijnen blijven de 2 parking communicerende vaten, maar vanaf maart 2019 groeit het aantal sessies in de parking Pand met meer dan 120%. Ten gevolge van de werken aan de Zuiderlaan, waarbij de weg afgesloten was tussen het kruispunt met de Meersstraat en het rondpunt aan de Verbindingsweg, werd parking Pand optimaal als sluiproute gebruikt om de doorsteek alsnog korter te kunnen maken.



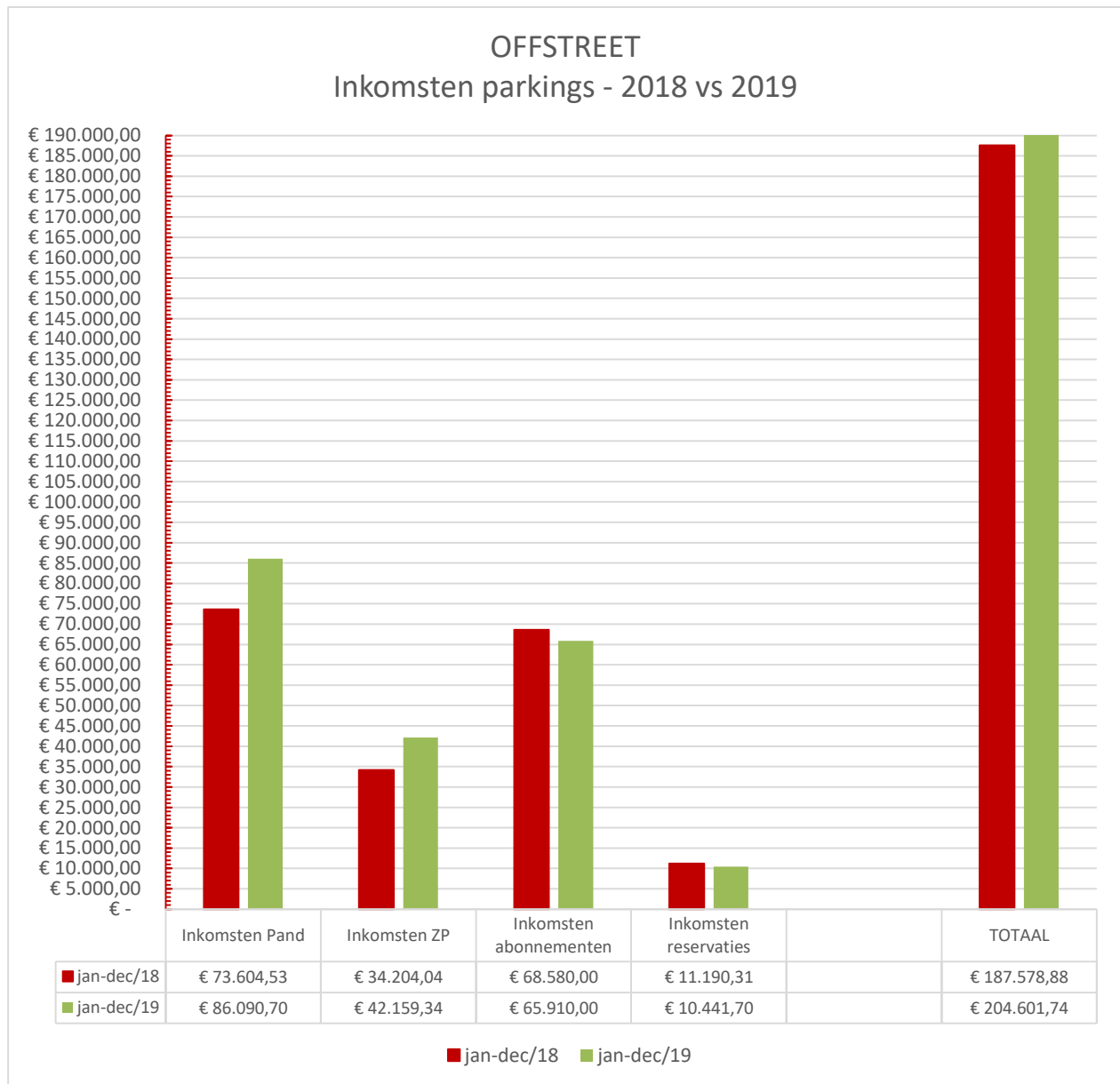
Als verder wordt gekeken naar de types inritten, en een uitsplitsing wordt gemaakt van de beide parking, dan wordt het nog duidelijker waarbij de korte gratis sessies parking Pand bijna verdrievoudigen terwijl de andere gratis sessies quasi ongewijzigd blijven. Voor 2018 maakten de vermoedelijke doorrijders al 50 % uit van het totale gebruik ; in 2019 maakte dit al 75% uit van alle gebruik.



Opmerkelijk is ook dat het aantal gratis kortparkeerders in parking Zuiderpromenade blijft stijgen in 2019. Wellicht heeft dit iets te maken met de bezoeker van het centrum die de voordelen van parking Zuiderpromenade meer kan waarderen (ruimere en voldoende plaatsen).

Inkomsten offstreet

Onderstaande grafiek geeft een beeld van de inkomsten van de parkings met vergelijking tussen 2018 en 2019.



In tegenstelling tot in 2018 gaan de abonnements en reservaties achteruit terwijl de inkomsten Pand vooruit gaan (Hier zien we een beperkte daling van de inkomsten uit parking Pand (gewone inritten) en een stijging in de parking Zuiderpromenade). Ook de abonnements kennen een stijging. De inkomsten uit reservaties zijn zo goed als integraal terug te brengen tot reservaties van Essevee Zulte Waregem die bij elke thuismatch in de parking Zuiderpromenade een aantal parkeerplaatsen afhuren.

	jan-dec/17	jan-dec/18	wijziging t.o.v. vorig jaar	jan-dec/19	wijziging t.o.v. vorig jaar
Inkomsten Pand	75.241,90	73.604,53	-2%	86.090,70	17%
Inkomsten ZP	24.145,40	34.204,04	42%	42.159,34	23%
Inkomsten abonnementen	64.350,00	68.580,00	7%	65.910,00	-4%
Inkomsten reservaties	5.867,53	11.190,31	91%	10.441,70	-7%
TOTAAL	169.604,83	187.578,88	11%	204.601,74	9%

De algemene stijging blijft gehandhaafd in 2019. Opvallend is de sterke stijging in de inkomsten Pand en een fors lagere stijging in de inkomsten Zuiderpromenade. De stabilisatie in de reservaties is normaal, gezien de stijging in 2018 gekomen is door het activeren van een vast aantal parkeerplaatsen in de parking Zuiderpromenade, en dit tot op heden.

In de totaliteit is een stijging van de inkomsten vast te stellen van 17.022,86 euro ten opzichte van vorig jaar. Deze prijzen zijn incl. BTW, wat ervoor zorgt dat in de financiële overzichtstabel hierna lagere prijzen vermeld staan (excl. BTW). Bijkomende verschillen kunnen ontstaan uit het feit dat bovenstaande bedragen berekend zijn op ontvangstdatum terwijl het financieel overzicht berekend op de effectieve jaarperiode waarop de inkomsten betrekking hebben.

Het financieel overzicht voor de ondergrondse parkings in 2019 is als volgt (inkomsten verworven door WAGSO):

Parkeren off street	Budget 2019	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Parkeerinkomsten (1)	175.000	180.298,64	149.125,50
Rechtstreekse inningen abonnementen (2)		6.545,52	10.616,39
Dienstvergoeding Norm (3)		10.390,32	10.187,40
Onderhoud en herstellen parkeerinrichtingen (4)	-167.500	-71.531,37	-123.298,28
Afschrijvingen	Nvt	-260.908,36	-259.878,11
Elektriciteit parking zuiderboulevard en parkeergeleiding (5)	-74.200	-45.893,13	-34.663,78
Externe diensten Securitas+Tradelec	-18.000	-9.295,20	-9.190,59
Telefonie, drukwerk, administratie, portkosten (6)	geen uitspl.off /on	-8.588,30	-4.063,42
Publicitaire kosten	-2.500,00	-87,33	-654,94
Brandverzekering	-2.000	-1.676,63	-1613,73
Intresten leningen	-55.100	-55.003,16	-58.198,65
water	1000	-423,38	-855,73
personeelskosten parkeerwachters (7)	-nvt	-492,43	-1.819,73
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	nvt	-68.451,51	-64.103,31
TOTAAL RESULTAAT (8)		-325.116,32	-388.411,01

- (1) Alle ontvangsten off street behalve rechtstreekse inningen en dienstvergoedingen
- (2) Parkeerabonnementen Bpost; in 2018 inclusief toedracht periode 2018 abonnement 2017
- (3) Dit betreft de dienstvergoeding voor het gebruik van de ondergrondse parking Zuiderpromenade voor de inwoners van de Zuidboulevard.
- (4) Er zijn in 2019 geen grote extra kosten. In 2018 was deze kost een stuk hoger omdat hier bijvoorbeeld ruim 38.000 euro werd besteed aan afstomen en herschilderen van de parking Pand; en werden voor zo'n 15.000 euro minder kosten gemaakt bij Skidata.
- (5) De stijging met 11.229,35 euro heeft voornamelijk te maken met een laattijdige doorfacturatie van Artes voor een elektrische aansluiting voor de technieken. Dit bedroeg ongeveer 9.000 euro.
- (6) Uitzonderlijke kost voor aankoop grote voorraad tickets Skidata (1.000.000)
- (7) In 2019 waren dit nog louter de indirecte personeelskosten (kledij, maaltijden, drankjes)
- (8) Dankzij de gestegen inkomsten met zo'n 30.000 euro en de lagere onderhoudskosten in 2019 voor zo'n 50.000 euro kon het negatief resultaat verminderd worden met 16% t.o.v. 2018.

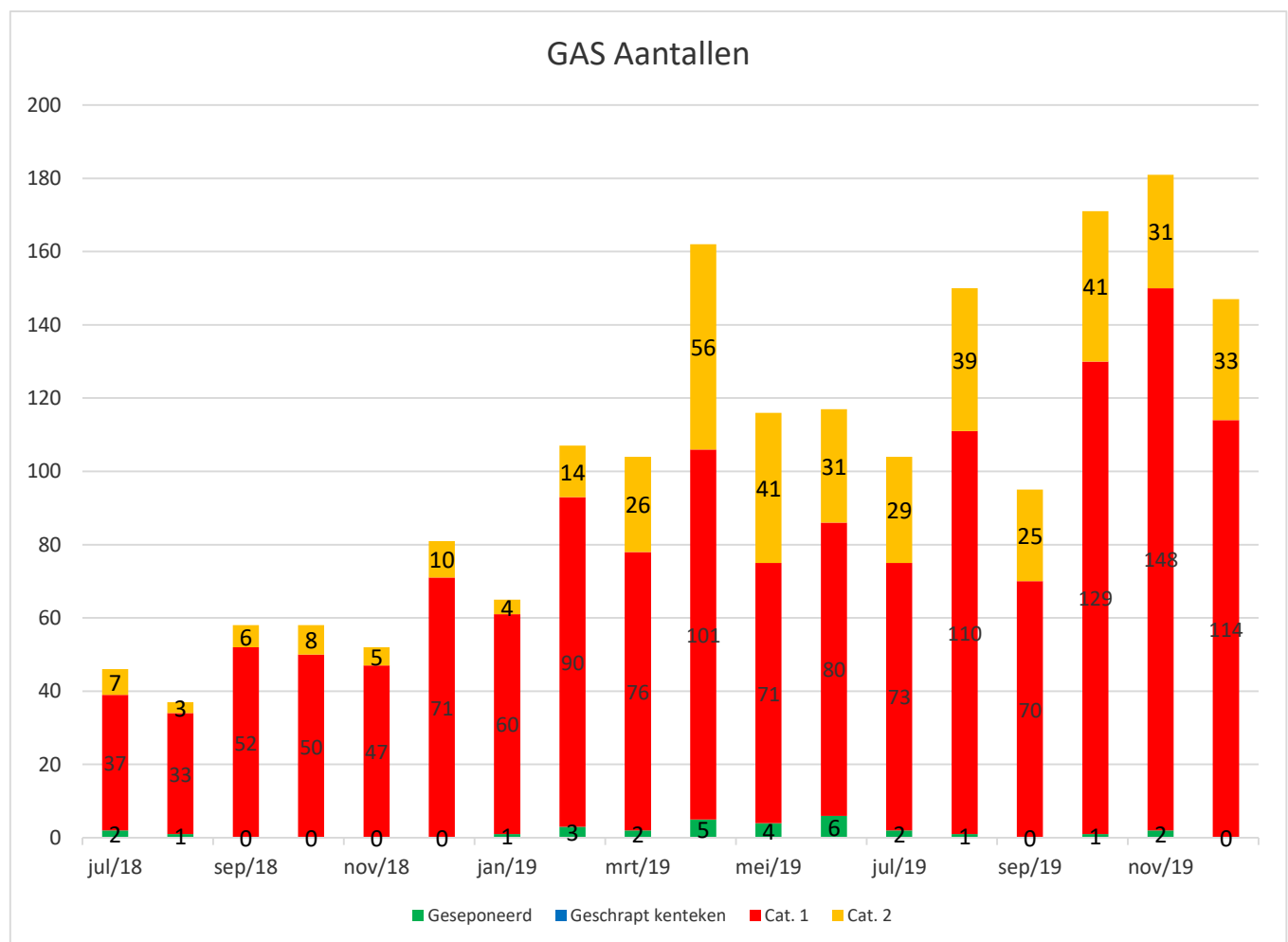
GAS

Sinds begin juli 2018 worden de parkeerwachters ook ingezet voor de controle op foutparkeren, wat in het stadscentrum wel een noodzaak is gebleken. In uitvoering van de Bijzondere Politieverordening rond stilstaan en parkeren, werden deze overtredingen gedepenaliseerd. Er kan dus door de parkeerwachters, die allen een opleiding tot GAS-vaststeller hebben gevolgd, ook opgetreden worden tegen dergelijke inbreuken. De opvolging van de vaststellingen gebeurt in samenwerking met het GAS-team van de stad Kortrijk die de sanctionerend ambtenaar voorziet. De financiële afhandeling en resultaten van de GAS-controles worden volledig binnen de boekhouding van de stad opgevolgd en worden ook daar ingeschreven. Vanuit die optiek zal in onderhavig verslag geen financieel overzicht worden gegeven.

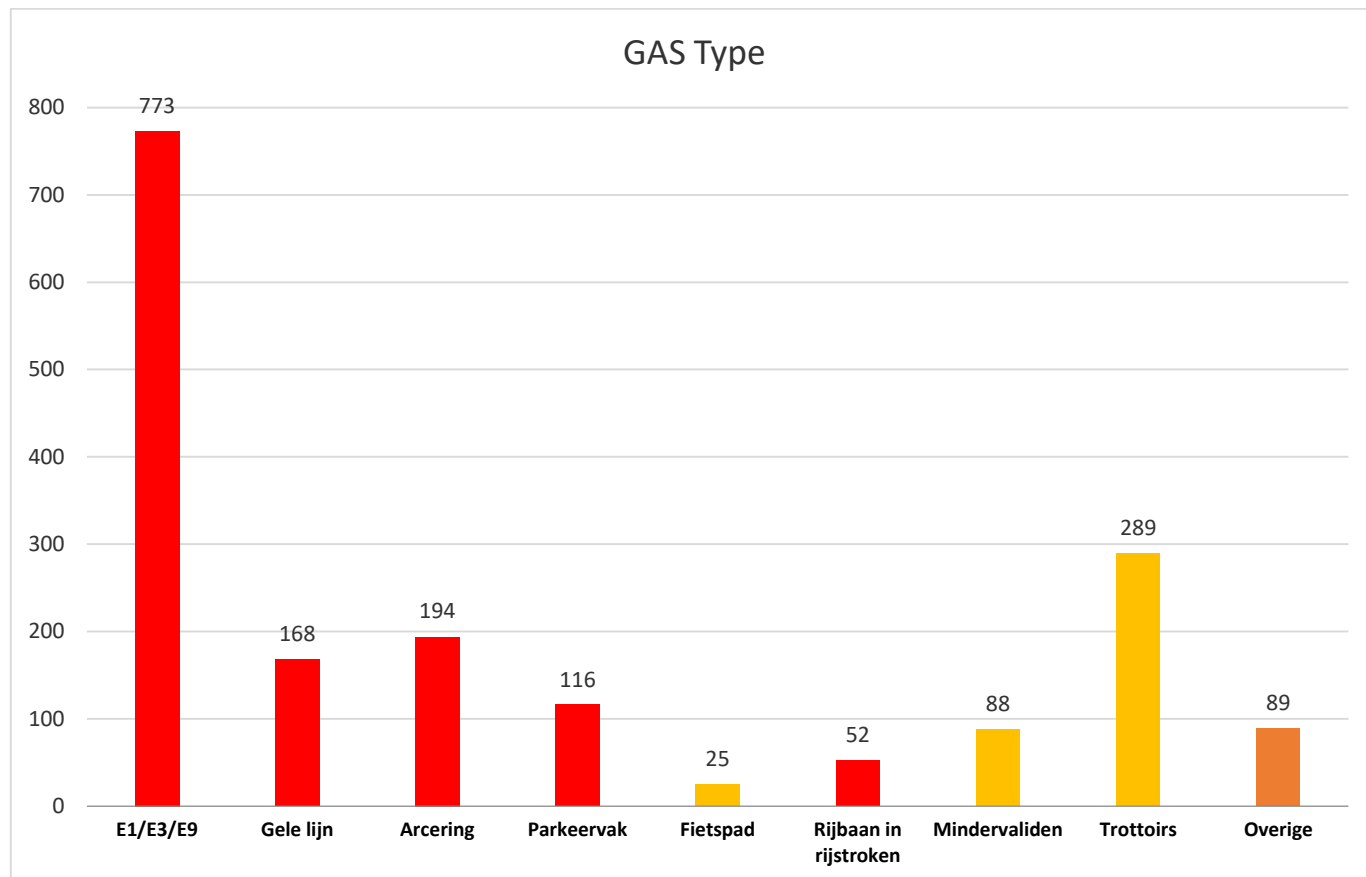
Binnen het GAS-reglement stilstaan en parkeren zijn er 2 types vaststellingen. De vaststellingen van de eerste categorie (kostprijs 58 euro) en de vaststellingen van de tweede categorie (116 euro).

2019 was het eerste jaar dat een volledig werkingsjaar controles werden uitgevoerd. De meer doorgedreven controles op foutparkeren hebben ertoe geleid dat er minder controles op betalend parkeren geconstateerd werden.

Er werden in 2019 in totaal 1465 GAS-vaststellingen uitgeschreven ; wat een stijging is van gemiddeld 114% t.o.v. 2018. Daarvan werden er 27 geseponeerd en 48 werden in verweer positief beoordeeld door het GAS-team.



Voor volgende inbreuken werden vaststellingen uitgeschreven (rood = categorie 1, geel = categorie 2, oranje : beide):



Het belang van een goede opvolging en controle op foutparkeren zorgt voor het terugbrengen van frustraties bij andere weggebruikers en zorgt er daarenboven voor dat foutparkeren om het betalend parkeerreglement te ontlopen niet meer het verhoopte resultaat oplevert.

Conclusie parkeerbeleid

Samen met de op heden positieve evaluatie van het parkeerbeleid zorgen de controles samen voor een positief effect betreffende bezetting van parkeerplaatsen, voldoende rotatie in de centrumstraten en terugbrengen van de ergernissen van andere weggebruikers bij foutief parkeren. In 2020 zal op eenzelfde elan worden verder gewerkt. Er zal met het beleid worden nagegaan of en welke bijstellingen eventueel nodig zouden blijken.



2 JAARREKENING

- 2.1 JAARREKENING (PUBLICATIE)
- 2.2 PROEF- EN SALDIBALANS
- 2.3 RESULTAATSVERWERKING
- 2.4 FISCAAL RESULTAAT
- 2.5 WAARDERINGSREGELS
- 2.6 AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN
- 2.7 KASTOESTANDEN EN REKENINGSUITTREKSELS

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

2.1 JAARREKENING (PUBLICATIE)

Nr.	BE 0809.449.360	VKT 3.1
-----	-----------------	---------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	12.576.690	13.089.207
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	12.576.690	13.089.207
Terreinen en gebouwen		22	12.158.047	12.646.119
Installaties, machines en uitrusting		23	384.013	414.437
Meubilair en rollend materieel		24	22.265	22.390
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	12.365	6.261
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	5.079.152	4.970.969
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.365.351	2.954.460
Voorraden		30/36	3.365.351	2.954.460
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	404.057	454.457
Handelsvorderingen		40	404.057	450.562
Overige vorderingen		41	0	3.895
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	1.178.478	1.417.602
Overlopende rekeningen		490/1	131.266	144.449
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	17.655.842	18.060.176

Nr.	BE 0809.449.360		VKT 3.2
		Toel.	
		Codes	Boekjaar
			Vorig boekjaar
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		10/15	9.865.609
Kapitaal		10	9.632.674
Geplaatst kapitaal		100	10.382.674
Niet-opgevraagd kapitaal		101	750.000
Uitgiftepremies		11	
Herwaarderingsmeerwaarden		12	
Reserves		13	232.935
Wettelijke reserve		130	
Onbeschikbare reserves		131	
Voor eigen aandelen		1310	
Andere		1311	
Belastingvrije reserves		132	
Beschikbare reserves		133	232.935
Overgedragen winst (verlies)		14	
Kapitaalsubsidies		15	
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	
Fiscale lasten		161	
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	
Milieuverplichtingen		163	
Overige risico's en kosten		164/5	
Uitgestelde belastingen		168	
SCHULDEN		17/49	7.790.233
Schulden op meer dan één jaar		17	6.518.750
Financiële schulden		170/4	6.518.750
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	6.193.750
Overige leningen		174/0	325.000
Handelsschulden		175	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	
Overige schulden		178/9	
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	1.173.462
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	420.000
Financiële schulden		43	
Kredietinstellingen		430/8	
Overige leningen		439	
Handelsschulden		44	693.273
Leveranciers		440/4	693.273
Te betalen wissels		441	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	55.448
Belastingen		450/3	25.181
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	30.267
Overige schulden		47/48	4.741
Overlopende rekeningen		492/3	98.021
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	17.655.842

Nr.	BE 0809.449.360	VKT 4
-----	-----------------	-------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	981.767	1.052.613
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70	1.983.488	1.687.077
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61	1.019.286	658.435
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.4	62	293.222	266.344
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	567.170	602.770
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4	-363	15.444
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	1.254	369
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	120.483	167.686
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	625	1.636
Recurrente financiële opbrengsten		75	625	1.636
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	93.694	100.279
Recurrente financiële kosten		65	93.694	100.279
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	27.414	69.043
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	27.414	69.043
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	27.414	69.043

Nr.	BE 0809.449.360	VKT 5
-----	-----------------	-------

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)		9906	27.414	69.043
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	27.414	69.043
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)		14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	24.673	63.810
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	24.673	63.810
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)		14		
Tussenkoms van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	2.741	5.233
Vergoeding van het kapitaal		694	2.741	5.233
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

2.2 PROEF- EN SALDIBALANS

WAGSO - Jaarrekening per 31/12/2019

ACTIEF

WAGSO								Jaarrekening per 31/12/19
GEMEENTEPLEIN 2								Inkomstenjaar 2019
8790 WAREGEM								Aanslagjaar 2020
<u>ACTIEF</u>								
						<u>ΔW</u>	<u>Afschr.</u>	
I. OPRICHTINGSKOSTEN:						0,00	0,00	0,00
						<u>ΔW</u>	<u>Afschr.</u>	
II. IMMATERIELE VASTE ACTIVA:	21					0,00	0,00	0,00
III. MATERIELE VASTE ACTIVA:								12.576.690,30
						<u>ΔW</u>	<u>Afschr.</u>	netto
A. Terreinen en gebouwen:	22				17.345.496,37	5.187.449,15		12.158.047,22
B. Installaties, machines en uitrusting:	23				965.423,22	581.410,47		384.012,75
C. Meubilair en rollend materieel:	24				81.736,00	59.470,51		22.265,49
D. Andere materiële vaste activa	26				61.096,76	48.731,92		12.364,84
					18.453.752,35	5.877.062,05		12.576.690,30
VI. VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING:								3.365.350,61
A. Voorraden: (4)	30/36							
1 Project Grote Heerweg	3500000					0,00		
2 Project Ter Weerst	3500000					0,00		
3 Project St-Eloois-Vijve Leykant	3500000					3.365.350,61		
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR:								404.056,93
A. Handelsvorderingen:	40					404.056,93		
1 Klanten:	4000000/4				94.314,42			
2 Nog op te maken facturen:	4040000				309.473,80			
3 Te ontvangen kredietnota's:					0,00			
4 Dubieuze klanten:	4070000				19.749,05			
5 Geboekte waardevermind. kl:	4090000				-19.480,34			
B. Overige vorderingen:						0,00		
1. BTW r/c:	4110000+2				0,00			
2. Terug te vorderen belastingen : (€412					0,00			
3. Andere vorderingen	4160000				0,00			
4. Uitgegeven borgen :	4161000				0,00			
5. Andere vorderingen	41							
VIII. GELDBELEGGINGEN								0,00
A Vastrentende effecten						0,00		
IX. BANKREKENINGEN								1.178.477,89
A Bank:						928.477,89		
1 Belfius zichtrekening	5500100				228.305,84			
2 ING zichtrekening	5501010				172,05			
3 Belfius spaarrekening	5501030				700.000,00			
B Beleggingen						250.000,00		
1 Belfius PCB note capital repaym	5534310				250.000,00			
X. OVERLOPENDE REKENINGEN:								131.266,08
A. Over te dragen kosten:	4900000					31.842,73		
B. Verkregen opbrengsten:	4910000					99.423,35		
								17.655.841,81

17.655.841,81

RESULTATENREKENING

I. <u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN:</u>		2000719,73
A. Omzet:		1983487,77
1 Verkopten gronden en doorrekening kst gronden	222170,00	
2 Verhuring gronden	1000,00	
2 Doorrekening beheersvergoeding sanitaire unit	3000,00	
3 Concessievergoeding Boothuis	17585,06	
4 Huur vredegerrecht en appartement	55015,75	
5 Doorrekening gemene delen vredegerrecht	1604,55	
6 Doorrekening kosten lift Cappucino	1373,50	
7 Huurinkomsten pand	712345,98	
8 Ontvangsten onroerende voorheffing	126397,98	
9 Doorrekening kosten pand Gemene delen	53456,12	
10 Doorrekening kosten pand Gemene delen	558,56	
11 Huurinkomsten politie	116443,24	
12 Doorrekening herstellingen politie	195,67	
13 Doorrekening hygiënische containers	1608,00	
13 Doorrekening kosten verwarming	179543,98	
14 Doorrekening kosten water	27395,11	
15 Doorrekening kosten registratie huren	0,00	
16 Doorrekening eigenaarsonderhoud Stad Waregem	7715,86	
17 Doorrekening liften, sprinkler, Blokker en Smatch	5097,37	
18 Ontvangsten parkeren off street	197234,48	
Dienstvergoedingen parkeren + doorfacturatie		
19 kosten parkeren	73288,06	
20 Doorrekening kerstdecoratie Stad Waregem	73681,73	
Doorrekening promotionele activiteiten Stad		
21 Waregem	101203,74	
B Andere bedrijfsopbrengsten:		17231,96
1 Ontvangen schadevergoedingen	561,51	
2 Ontvangen vergoedingen verzekering	15.657,35	
3 recup.eigen bijdrage maaltijdcheques	1.013,10	
4 Algemene werkingssubsidie	0,00	
II. <u>BEDRIJFSKOSTEN:</u>		-1880236,86
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen:		-192.801,64
1. Inkopen:	0,00	
1. Inkopen:	-603.692,11	
2. Voorraadwijziging:	410.890,47	
B. Diensten en diverse goederen:		-826483,91

1	Nutsvoorzieningen (elec/gas/water)	-172332,72	
2	Huurlasten	-10,02	
3	Verzekeringen	-4223,07	
4	Huur, onderhouds en herstellingskosten	-254283,19	
5	Kosten technische, juridische en externe ondersteuning	-226666,74	
6	Beurzen, optredens, vergaderingen	-1652,89	
7	Kosten publiciteit, drukwerk, kantoorartikelen en verzendingskosten	-148786,08	
8	Zitpenningen bestuursleden	-18529,20	
C.	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioen:		-293222,36
1	bezoldigingen bedienden en arbeiders aanpassen organogram	-194.546,29	
2	dubbel vakantiegeld	-13.211,72	
3	patr. Bijdragen rsz	-57.872,91	
4	2e pensioenpijler	-1.949,70	
5	maaltijdcheques	-6.677,25	
6	Verplaatsingsvergoedingen	-1.328,93	
7	andere personeelskosten	-9.860,99	
8	Hospitalisatieverzekering	-662,10	
9	Interbedrijfsgeneeskundige dienst	0,00	
10	Arbeidsongevallenverzekering	-764,85	
11	Toevoeging voorziening vakantiegeld	-26.499,33	
12	Terugname voorziening vakantiegeld	20.151,71	
D.	Afschrijvingen en waardeverminderingen:		-566.807,50
1.	Afschrijvingen:	-567.170,16	
2.	Waardeverminderingen klanten:	362,66	
E.	Voorzieningen voor risico's en kosten:		0,00
1.	Toevoeging voorziening grote revisies:	0,00	
2.	Terugname voorziening grote revisies:	0,00	
F.	Andere bedrijfskosten:		-921,45
1	Roerende voorheffing op intresten	-164,08	
2	Onroerende voorheffing	-1.090,07	
3	Andere belastingen:	332,70	
4	Diverse schadeloosstellingen	0,00	
	RESULTAAT BTW ARTIKEL 4 BTW BELASTINGPLICHTIGEN		120482,87
1	Werkingsubsidies		
III.	<u>BEDRIJFSRESULTAAT:</u>		120482,87
IV.	<u>FINANCIËLE OPBRENGSTEN:</u>		625,22

A.	Opbrengsten uit vlottende activa:	546,94	
1.	Intresten zichtrekeningen		
2.	Intresten spaarrekeningen:	546,94	
3.	Intresten effectenrekening		
B.	Andere financiële opbrengsten:	78,28	
1.	Kortingen contante betaling	78,28	
2.	betalingsverschillen/schadevergoedingen	0,00	
V.	<u>FINANCIËLE KOSTEN:</u>		-93693,85
A.	Kosten van schulden:	-93599,39	
1	Intresten zichtrekening	0	
2	Intresten leningen:	-93.599,39	
3	Nalatigheidsintresten:	0	
B.	Andere financiële kosten: (33)	-94,46	
1	Bankkosten:	-86,53	
2	Verwijlintresten:	0	
3	Nadelige betalingsverschillen	-7,93	
VI.	<u>RESULTAAT UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN:</u>		27414,24
VII.	<u>UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN:</u>		0
A	Andere uitzonderlijke opbrengsten:	0	
1.	Rechtzetting passief sociaal secretariaat	0	
2.	Teruggave borg VMW	0	
VIII.	<u>UITZONDERLIJKE KOSTEN:</u>		0
A	Andere uitzonderlijke kosten	0	
IX.	<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN:</u>		27414,24
X.	<u>BELASTINGEN OP HET RESULTAAT:</u>		0
A.	Belastingen:	0	
1	Geraamde belastingen:		
X.	<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR:</u>		27414,24

XI. OVERBOEKING NAAR BELASTINGSVRIJE RESERVES:

0

XII. TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR:

27414,24

2.3 RESULTAATSVERWERKING

Conform artikel 39 van de statuten dient van de nettowinst minstens 10% te worden gereserveerd door WAGSO en dient eveneens minstens 10% te worden doorgestort naar de stadskas.

In 2019 was er een positief resultaat van 27.414,24 euro. Er zal dus een dividend toegekend worden van 10% of 2.741,42 euro aan Stad Waregem.

Na aftrek van dit dividend blijft er nog een netto resultaat over van 24.672,82 euro die toegevoegd wordt aan de over te dragen winst/verliezen.

2.4 FISCAAL RESULTAAT

WAGSO ressorteert onder de vennootschapsbelasting, wat betekent dat op het fiscaal resultaat belastingen zijn verschuldigd. De berekening van het fiscaal resultaat wordt als volgt berekend:

Resultaat voor belastingen:	27.414,24 euro
Verworpen uitgaven :	5.087,28 euro
Notionele intrestaftrek :	-18.238,07 euro
Aanwending verliezen vorige boekjaren :	-14.263,44 euro
Fiscaal resultaat:	- 0,00 euro

Hierdoor zijn voor 2019 geen belastingen te betalen.

Ter verduidelijking bij deze een tabel met het verschil tussen het boekhoudkundig en het fiscaal resultaat sinds 2017 waaruit ook blijkt dat we op 31/12/2019 nog een over te dragen fiscaal verlies overhouden van 6.144,00 euro :

BOEKHOUDING			FISCAAL					
	resultaat jaarrekening	cumul	resultaat jaar	verworpen uitgaven(+)	notionele intrestaftrek (-)	overgedragen verliezen vorige jaren	fiscaal resultaat na overdracht verliezen	saldo over te dragen verliezen
2017	-107167,64	-107167,64	-107167,64	6189,71	0	0	-100977,93	100977,93
2018	90454,51	-16713,13	90454,51	6470,93	71390,77	-25534,67	0	75443,26
2019	69043,27	52330,14	69043,27	4393,63	18474,27	-54962,63	0	20480,63
2020	27414,24	79744,38	27414,24	5087,28	18238,07	-14263,44	0	6144,00

2.5 WAARDERINGSREGELS

De waarderingsregels die worden toegepast helpen om de financiële rapportering beter te begrijpen. Ze geven een beeld van de belangrijkste waarderingsprincipes die worden toegepast in de boekhouding van WAGSO. Ze dienen vooreerst een waar en getrouw beeld te geven van de situatie. Elk jaar worden de waarderingsregels consequent en volledig onafhankelijk van het resultaat van het boekjaar toegepast.

Enkele algemene principes worden dienaangaande toegepast:

1. De boekhouding wordt gevoerd in euro.
2. Er wordt steeds gewaardeerd vanuit de veronderstelling dat WAGSO zijn activiteiten zal verderzetten. Indien dit voor bepaalde activiteiten niet langer het geval blijkt te zijn, zullen de waarderingsregels dienovereenkomstig worden aangepast.
3. De waarderingsregels blijven over de verschillende boekjaren identiek en worden ook stelselmatig toegepast. Slechts indien zij omwille van grote veranderingen geen waarheidsgetrouw beeld meer geven zullen zij worden aangepast. Wijzigingen zullen steeds worden vermeld en toegelicht bij de jaarrekening van het desbetreffende boekjaar.
4. Elk bestanddeel van het vermogen zal afzonderlijk gewaardeerd worden.
5. Er zal steeds rekening worden gehouden met alle voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaarding die ontstaan zijn tijdens het financiële boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft of tijdens voorgaande boekjaren.
6. De kosten en opbrengsten zullen worden verwerkt in het financiële boekjaar waarin ze werkelijk gerealiseerd zijn.

Algemene principes

Bij uitgaven (zowel exploitatie als investeringen) dient een boekhoudkundige keuze te worden gemaakt. De uitgave kan ofwel als kost in de boekhouding worden opgenomen ofwel als investering. Indien een uitgave als investering wordt gekwalificeerd, zal de kostprijs gespreid worden over de vermoedelijke economische gebruiksduur (afschrijvingsduur) van het aangekochte goed.

Volgende principes zullen in acht worden genomen bij de beslissing om een uitgave als kost dan wel als investering te kwalificeren:

- a. Bij **aankoop van goederen** zal een uitgave als investering worden beschouwd indien aan volgende 2 voorwaarden is voldaan:
 - De aankoop is duurzaam van aard
 - Het goed heeft een economische waarde over meerdere jaren
- b. Bij **herstellingen, onderhoud en werken** zal een uitgave als investering worden beschouwd indien aan volgende 2 voorwaarden is voldaan:
 - De waarde van het actief verhoogt dankzij de herstelling of het onderhoud
 - De herstelling is duurzaam van aard
- c. Een **studieopdracht** zal enkel als investering worden beschouwd als daaraan een aanzienlijke investering is gekoppeld. De economische waarde van het actief wordt daarmee verhoogd.
- d. **Software** kan slechts als investering worden beschouwd indien zij duurzaam zal worden gebruikt

Waarderingsregels

a. Waardering bij eerste opname

Elk actiefbestanddeel wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en neemt voor dat bedrag de bestanddelen op in de balans, onder aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en

waardeverminderingen. In sommige gevallen kan het actief ook worden geherwaardeerd. Op deze algemene regel zijn hieronder afwijkingen bepaald.

De aanschaffingswaarde is de aanschaffingsprijs, ruilwaarde, vervaardigingsprijs, schenkingswaarde of de inbrengwaarde.

b. Waardering in de volgende boekjaren

- Afschrijvingen: Deze drukken de slijtage uit van het actief met een beperkte gebruiksduur. Het afschrijvingsbedrag wordt per financieel boekjaar bepaald door het verschil tussen de boekhoudkundige waarde en de restwaarde te delen door de resterende gebruiksduur, uitgedrukt in jaren.

Het bestuur opteert ervoor om de initiële afschrijvingsduur voor de diverse categorieën van activa in principe te bepalen zoals opgenomen in onderstaande tabellen.

- Waardeverminderingen: De waardeverminderingen worden geboekt op de aanschaffingswaarde van actiefbestanddelen om rekening te houden met ontwaardingen van activa bij de afsluiting van het boekjaar. Waardeverminderingen zijn correcties op de aanschaffingswaarde die niet voortvloeien uit hun waarschijnlijke nuttigheids- of gebruiksduur. Waardeverminderingen zijn dan ook mogelijk voor activa met zowel een beperkte als een onbeperkte levensduur. In het geval de boekhoudkundige waarde van het actief door de waardeverminderingen kleiner wordt dan de gebruikswaarde, worden de waardeverminderingen teruggenomen.
- Herwaarderingen: Sommige activa kunnen geherwaardeerd worden om hun boekwaarde in overeenstemming te brengen met een marktwaarde.

Afwijkingen en specifieke waarderingsregels

a. Geldbeleggingen en liquide middelen

- Waardering tegen nominale waarde
- Aandelen en vastrentende effecten worden bij verwerving geboekt en gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde
- Waardeverminderingen worden toegepast indien blijkt dat de realisatiewaarde op datum van de jaarafsluiting lager is dan de aanschaffingswaarde.
- Aanvullende waardeverminderingen worden geboekt om rekening te houden met de evolutie van hun realisatie- of marktwaarde of met de risico's die inherent zijn aan de aard van de producten in kwestie of van de uitgevoerde activiteit

b. Vorderingen op korte termijn

- Vorderingen worden in de balans weergegeven tegen nominale waarde.
- In het geval er twijfel ontstaat over de invorderbaarheid van bepaalde vorderingen, worden deze overgeboekt naar dubieuze debiteuren. Hierop worden waardeverminderingen geboekt in functie van het te verwachten verlies op de vordering.
- Waardeverminderingen worden ook toegepast als de realisatiewaarde van de vorderingen lager is dan de boekhoudkundige waarde op het moment van de jaarafsluiting.

c. Voorraden

- De voorraden die het bestuur heeft verworven naar aanleiding van een ruiltransactie waardeert ze tegen aanschaffingsprijs of de marktwaarde op de balansdatum als die lager is.
- De waardering tegen een lagere marktwaarde zal niet worden behouden als de marktwaarde achteraf hoger is dan de lagere waarde waartegen de voorraad werd gewaardeerd.

d. Financieel vaste activa

- Belangen of aandelen in rechtspersonen worden in de boekhouding opgenomen tegen hun aanschaffingswaarde.

- De aanschaffingswaarde van belangen of aandelen, ontvangen als vergoeding voor inbrengen die niet bestaan in contanten of die voortkomen uit de omzetting van vorderingen, stemt overeen met de conventionele waarde van de ingebrachte goederen en waarden of van de omgezette vorderingen.
 - Waardeverminderingen worden toegepast op de belangen en aandelen die onder de financiële vaste activa zijn opgenomen in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding, verantwoord door de toestand, de rentabiliteit of de vooruitzichten van de entiteit waarin de belangen of de aandelen worden aangehouden.
 - Er zullen ook op de vorderingen, inclusief de vastrentende effecten, die in de financiële vaste activa zijn opgenomen waardeverminderingen toegepast worden als er voor het geheel of een gedeelte van de vordering onzekerheid bestaat over de betaling ervan op de vervaldag.
- e. Materiële vaste activa**
- Er zijn drie categorieën die worden weerhouden:
 - o Gemeenschapsgoederen: roerende en onroerende activa die worden aangewend binnen het maatschappelijk doel van de organisatie
 - o Bedrijfsmatige activa: deze worden aangewend binnen de bedrijfsmatige context
 - o Overige activa: deze worden voor geen van voorgaande doeleinden aangewend, maar worden aangehouden als (on)roerend reserve
- f. Immateriële vaste activa**
- Deze activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, tenzij ze niet verworven zijn van derden. Op dat moment worden ze gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.
- g. Schulden**
- Schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
- h. Netto-actief**
- Voorzieningen voor risico's en kosten worden stelselmatig gevormd. Ze worden niet gehandhaafd indien zou blijken dat ze op het einde van het boekjaar hoger zijn dan wat vereist is volgens een actuele beoordeling van de risico's en de kosten waarvoor ze gevormd werden.

2.6 AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN

MATERIËLE VASTE ACTIVA	AFSCHRIJVINGS TERMIJN
Terreinen <u>Onbebouwde terreinen</u> : Deze rubriek bevat naast de onbebouwde terreinen ook de gronden van wegen (wegzate), gebouwen, waterlopen en kunst(bouw)werken. <u>Bebouwde terreinen</u> : De (afschrijfbaar) aanleg en uitrusting op terreinen (bv. verharding, omheining, ...) wordt opgenomen onder de rubriek 'bebouwde terreinen'.	- 5-20 jr
Gebouwen <u>Onderhoudswerken aan gebouwen</u> die niet worden opgenomen in de exploitatie, worden over een kortere termijn afgeschreven. Deze termijn hangt af van de aard van het onderhoudswerk en de impact op de gebruikswaarde van het gebouw.	10-50 jr 5-20jr
Overige onroerende infrastructuur Onder overige onroerende infrastructuur worden onder meer het rioleringsnet, de openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur (bv. On street parkeerautomaten). <u>Onderhoudswerken aan overige onroerende infrastructuur</u> die niet worden opgenomen in de exploitatie, worden over een kortere termijn afgeschreven. Deze termijn hangt af van de aard van het onderhoudswerk en de impact op de gebruikswaarde van de infrastructuur.	5-20 jr 5-20 jr
Installaties, machines en uitrusting	

Onder de installaties, machines en uitrusting wordt onder meer opgenomen werkmateriaal (boormachines, grasmachines, hakselaars, brandweer-helmen- en kledij, reanimatietoestellen, keukengerei, diepvriezers, koelkasten, uitrusting van RVT's ,...	3-10 jr
Meubilair Onder meubilair wordt onder meer opgenomen kasten, stoelen, banken, bureaus,... in de mate dat ze niet onroerend door bestemming zijn	5-10 jr
Kantooruitrusting Onder kantooruitrusting wordt onder meer opgenomen faxtoestellen, kopieermachines, papiervernietigers, tv's, dvd-spelers, ... Gezien de snelle veroudering en technologische evolutie in het <u>informaticamaterieel</u> wordt deze rubriek over een kortere termijn afgeschreven. ... Informaticamateriaal bevat onder meer computers, computerschermen, beamers, laptops, ...	3-5 jr 3-5 jr
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	AFSCHRIJVINGS TERMIJN
Kosten van onderzoek en ontwikkeling	5-10 jr
Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten	5-10 jr
Plannen en studies	5-10 jr

2.7 KASTOESTAND EN REKENINGSUITTREKSELS

WAGSO

Lijst thesaurietotalen van 1/1/2019 tot 31/12/2019

10-jun.-2020 09:10

<u>Thesaurie</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Algemene rekening</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>IBAN</u>	<u>Debet</u>	<u>Credit</u>	<u>Saldo</u>
97	Loonboekingen	5800010	Fictieve thesaurie WAGSO		64,90 €	64,90 €	0,00 €
100	Bankrekening WAGSO	5500100	Wagso Belfius	BE68 0910 1817 8334	3.630.619,57 €	3.402.313,73 €	228.305,84 €
103	Belfius treasury special	5501030	WAGSO Belfius Sparrekening	BE64 0910 2134 2352	1.000.000,00 €	300.000,00 €	700.000,00 €
104	BELFIUS BK 2Y CAPITAL REPAYMENT FLOORED FLOATER 29/6/2020 WITH 50% REPAYMENT 29/6/2019	5534310	INTEKENING PCB NOTE CAPITAL REPAYEMENT FLOORED FLOATE		500.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €
999	Fictieve thesaurie Correcties	5800010	Fictieve thesaurie WAGSO		520.538,04 €	520.538,04 €	0,00 €
550010	WAGSO ING	5501010	Wagso ING	BE92 3630 7337 8823	20.279,83 €	20.107,78 €	172,05 €



3 BELEIDSNOTA

3.1 DOELSTELLINGSREALISATIE 3.2 DOELSTELLINGENREKENING 3.3 FINANCIËLE TOESTAND

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Directeur:

Bart Verschelde

Voorzitter:

Kristof Chanterie

NIS-code:

34040

Rapporteringsperiode:

2019

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101



3.1 Doelstellingenrealisatie

Adres:

Waregems Autonomo Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

Prioritaire beleidsdoelstelling - verder ontwikkelen van een aantrekkelijk en bruisend Waregem (domein 620)

Aantrekkelijke stad

Verder ontwikkelen van een aantrekkelijk en bruisend Waregem

2019140101

WAP1.1 blijven faciliterend optreden bij de realisatie van het betaalbaar woonbeleid van de stad Waregem 2019140081

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
E	624.168,15 €	222.170,00 €	945.295,00 €	209.000,00 €	1.884.295,00 €	500.000,00 €
A	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	600.000,00 €

- W1.1a screenen van de markt naar nieuwe opportuniteiten om het betaalbaar woonbeleid te realiseren
- W1.1b ontwikkelen en commercialiseren van bouwgronden

Aantrekkelijke stad

	Totaal Hoofdstuk					
	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
E	624.168,15 €	222.170,00 €	945.295,00 €	209.000,00 €	1.884.295,00 €	500.000,00 €
Totaal	624.168,15 €	222.170,00 €	945.295,00 €	209.000,00 €	1.884.295,00 €	1.100.000,00 €

3.1.1. Toelichting verschillen tussen eindbudget en jaarrekening

Ontvangsten exploitatie :

In het initieel budget was ervan uit gegaan dat de loten in het project Spoorweglaan met de roze kleur in verkoop zouden gaan in 2019 voor een geschat bedrag van 500.000 euro. Dit bleek echter niet het geval. Wel werd in de loop van het jaar het budget verhoogd met 209.000 voor de verkoop van de bouwgronden 'Ter Weerst' en na budgetwijziging is ook nog de verkoop van de gronden 'Grote Heerweg' gerealiseerd voor een bedrag van 13.170 euro.

Ontvangsten Andere :

De geplande extra financiering van 600.000 euro voor de infrastructuurwerken in het project Spoorweglaan is uiteindelijk niet nodig gebleken gezien deze werken voor een aanzienlijk deel opgeschoven zijn richting 2020.

Uitgaven exploitatie:

Om dezelfde reden als voorgaande financiering, werden de gebudgetteerde uitgaven voor deze infrastructuurwerken met 935.000 verminderd. Uiteindelijk vielen deze kosten voor 2019 nog lager uit, met dus een totaal uitgave die nog ongeveer 320.000 euro lager uitviel.

3.1.2. Blijven faciliterend optreden bij de realisatie van het betaalbaar woonbeleid van de stad Waregem

Binnen dit domein werd volgend resultaat geboekt :

	2019	2018
Marge op verkopen gronden (1)	29.368,36	0,00
Verhuring gronden	1.000,00	0,00
Aankopen gronden	-603.692,11	0,00
Voorraadwijziging op aankopen	603.692,11	0,00
Intresten financieringen	-20.036,98	-20.105,26
Onderhoud gronden	0,00	-157,30
Diverse kosten (Onr.voorh, ...)	-439,06	-569,12
Overheadkosten (2)	-27.048,02	-1.328,28
Resultaat betaalbaar wonen 2019 (3)	-17.155,70	-24.876,41

(1) Verkopen Ter Weerst + Grote Heerweg : 222.170 euro - waarde deze gronden : 192.801,64 euro

(2) Vooral vanuit administratief oogpunt is er in 2019 een groter aandeel

(3) De gehaalde verkoopsmarge compenseren maar gedeeltelijk de gestegen overheadkosten in het project Spoorweglaan. Gezien de overheadkosten niet meegerekend worden in de kostprijs en dus geen onderwerp uitmaken bij het bepalen van verkoopmarges, zijn deze negatieve resultaten logisch.

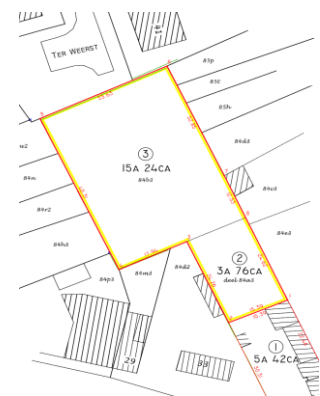
3.1.2.1. Screenen van de markt naar nieuwe opportuniteiten om het betaalbaar woonbeleid te realiseren

Er werd voor deze actie geen budget voorzien in 2019.

3.1.2.2 Ontwikkelen en commercialiseren van bouwgronden

3.1.2.2.1 Ter Weerst

De raad van bestuur keurde de aankoopakte voor de gronden aan Ter Weerst goed in zitting van 28 mei 2013. De gronden werden aangekocht tegen een bedrag van 90,00 euro/m². In de totaliteit werd een stuk grond van 1 900 m² aangekocht. De financiering t.w.v. 175.000 euro die in 2014 werd afgesloten is op 13/1/2017 afgelost, gezien dit verder kon gefinancierd worden uit eigen vermogen. In 2019 werden nog bijkomende kosten betaald aan Topokor voor studiekosten rond infrastructuur en verkaveling.



De gronden werden een aantal keer op de markt gezet, met wijziging van de voorwaarden. Toch bleek dit onvoldoende om een koper te kunnen aantrekken.

De raad van bestuur heeft in zitting van 26 juni 2018 beslist in de verkoop van deze gronden aan de CV MIJN HUIS van Harelbeke voor een prijs van 209.000 euro. De notariële akte en betaling werd gemaakt op 6/11/2019. Doel is om de verkrijger in de mogelijkheid te stellen om 8 sociale huurappartementen op te richten op deze locatie.

De eindbalans van dit project kunnen we dan ook vastleggen op :

Aankoop incl. kosten	-181.826,64
Intresten 2013-2018	-8.060,57
Onroerende voorheffing 13-18'	-80,54
Verkoop 6/11/2019	209.000,00
Financieel resultaat op dit project	19.032,25

3.1.2.2.2 Project Spoorweglaan

3.1.2.2.2.1 Aankoop

In 2016 werden volgende gronden aangekocht ter hoogte van de N43 - N382 - Schoendalestraat - Spoorweglaan - Zonneveld te Sint-Eloois-Vijve:

- 30.589,01 m² bebouwbare grond tegen een bedrag van 75 euro/m² of 2.294.175,75 euro
- 7.596,46 m² onbebouwbare grond tegen een bedrag van 4 euro/m² of 30.385,84 euro
- 4.601,65 m² bebouwbare grond tegen een bedrag van 75 euro/m² of 345.123,75 euro

Het totale aankoopbedrag voor dit project bedroeg 2.669.685,34 euro.

Ook de stad Waregem kocht op diezelfde percelen gronden aan voor de realisatie van de brandweerkazerne.

Voor het bepachte deel van deze gronden werd een prezijvergoeding betaald van 34.776,32 euro of 37.800,35 m² x 0,92 euro/m². In deze akte is ook opgenomen dat de pachter het recht heeft om een specifiek stuk grond van 355 m² langs de straatkant terug te kopen na inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en na ondertekening van de verkavelingsakte voor een prijs van 98,00 euro/m².

3.1.2.2.2.2 Ontwerp

Het RUP Spoorweglaan werd goedgekeurd. In uitvoering van het RUP werd door WAGSO een ontwerp bureau aangesteld door het directiecomité in zitting van 8 mei 2018, zijnde Studiebureau Demey.

De invulling dient te worden gezien als volgt:

- Roze loten: halfopen bebouwing - particuliere verkoop (42 woningen)
- Oranje loten: parkwoningen - projectzone (10 woningen)
- Paarse loten: geschakelde woningen - projectzone (24 woningen)
- Rode loten: groepswoningbouw - projectzone (24 woonegelegenheden)

De zones in oranje en paars zullen normaliter worden gerealiseerd in samenwerking met een private projectontwikkelaar die de voorziene woningen zal bouwen. De kopers zullen dan de woning kopen van de ontwikkelaar en de gronden van WAGSO. De oranje woningen worden opgevat als kwalitatieve parkwoningen en de paarse als geschakelde woningen in een soort van autovrije leefstraten.

Op basis van een aantal voorstellen van dit studie bureau werd volgend verkavelingsplan goedgekeurd :



Verder zal WAGSO instaan voor de inrichting van de wegenis alsook voor de aanleg van een kwalitatieve ruime centrale groenzone, voldoende waterbuffering voor het project en meer dan 60 publieke parkeerplaatsen. De stad Waregem neemt de aanleg van de riolering voor haar rekening.

Daarenboven zal elke woning die wordt opgetrokken beschikken over een eigen private carport of mogelijkheid tot het stallen van een voertuig op het eigen perceel.

De rode loten voorzien in het optrekken van 2 projecten van groepswoningbouw met telkens 12 wooneenheden per project. Voor de ontwikkeling van deze gronden wordt gedacht aan een samenwerking met de sociale bouwmaatschappij en/of het OCMW.

Op de roze loten zullen klassieke halfopen bebouwingen worden opgetrokken door private kopers, zonder verplichting van bouwmaatschappij. Er zijn wel voorschriften over de bouwstijl, typologie, hoogtes, ...

Op deze manier wordt getracht een kwalitatieve verkaveling te realiseren met een gezonde mix aan woontypologieën.

Zowel het verkavelingsdossier als de wegenis werden goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 20 december 2018. Ook de lastenboeken werden daar goedgekeurd.

Begin 2019 werd de omgevingsaanvraag dan ingediend. Het schepencollege heeft in zitting van 16 mei 2019 de omgevingsvergunning verleend.

Bij een realisatie van het project wordt op heden voorzien om volgende oppervlaktes te kunnen commercialiseren:

type woningen	m²	m²
MEERGEZINSWONING 1	841	
MEERGEZINSWONING 2	1090	
CARPORT		996
WONING LEEFSTRAAT 1	2550	
WONING LEEFSTRAAT 2	2565	
CARPORTS		1275
PARKWONINGEN	2815	
CARPORTS		270
WONINGEN HALFOPEN	14050	
	23911	2541
	26452	

3.1.2.2.3 Archeologie

Alvorens de infrastructuurwerken konden worden opgestart diende een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Dit was inbegrepen in de ontwerpopdracht en werd uitgevoerd door de firma Hembyse. Dit onderzoek vond plaats in januari 2019. Tijdens dit proefsleuvenonderzoek werden, naast een aantal explosieven uit de Tweede Wereldoorlog, een aantal sporen teruggevonden die dateren uit de IJzertijd. Hierdoor werd een vervolgonderzoek opgelegd.

Het directiecomité heeft in zitting van 14 mei 2019 het vervolgonderzoek toegewezen aan de firma BAAC voor een totaalbedrag van 85.380,63 euro incl. BTW. In augustus 2019, ongeveer gelijktijdig met de opstart van de wegenis- en rioleringswerken, werd dit vervolgonderzoek uitgevoerd.

Daaruit is gebleken dat in de IJzertijd een nederzetting op de gronden moet zijn opgetrokken.

3.1.2.2.4 Infrastructuur

Parallel met de vergunningsprocedure werd ook de procedure tot het aanstellen van een aannemer voor de infrastructuurwerken gevoerd. Deze procedure verliep in samenwerking met de stad Waregem, omdat de stad de aanleg van de riolering op zich zal nemen.

Deze werken werden geraamd op 1 511 898,70 euro incl. BTW. Er werden 5 regelmatige biedingen ontvangen.

Deze opdracht werd door het directiecomité in zitting van 14 mei 2019 toegewezen aan de firma Vanden Buerie uit Desselgem als volgt:

- 466.464,75 euro excl. BTW voor aanleg riolering ten laste van stad Waregem
- 875.577,76 euro incl. BTW voor aanleg wegenis en openbaar domein ten laste van WAGSO

De werken werden aangevat na het bouwverlof van 2019 en eind 2019 werd fase 1, zijnde de ontwikkeling die zich via de Spoorweglaan zal ontsluiten, reeds afgerond en werden zelfs de nutsvoorzieningen hiervoor gerealiseerd.

Voor fase 2, het deel dat zich via de Schoendalestraat zal ontsluiten, wordt in 2020 verder gewerkt.

Eind 2019 werden volgende vorderingen van de aannemer reeds ontvangen en goedgekeurd:

Bedragen excl. BTW	WAGSO	Stad
Vorderingsstaat 1 incl. herziening	37 347,03 euro	73 236,22 euro
Vorderingsstaat 2 incl. herziening	49 651,23 euro	83 945,22 euro
TOTAAL gevorderd incl. herziening	86 998,26 euro	157 181,44 euro
Toewijzingsbedrag	723 617,98 euro	466 464,75 euro
Nog te vorderen	636 619,72 euro	309 283,31 euro

Voor WAGSO zal dus eind 2019 reeds een bedrag van 105 267,89 euro incl. BTW zijn gevorderd.

Verder werden ook de nutsleidingen voorzien. Hiervoor werden volgende offertes ontvangen:

	Totaalprijs incl. BTW (1)	Prijs per fase incl. BTW (1)
Fluvius	216.215,46	
Fase 1		26.191,70
Fase 2		190.023,76
Proximus	Gratis	
Fase 1		Gratis
Fase 2		Gratis
Telenet	31.738,98	
Fase 1		4.496,89
Fase 2		27.242,09
De Watergroep	168.188,70	
Fase 1		28.600,65
Fase 2		139.588,05

(1) Indien van toepassing

3.1.2.2.2.5 Projectzones

Het is zo dat in de verkaveling 2 typologieën aan woningen te distilleren zijn binnen de opgenomen projectzones, zijnde:

- 24 geschakelde woningen (4 rijen van 6 woningen) opgebouwd rond 2 “autovrije/-luwe” leefstraten en palend aan de centrale groenzone met focus op sociale cohesie en wonen in het groen. Elke woning beschikt over een carport met individuele berging die gecentraliseerd zijn voorzien.
- 10 parkwoningen met een meer klassieke opbouw, doch met de tuinen onmiddellijk aansluitend aan de centrale groenzone. Elke woning heeft een bijhorende carport met individuele berging die centraal is opgetrokken.

Voor deze projectzones werd een soort “wedstrijd” georganiseerd met als doel het aanstellen van een bouwpromotor die de woningen zal optrekken volgens het ‘sleutel-op-de-deur’-principe. Daarbij zijn 2 loten onderscheiden: lot 1 voor de 24 geschakelde woningen en lot 2 voor de 10 parkwoningen.

De opdracht werd principieel goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 2 juli 2019 en verder geformaliseerd door het directiecomité in zitting van 16 juli 2019. Er werden eind november 6 inschrijvingen ontvangen:

Promotor	Straat	Nr	PC	Gemeente	LOT 1	LOT 2
Taelman Woningbouw	Vijvestraat	39	8720	Oeselgem	X	X
Eribo - Steenoven	Vredestraat	45	8790	Waregem	X	X
Groep Huyzentruyt NV	Wagenaarstraat	33	8791	Waregem	X	X
KUB BVBA	Stationsstraat	138	8790	Waregem	X	X
Bouw Paul Huyzentruyt	Grote Heerweg	2	8791	Waregem	X	X
Your Home BVBA	Kortrijkseweg	154A	8791	Waregem		X

De procedure tot het aanstellen van 1 of meerdere bouwpromotoren was eind 2019 nog lopende.

3.1.2.2.2.6 Verkoop

Voor de realisatie van dit project zal beroep worden gedaan op een chronologisch kandidatenregister. Hiertoe werd door de raad van bestuur in zitting van 4 december 2018 een reglement goedgekeurd.

De raad van bestuur keurde dan aanvullend in zitting van 20 december 2018 ook de verkoopvoorwaarden en -procedure goed, met uitzondering van de verkoopprijs.

De verkoopprijs van de gronden alsook de prijsdifferentiatie werd goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 2 juli 2019, als volgt:



Er werden nog een aantal aanvullende voorwaarden goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 24 september 2019, voornamelijk betreffende de verplichte gevelkleur.

In 2019 werd nog een informatiesessie georganiseerd voor geïnteresseerde kopers, maar er kon geen verkoopronde meer doorgaan. Dit werd verschoven naar 2020.

Volgende voorwaarden gelden voor kandidaat-kopers:

Bepalingsregister

- Vertrekpunt is het rangnummer op basis van het door de raad van bestuur bekrachtigd specifiek register.
- Kandidaten met een specifieke affiniteit met de stad Waregem krijgen voorrang door een deling van hun rangnummer door 2 indien zij gedurende ten minste 6 jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente of op de datum van definitieve bevestiging als kandidaat voor de aankoop van een lot bouwgrond in de verkaveling Spoorweglaan werkzaamheden verrichten in de gemeente en dit voor minstens een onafgebroken periode van 6 maanden, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen.
Kandidaten dienen de motivering en bewijzen voor de toepassing van de voorrangregeling aan te leveren. Het directiecomité van WAGSO beslist soeverein over het al dan niet aanvaarden van de motivering van de kandidaat. Kandidaten die voldoen aan de voorrangregeling bekomen een aangepast rangnummer afhankelijk van de invloed die de voorrangregeling heeft.

Algemene voorwaarden

- De kandidaat koper is minimum 18 jaar en verklaart (nog) geen volle eigenaar te zijn van een goed bestemd voor bewoning (bouwgrond of woning), dan wel verklaart hij de huidige eigendom(men) te zullen vervreemden voor het verlijden van de akte tot aankoop van het lot
- De kandidaat koper verklaart minstens 3 jaar in België te zijn gedomicilieerd
- De kandidaat koper verklaart een natuurlijk persoon te zijn en de aankoopbelofte in persoonlijke naam te doen; het is de kandidaat koper evenwel toegestaan voor het verlijden van de aankoopakte een levensgezel aan te wijzen als mede-koper voor zover deze laatste voldoet aan de voorwaarden en verbintenissen uit deze belofte

Voor aankoop van de bouwgronden

- Op het lot dient minstens een omgevingsvergunning tot het bouwen van een woonhuis, conform de voorwaarden van het RUP en de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, te worden aangevraagd binnen de 2 jaar na de aankoop van de gronden en dient de woning bewoond te zijn binnen de 4 jaar na zelfde datum
- De woning dient gedurende minstens 10 jaar te worden bewoond door de kandidaat koper (domicilie geldt als bewijs)
- Tussen aanpalende eigendommen dient geluidswerende isolatie te worden aangebracht, die minimaal dient te voldoen aan de norm NBN S 01-400-1, door de laatstbouwende eigenaar. Beide aanpalende eigenaars dragen elk de helft bij in deze kosten. Er wordt een forfaitair bedrag bij het verlijden van de aankoopakte betaald aan WAGSO, die tegen voorleggen van facturen de kosten voor isolatie uitbetaald. De resterende som wordt aan de respectievelijke eigenaars teruggestort. Het forfaitair bedrag voor de kandidaat koper wordt bepaald op 1000 euro.
- Boeteclausules bouwverplichting : 1000 euro per jaar dat niet aan de verplichting is voldaan (tenzij bewijs overmacht)
- Boeteclausule woonstverplichting : bij verkoop van het lot alvorens te bouwen wederinkooprecht door WAGSO tegen aankoopwaarde van de grond gekoppeld aan de index der consumptieprijzen

+ bij verkoop/verhuur/niet bewoning van een bebouwd lot boetebedrag afhankelijk van datum woonstverplichting van 20.000 euro (0-4jaar); 15.000 euro (4-6jaar) ; 10.000 euro (6-8jaar) ; 5.000 euro (8-10jaar)

Aanvullende voorwaarden betreffende gevelkleur

- Woningen gelegen langs de Spoorweglaan dienen per koppel in wit pleisterwerk te worden opgetrokken met een identieke wittint per koppel.
- Woningen gelegen in de verkaveling zijn ook standaard op te trekken in een witte gevelkleur, identiek per koppel, maar een afwijking op deze kleurverplichting is mogelijk mits akkoord van de beide eigenaars van 2 aaneengeschakelde woningen.

Voor aankoop van bouwgronden binnen een projectzone

- De kandidaat koper stemt in met de plannen betreffende de woning die zal worden opgetrokken door de door WAGSO aangeduide projectontwikkelaar
- De woning dienst gedurende minstens 10 jaar te worden bewoond door de kandidaat koper (domicilie geldt als bewijs)
- Boeteclausule : zie boeteclausule woonstverplichting bij verkoop/verhuur/niet bewoning van een bebouwd lot

3.1.2.2.7 Financieel

Tot eind 2019 werden al volgende kosten gemaakt in het project Spoorweglaan :

type kost	Effectieve kosten op heden
aankoop grond (aankoop(kosten)/meetkosten/onr.voorh)	2.715.977,50
Financieel (intresten financiering gronden)	76.305,21
infrastructuur wegen en omgeving	118.998,04
Nutsleidingen (water/fluviu/telenet/proximus)	384.404,15
ontwerpkosten (incl grondonderzoek)	75.779,31
Archeologie	67.412,13
Verkoopkosten	3.231,75
Eindtotaal	3.442.108,09

Op basis van de prognoses zal het kosten en opbrengsten pakket voor het project Spoorweglaan er als volgt uitzien, op voorwaarde dat alle loten bouwgrond zijn verkocht aan de huidig vooropgestelde eenheidsprijzen en indien er geen uitzonderlijke meerkosten meer bijkomen :

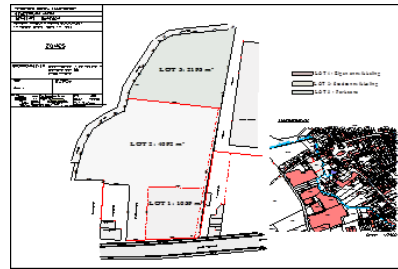
Wat	Aantal	Vermoedelijke bedragen
Verkoopwaarde	100 loten	5.294.127,00
Totale kostprijs		5.119.262,58
Marge totaalproject		174.864,42

Gezien de kost voor riolering ten laste genomen wordt van Stad Waregem, zal de vermoedelijke marge (nu 3,4%) dan ook stijgen met deze kost voor de riolering van 466.464,75 euro tot een bedrag van 641.329,17 euro (12,5%).

3.1.2.3 Aandacht voor bijzondere doelgroepen waarop de stad wil inzetten : Grote Heerweg

De raad van bestuur besliste in zitting van 15 december 2011 reeds om tot aankoop van de gronden over te gaan. Het betreft de aankoop van 4 092 m² woonuitbreidingsgebied gekoppeld aan 2 195 m² parkgebied. De aankoopprijs bedraagt 268.771,00 euro. Het woonuitbreidingsgebied werd verkocht in 2014 aan de VZW AURELIA voor het oprichten van woongelegenheden voor ouderenzorg.

De raad van bestuur keurde in zitting van 26 maart 2019 de verkoop van de nog in eigendom zijnde parkzone aan de stad Waregem goed voor een totaalbedrag van 13.170,00 euro (zijnde 6 euro/m²). De gemeenteraad keurde deze aankoop goed in zitting van 5 maart 2019. De akte daartoe werd verleden door de dienst vastgoedtransacties op 2 september 2019. Dit parkgebied stond gewaardeerd aan een bedrag van 5 euro /m² en dus werd op deze verkoop een marge gerealiseerd van 1 euro/m² of 2195 euro.



3.2 Doelstellingenrekening

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

J1 Doelstellingenrekening WAGSO 2019

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Algemene Financiering	432.216	61.406	-370.811	473.970	61.950	-412.020	477.370	57.250	-420.120
Prioritaire beleidsdoelstellingen									
Exploitatie									
Investerings									
Andere									
Overig beleid	432.216	61.406	-370.811	473.970	61.950	-412.020	477.370	57.250	-420.120
Exploitatie	8.810	61.406	52.595	28.970	61.950	32.980	32.370	57.250	24.880
Investerings	3.406		-3.406	25.000		-25.000	25.000		-25.000
Andere	420.000		-420.000	420.000		-420.000	420.000		-420.000
Interne Werking	308.631	10.127	-298.504	341.400	21.600	-319.800	326.425	6.620	-319.805
Prioritaire beleidsdoelstellingen									
Exploitatie									
Investerings									
Andere									
Overig beleid	308.631	10.127	-298.504	341.400	21.600	-319.800	326.425	6.620	-319.805
Exploitatie	305.037	10.127	-294.911	331.400	21.600	-309.800	321.425	6.620	-314.805
Investerings	3.594		-3.594	10.000		-10.000	5.000		-5.000
Andere									
Omgeving	1.534.337	1.925.131	390.794	2.194.895	1.972.950	-221.945	2.906.805	2.745.400	-161.405
Prioritaire beleidsdoelstellingen	624.168	222.170	-401.998	945.295	209.000	-736.295	1.884.295	1.100.000	-784.295
Exploitatie	624.168	222.170	-401.998	945.295	209.000	-736.295	1.884.295	500.000	-1.384.295
Investerings									
Andere								600.000	600.000
Overig beleid	910.169	1.702.961	792.792	1.249.600	1.763.950	514.350	1.022.510	1.645.400	622.890
Exploitatie	862.514	1.702.961	840.446	1.021.600	1.763.950	742.350	902.510	1.645.400	742.890
Investerings	47.654		-47.654	228.000		-228.000	120.000		-120.000
Andere									
Totalen	2.275.184	1.996.663	-278.521	3.010.265	2.056.500	-953.765	3.710.600	2.809.270	-901.330
Exploitatie	1.800.530	1.996.663	196.133	2.327.265	2.056.500	-270.765	3.140.600	2.209.270	-931.330
Investerings	54.654		-54.654	263.000		-263.000	150.000		-150.000
Andere	420.000		-420.000	420.000		-420.000	420.000	600.000	180.000



3.3 Financiële toestand

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

J De financiële toestand van WAGSO 2019

RESULTAAT OP KASBASIS	Jaarrekening	Eindbudget	Initieel budget
I. Exploitatiebudget (B-A)	196.133	-270.765	-931.330
A. Uitgaven	1.800.530	2.327.265	3.140.600
B. Ontvangsten	1.996.663	2.056.500	2.209.270
1.a Belastingen en boetes	333	0	0
1.b Algemene werkingsbijdrage van andere lokale overheden	0	0	0
1.c Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar	0	0	0
2. Overige	1.996.330	2.056.500	2.209.270
II. Investeringsbudget (B-A)	-54.654	-263.000	-150.000
A. Uitgaven	54.654	263.000	150.000
B. Ontvangsten	0	0	0
III. Andere (B-A)	-420.000	-420.000	180.000
A. Uitgaven	420.000	420.000	420.000
1. Aflossing financiële schulden	420.000	420.000	420.000
a. Periodieke aflossingen	420.000	420.000	420.000
b. Niet-periodieke aflossingen	0	0	0
2. Toegestane leningen	0	0	0
3. Overige transacties	0	0	0
B. Ontvangsten	0	0	600.000
1. Op te nemen leningen en leasings	0	0	600.000
2. Terugvordering van aflossing van financiële schulden	0	0	0
a. Periodieke terugvorderingen	0	0	0
b. Niet-periodieke terugvorderingen	0	0	0
3. Overige transacties	0	0	0
IV. Budgettaire resultaat boekjaar (I + II + III)	-278.521	-953.765	-901.330
V. Gecumuleerd budgettaire resultaat vorig boekjaar	1.103.655	1.103.655	920.297
VI. Gecumuleerd budgettaire resultaat (IV + V)	825.133	149.890	18.967
VII. Bestemde gelden (toestand op 31 december)	0	0	0
A. Bestemde gelden voor de exploitatie	0	0	0
B. Bestemde gelden voor investeringen	0	0	0
C. Bestemde gelden voor andere verrichtingen	0	0	0
VIII. Resultaat op kasbasis (VI - VII)	825.133	149.890	18.967

AUTOFINANCIERINGSMARGE	Jaarrekening	Eindbudget	Initieel budget
Autofinancieringsmarge (I-II)	-223.867	-690.765	-1.351.330
I. Financieel draagvlak (A-B)	289.818	-175.615	-830.730
A. Exploitatieontvangsten	1.996.663	2.056.500	2.209.270
B. Exploitatie-uitgaven excl.de nettokosten van schulden (1-2)	1.706.845	2.232.115	3.040.000
1. Exploitatie-uitgaven	1.800.530	2.327.265	3.140.600
2. Nettokosten van de schulden	93.686	95.150	100.600
a. Kosten van de schulden	93.686	95.150	100.600
b. Terugvordering van de kosten van de schulden	0	0	0
II. Netto periodieke leningsuitgaven (A + B)	513.686	515.150	520.600
A. Netto-aflossingen van schulden	420.000	420.000	420.000
1. Periodieke aflossingen van schulden	420.000	420.000	420.000
2. Terugvordering van periodieke aflossingen van schulden	0	0	0
B. Nettokosten van schulden	93.686	95.150	100.600
1. Kosten van de schulden	93.686	95.150	100.600
2. Terugvordering van de kosten van de schulden	0	0	0

4 FINANCIËLE NOTA

- 4.1 EXPLOITATIEREKENING
- 4.2 INVESTERINGSREKENING
- 4.3 LIQUIDITEITENREKENING

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Directeur:

Bart Verschelde

Voorzitter:

Kristof Chanterie

NIS-code:

34040

Rapporteringsperiode:

2019

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101



4.1 Exploitatier rekening

Adres:

Waregms Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

J2 : Exploitatierkening 2019

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Algemene Financiering	8.810	61.406	52.595	28.970	61.950	32.980	32.370	57.250	24.880
Interne Werking	305.037	10.127	-294.911	331.400	21.600	-309.800	321.425	6.620	-314.805
Omgeving	1.486.682	1.925.131	438.448	1.966.895	1.972.950	6.055	2.786.805	2.145.400	-641.405
Totalen	1.800.530	1.996.663	196.133	2.327.265	2.056.500	-270.765	3.140.600	2.209.270	-931.330

Verklaring materiële verschillen tussen budget en rekening

Exploitatierkening - WAGSO 2019

Er waren een aantal verschillen tussen Initieel budget - Eindbudget en Jaarrekening in 2019.

Deze zijn als volgt te verklaren :

Algemene Financiering : In het ontvangstenbudget werd het budget voor ontvangsten vredegerect met 4.000 euro verhoogd in functie van de gestegen huurontvangsten in de loop van het jaar. In de uitgavenkant werd het eindbudget met 4.000 euro verlaagd op basis van de lager dan geschatte uitgaven voor onderhoud vredegerect. Gezien er geen minderwaarden op vorderingen zijn geboekt in 2019 zijn de uitgaven nog een 20.000 euro lager.

Interne werking : In de ontvangsten was er een verhoogde doorfacturatie voor technische interventie voorzien van 15.000 euro ; waar uiteindelijk slechts 5.000 euro nodig bleek te zijn. In de uitgavenbudgetten werden verschillende kleinere aanpassingen gedaan in plus en in min. De grootste wijziging was de aanpassing van de budgetten voor presentiegelden met 8.399,58 euro.

Omgeving : belangrijkste verschillen tussen initieel - Eindbudget - Jaarrekening :

- Ontvangsten budget : daling 172.450 euro

De grootste wijzigingen waren het schrappen van de budgetten (500.000 euro) voor verkopen van project Spoorweglaan in 2019 en de toevoeging van de verkoop project Ter Weerst (209.000 euro). Verder werden nog een aantal doorfacturaties aangepast aan de realiteit gedurende het jaar waarvan o.a. doorrekening verwarming -30.000 euro ; doorrekening onroerende voorheffing +25.700 euro ; doorrekening promotiekosten naar Stad +21.000 euro en ontvangsten parkeren +40.000 euro en huurontvangsten pand +40.000

- Uitgaven budget : daling 819.910 euro : Dit is voornamelijk toe te wijzen aan de uitgaven voor infrastructuurwerken in het project Spoorweglaan die voor 900.400 euro werden verlaagd en verschoven werden naar budgetjaar 2020. Ook belangrijk waren de onverwachte voorbereidingskosten (windstudie, fiscale voorstudies, 3d scanning) rond renovatie Pand met een budgetstijging van 75.000 euro. Ook voor de niet voorziene kost voor externe commerciële begeleiding van Ceusters groep in het kader van de stopzetting en latere heropstart van de huuractiviteiten in het Pand moest een budgetverhoging van 44.500 euro worden voorzien. We verwijzen terzake naar titel 1.9.2.1.
- Uitgaven eindbudget t.o.v. uitgaven : daling 480.213 : Op einde jaar bleken uiteindelijk nog zo'n 300.000 euro infrastructuurkosten en zo'n 23.000 euro ontwerpkosten van het project Spoorweglaan te verschuiven naar 2020. Verder waren er op de meeste onderdelen nog relatief kleine budgetten beschikbaar (elektriciteit 23.000, onderhoud en herstellingen parkings 40.000, technische interventies 22.000, ...).



4.2 Investeringsrekening

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Directeur:

Bart Verschelde

Voorzitter:

Kristof Chanterie

NIS-code:

34040

Rapporteringsperiode:

2019

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Algemene Financiering	3.406		-3.406	25.000		-25.000	25.000		-25.000
Interne Werking	3.594		-3.594	10.000		-10.000	5.000		-5.000
Omgeving	47.654		-47.654	228.000		-228.000	120.000		-120.000
Totale	54.654		-54.654	263.000		-263.000	150.000		-150.000

Verklaring materiële verschillen tussen budget en rekening

Investeringsrekening - WAGSO 2019

Algemene Financiering : Van de reguliere investeringen in het Vredegericht van 25.000 euro werd er in 2019 maar 3.406 euro gerealiseerd.

Interne werking : De stijging van 5.000 euro was te wijten aan een overdracht vanuit het jaar 2018. Van de uiteindelijke basisbedragen werd er slechts 3.598 euro gerealiseerd.

Omgeving

De budgetstijging van 108.000 euro was te danken aan overdrachten vanuit 2018 van 235.940,62 euro en een terugname van 127.940,62 euro ; met de bedoeling om voor elk onderdeel een basisbedrag te voorzien.

In het kader van de nakende renovatiewerken zijn er uiteindelijk zeer weinig nieuwe investeringen gerealiseerd. Zo werden op het budget eigenaarsonderhoud van 80.000 euro geen enkele investering gerealiseerd ; van het budget stookplaats van 29.000 euro werd uiteindelijk maar zo'n 10.000 euro gerealiseerd ; ... Op veel andere budgetonderdelen werden de basisbudgetten niet of nauwelijks aangewend.



4.3 Liquiditeitenrekening

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

RESULTAAT OP KASBASIS	Jaarrekening	Eindbudget	Initieel budget
I. Exploitatierekening (B-A)	196.133	-270.765	-931.330
A. Uitgaven	1.800.530	2.327.265	3.140.600
B. Ontvangsten	1.996.663	2.056.500	2.209.270
1.a Belastingen en boetes	333	0	0
1.b Algemene werkingsbijdrage van andere lokale overheden	0	0	0
1.c Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar	0	0	0
2. Overige	1.996.330	2.056.500	2.209.270
II. Investeringsrekening (B-A)	-54.654	-263.000	-150.000
A. Uitgaven	54.654	263.000	150.000
B. Ontvangsten	0	0	0
III. Andere (B-A)	-420.000	-420.000	180.000
A. Uitgaven	420.000	420.000	420.000
1. Aflossing financiële schulden	420.000	420.000	420.000
a. Periodieke aflossingen	420.000	420.000	420.000
b. Niet-periodieke aflossingen	0	0	0
2. Toegestane leningen	0	0	0
3. Overige transacties	0	0	0
B. Ontvangsten	0	0	600.000
1. Op te nemen leningen en leasings	0	0	600.000
2. Terugvordering van aflossing van financiële schulden	0	0	0
a. Periodieke terugvorderingen	0	0	0
b. Niet-periodieke terugvorderingen	0	0	0
3. Overige transacties	0	0	0
IV. Budgettaire resultaat boekjaar (I + II + III)	-278.521	-953.765	-901.330
V. Gecumuleerd budgettaire resultaat vorig boekjaar	1.103.655	1.103.655	920.297
VI. Gecumuleerd budgettaire resultaat (IV + V)	825.133	149.890	18.967
VII. Bestemde gelden (toestand op 31 december)	0	0	0
A. Bestemde gelden voor de exploitatie	0	0	0
B. Bestemde gelden voor investeringen	0	0	0
C. Bestemde gelden voor andere verrichtingen	0	0	0
VIII Resultaat op kasbasis (VI - VII)	825.133	149.890	18.967

Bestemde gelden	Bedrag op 1/1	Mutatie			Bedrag op 31/12
		Jaarrekening	Eindbudget	Initieel budget	
I. Exploitatie	0			0	0
II. Investerings	0			0	0
III. Andere verrichtingen	0			0	0
Totale	0			0	0

Verklaring materiële verschillen tussen budget en rekening Liquiditeitenrekening - WAGSO 2019

Er is op de liquiditeitsrekening maar één verschil, namelijk de financiering van 600.000 die oorspronkelijk budgettair voorzien was en die omwille van verschuivingen van de infrastructuurwerken niet nodig was in 2019. We verwijzen hierbij naar punt 3.1.1.



5 SAMENVATTING VAN DE ALGEMENE REKENINGEN

5.1 BALANS

5.2 STAAT VAN OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019



5.1 Balans

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Vlottende activa	5.079.151,51	4.967.849,03
A. Liquide Middelen en geldbeleggingen	1.178.477,89	1.417.602,43
B. Vorderingen op korte termijn	404.056,93	451.337,11
1. Vorderingen uit ruiltransacties	404.056,93	450.562,11
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	0,00	775,00
C. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3.365.350,61	2.954.460,14
D. Overlopende rekeningen van het actief	131.266,08	144.449,35
E. Vorderingen op lange termijn die binnen het jaar vervallen	0,00	0,00
II. Vaste activa	12.576.690,30	13.089.206,52
A. Vorderingen op lange termijn	0,00	0,00
1. Vorderingen uit ruiltransacties	0,00	0,00
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	0,00	0,00
B. Financiële vaste activa	0,00	0,00
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0,00	0,00
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0,00	0,00
3. Publiek-Private Samenwerkingsverbanden	0,00	0,00
4. OCMW-verenigingen	0,00	0,00
5. Andere financiële vaste activa	0,00	0,00
C. Materiële vaste activa	12.576.690,30	13.089.206,52
1. Gemeenschapsgoederen	245.713,78	284.128,67
a. Terreinen en gebouwen	0,00	0,00
b. Wegen en overige infrastructuur	245.713,78	284.128,67
c. Installaties, machines en uitrusting	0,00	0,00
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	0,00	0,00
e. Leasing en soortgelijke rechten	0,00	0,00
f. Erfgoed	0,00	0,00
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	12.318.611,68	12.798.816,86
a. Terreinen en gebouwen	11.912.333,44	12.361.989,98
b. Installaties, machines en uitrusting	384.012,75	414.437,00
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	22.265,49	22.389,88

d. Leasing en soortgelijke rechten	0,00	0,00
3. Overige materiële vaste activa	12.364,84	6.260,99
a. Terreinen en gebouwen	12.364,84	6.260,99
b. Roerende goederen	0,00	0,00
D. Immateriële vaste activa	0,00	0,00
TOTAAL ACTIVA	17.655.841,81	18.057.055,55

PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Schulden	7.790.232,67	8.216.119,23
A. Schulden op korte termijn	1.271.482,67	1.277.369,23
1. Schulden uit ruiltransacties	775.922,80	780.600,26
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	26.499,33	20.151,71
b. Financiële schulden	0,00	0,00
c. Diverse schulden op korte termijn uit ruiltransacties	749.423,47	760.448,55
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	27.458,47	24.679,41
3. Overlopende rekeningen van het passief	48.101,40	52.089,56
4. Schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen	420.000,00	420.000,00
B. Schulden op lange termijn	6.518.750,00	6.938.750,00
1. Schulden uit ruiltransacties	6.518.750,00	6.938.750,00
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	0,00	0,00
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	0,00	0,00
2. Overige risico's en kosten	0,00	0,00
b. Financiële schulden	6.518.750,00	6.938.750,00
c. Diverse schulden op lange termijn uit ruiltransacties	0,00	0,00
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	0,00	0,00
II. Nettoactief	9.865.609,14	9.840.936,32
TOTAAL PASSIVA	17.655.841,81	18.057.055,55



5.2 Staat van opbrengsten en kosten

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

J7 Staat van opbrengsten en kosten WAGSO 2019				
I.	Kosten		1.974.263,41	1.634.502,24
	A.	Operationele kosten	1.880.569,56	1.534.223,41
		1. Goederen en diensten	1.019.285,55	658.435,41
		2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	286.874,74	272.114,71
		3. Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	573.155,12	612.443,81
		4. Specifieke kosten sociale dienst OCMW	0,00	0,00
		5. Toegestane werkingssubsidies	0,00	0,00
		6. Andere operationele kosten	1.254,15	-8.770,52
	B.	Financiële kosten	93.693,85	100.278,83
	C.	Uitzonderlijke kosten	0,00	0,00
		1. Minwaarden bij de realisatie van vaste activa	0,00	0,00
		2. Toegestane investeringsubsidies	0,00	0,00
II.	Opbrengsten		2.001.677,65	1.703.545,51
	A.	Operationele opbrengsten	2.001.052,43	1.701.909,15
		1. Opbrengsten uit de werking	1.983.487,77	1.687.076,65
		2. Fiscale opbrengsten en boetes	332,70	0,00
		3. Werkingssubsidies	0,00	0,00
		a. Algemene werkingssubsidies	0,00	0,00
		b. Specifieke werkingssubsidies	0,00	0,00
		4. Recuperatie specifieke kosten sociale dienst OCMW	0,00	0,00
		5. Andere operationele opbrengsten	17.231,96	14.832,50
	B.	Financiële opbrengsten	625,22	1.636,36
	C.	Uitzonderlijke opbrengsten	0,00	0,00
III.	Overschot of Tekort van het boekjaar		27.414,24	69.043,27
	A.	Operationeel overschot of tekort	120.482,87	167.685,74
	B.	Financieel overschot of tekort	-93.068,63	-98.642,47
	C.	Uitzonderlijk overschot of tekort	0,00	0,00
IV.	Verwerking van het overschot of tekort van het boekjaar		27.414,24	69.043,27
	A.	Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar	2.741,42	5.233,01
	B.	Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar	0,00	0,00
	C.	Over te dragen overschot of tekort van het boekjaar	24.672,82	63.810,26



6 TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING

- 6.1 TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE NOTA
- 6.2 TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEREKENING
- 6.3 TOELICHTING BIJ DE INVESTERINGSREKENING
- 6.4 TOELICHTING BIJ DE LIQUIDITEITENREKENING
- 6.5 OVERZICHT VERSTREKTE SUBSIDIE
- 6.6 TOELICHTING BIJ DE SAMENVATTING VAN DE
JAARREKENING
- 6.7 TOELICHTING BIJ DE BALANS

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019



6.1 Toelichting bij de financiële nota - exploitatierekening

Adres:

Waregems Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

TJ1 Exploitatierekening per beleidsdomein WAGSO 2019

	Code	Totaal	Algemene Financiering	Interne Werking	Omgeving
I. Uitgaven		1.800.530,29	8.810,50	305.037,31	1.486.682,48
A. Operationele uitgaven		1.704.095,28	8.810,50	302.209,62	1.393.075,16
1. Goederen en diensten	60/1	1.415.553,25	8.159,49	29.297,86	1.378.095,90
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	287.287,88	0,00	272.747,68	14.540,20
3. Specifieke kosten sociale dienst OCMW	648	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Toegestane werkingssubsidies	649	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Andere operationele uitgaven	640/7	1.254,15	651,01	164,08	439,06
B. Financiële uitgaven	65	93.693,59	0,00	86,27	93.607,32
C. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar	694	2.741,42	0,00	2741,42	0,00
II. Ontvangsten		1.996.662,87	61.405,61	10.126,70	1.925.130,56
A. Operationele ontvangsten		1.996.037,65	60.780,39	10.126,70	1.925.130,56
1. Ontvangsten uit de werking	70	1.978.482,89	60.780,39	8.828,20	1.908.874,30
2. Fiscale ontvangsten en boetes	73	332,70	0,00	332,70	0,00
3. Werkingssubsidies	740	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Recuperatie specifieke kosten OCMW	748	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Andere operationele ontvangsten	742/7	17.222,06	0,00	965,80	16.256,26
B. Financiële ontvangsten	75	625,22	625,22	0,00	0,00
C. Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar	794	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Saldo		196.132,58	52.595,11	-294.910,61	438.448,08

TJ2 Evolutie van de exploitatierekening WAGSO 2019

	Code	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
I. Uitgaven		1.800.530,29	1.237.631,22	1.038.583,91
A. Operationele uitgaven		1.704.095,28	1.132.118,49	931.320,78
1. Goederen en diensten	60/1	1.415.553,25	745.195,87	578.176,11
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	287.287,88	271.545,73	352.205,52
3. Specifieke kosten sociale dienst OCMW	648	0,00	0,00	0,00
4. Toegestane werkingssubsidies	649	0,00	0,00	0,00
5. Andere operationele uitgaven	640/7	1.254,15	115.376,89	939,15
B. Financiële uitgaven	65	93.693,59	100.279,72	107.263,13
C. Rechthebbenden uit het overzicht van het boekjaar	694	2.741,42	5.233,01	0,00
II. Ontvangsten		1.996.662,87	1.790.654,42	1.695.282,72
A. Operationele ontvangsten		1.996.037,65	1.789.018,06	1.682.564,97
1. Ontvangsten uit de werking	70	1.978.482,89	1.774.187,76	1.672.330,02
2. Fiscale ontvangsten en boetes		332,70	0,00	247,93
a. Aanvullende belastingen		332,70	0,00	0,00
- Opcentiemen op de onroerende voorheffing	7300	0,00	0,00	0,00
- Aanvullende belasting op de personenbelasting	7301	0,00	0,00	0,00
- Andere aanvullende belastingen	7302/9	332,70	0,00	0,00
b. Andere belastingen	731/9	0,00	0,00	247,93
3. Werkingssubsidies		0,00	0,00	0,00
a. Algemene werkingssubsidies		0,00	0,00	0,00
- Gemeente- of provinciefonds	7400	0,00	0,00	0,00
- Gemeentelijke of provinciale bijdrage	7401	0,00	0,00	0,00
- Overige algemene werkingssubsidies	7402/4	0,00	0,00	0,00
b. Specifieke werkingssubsidies	7405/9	0,00	0,00	0,00
4. Recuperatie specifieke kosten soc.dienst OCMW	748	0,00	0,00	0,00
5. Andere operationele ontvangsten	742/7	17.222,06	14.830,30	9.987,02
B. Financiële ontvangsten	75	625,22	1.636,36	12.717,75
C. Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar	794	0,00	0,00	0,00
III. Saldo		196.132,58	553.023,20	656.698,81

6.2 Toelichting bij de financiële nota - investeringsrekening

Adres:

Waregems Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

TJ3 Evolutie per beleidsdomein WAGSO 2019

DEEL 1 : UITGAVEN		Code	Totaal	Algemene Financiering	Interne Werking	Omgeving
I.	Investerings in financiële vaste		0,00	0,00	0,00	0,00
A.	Extern verzelfstandigde	280	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	281	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Publiek-Private	282	0,00	0,00	0,00	0,00
D.	OCMW-verenigingen	283	0,00	0,00	0,00	0,00
E.	Andere financiële vaste activa	284/8	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Investerings in materiële vaste activa		54.653,94	3.405,67	3.593,88	47.654,39
A.	Gemeenschapsgoederen en		45.773,94	3.405,67	3.593,88	38.774,39
1.	Terreinen en gebouwen	220/3-229	22.084,65	3.405,67	0,00	18.678,98
2.	Wegen en overige infrastructuur	224/8	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Roerende goederen	23/4	23.689,29	0,00	3.593,88	20.095,41
4.	Leasing en soortgelijke rechten	25	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Erfgoed	27	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Overige materiële vaste activa		8.880,00	0,00	0,00	8.880,00
1.	Onroerende goederen	260/4	8.880,00	0,00	0,00	8.880,00
2.	Roerende goederen	265/9	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Vooruitbetalingen op investeringen in	2906	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Investerings in immateriële vaste	21	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Toegestane investeringssubsidies	664	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAAL UITGAVEN			54.653,94	3.405,67	3.593,88	47.654,39
DEEL 2 : ONTVANGSTEN		Code	Totaal	Algemene	Interne	Omgeving
I.	Verkoop van financiële vaste activa	28	0,00	0,00	0,00	0,00
A.	Extern verzelfstandigde	280	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	281	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Publiek-Private	282	0,00	0,00	0,00	0,00
D.	OCMW-verenigingen	283	0,00	0,00	0,00	0,00
E.	Andere financiële vaste activa	284/8	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Verkoop van materiële vaste activa	22/7	0,00	0,00	0,00	0,00
A.	Gemeenschapsgoederen en		0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Terreinen en gebouwen	220/3-229	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wegen en overige infrastructuur	224/8	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Roerende goederen	23/4	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Leasing en soortgelijke rechten	25	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Erfgoed	27	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Overige materiële vaste activa		0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Onroerende goederen	260/4	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Roerende goederen	265/9	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Ontvangen vooruitbetalingen op de van materiële vaste activa	176	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Verkoop van immateriële vaste activa	21	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Investeringsubsidies en -	150-180-4951/2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAAL ONTVANGSTEN			0,00	0,00	0,00	0,00

TJ4 Evolutie van de investeringsverrichtingen WAGSO 2019

DEEL 1 : UITGAVEN		Code	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
I.	Investerings in financiële vaste activa		0	0	0
A.	Extern verzelfstandigde agentschappen	280	0	0	0
B.	Intergemeentelijke samenwerkings- verbanden en soortgelijke entiteiten	281	0	0	0
C.	Publiek-Private samenwerkingsverb.	282	0	0	0
D.	OCMW-verenigingen	283	0	0	0
E.	Andere financiële vaste activa	284/8	0	0	0
II.	Investerings in materiële vaste activa		54.654	77.931	1.833.989
A.	Gemeenschapsgoed. en bedrijfsmatige mat. vaste activa		45.774	72.465	1.833.989
1.	Terreinen en gebouwen	220/3-229	22.085	34.512	1.784.317
2.	Wegen en overige infrastructuur	224/8	0	2.610	18.801
3.	Roerende goederen	23/4	23.689	35.342	30.871
4.	Leasing en soortgelijke rechten	25	0	0	0
5.	Erfgoed	27	0	0	0
B.	Overige materiële vaste activa		8.880	5.466	0
1.	Onroerende goederen	260/4	8.880	5.466	0
2.	Roerende goederen	265/9	0	0	0
C.	Vooruitbetalingen op investeringen in materiële vaste activa	2906	0	0	0
III.	Investerings in immateriële vaste activa	21	0	0	0
IV.	Toegestane investeringssubsidies	664	0	0	0
TOTAAL UITGAVEN			54.654	77.931	1.833.989
DEEL 2 : ONTVANGSTEN		Code	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
I.	Verkoop van financiële vaste activa		0	0	0
A.	Extern verzelfstandigde agentschappen	280	0	0	0
B.	Intergemeentelijke samenwerkings- verbanden en soortgelijke entiteiten	281	0	0	0
C.	Publiek-Private Samenwerkingsverbanden	282	0	0	0
D.	OCMW-verenigingen	283	0	0	0
E.	Andere financiële vaste activa	284/8	0	0	0
II.	Verkoop van materiële vaste activa		0	0	0
A.	Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa		0	0	0
1.	Terreinen en gebouwen	220/3-229	0	0	0
2.	Wegen en overige infrastructuur	224/8	0	0	0
3.	Roerende goederen	23/4	0	0	0
4.	Leasing en soortgelijke rechten	25	0	0	0
5.	Erfgoed	27	0	0	0
B.	Overige materiële vaste activa		0	0	0
1.	Onroerende goederen	260/4	0	0	0
2.	Roerende goederen	265/9	0	0	0
C.	Ontvangen vooruitbetalingen op de verkoop van materiële vaste activa	176	0	0	0
III.	Verkoop van immateriële vaste activa	21	0	0	0
IV.	Investeringsubsidies en -schenkingen	150-180- 4951/2	0	0	0
TOTAAL ONTVANGSTEN			0	0	0

TJ5 Stand van de kredieten van de investeringsenveloppen WAGSO 2019

Investeringsenveloppen	Uitgaven					Ontvangsten		
	Verbintenis krediet	Vastleggingen	Verbintenis krediet min vastleggingen	Aanrekeningen	Verbintenis krediet min aanrekeningen	Verbintenis krediet	Aanrekeningen	Verbintenis krediet min aanrekeningen
IE02:aantrekkelijke stad (2014 - 2020)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IE13:overig beleid Omgeving (2014 - 2020)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WIE11:overig beleid Interne Werking (2014 - 2020)	48.793,63	42.387,51	6.406,12	42.387,51	6.406,12	0,00	0,00	0,00
WIE12:overig beleid Omgeving (2014 - 2020)	10.485.996,39	11.995.290,02	-1.509.293,63	11.964.998,99	-1.479.002,60	0,00	0,00	0,00
WIE10:overig beleid Algemene Financiering (2014 - 2020)	28.164,77	15.117,82	13.046,95	9.710,07	18.454,70	0,00	0,00	0,00



6.3 Toelichting bij de financiële nota - liquiditeitenrekening

Adres:

Waregems Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

TJ6 Evolutie van de liquiditeitenrekening WAGSO 2019

RESULTAAT OP KASBASIS	Code	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
I. Exploitatiebudget (B-A)		196.133	553.023	656.699
A. Uitgaven	60/5-694	1.800.530	1.237.631	1.038.584
B. Ontvangsten	70/794	1.996.663	1.790.654	1.695.283
1. a. Belastingen en boetes	73	333	0	248
1. b. Algemene werkingsbijdrage van andere lokale overheden	7401	0	0	0
1. c. Tussenkoms door derden in het tekort van het boekjaar	794	0	0	0
2. Overige	70-7400-7402/9-742/6-75	1.996.330	1.790.654	1.695.035
II. Investeringsbudget (B-A)		-54.654	-77.931	-1.833.989
A. Uitgaven	21/28-2908-664	54.654	77.931	1.833.989
B. Ontvangsten	150-176-180-21/28-4951/2	0	0	0
III. Andere (B-A)		-420.000	-420.000	-595.000
A. Uitgaven		420.000	420.000	595.000
1. Aflossing financiële schulden		420.000	420.000	595.000
a. Periodieke aflossingen	421/4	420.000	420.000	420.000
b. Niet-periodieke aflossingen	171/4	0	0	175.000
2. Toegestane leningen	2903/4	0	0	0
3. Overige transacties		0	0	0
a. Terugbetaling van borgtochten ontvangen in contanten	178	0	0	0
b. Vorderingen op lange termijn die binnen het jaar vervallen	2905	0	0	0
c. Andere overige uitgaven	100	0	0	0
B. Ontvangsten		0	0	0
1. Op te nemen leningen en leasings	171/4	0	0	0
2. Terugvordering van aflossing van financiële schulden		0	0	0
a. Periodieke terugvorderingen	4943/4	0	0	0
b. Niet-periodieke terugvorderingen	2903/4	0	0	0
3. Overige transacties		0	0	0
a. Borgtochten ontvangen in contanten	178	0	0	0
b. Vorderingen op lange termijn die binnen het jaar vervallen	4949-4959	0	0	0
c. Schenkingen, andere dan opgenomen onder deel I en II	102	0	0	0
d. Niet opgevraagd kapitaal (-)	101	0	0	0
IV. Budgettaire resultaat boekjaar (I + II + III)		-278.521	55.093	-1.772.291
V. Gecumuleerd budgettaire resultaat vorig boekjaar		1.103.655	1.048.562	2.820.853
VI. Gecumuleerd budgettaire resultaat (IV + V)		825.133	1.103.655	1.048.562
VII. Bestemde gelden (toestand op 31 december)		0	0	0
A. Bestemde gelden voor de exploitatie	0901	0	0	0
B. Bestemde gelden voor investeringen	0902	0	0	0
C. Bestemde gelden voor andere verrichtingen	0903	0	0	0
VIII Resultaat op kasbasis (VI - VII)		825.133	1.103.655	1.048.562

Bestemde gelden	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
I. Exploitatie	0	0	0
Corr. voorz. verwarmingsinstallatie eindcijfer 2014 niet opgehaald in 2015	0	0	0
Voorziening liften	0	0	0
Voorziening verwarmingsinstallatie	0	0	0
III. Andere verrichtingen	0	0	0
Onbeschikbare reserves	0	0	0
Totaal bestemde gelden	0	0	0



6.4 Overzicht verstrekte subsidies

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

TJ Overzicht van de verstrekte werkings- en investeringssubsidies WAGSO 2019

A. Werkingssubsidies

BEGUNSTIGDE	Omschrijving	Initieel bedrag	Eindbedrag	Jaarrekening	BV	Ramingnummer
		150,00	150,00	0,00	0500	2019143351
	Totaal :	150,00	150,00	0,00		

B. Investeringsubsidies

BEGUNSTIGDE	Omschrijving	Initieel bedrag	Eindbedrag	Jaarrekening	BV	Ramingnummer
-------------	--------------	-----------------	------------	--------------	----	--------------



6.5 Toelichting bij de samenvatting van de rekeningen - De Balans

Adres:

Waregms Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

TJ7 Toelichting bij de balans WAGSO 2019

1: Mutatiestaat van de financiële vaste activa						
	Boekwaarde op 1/1	Investeringen	Des-investeringen	Herwaarder-ingen	Waarde-verminderingen	Boekwaarde op 31/12
A. Extern verzelfstandigde agentschappen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Intergemeentelijk samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Publiek-Private Samenwerkingsverbanden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. OCMW-verenigingen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Andere financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2: Mutatiestaat van de materiële vaste activa							
	Boekwaarde op 1/1	Investeringen	Des-investeringen	Herwaarder-ingen	Afschrijvingen	Waarde-verminderingen	Boekwaarde op 31/12
I. Gemeenschapsgoederen	284.128,67	0,00	0,00		-38.414,89	0,00	245.713,78
A. Terreinen en gebouwen	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
B. Wegen en overige infrastructuur	284.128,67	0,00	0,00		-38.414,89	0,00	245.713,78
C. Installaties, machines en uitrusting	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
D. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
E. Leasing en soortgelijke rechten	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
F. Erfgoed	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
II. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	12.798.816,86	45.773,94	0,00		-525.979,12	0,00	12.318.611,68
A. Terreinen en gebouwen	12.361.989,98	22.084,65	0,00		-471.741,19	0,00	11.912.333,44
B. Installaties, machines en uitrusting	414.437,00	13.457,85	0,00		-43.882,10	0,00	384.012,75
C. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	22.389,88	10.231,44	0,00		-10.355,83	0,00	22.265,49
D. Leasing en soortgelijke rechten	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
III. Overige materiële vaste activa	6.260,99	8.880,00	0,00	0,00	-2.776,15	0,00	12.364,84
A. Terreinen en gebouwen	6.260,99	8.880,00	0,00	0,00	-2.776,15	0,00	12.364,84
B. Roerende goederen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal materiële vaste activa	13.089.206,52	54.653,94	0,00	0,00	-567.170,16	0,00	12.576.690,30

3: Mutatiestaat van de financiële schulden					
	Boekwaarde op 1/1	Nieuwe leningen / leasings	Aflossingen	Overboekingen LT naar KT	Boekwaarde op 31/12
I. Financiële schulden op lange termijn	-6.938.750,00	0,00	0,00	420.000,00	-6.518.750,00
A. Financiële schulden ten laste van het bestuur	-6.938.750,00	0,00	0,00	420.000,00	-6.518.750,00
1. Leningen ten laste van het bestuur	-6.938.750,00	0,00	0,00	420.000,00	-6.518.750,00
2. Leasings ten laste van het bestuur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Financiële schulden ten laste van derden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Leningen ten laste van derden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Leasings ten laste van derden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Schulden op korte termijn	-420.000,00	0,00	420.000,00	-420.000,00	-420.000,00
A. Financiële schulden ten laste van het bestuur	-420.000,00	0,00	420.000,00	-420.000,00	-420.000,00
1. Leningen ten laste van het bestuur	-420.000,00	0,00	420.000,00	-420.000,00	-420.000,00
2. Leasings ten laste van het bestuur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Financiële schulden ten laste van derden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Leningen ten laste van derden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Leasings ten laste van derden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal financiële schulden	-7.358.750,00	0,00	420.000,00	0,00	-6.938.750,00

4. De mutatiestaat van het nettoactief

	Overig netto-actief	Herwaarderingsreserve	Gecumuleerd resultaat	Investerings-subsidies en schenkingen	TOTAAL
I. Balans op einde boekjaar 2017	9.632.673,90	0,00	144.452,16	0,00	9.777.126,06
II. Boekhoudkundige wijzigingen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Herwerkte balans	9.632.673,90	0,00	144.452,16	0,00	9.777.126,06
IV. Mutaties in het nettoactief boekjaar 2018		0,00	63.810,26	0,00	63.810,26
A. Netto mutatie direct opgenomen in het nettoactief		0,00		0,00	0,00
1. Toevoeging aan herwaarderingsreserves		0,00			0,00
2. Terugneming van herwaarderingsreserves (-)		0,00			0,00
3. Toevoeging aan investerings-subsidies en schenkingen				0,00	0,00
4. Afschrijving van investerings-subsidies en schenkingen (-)				0,00	0,00
B. Overschot / tekort van het boekjaar 2018			63.810,26		63.810,26
V. Balans op einde boekjaar 2018	9.632.673,90	0,00	208.262,42	0,00	9.840.936,32
VI. Mutaties in het nettoactief boekjaar 2019		0,00	24.672,82	0,00	24.672,82
A. Netto mutatie direct opgenomen in het nettoactief		0,00		0,00	0,00
1. Toevoeging aan herwaarderingsreserves		0,00			0,00
2. Terugneming van herwaarderingsreserves (-)		0,00			0,00
3. Toevoeging aan investerings-subsidies en schenkingen				0,00	0,00
4. Afschrijving van investerings-subsidies en schenkingen (-)				0,00	0,00
B. Overschot / tekort van het boekjaar 2019			24.672,82		24.672,82
VII. Balans op einde boekjaar 2019	9.632.673,90	0,00	232.935,24	0,00	9.865.609,14



6.6 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

Adres:

Waregms Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

2019140101

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

TJ Niet in de balans opgenomen rechten en verplichten WAGSO 2019**Debet Credit Saldo****00 Zekerheden door derden gesteld voor rekening van het bestuur**

- 000 Crediteuren van de boekhoudkundige entiteit, houders van door derden gestelde zekerheden
- 001 Derden, stellers van zekerheden voor rekening van de boekhoudkundige entiteit

01 Persoonlijke zekerheden gesteld voor rekening van derden

- 010 Debiteuren wegens verplichtingen uit wissels in omloop
- 011 Crediteuren wegens verplichtingen uit wissels in omloop
 - 0110 Door de boekhoudkundige entiteit geëndosseerde, overgedragen wissels
 - 0111 Andere verplichtingen uit wissels in omloop
- 012 Debiteuren wegens persoonlijke zekerheden
- 013 Crediteuren wegens persoonlijke zekerheden
 - 01300 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door OCMW's
 - 01301 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door autonome provinciebedrijven
 - 01302 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door autonome gemeentebedrijven
 - 01303 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door provinciale extern verzelfstandigde agentschappen
 - 01304 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door gemeentelijke extern verzelfstandigde agentschappen
 - 01305 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door OCMW-verenigingen naar publiek recht
 - 01306 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door OCMW-verenigingen naar privaat recht
 - 01307 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door intergemeentelijke samenwerkingsverbanden
 - 01308 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door politiezones
 - 01309 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door besturen van de eredienst
 - 01390 Crediteuren wegens borgstelling voor financiële schulden door andere entiteiten

02 Zakelijke zekerheden gesteld op eigen activa

- 020 Crediteuren van de boekhoudkundige entiteit, houders van zakelijke zekerheden
- 021 Zakelijke zekerheden, gesteld voor eigen rekening
- 022 Crediteuren van derden, houders van zakelijke zekerheden
- 023 Zakelijke zekerheden, gesteld voor rekening van derden

03 Ontvangen zekerheden

- 030 Statutaire bewaargevingen
- 031 Statutaire bewaargevers
- 032 Ontvangen zekerheden
- 033 Zekerheidstellers

04 Goederen en waarden van derden gehouden door derden in hun naam, maar ten bate en voor risico van de boekhoudkundige entiteit

- 040 Derden, houders in hun naam, maar ten bate en voor risico van de boekhoudkundige entiteit van goederen en waarden
- 041 Goederen en waarden van derden gehouden door derden in hun naam, maar ten bate en voor risico van de boekhoudkundige entiteit

05 Verplichtingen tot aan- en verkoop van vaste activa

- 050 Verplichtingen tot aankoop
- 051 Crediteuren wegens verplichtingen tot aankoop
- 052 Debiteuren wegens verplichtingen tot verkoop
- 053 Verplichtingen tot verkoop

06 Termijnovereenkomsten

- 060 Op termijn gekochte goederen - te ontvangen
- 061 Crediteuren wegens op termijn gekochte goederen
- 062 Debiteuren wegens op termijn verkochte goederen
- 063 Op termijn verkochte goederen - te leveren
- 064 Op termijn gekochte deviezen - te ontvangen
- 065 Crediteuren wegens op termijn gekochte deviezen
- 066 Debiteuren wegens op termijn verkochte deviezen
- 067 Op termijn verkochte deviezen - te leveren

07 Goederen en waarden van derden gehouden door het bestuur

- 070 Gebruiksrechten op lange termijn
 - 0700 Terreinen en gebouwen
 - 0701 Installaties, machines en uitrusting
 - 0702 Meubilair en rollend materieel
- 071 Crediteuren wegens huurgelden en vergoedingen
- 072 Goederen en waarden van derden in bewaring, in consignatie of in bewerking gegeven
- 073 Commitenten en deponenten van goederen en waarden
- 074 Goederen en waarden van derden gehouden voor rekening of ten bate en voor risico van derden
- 075 Crediteuren wegens goederen en waarden van derden gehouden voor rekening of ten bate en voor risico van derden

08 Aangegane, maar niet opgenomen kredieten**09 Diverse rechten en verplichtingen**

- 090 Bestemde gelden
 - 0901 Bestemde gelden voor exploitatie-uitgaven
 - 0902 Bestemde gelden voor investeringsuitgaven
 - 0903 Bestemde gelden voor andere uitgaven
- 091 Bestemde gelden
- 092/9 Overige diverse rechten en verplichtingen