



Jaarrekening & toelichtingen 2021

Adres:

Waregems Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 3968 / algemeen 2021004700

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2021

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 2021 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	7
1.4.1	LENING STAD WAREGEM – WANDELZONE HET PAND	7
1.4.2	INVESTERINGSKREDIET RENOVATIE ONDERSTATIONS EN LIFTEN	8
1.4.3	TIJDELIJKE FINANCIERINGEN	8
1.4.4	LENING SMARTCITIES BELFIUS : ONDERGRONDSE PARKING ZUIDERPROMENADE	8
1.5	AFSCHRIJVINGEN EN INVESTERINGEN	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 BELEIDSDOELSTELLINGEN	13
1.8.1	NEMEN EN ONDERSTEUNEN VAN INITIATIEVEN OM BETAALBAAR WONEN TE VERSTERKEN (SD3.AP3.A3)	13
1.8.1.1	Screenen van de markt naar nieuwe opportuniteiten om het betaalbaar woonbeleid te realiseren.....	13
1.8.1.2	Ontwikkelen en commercialiseren van bouwgronden.....	13
1.8.2	INITIATIEVEN NEMEN OM DE KERNEN TE VERSTERKEN EN DE AANTREKKINGSKRACHT TE VERHOGEN : HERNIEUWBOUW HET PAND (SD3.AP1A2).....	17
1.8.2.1	Financieel overzicht	17
1.8.2.2	Historiek renovatiewerken.....	18
1.8.2.3	Herlocalisatie handelspanden en stopzetting bestaande huurcontracten	20
1.8.2.4	Communicatie renovatieproject	21
1.8.2.5	De symbiose tussen de Zuidboulevard en Het Pand faciliteren.....	22
1.9	OVERIGE BELEIDSDOELSTELLINGEN	22
1.9.1	VERDER ONTWIKKELEN VAN EEN VEILIGE STAD MET STERKE PUBLIEKE DIENSTEN.....	22
1.9.1.1	Optimaliseren van de interne organisatie	22
1.9.1.2	Verder realiseren en evalueren van een adequaat parkeerbeleid in samenwerking met de stad.....	24
1.9.2	VERDER ONTWIKKELEN VAN EEN AANTREKKELIJK EN BRUISEND WAREGEM	33
1.9.2.1	Het stedelijk patrimonium duurzaam ontwikkelen, onderhouden en beheren	33
1.9.2.2	Initiatieven nemen om de kernen te versterken en de aantrekkingskracht te verhogen	40
1.9.2.3	Permanent evalueren en bijsturen van de bestaande communicatiekanalen en inzetten op nieuwe communicatiemiddelen	45
2	WETTELIJKE JAARREKENING	47
2	48
2.1	JAARREKENING (PUBLICATIE).....	48
2.2	PROEF- EN SALDIBALANS	51
2.3	RESULTATENREKENING	53

2.4	RESULTAATSVERWERKING.....	56
2.5	FISCAAL RESULTAAT	56
2.6	WAARDERINGSREGELS	57
2.7	AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN	59
2.8	KASTOESTAND EN REKENINGSUITTREKSELS	60
3	JAARREKENING VLAANDEREN	61
3.1	BELEIDSEVALUATIE.....	62
	3.1.1 RAPPORT BELEIDSEVALATIE.....	62
	3.1.2 TOELICHTING VERSCHILLEN TUSSEN BEGIN EN EINDBUDGET EN JAARREKENING	70
3.2	FINANCIELE NOTA.....	73
	3.2.1 DOELSTELLINGENREKENING	73
	3.2.2 STAAT VAN FINANCIEEL EVENWICHT	75
	3.2.3 REALISATIE VAN DE KREDIETEN	77
	3.2.4 DE BALANS	78
	3.2.5 STAAT VAN OPBRENGSTEN EN KOSTEN	79
3.3	TOELICHTING	80
	3.3.1 ONTVANGSTEN EN UITGAVEN VAN FUNCTIONELE AARD	80
	3.3.2 ONTVANGSTEN EN UITGAVEN VAN ECONOMISCHE AARD.....	82
	3.3.3 INVESTERINGSPROJECT.....	85
	3.3.4 EVOLUTIE VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN	86
	3.3.5 TOELICHTING BIJ DE BALANS	87
	3.3.6 OVERZICHT VAN DE OVERGEDRAGEN KREDIETEN VOOR INVESTERINGEN EN FINANCIERING	87
3.4	DOCUMENTATIE	88
	3.4.1 OVERZICHT VAN DE TOEGESTANE WERKINGS- EN INVESTERINGSSUBSIDIES	88
	3.4.2 OVERZICHT VAN DE VERBONDEN ENTITEITEN EN VAN DE PERSONEELSINZET.....	88
	3.4.3 OVERZICHT VAN DE OPBRENGSTEN PER BELASTINGSSOORT.....	88



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:

2021

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 3968 / algemeen 2021004700

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. Tegenover vorig jaar is er slechts één wijziging, namelijk de vervanging van dhr. Demunter Tom door Mevr. Monia Arroudi.

- 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)
- Mevr. Monia Arroudi, Kruishoutemseweg 63, 8790 Waregem (Vooruit)
- Dhr. Patrick Desmet, Leeuwkestraat 4, 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 2021 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 2021 in totaal 12 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 meerjarenplan en de kredieten goed.

Verder zal de gemeenteraad advies verlenen over de jaarrekening die door de raad van bestuur jaarlijks voor 30 juni zal worden vastgesteld. De gemeenteraad dient binnen de 50 dagen na ontvangst haar advies te geven, zo niet zal het advies geacht worden gunstig te zijn.

Ook een statutenwijziging dient door de gemeenteraad te worden goedgekeurd.

1.2 STATUTENWIJZIGING

Er waren geen statutenwijzigingen in 2021.

1.3 BEHEERSOVEREENKOMST

Conform de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur werd een nieuwe beheersovereenkomst afgesloten tussen WAGSO en de stad in 2019. Deze heeft geen wijzigingen ondergaan in 2021.

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 bevoering voor een periode van 20 jaar tegen een herzienbare intrestvoet.

leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Aflossing 2021	Afgelost tot 31/12/21	Saldo nog af te lossen	Intresten 2021
1.300.000	31/12/2006	31/12/2025	65.000	1.040.000	260.000	7.348,20

1.4.2 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	Aflossing 2021	Afgelost tot 31/12/21	Saldo nog af te lossen	Intresten
1.000.000	31/12/2015	31/12/2024	100.000	700.000	300.000	5.036

1.4.3 Tijdelijke financieringen

De financieringslijn van ING van maximum 3.000.000 euro liep af op 2/7/21. Op deze lijn was een rentevoet van toepassing gebaseerd op de respectievelijke Euribor rentevoet van 1 jaar met een minimum van 0% verhoogd met 85 basispunten.

In 2021 werd een marktverkenning georganiseerd bij de KBC Bank, ING Bank en Belfius Bank voor een exploitatiekredietlijn van 4 miljoen ter vervanging en ter uitbreiding van deze ING financiering, om ook de kastekorten tijdens de verbouwingen te kunnen dekken. Hierbij kwam KBC er als beste uit met een marge van 79,8 punten en het niet naar 0 afronden van negatieve Euribor. Vooral dit laatste zorgde voor een aanzienlijke daling van deze financieringskost met gemiddeld zo'n 55 basispunten. Op eind 2021 was de ING financiering van 2.325.000 euro volledig overgezet naar deze KBC financiering.

Leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Aflossing 2021	Afgelost tot 31/12/21	Saldo nog af te lossen	Intresten 2021
2.325.000	11/3/2017	NVT	0	0	2.325.000	10.646,62

1.4.4 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 31/12/21 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	Aflossing 2021	Afgelost tot 31/12/21	Saldo nog af te lossen	Intresten 2021
2.000.000	31/12/2016	31/12/2035	100.000	600.000	1.400.000	48.612,16
1.000.000	31/12/2016	30/09/2036	50.000	262.500	725.000	
1.500.000	31/12/2016	30/09/2036	75.000	393.750	1.087.500	

1.5 AFSCHRIJVINGEN EN INVESTERINGEN

In 2021 werd een totaal bedrag van 415.597,59 euro afgeschreven tegenover 556.565,25 euro in 2020; of een daling van ruim 25%. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met een uitboekingen van activa ten gevolge van de afbraakwerken in Het Pand van 3.645.113,10 euro waarvan 2.049.759,28 euro nog niet volledig afgeschreven investeringen.

Ten gevolge van deze uitboeking werd een minderwaarde bekomen van 613.897,06 euro wat uiteraard een grote impact heeft op het boekhoudkundig resultaat voor 2021.

Deze niet volledig afgeschreven investeringen waren in hoofdzaak :

- bevloering pand : 1.303.584,71 euro waarvan 302.677,51 euro minderwaarde
- liften : 356.680,57 euro waarvan 201.111,35 euro minderwaarde
- zonnewering : 94.214,23 euro waarvan 28.264,27 euro minderwaarde

Er zijn weinig nieuwe investeringen in 2021 te noteren (56.693,61 euro). De voornaamste nieuwe investeringen zijn de vernieuwing van de verlichting Zuiderpromenade (43.022 euro) en de uitbreiding van shop&go in de winkelstraten (7.615 euro).

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

Onderdeel	Afschrijving 2021	Afschrijving 2020	Wijziging	Investeringen 2021	Afschrijvingstermijn
Weginfrastructuur parkeren (on str)	24.453	24.516	0%	7.615 (1)	20j: parkeerautomaten 10j/5j : shop&go sensoren 5j : parkeergeleidingssysteem
Ondergrondse parkings inrichting + parkeergeleidingssysteem	81.975	98.930 (1)	-17% (2)	44.439,56 (3)	20j : automaten+slagbomen Skidata 15j : andere parkeertechnieken, belichting 10j : software, schrobmachine, kleine inrichtingen, camerabewaking, elektr. 5j : servers+firewall
Ondergrondse parkings gebouw	162.096	162.087	0%		50j
Inrichting huurpanden	3.345	22.455	-85% (4)		10j
Eigenaarsonderhoud panden	8.017	104.752	-92% (5)		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	48.375	44.458	+9%	3429 (6)	33j : gebouw 20j : vernieuwen nokken 10j : CV/warmtepompen
Sanitaire unit	6.937	3.939	+76%		20j : installatie 2010 10j : vernieuwingsinvesteringen
Boothuis	78.153	40.036	-6%		20j : gebouw en inrichting 10j : keukentoestellen, cv, regenwatersysteem, omheining, schilderen, sanitair
Huurpanden door te rekenen	0 (7)	2.879	-100%		15j : sprinklers Blokker/Smatch 10j : vervangen watertellers eigendom Fod+Bpost
Installaties en machines WAGSO	457	457	0		10j : grotere toestellen 5j : kleine toestellen
Stookplaats	36.343	37.876	-4%		20j : warmwater meters 15j : vernieuwing 10j : afsluiters+software tellers
Materiaal+ inrichting gemene delen	5.523	10.093	-45% (8)		20j : brandleiding 10j : noodverlichting gangen, speelplein, hogedruktoestel, camerabewaking pand, vervanginvestering lift
Kantoormeubilair en informatica	2.114	1.916	+10%	1.209 (9)	10j : meubilair 5j : informatica
Ruimten WAGSO inrichting	521	521	0		10j
Inrichtingen winkelstad	1.614	1.614	0		5j : laptop Citycoach 10j : geluidinstallatie straten

- (1) Uitbreiding Shop&Go zones
- (2) Einde afschrijving parkeergeleiding -17.786 euro en servers -1.710 euro ; nieuwe afschrijvingen 2.884 euro
- (3) Nieuwe ledverlichting Zuiderpromenade + nieuwe UPS parkeertechnieken
- (4) Ingevolge het casco zetten van een groot deel van de panden in het kader van de hernieuwbouw, werden de resterende activa uitgeboekt in verliezen ; met uitzondering van enkele elektrische inrichtingen en de te recupereren geluidinstallatie en scheidingswanden
- (5) Ingevolge het verwijderen van de bevoering , een groot aantal liften, de zonnewering, ... in het kader van de hernieuwbouw vielen al deze afschrijvingen weg en bleef nog enkel een paar kleine afschrijvingen op de nog gebleven sanitaire ruimtes, de trap Bpost en de lift kant Markt en Cappuccino
- (6) Herinrichting badkamer
- (7) Ingevolge de afbraak van de sprinklerinstallatie en brandcentrale valt deze afschrijving weg
- (8) Wegvallen speeltoestellen middenplein Pand die overgedragen zijn naar de Stad
- (9) Nieuwe laptop techniek

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 2021.

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 (1)	Citycoach (2)	Parkeren (3)	Totaal	%
VTE 2021	2,13	2,00	0,72	0	4,85	
<i>Directe loonkosten</i>	115.975,68	102.599,11	29.508,56	0	248.083,35	72%
<i>Indirecte loonkosten</i>	41.833,18	37.636,45	16.314,57	1.164,89	96.949,09	28%
Totaal	157.808,86	140.235,56	45.823,13	1.164,89	345.032,44	100%
%	46%	41%	13%	0%	100%	
Totale loonlasten 2020	152.818,92	132.306,57	45.810,16	1.954,51	332.890,16	
Wijziging t.o.v. 2020	3%	6%	0%	-40%	4%	
VTE 2020	2,13	2	1	0	4,35	
Wijziging t.o.v. 2020	0%	0%	-28%	NVT	12%	

- (1) Onze techniker nam meer wachtdiensten voor zijn rekening dan in 2020
- (2) De citycoach is uit dienst gegaan op 24/9/21; waar dit in 2020 nog over een volledig jaar ging
- (3) De parkeerwachters staan op de loonlijst van Stad Waregem. Het gaat hier dus uitsluitend om operationele kosten zoals kledij, kleine benodigheden, ... De daling heeft in hoofdzaak te maken met minder kledijkosten en geen restaurantkosten

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 29.727,40 euro, wat ruim 4.300 euro lager is dan in 2020 maar dit in hoofdzaak door éénmalige of uitzonderlijke ingrepen of gebeurtenissen zoals corona of betalingsverschillen (zie hieronder).

	2021	2020
Kosten kantoor WAGSO verzekering/onderhoud/elec (1)	5.907,06	7.210,95
Huur en onderhoud installaties en machines (1)	912,10	834,99
Kantoorbenodigdheden	146,11	422,11
Drukwerk/Kopies/Post/Andere adm.kosten	1504,25	1.510,91
Algemene opleidingen+begeleiding	430,14	795,06
Telefoonkosten	866,36	1.252,20
Verzekering BA uitbating	554,99	387,85
Verzekering Bestuurdersaansprakelijkheid	1.179,90	1.179,90
Verzekering lichamelijke ongevallen bestuurders	425,00	425,00
Restaurantkosten en receptiekosten (2)	87,81	888,17
Presentiegelden bestuurders met sociale bijdragen	18.221,72	16.124,88
Afschrijvingen WAGSO installaties en inrichtingen	3.127,36	2.929,26
Belastingen	51,55	-19,68
Financiële kosten/opbrengsten (4)	-3583,85	102,80
TOTAAL	29.727,40	34.044,90

- (1) Er werden minder poetsbeurten ingepland wegens de lagere bezetting in het kantoor
- (2) Ingevolge corona was dit uiteraard niet aan de orde
- (3) Een aantal betalingsverschillen zijn in '21 in opbrengsten geboekt

1.7.3 Herverdeling overhead

Zowel voor de administratieve als voor de technische personeelskosten is voor 2021 gekeken naar de daadwerkelijke ingeschatte werkverdeling over de verschillende beleidsdomeinen/subdomeinen op basis van een tabel van werkuren per beleid en subdomein.

Voor 2021 was de grootste verschuiving te noteren in het onderdeel Renovatie Pand (+18%) ten nadele van o.a. het beheer Pand (-14%) en in mindere mate het woonbeheer (-1%) en promotie (-1%).

De verdeling van de citycoach ging uiteraard volledig naar de verschillende subdomeinen in promotie. De (indirecte) personeelskosten voor parkeren worden 100% toegewezen aan het domein parkeren.

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

1.8 PRIORITAIRE BELEIDSDOELSTELLINGEN

De tabellen m.b.t. de prioritaire beleidsdoelstellingen met de volledige duiding rond de verschillen tussen begin-, eindbudget en jaarrekening zijn terug te vinden in de beleidsevaluatierapporten onder punt 3.1.1. De boekhoudkundige en economische benadering is terug te vinden in onderstaande onderdelen.

1.8.1 Nemen en ondersteunen van initiatieven om betaalbaar wonen te versterken (SD3.AP3.A3)

Binnen dit domein werd volgend resultaat geboekt :

	2021	2020
Aankopen gronden	-69.785,06	-525.615,42
Voorraadwijziging op aankopen	69.785,06	525.615,42
Intresten financieringen (2)	-10.646,62	-20.384,65
Diverse kosten (Onr.voorh, ...)	0,00	29,06
Overheadkosten	-11.759,87	-15.644,31
Resultaat betaalbaar wonen 2021	-22.406,49	-35.999,90

- (1) Verkopen 4 loten project Spoorweglaan St.-Eloois-Vijve : 327.699,61 euro - waarde grond 327.699,61 euro ; in 2020 waren er reeds 7 loten verkocht t.w.v. 449.868,07 euro
- (2) Ingevolge de overplaatsing van de financiering van Belfius naar KBC werd een grote daling gerealiseerd (zie ook 1.4.3)

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

Er werd voor deze actie geen budget voorzien in 2021.

1.8.1.2 Ontwikkelen en commercialiseren van bouwgronden

1.8.1.2.1 Project Spoorweglaan

1.8.1.2.1.1 Aankoop/kostprijs/rendement

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
- 7.596,46 m² onbebouwbare grond tegen een bedrag van 4 euro/m²
- 4.601,65 m² bebouwbare grond tegen een bedrag van 75 euro/m²

Eind 2021 bedroeg de totale kostprijs van dit project :

type kost	Effectieve kosten op heden	Totaal Raming
aankoop grond	2.716.193,31	2.716.193,31
Financieel (1)	107.336,48	139.276,34
nutsleidingen	331.269,60	331.269,60
ontwerpkosten (incl grondonderzoek)	120.179,25	141.352,74
archeologie uitgebreid	86.772,13	86.772,13
publiciteit	14.604,44	14.604,44
Riolering (2)		499.078,64
kosten projectverkoop	660,66	660,66
infrastructuur wegen en omgeving	695.086,90	1.218.531,02
Eindtotaal	4.072.102,77	5.147.738,88

(1) Gezien de verkopen budgettair verspreid zijn over meerdere jaren zijn dan oorspronkelijk voorzien zijn ook de ramingen hierop verhoogd

(2) De rioleringskosten zijn ten laste genomen van de Stad Waregem en worden dus louter informatief opgenomen in dit overzicht om tot effectieve margebedragen te kunnen rekenen. T.o.v. vorig jaar is dit met 32.614 euro gestegen.

In 2021 werden volgende zaken gerealiseerd :

Afrekening aanleg watervoorziening fase 1+2	De Watergroep	-85.298,50
Uitzetten punten nutsleidingen	Landmeter Jo D'Hondt	614,44
eindvorderingsstaat 12 infrastructuur	JOZEF VANDEN BUVERIE & CO	124.168,32
Archeologie saldofactuur	BAAC	21.780,00
Aktekosten verkaveling (correctie)	Aktum	-2.237,45
	Beyaert/Immoweb/Studio Tornado/	
Publiciteitskosten(publibord/advertentie/promofolder/facebook)	Harelbeke/Vanderhaegen/Folderbedeling/Stad Waregem/)	11.372,69
	TOTAAL :	69.785,06

Op basis van de te verwachten totaalkosten en de te verwachten verkopen komen we op heden op een geraamde marge van 179.105 euro :

Wat	Aantal	Vermoedelijke bedragen
Verkoopwaarde	100 loten	5.319.796
Totale geraamde kostprijs op heden incl rioleringswerken		5.147.738
Bruto marge totaalproject		179.105

Gezien de gestegen kosten van financiering (spreiding), infrastructuurwerken en riolering gecombineerd en de iets lagere verkoopwaarde daalt deze bruto marge t.o.v. 2020 met 123.467,75 euro. Hierin zit wel een marge ingerekend voor eventuele meerwerken t.b.v 113.607,97 euro.

1.8.1.2.1.2 Verkoop

De prijzen per m² werden bepaald op basis van type en locatie :



Dit woonproject bestaat uit volgende onderdelen :

42 kavels bouwgrond (half open bebouwing) :

Deze kavels worden aangeboden vrij van bouwpromotor. Om de gronden tegen uitzonderlijke prijzen te kunnen verkopen gelden wel een aantal voorwaarden, zoals een bouw- en woonstverplichting.

Voor de verkoop wordt gewerkt met een kandidatenregister.

Alle informatie is terug te vinden op de website spoorweglaan.wagso.be.

In 2021 werden 4 loten verkocht :

Lot 23	Belaen Elias	78.102,75
Lot 22	De Waele Charlotte	78.114,10
Lot 9	Marijsse Julie	88.864,35
Lot 29	Vanhouwere Rùben	82.990,11
Totale omzet 2021 :		328.071,31 euro

Met de verkoop van 7 loten in 2020 en 4 loten in 2021 waren er dus 11 van deze 42 loten verkocht eind 2021.

WOONPROJECT SPOORWEGLAAN

WAREGEM



24 geschakelde woningen projectzone 1 + private carport en 10 parkwoningen projectzone 2 + private carport

Dit woonproject werd op 30/6/2020 toegewezen aan de firma Eribo en Steenoven. Zij staan in voor de bouw van deze woningen. Het gaat om energieneutrale woningen (E0) met minstens 3 slaapkamers en enkele met nog een extra casco verdieping. Alle woningen zijn inclusief carport en fietsenberging en ingericht met de moderne technieken zoals zonnepanelen, vloerverwarming, warmtepomp, vierseizoenenbeglazing, ...



34 WONINGEN & 34 CARPORTS

- 4x 6 geschakelde woningen met een woonertypologie
- 10 parkwoningen
- 34 carports
- centrale groenzone

Indicatieve (31/1/20) verkoopprijzen exclusief kosten en btw voor deze nog op te richten woningen gaan van zo'n 257.500 euro naar 377.500 euro.



Via beslissing van het directiecomité van Wagso van 13/4/2021 werd aan de firma Eribo en Steenoven de machtiging gegeven om alle onderhandelingen te voeren voor de verkopen van de projectgronden, en dit binnen de gestelde voorwaarden en prijszettingen, alsook om namens Wagso de reservatie- en onderhandse verkoopsovereenkomst te ondertekenen, mits aanvaarding van de kandidaat koper door het directiecomité van Wagso.

Op de zitting van dit directiecomité van 14/12/21 werd toestemming gegeven voor de verkoop van de volgende loten in de projectzone :

Lot A2.02	Elien Vanden Driessche en Lisa Devos	40.977,50 euro
Lot A2.06	Wim Maertens	59.339 euro
Lot A3.02	Veerle Meersdom	40.238 euro
Lot A3.06	Alexander Vershelde	53.157 euro
Lot B2.06	Florian Dheedene en Laura De Bacher	63.571 euro
Lot B3.04	Maria Heyrick en Kim Beijens	43.971 euro

De verkopen zelf vinden in 2022 plaats.

Via beslissing van de Raad van Bestuur van 9/7/2021 werd aan de firma Eribo- De Steenoven een recht van opstal verleend voor de periode van 3 jaar vanaf de datum van verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning.

24 appartementen in 2 gebouwen met sociale invulling :

De “rode loten” voorzien in het optrekken van 2 projecten van groepswoningsbouw met telkens 12 wooneenheden per project in 3 bouwlagen. Er is een gecentraliseerde ruimte voor de private carports met bergruimte. Er is voor beide projecten concrete interesse van Helpt Elkander.

1.8.2 Initiatieven nemen om de kernen te versterken en de aantrekkingskracht te verhogen : hernieuwbouw Het Pand (SD3.AP1A2)

1.8.2.1 Financieel overzicht

Vanaf 2020 wordt dit aanzien als een prioritaire actie. We maken dan ook hieronder het onderscheid tussen boekingen op prioritaire acties en boekingen op niet prioritaire acties, maar die beiden dus betrekking hebben op de hernieuwbouw Het Pand.

Hernieuwbouw Pand	Inkomsten/uitgaven	2021	2020
Prioritaire boekingen	Erelonen juridische bijstand MJP02691 (1)	-11.921,38	-38.051,89
	Promotiekosten renovatie Pand MJP02703 (2)	-42.811,01	-91.378,05
	Toegekende schadevergoedingen huurders voor beëindiging handelshuurovereenkomst MJP02736 (3)	-405.535,65	-2.596.922,26
	Tussentotaal	460.268,04	-2.726.352,20
Niet prioritaire boekingen	Ontvangen werkingssubsidie	200.000,00	2.700.000,00
	Toegekende schadevergoedingen huurders voor beëindiging handelshuurovereenkomst (3)	-716.241,66	
	Erelonen juridische bijstand	0	-6.928,14
	Promotiekosten renovatie Pand (2)	359,49	-7.212,21
	ontvangen schadevergoedingen		1.352,26
	Doorgefactureerde promotiekosten (4)	20.024,48	49.295,13
	Doorgefactureerde erelonen studies		20.437,94
	Diverse kosten	-7,07	-932,32
	Overheadkosten (5)	-129.549,90	-68.227,78
Resultaat Hernieuwbouw Pand 2021 (6)		-1.085.682,70	-199.233,68

(1) Eubelius : juridische bijstand contracten

(2) Acties het Pand Ontpopt : 9.862,68 euro
 Bewegwijzering rond Pand : 2.287,47 euro
 Perscommunicatie Mediafin : 8.260,88 euro
 Pandkrant : 18.790,30 euro
 Wandeling Het Pand Ontpopt : 655,90 euro
 website Het Pand : 55,60 euro

(3) Prioritair : uitbetaalde schadevergoedingen 2021 : 919.765,80 euro
 nog uit te betalen via te ontv.fact.Tui : 4.931,51 euro
 reeds gebudgetteerde schadevergoedingen 20; uitbetaald in 21 : -515.161,66 euro
 niet prioritair : toegekende schadevergoedingen 2021 maar uitbetaling/aanrekening 2022

(4) In overeenkomst met de stad Waregem werd 50% van de promotiekosten aan hen doorgefactureerd.

(5) Het aandeel werkuren in het kader van de renovatie is (vrij logisch) gestegen met factor 3 voor de technici en met factor 2 voor de administratie

1.8.2.2 Historiek renovatiewerken

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.

Op basis van de conclusie van de denktank 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 1.9.1.4.
- Opmaak van een ontwerp-/architectuuropdracht voor de effectieve renovatie van het Pand

Na het voeren van de procedure tot het aanstellen van een ontwerper voor de renovatie van het Pand heeft de raad van bestuur in zitting van 20 december 2018 de ontwerp-opdracht toegewezen aan Wielfaert Architecten BVBA. Deze opdracht werd later overgedragen naar de stad die als bouwheer optreedt in het kader van deze werken. WAGSO is mee aanbestedende overheid.

In 2019 en tot februari 2020 werd het dossier verder uitgewerkt in hoofdzaak door middel van wekelijkse overlegmomenten met de ontwerper, om te komen tot volgende definitieve ontwerpen :

Nieuw inkom Markt :



Nieuwe inkom Meersstraat :



Binnenplein :



Kant Stadionvijvers/Zuidboulevard :



Toegang vanaf parking Meersstraat :



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.

In de loop van 2020 werd het lastenboek voor het aanstellen van een aannemer voor de renovatiewerken gefinaliseerd en goedgekeurd. Ook de raad van bestuur van WAGSO heeft in zitting van 5 mei 2020 het lastenboek goedgekeurd, aangezien WAGSO mee als aanbestedende overheid optreedt voor het geval bepaalde zaken opportuun zijn om binnen WAGSO te worden gerealiseerd.

De werken werden door de stad toegewezen aan Artes - EEG als hoofdaannemer.

Zoals gepland konden de renovatiewerken aanvangen op 1 februari 2021. De werken kenden een vlotte start en lopen eind 2021 nog steeds zoals initieel gepland. Als ook in 2022 de werken even vlot blijven lopen, zullen de handelspanden per 1 juni 2022 kunnen opgeleverd worden aan de verschillende huurders om dan op 19 augustus 2022 de heropening van het gehele commerciële complex te kunnen organiseren.

1.8.2.3 Herlocalisatie handelspanden en stopzetting bestaande huurcontracten

Zoals eerder aangehaald wordt het commercieel deel van het Pand tijdens de werken voor het publiek afgesloten. Hiertoe zijn met alle zittende huurders de nodige regelingen getroffen. Vooreerst past het elke handelaar te danken voor het enthousiasme waarmee deze uitzonderlijke situatie werd aangepakt en de open houding ten aanzien van de gesprekken in de zoektocht naar een passende oplossing.

De meeste handelszaken zijn geherlocaliseerd in leegstaande handelspanden in het centrum, zij het tijdelijk dan wel definitief. Één handelszaak is in een mobiele winkelunit ondergebracht (Bakkerietje). En tot slot

zijn er nog een beperkt aantal handelszaken die tijdens de werken zo optimaal mogelijk kunnen openblijven door hun specifieke ligging (gelegen op de Markt).

1.8.2.4 Communicatie renovatieproject

Dergelijk renovatieproject geeft uiteraard een aanzienlijke impact voor zowel de aanwezige handelszaken, het kernwinkelgebied als de bezoekers en verdient een goede communicatie.

Om dit alles in goede banen te leiden werd een opdracht uitgeschreven voor een communicatiebureau. Daarbij werd vooral gezocht naar een bureau dat een concept uitwerkt rond de renovatiewerken en daar een correcte branding aan vast hangt. Het opgezette communicatietraject heeft tot doel de impact van de renovatiewerken op een positieve wijze te begeleiden en ondersteunen (steun aan de verhuisde handelaars, in beeld brengen van het project zowel regionaal als nationaal, ...).

Om dit alles in goede banen te leiden werd door het directiecomité in zitting van 12 mei 2020 de firma Cayman aangesteld. De firma Cayman schreef in met het concept “Het Pand OntPopt”. Deze campagne werd na toewijzing verder uitgewerkt.

In dit concept ter waarde van 69. 943 euro excl. BTW waren o.a. volgende zaken opgenomen (enkel ontwerp):

- campagne identiteit, slogan, campagne
- mobiele kiosk
- spandoeken, werfdoeken, branding
- opzetten website en sociale kanalen Het Pand Ontpopt
- ontwerp 3 pandkranten
- postkaarten, flyers, banner, stickervel handelaars

In 2021 werd voor de campagne “Het Pand Ontpopt” nog volgend budget als volgt gespenseerd: 9.862,68 euro



Verder werd in 2021 ook een dossier opgestart om een nieuwe branding voor het Pand uit te werken, die dan vanaf de heropening zal uitgedragen worden en de herkenbaarheid van het Pand in de ruime regio moet bestendigen. Daartoe werd in het directiecomité van 13 juli 2021 een bestek goedgekeurd, waarbij op zoek werd gegaan naar een marketingbureau dat zou instaan voor de nieuwe look and feel van het vernieuwde Pand. Na het voeren van een aanbesteding, werden 3 offertes ontvangen:

Bedrijf	Adres	Gemeente
Cayman Behavioural Design Agency	Lieven Bauwensstraat 35	8200 Brugge
AB Creations	Windhoek 22	8790 Waregem
Astrix Agency	Vredestraat 49, bus 21	8790 Waregem

Enkel Siesqo, die ook werd aangeschreven, diende geen offerte in.

Na een toelichtingsronde van de verschillende dossiers werd door het directiecomité in zitting van 13 september 2021 toegewezen aan de firma AB Creations en dit voor een bedrag van 33 605,00 euro excl. BTW en dit voor de basisopdracht, zoals in het lastenboek omschreven.

In 2021 werden zo de nodige voorbereidingen getroffen om de nieuwe branding verder vorm te geven. Begin 2022 zal deze aan de handelaars van het Pand worden toegelicht om later op het jaar dan wereldkundig te maken.

1.8.2.5 De symbiose tussen de Zuidboulevard en Het Pand faciliteren

Vanaf het moment dat het Pand terug in exploitatie is, en er ook in principe 2 handelszaken komen in het Pand die onmiddellijk hun etalage op de Zuidboulevard en esplanade hebben, zal de samensmelting tussen het nieuwe stadsdeel Waregem-Zuid, het vernieuwde Pand en het stadscentrum automatisch groeien. Er zal hier ook blijvend op worden ingezet, zeker als de connectie naar de sportcluster en het Regenboogpark gerealiseerd zullen zijn. De beslissing is ondertussen genomen binnen de schoot van de stad om de recreatieve zone Regenboogpark direct te verbinden met het Pand en de Zuidboulevard. De stad zal hier de lead nemen.

1.9 OVERIGE BELEIDSDOELSTELLINGEN

1.9.1 Verder ontwikkelen van een veilige stad met sterke publieke diensten

1.9.1.1 Optimaliseren van de interne organisatie

1.9.1.1.1 Voeren van een adequaat en duurzaam HR- en financieel beleid

HR beleid

Er waren in 2021 geen wijzigingen te noteren in het personeel.

De personeelsformatie van WAGSO ziet er op 31 december 2021 dan ook opnieuw 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

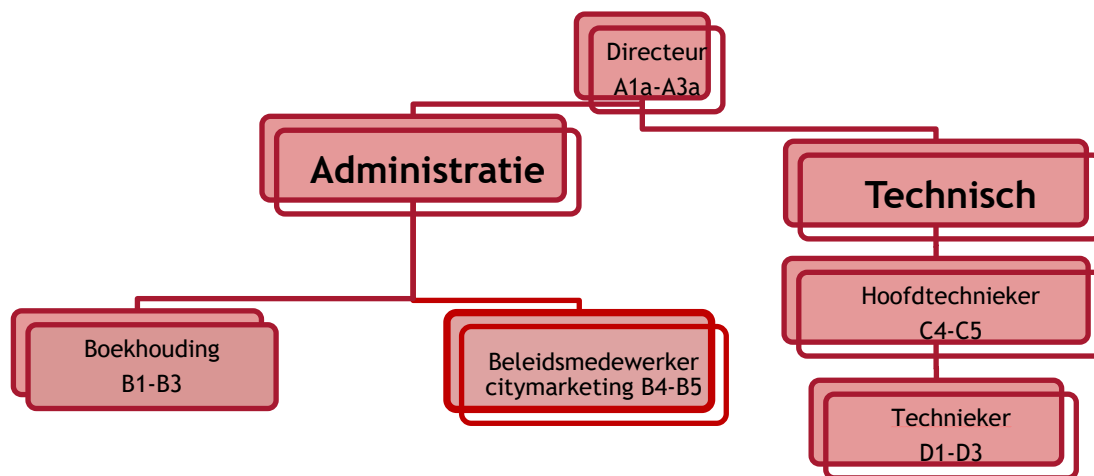
Dit maakt een totaal van 6 personeelsleden.

De functie van beleidsmedewerker citymarketing is niet meer ingevuld sinds 24/9/21. Voor deze functie werd een nieuwe vacature uitgeschreven op schaal B1. Hierdoor zijn de voltijdse equivalenten op jaarvlak gedaald van 5,13 in 2020 naar 4,85 in 2021.

	Voltijds (aantal/j)	Deeltijds (aantal/j)	Voltijds Equivalent jaarvlak
Niveau A	1	0	1
Niveau B	1,72	1	1,85
Niveau C	1	0	1
Niveau D	1	0	1
Niveau E	0	0	0
Totalen	4,72	1	4,85

De administratieve opvolging van het parkeerbeleid werd ook in 2021 ondersteund door 2 medewerkers van de stedelijke diensten. De controles en naheffingen wordt ook door medewerkers van de stedelijke diensten uitgevoerd.

Financieel beleid



De jaarrekening 2021 werd nog verder uitgewerkt op budgettaire, financieel en informatief vlak wat ook toelaat om zowel een budgettaire jaarrekening op te maken, als een jaarrekening in de vennootschapsboekhouding. Dit verslag werd nu opgesplitst in 3 grote groepen :

- jaarverslag met budgettaire en economische benadering van de verschillende beleidsdoelstellingen, zowel prioritair als niet prioritair, en een beschrijving van de structuren, afschrijvingen, leningen,...
- jaarrekening : met tal van wettelijke boekhoudrapporten van 2021
- jaarrekening Vlaanderen : met alle verplichte rapporten opgelegd door ABB, waar gevraagd met extra duiding over verschillen tussen budget, jaarrekening 2020 en jaarrekening 2021.

Alle cijfers en evoluties werden zoveel mogelijk toegelicht met tabellen, grafieken en foto's ; wat de leesbaarheid nog zou moeten verbeteren.

Er wordt nog verder uitgekeken naar een vaste partner om WAGSO te begeleiden en te volgen op fiscaal vlak.

In 2021 werd ook een marktonderzoek gedaan naar een betere financiering voor onze grondprojectverkoppen. Dit resulteerde in een sterk verbeterde financiering zowel op basis van tarief (ong. 55 punten), als op vlak van flexibiliteit (keuze kaskrediet of vaste voorschotten binnen éénzelfde lijn).

1.9.1.1.2 Permanent werken en bijsturen in kader van arbeidsveiligheid

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.

1.9.1.1.3 Uitbouwen van een performant organisatiebeheersingssysteem

In de beheersovereenkomst alsook in het decreet lokaal bestuur 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 organisatiebeheersingssysteem 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.

1.9.1.2 Verder realiseren en evalueren van een adequaat parkeerbeleid in samenwerking met de stad

Het sinds oktober 2016 ingevoerde parkeerbeleid wordt in 2021 verdergezet. Er zijn een aantal evoluties en tendensen die zich laten opmerken en hierna worden weergegeven.

Het behoeft geen verdere toelichting dat Covid-19 ook voor de parkings een belangrijke impact heeft gekend.

1.9.1.2.1 On-street

Vanaf 1/10/2021 werden er een aantal wijzigingen doorgevoerd in het parkeerbeleid :

- bewonerskaarten rode zone worden vervangen door bewonersabonnementen enkel nog geldig in de groene en blauwe zone. De prijs van de eerste kaart blijft staan op 125 euro, de 2^e kaart daalt van 200 euro naar 165 euro
- einde Stationsstraat (tussen Putmanstraat en Noorderlaan) wordt rode zone i.p.v. groene zone
- bewoners groene zone kunnen nu ook een jaarabonnement voor de volledige groene zone aankopen voor 165 euro/jaar. De voorwaarden voor de oude bewonerskaarten blijft ongewijzigd met die uitzondering dat een derde kaart niet meer kan aangekocht worden
- medische abonnementen worden betalend en kosten vanaf nu 100 euro/jaar ; de doelgroep wordt uitgebreid met logopedisten, podologen, vroedvrouwen en werknemers van diensten, gezin en thuiszorg
- aannemers kunnen aannemersabonnementen aankopen geldig in de rode, groene en blauwe zone in dit per maand aan 50 euro/maand of per jaar aan 600 euro/jaar

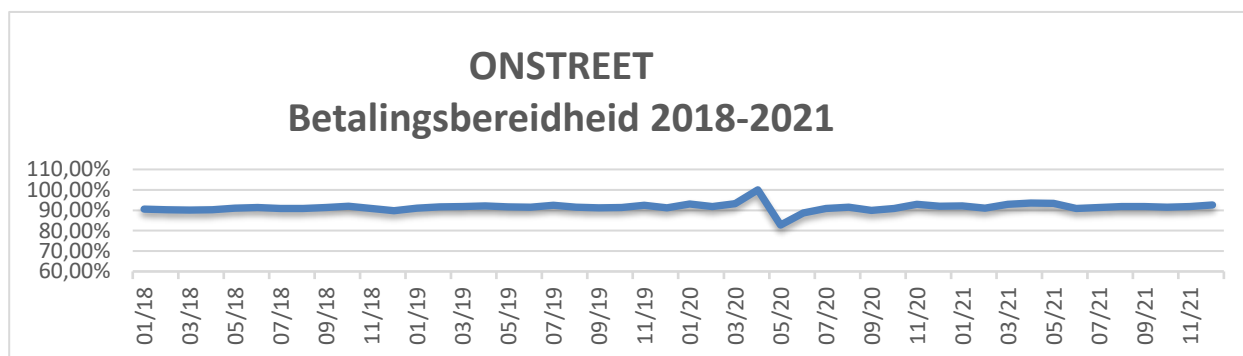
Het volledige parkeerbeleid is na te lezen op de website www.parkereninwaregem.be.

Naheffingen en controles

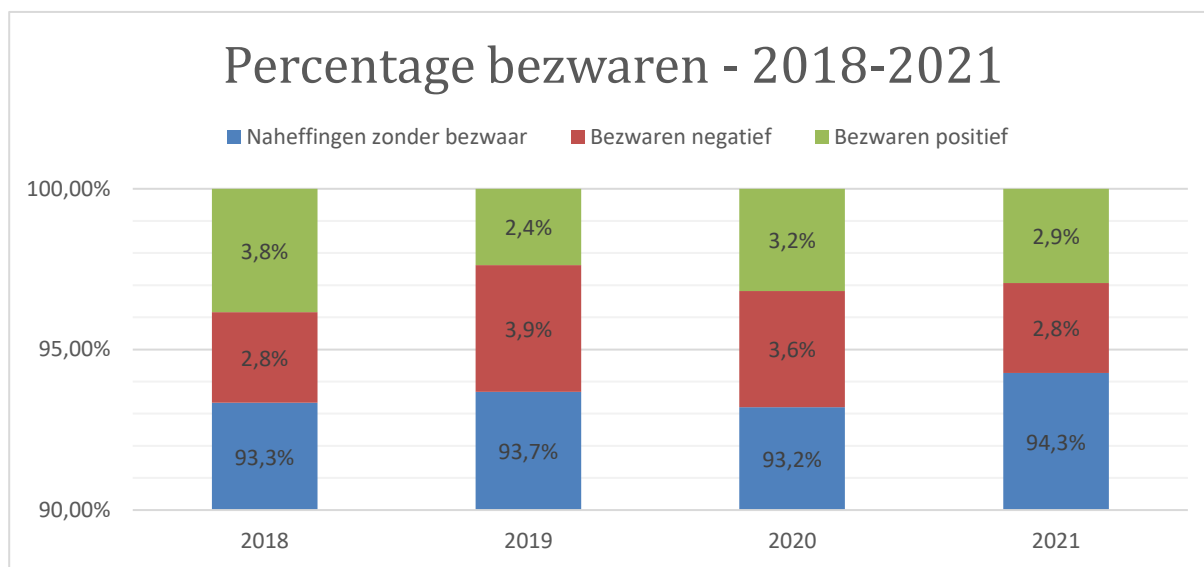
De stijging van het aantal controles en naheffingen die in onderstaande tabel is te zien, ligt uiteraard in de lijn van de verwachting gezien er enerzijds geen lockdown periodes waren qua parkeercontroles in 2021, maar anderzijds dat er nog steeds een lagere parkeerdruk was t.o.v. voor corona tijden en dat er 2020 ook nog voor 2/3^e van het jaar een derde parkeerwachter was.

Controles / jaar	2020	2021	Evolutie	% tov geheel in 2021
Geldige	82.795	99.780	20,51%	91,35%
Naheffingen betalend	7.154	7.893	10,33%	7,23%
Naheffingen BZ centrum	516	386	-25,19%	0,35%
Naheffingen BZ station	327	343	4,89%	0,31%
Shop&go	739	829	12,18%	0,76%
Totaal aantal controles	91.351	109.231	16,76%	100,00%

De gemiddelde betalingsbereidheid is terug op het niveau van vorig jaar. Maar het lichte verschil in 2020 had uiteraard te maken met de heropstart na de lockdown die blijkbaar voor niet alle mensen even duidelijk was.



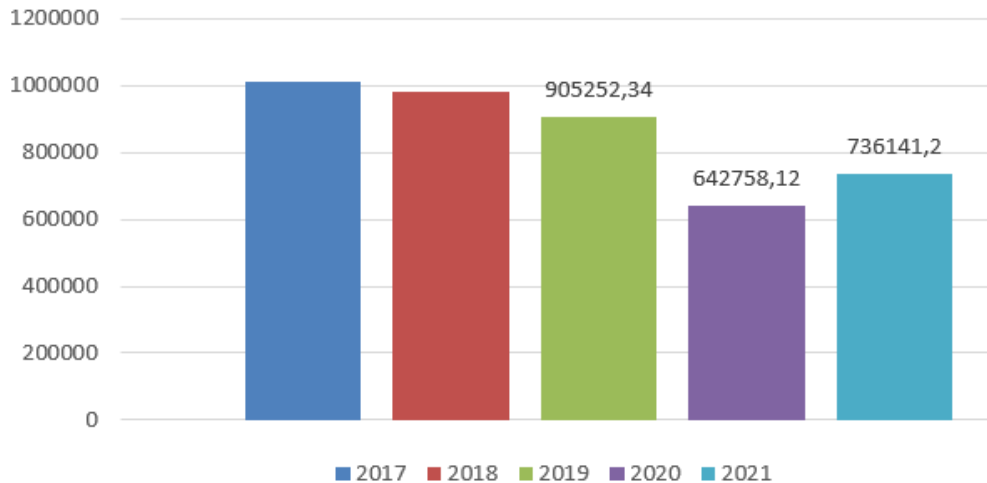
Het aantal niet betwiste naheffingen blijft terug nagenoeg stabiel, met een lichte stijging van 1,1%. Het aantal negatieve bezwaren neemt verhoudingsgewijze een stuk sterker af (-22%) dan de positieve bezwaren (-9%).



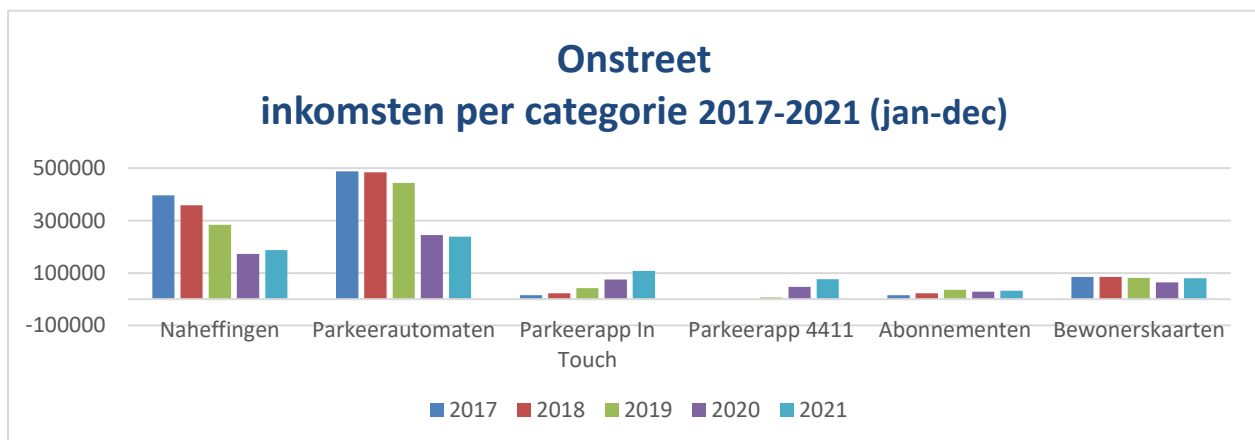
Inkomsten onstreet parkeren

Waar de ontvangsten in 2020 nog 29% zakten, herstelden deze in 2021 met zo'n 15% t.o.v. 2020. Ook hier zien we weer het resultaat van een jaar zonder lockdown qua parkeren maar met toch een vrij lage parkeerdruk. Ook het feit dat de vernieuwde jaarabbonementen nog in 2021 gecompenseerd werden voor de 2 maanden lockdown in 2020 resulteerde in deze matige stijging.

ONSTREET Inkomsten 2017- 2021 (jan-dec)



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. Er is ook nog steeds overduidelijk het effect te zien van de coronamaatregelen vanaf begin 2020 met veel meer thuiswerkers, maar wellicht ook een verschuiving naar online aankopen en minder winkelbeleving ten gevolge van de verschillende lockdowns.



Ook in 2021 zien we een blijvende tendens van parkeerautomaten richting parkeerapp's. De intouch app blijft nog steeds de meest gebruikte app, maar de stijging is wel meer uitgesproken bij de 4411 app (62% t.o.v. 44%).

Bewonerskaarten en abonnementen

	Aantal op 31/12/2018	Aantal op 31/12/2019	Aantallen op 31/12/2020	Aantallen op 31/12/2021	Vershil 2021 t.o.v. 2020
1 ^e bewonerskaart blauwe zone	236	269	271	278	2,58%
2 ^e bewonerskaart blauwe zone (50EUR)	17	24	21	24	14,29%
Bewonerskaart blauwe zone station	203	224	223	220	-1,35%
1 ^e bewonerskaart groene zone	594	667	694	684	-1,44%
2 ^e bewonerskaart groene zone (100EUR)	28	40	42	35	-16,67%
Bewonerskaart groene zone (volledig)(165EUR)				0	0%
1 ^e bewonerskaart rode zone (125EUR)	29	42	47	55	17,02%
2 ^e bewonerskaart rode zone (165 euro)			2	5	150%
Parkeerabonnementen groene zone	495	483	431	395	-8,35%
Parkeerabonnementen blauwe zone	1	1	2	5	150%
Medische abonnementen	57	212	252	133	-47,22%
Abonnementen mantelzorg groene zone				1	100%
Abonnementen mantelzorg blauwe zone				0	
Aannemersabonnementen				3	100%

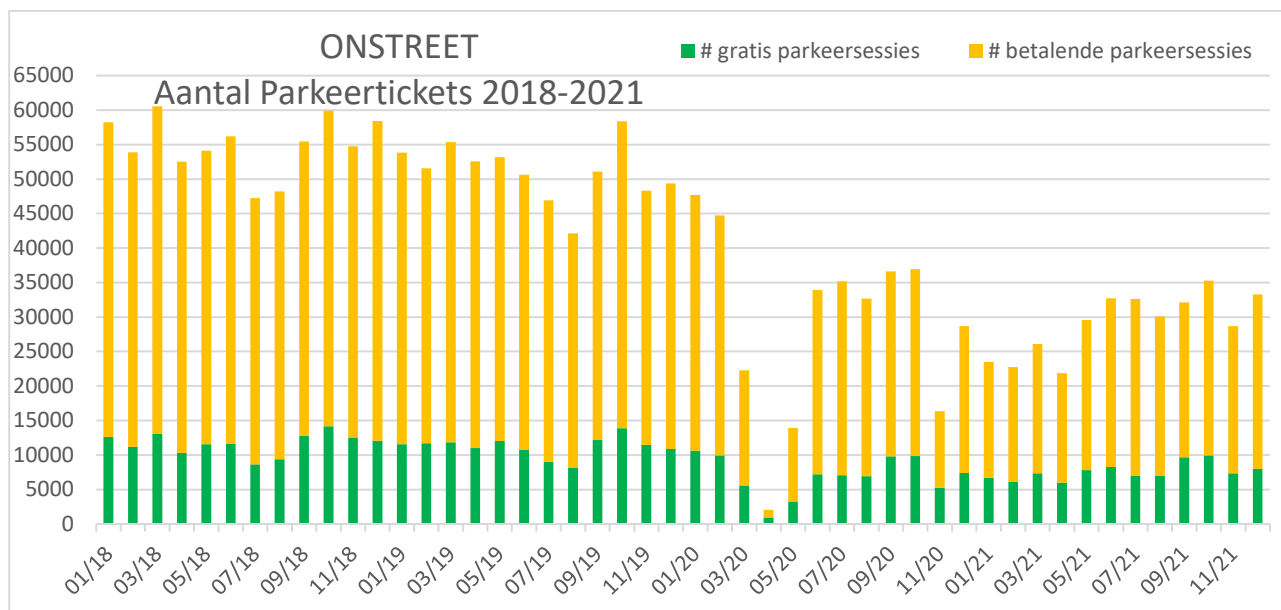
De opmerkelijkste wijzigingen in 2021 zijn de volgende :

- bewonerskaart volledige groene zone : is pas ingevoerd op 1/10/21 en had op eind 2021 nog geen enkele afnemer
- het aantal parkeerabonnementen groene zone blijft verder zakken. Dit heeft uiteraard alles te maken met het feit dat veel mensen van thuis uit bleven werken gezien de coronamaatregelen, en dus bij de eerstvolgende jaarvervaldatum geen verlenging meer hebben gevraagd
- medische abonnementen -47% wegens het betaalbaar maken van deze abonnementen (100eur/jaar vanaf 1/10/21)

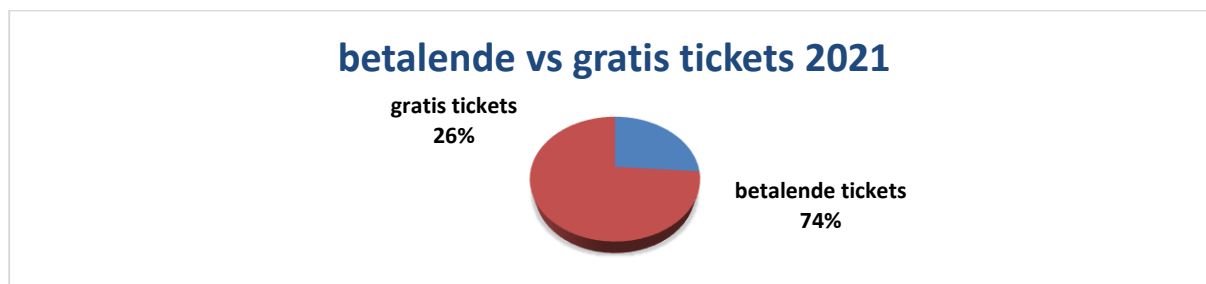
Parkeerautomaten

Er zijn in het straatbeeld op 31/12/21 nog steeds 72 parkeerautomaten aanwezig.

Deze automaten leverden in 2021 in totaal 348.671 tickets af, waarvan 91.309 gratis tickets. Dit is tegenover 2020 respectievelijk een daling van 1% en een stijging van 9% wat dus aangeeft dat er duidelijk meer kortparkeerders waren dan in 2020 en dat dus een aanzienlijk deel van de langparkeerders overgeschakeld is naar de twee parkeerapp's.



In 2021 bedroeg het aandeel gratis tickets 26%.

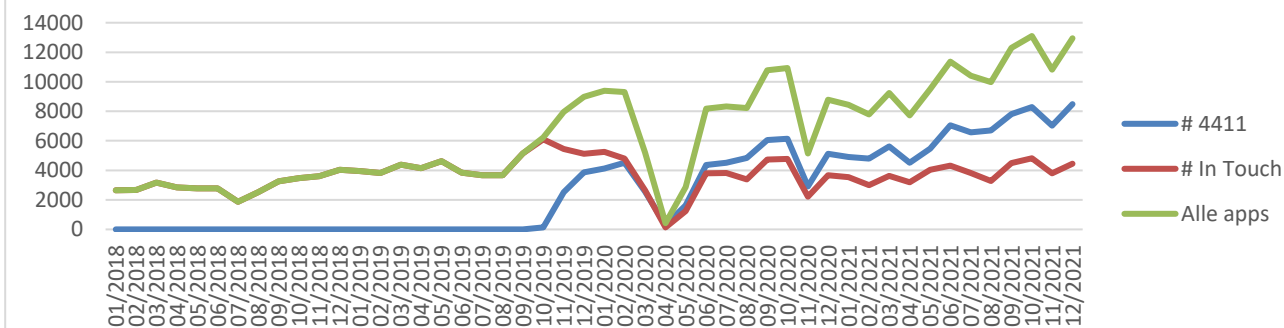


Parkeerapp

Ook in 2021 blijft het gebruik en de inkomsten van en via de parkeerapp vrij sterk stijgen. En ook hier blijkt dat de 4411 app verhoudingsgewijze voor langere sessies gebruikt wordt.

ONSTREET

Aantal sessies parkeerapp 2018-2021



Onstreet parkeren financieel

Bij deze een financieel totaalbeeld voor het straatparkeren binnen WAGSO:

Parkeren on street	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Parkeerinkomsten (1)	0,00	0,00	0,00
Ontvangen dienstvergoeding (2)	104.718,00	105.100,04	116.016,49
Andere doorfacturaties (3)		1.618,00	
Afschrijvingen	Nvt	-24.227,24	-24.515,78
Kosten onderhoud parkeerautomaten (4)	-44.753,00	-43.775,56	-37.901,26
Externe diensten (tradelec- pro-rata)	-45.925,00	-45.358,51	-44.086,79
Port, drukwerk, kantoorkosten	-11.100,00	-7.958,75	-8.267,00
personeelskosten parkeerwachters	-1.800,00	-1.164,89	-1.954,51
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	Nvt	-17.699,44	-10.494,78
TOTAAL RESULTAAT (5)		-33.466,35	-11.203,63

- (1) De inkomsten zijn binnen de stedelijke financiën verworven
- (2) In 2021 werden de gestegen kosten en ook de afschrijvingen effectief doorgerekend
- (3) Doorfacturatie tijdelijk wegnemen parkeerautomaat op vraag van Eribo
- (4) Bovenop de reguliere kosten voor het onderhoudscontract, hosting en licenties van Flowbird en de licentiekosten voor de handheld's van Intouch waren er in 2021 ook extra kosten voor o.a. herstellen van shop&go's (1.937,10 euro) en verplaatsen van parkeerautomaten (2.373 euro).
- (5) Zowel de overheadkosten, als de afschrijvingen die >5 jaar oud (wat pas vanaf '21 sterk doorweegt) zijn, worden niet doorgerekend. Vandaar dus dit negatief saldo.

1.9.1.2.2 Off-street

Zowel parking Pand als parking Zuiderpromenade worden in 2021 verder geëxploiteerd in samenwerking met de stad.

Ingevolgde de vernieuwingswerken werd de ondergrondse parking Pand gesloten vanaf 1/2/21 voor niet abonnees en werd ook de gelegenheid geboden om met de abonnementen Pand ook te parkeren in de ondergrondse Zuiderpromenade.

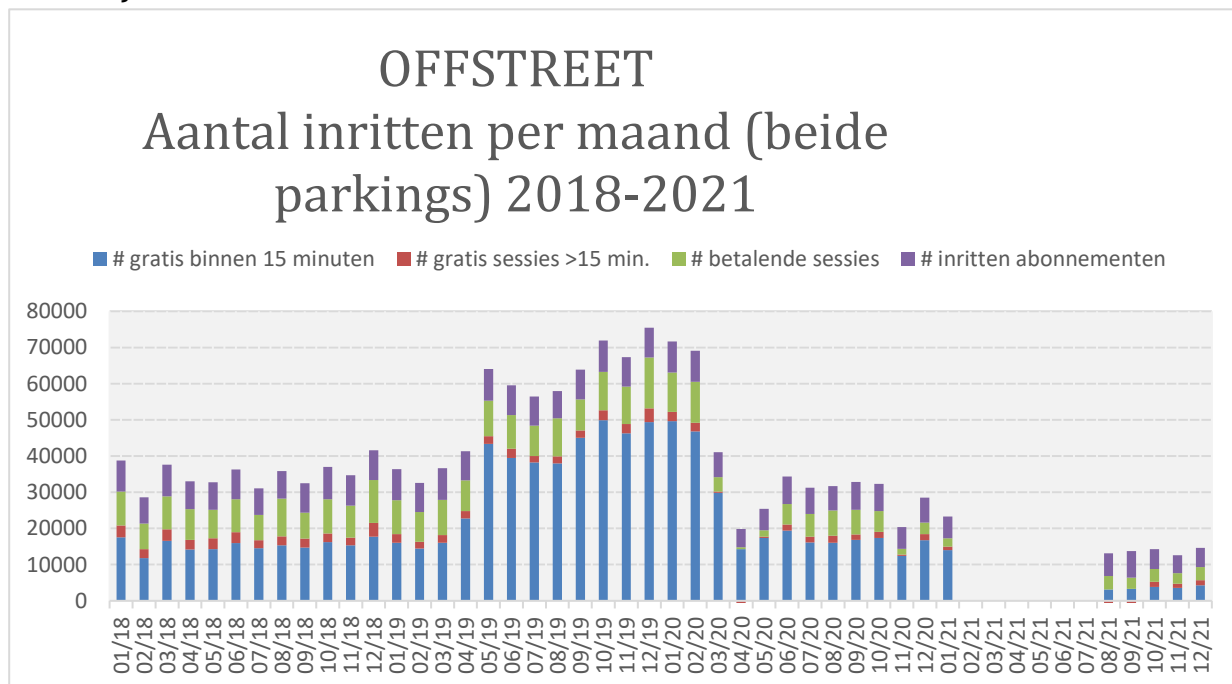
Abonnementen

Voor parking het Pand zijn ongeveer 125 abonnementen per jaar beschikbaar. Op eind 2021 zijn er hiervan maar 76 gebruikt, wat dus een opnieuw een grote daling is t.o.v. vorig jaar. Dit heeft natuurlijk alles te maken met achtereenvolgend de corona maatregelen (thuiswerk, lockdown's, ...) en in 2021 uiteraard ook de sluiting van alle handelszaken in het Pand. Het aantal abonnees van parking Zuiderpromenade zijn relatief stabiel gebleven.

Type	Aantal op 31/12/16	Aantal op 31/12/17	Aantal op 31/12/18	Aantal op 31/12/19	Aantal op 31/12/20	Aantal op 31/12/21
Abonnement ondergrondse parking Zuiderpromenade	65	55	54	71	60	57
Abonnement ondergrondse parking Pand	108	127	129	126	90	76

Inrittenverwerking ondergrondse parkings

Onderstaande grafiek toont de evolutie van de inritten die de beide parkings te verwerken kregen in de laatste 4 jaren.



Wegens technische problemen (gekoppeld aan de werken in het Pand) hebben we een aantal maanden geen data van de parkeerautomaten Skidata. Vanaf augustus 21 zien we de enorme terugval van het aantal sessies van maar liefst 67% voor de niet abonnees en 15% voor de abonnees. Dit laatste ligt in de lijn van de actieve abonnementen. Dit heeft uiteraard alles te maken met de sluiting van de parking Pand voor niet abonnees en de maatregelen rond Corona zoals ook al duidelijk was in 2020.

Inkomsten offstreet

Aangezien we om dezelfde technische reden geen cijfers hebben voor de maanden februari tot juli 21 is een meerjaarlijks vergelijk per soort/parking niet mogelijk. De jaarcijfers voor de abonnementen zakken van 56.555 euro naar 52.055 euro (-8%). Er zijn in 2021 ook geen inkomsten meer voor parking Pand en voor reservaties. Op basis van de laatste 4 maanden zien we wel een stijging in de ontvangsten parking Zuiderpromenade van 129% wat uiteraard niet ongebruikelijk is gezien dit nog de enige beschikbare offstreet parking is. In onderstaand overzicht zijn wel alle inkomsten terug te vinden, maar hebben we geen uitsplitsing per soort/parking.

Het financieel overzicht voor de ondergrondse parkings in 2021 is als volgt (inkomsten verworven door WAGSO):

Parkeren off street	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Parkeerinkomsten (1)	91.221,00	83.264,23	105.340,93
Rechtstreekse inningen abonnementen (2)		8.198,32	6.545,52
Dienstvergoeding Norm (3)		10.196,74	10.292,70
Onderhoud en herstellen parkeerinrichtingen na event.tussenkomsten (4)	-48.096,10	-43.901,47	-59.492,55
Afschrijvingen	Nvt	-244.296,62	-261.017,65
Elektriciteit parking zuiderboulevard en parkeergeleiding (5)	-37.800,00	-37.116,65	-33.437,69
Onroerende voorheffing parking Zuiderpromenade (6)	-10.000	-9.963,66	-9.889,88
Externe diensten Securitas+Tradelec (7)	-6.750,00	-6.897,25	-5.614,57
Telefonie,drukwerk, administratie, portkosten	geen data off/on	-0,00	-1.668,92
Publicitaire kosten		-681,82	-801,32
Brandverzekering	-2.000,00	-1.766,92	-1.720,78
Intresten leningen	-49.000,00	-48.612,16	-51.807,65
Water	-1.000,00	-517,37	-480,46
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	nvt	-29.597,07	-38.778,14
TOTAAL RESULTAAT (8)		-321.691,70	-342.530,46

(1) Alle ontvangsten off street behalve rechtstreekse inningen en dienstvergoedingen. Na een daling van 41% in 2020 bleef deze dus verder dalen met 21% in 2021. Dit ligt uiteraard volledig in de lijn van de verwachtingen met de sluiting van de handelszaken in het Pand en van de ondergrondse parking Pand voor niet abonnees.

(2) Parkeerabonnementen Bpost

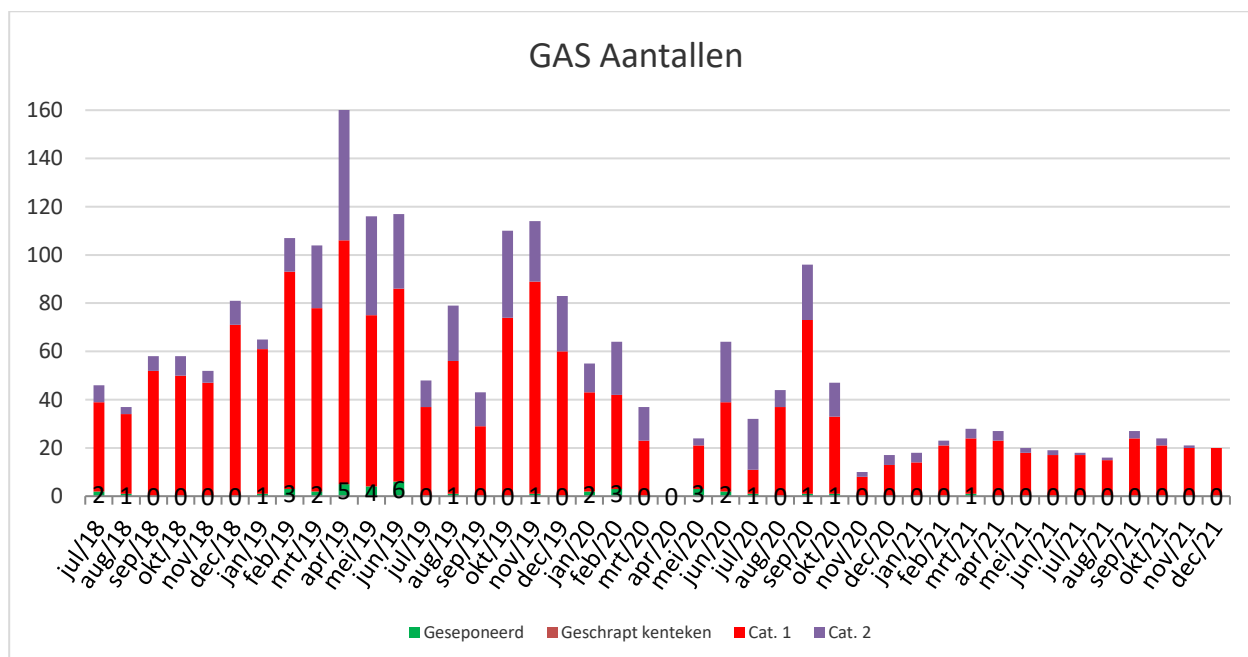
- (3) Dit betreft de dienstvergoeding voor het gebruik van de ondergrondse parking Zuiderpromenade voor de inwoners van de Zuidboulevard.
- (4) Er waren in parking Pand veel automaten en slagbomen buiten dienst gezet t.g.v. de bovengrondse werken. Dit resulteerde in veel minder onderhoudswerken en interventies voor deze parking.
- (5) Er was een daling van het elektriciteitsverbruik voor verlichting en technieken van 25% in 2021 t.o.v. 2020. De daling van de verlichting zelf bedroeg zo'n 30% terwijl de technieken omgekeerd met zo'n 34% stegen. Dit heeft enerzijds uiteraard te maken met de nieuwe led verlichting met automatische dimming vanaf ongeveer mei 2021 en anderzijds het groter gebruik van deze parking. Toch is er een stijging in kosten met 11% t.g.v. de zeer sterk gestegen energieprijzen.
- (6) Onroerende voorheffing parking Zuiderpromenade
- (7) Er waren in 2021 enkele eenmalige extra kosten zoals juridische kosten voor het proces tegen Marking Masters (713,51 euro) en een kost rond informatieveiligheid in het parkeerbeleid (650,70 euro)
- (8) De sterk gedaalde parkeerontvangsten werden gelukkig ook gecompenseerd met dalende herstellingskosten, geen drukwerk, en dalende energiekosten t.o.v. 2020 waardoor het eindresultaat toch iets beter uitkwam

1.9.1.2.3 GAS

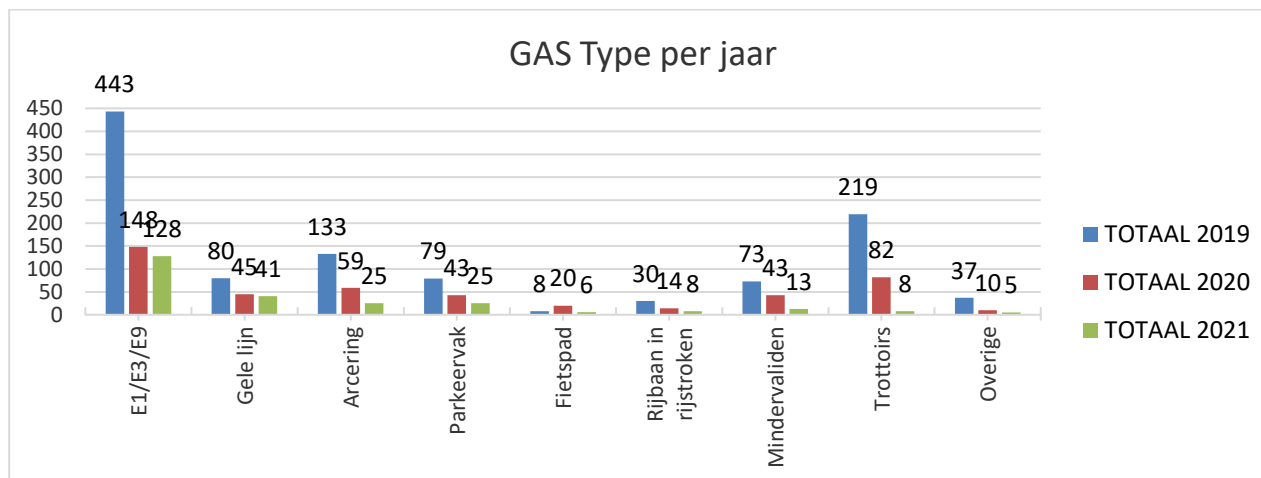
Sinds juli 2018 worden de parkeerwachters ook ingezet voor de controle op foutparkeren. De opvolging van de vaststellingen gebeurt in samenwerking met het GAS-team van de stad Kortrijk die de sanctionerend ambtenaar voorziet. De financiële afhandeling en resultaten van de GAS-controles worden volledig 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).

Er werden in 2021 in totaal 259 GAS-vaststellingen uitgeschreven ; wat opnieuw een daling is van 44% tegenover 2020. Dit heeft zoals ook kan opgemerkt worden te maken met het verminderen van 3 naar 2 parkeerwachters vanaf oktober 2020.



Voor volgende inbreuken werden vaststellingen uitgeschreven :



De daling was het grootst in het type trottoirs (-90%), mindervaliden (-70%) en fietspad (-70%). De kleinste daling is te vinden in de type E1/E3/E9 (-14%) en gele lijn (-9%). De rest volgt min of meer de daling van het aantal uitgeschreven naheffingen betalend parkeren.

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. Hier hebben de controles van de afgelopen jaren hun vruchten zeker afgeworpen, wat op zich zeker ook een deel van de verklaring uitmaakt waarom er een daling is te zien: meer controle, zorgt voor een beter parkeergedrag, waardoor dan weer het aantal vaststellingen daalt.

Conclusie parkeerbeleid

Het belang van het parkeerbeleid is in de eerste plaats om de parkeerdruk en het parkeerzoekverkeer te verlagen en de frustraties rond foutparkeren terug te brengen. Dit kan enkel door voldoende controle en derhalve de betalingsbereidheid te verhogen.

In 2022 zal op eenzelfde elan worden verder gewerkt. Er zal met het beleid worden nagegaan of en welke bijstellingen eventueel nodig zouden blijken.

1.9.2 Verder ontwikkelen van een aantrekkelijk en bruisend Waregem

1.9.2.1 Het stedelijk patrimonium duurzaam ontwikkelen, onderhouden en beheren

1.9.2.1.1 Winkelcentrum Het Pand duurzaam beheren, onderhouden en exploiteren

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.

Ingevolge de start van de hernieuwbouw op 1/2/2021 zijn er eind 2021 slechts een beperkt aantal panden in gebruik en onder beheer van Wagso :

Niveau 0 :

- fietsstalling bpost 125 m²
- afgesloten stalling bpost 250m²
- kelderruimte Cappuccino 400 m² (inbegrepen in huurcontract niveau 1)
- openbare parking 274 plaatsen 9758 m²

- stookplaats, stockageruimtes, technische ruimtes WAGSO : 890 m²

Niveau 1+2 :

- Huurpand 263+265 Bpost : 325 m²
- Huurpand Ici Paris markt : 253,50 m²
- Huurpand Tui Belgium : 75 m²
- Huurpand Cappuccino Markt (incl kelderruimte) : 245 m²
- Esplanade + gemeenschappelijke ruimtes

Niveau 3+4 :

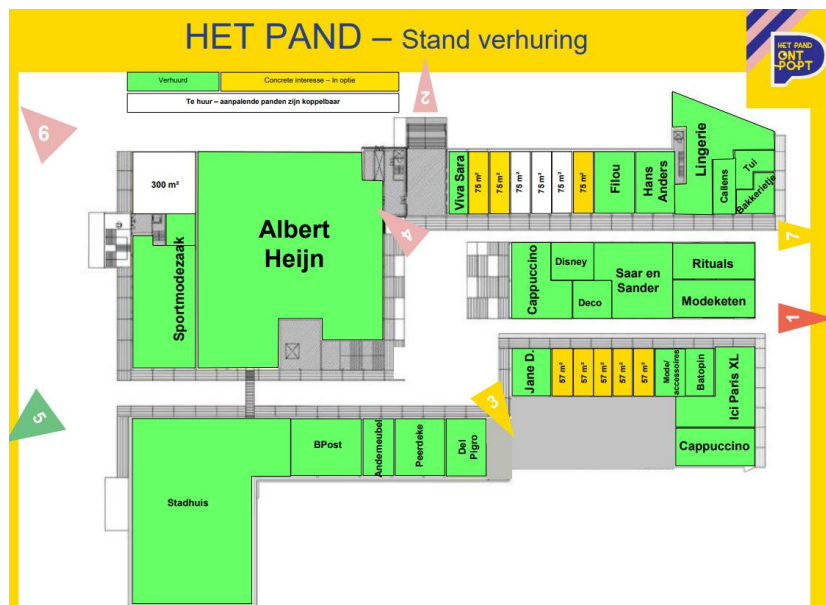
- kantoorcomplexen kant markt (330-368) : 1414,56 m²
- kantoren WAGSO : 278 m² + stockageruimte en verkleedruimte parkeerwachters : 68,8 m²

Ontwikkelingen in 2021 :

In het kader van de hernieuwbouw en de coronamaatregelen werden in 2021 nog volgende huurcontracten beëindigd, gewijzigd of vrijstelling van betaling :

- Pand m7/p204 : Adecco : stopzetting 31/1/2021
- Pand Cappuccino Markt : geen huurbetalingen in periode ingevolge Corona 1/1/21-8/6/21
huurvrijstelling tijdens verbouwing 1/9/21-15/10/21
huurvrijstelling 1 maand na verbouwing 15/10/21-15/11/21
- Pand 238 Orange : stopzetting 25/1/2021
- Pand 207 Rituals : stopzetting 25/1/2021
- Pand 228 Van Der Donckt Silvie : stopzetting 25/1/2021
- Pand m10 Tui : huurvrijstelling tijdens verbouwing 1/9/21-5/12/21
- Pand m6 Ici Paris : huurvrijstelling tijdens verbouwing 1/9/21-25/11/21

Nieuwe huurcontracten :



Op een totaal verhuurbare oppervlakte van 7.138,25 m² winkelvloeroppervlakte zien we dat eind 2021 reeds voor 6 103,25 m² is verhuurd. Dit geeft een verhuringsgraad van net geen 86% en dit meer dan een half jaar voor de heropening van het complex. Dit mag een succes worden genoemd, zeker in de precare tijden waarin de retailsector zich momenteel bevindt. Zeker als er wordt rekening gehouden dat er eind

2021 nog concrete interesse voor ongeveer 510 m², wat nog eens een goeie extra 7% WVO zou betekenen. Als deze interesses allen kunnen worden verzilverd, komen we zo uit op reeds quasi 93% verhuuring.

Wat de kantoren betreft, zijn de gesprekken eind 2021 nog lopend met de zittende huurders. Gelet op de minder precaire situatie, werd voorrang gegeven aan de handelsruimtes. Wel is er al een herlocalisatie gebeurd van de kantoren Studio Tornado en Alfa Care t.o.v. Wij Helpen en heeft intussen de kantoren ingenomen van de ex PZ mira kant markt. De kantoren worden in 2022 verder gefinaliseerd.

De oude kantoren van PZ Mira t.h.v. de cinéma worden omgevormd tot enerzijds tijdelijke kantoren voor CC De Schakel en vallen dus buiten de uitbating van Wagso. Voor het overige gedeelte zal gekeken worden om dit om te vormen naar een Business Centre met verschillende instapklare kantoormodules (RvB 29 juni 2021). Hiervoor zal een aannemer gezocht worden om de ruimtes geluidsarm te moduleren. Er wordt gemikt op startende ondernemers en flexibele en kort lopende gebruiksvergoedingen aangevuld met specifieke verbruikskosten (drukwerk, postbedeling, ...)



Financiële tegemoetkomingen :

Gezien de hernieuwbouw en de zeer beperkte verhuuringsgraad werden enkele wijzigingen doorgevoerd in de toegestane (historische) kortingen :

- 20% tijdelijke korting (vanaf 1/1/2014) op de netto te betalen huurprijs voor alle handelszaken (dus niet voor kantoren en diensten) : bleef in 2021 nog enkel van toepassing op de oude en verderlopende contracten. Het gaat dus enkel nog over 20% van de lopende huren van de maand januari of een bedrag van 1.696,43 euro.
- De overige kortingsregelingen op de oude contracten vonden geen uitwerking meer gezien de stopzetting van deze overeenkomsten uiterlijk 31/1/2021.
- In het kader van de renovatiewerken werden een aantal uitzonderlijke huurkortingen toegestaan zoals
 - de huurvrijstellingen tijdens de verbouwing van Ici Paris, Tui en Cappuccino Markt en de extra huurvrijstelling van 1 maand voor Cappuccino
 - Ingevolge de grote beperkingen rond toegang en de algemene hinder n.a.v. onder andere de vernieuwing van de ruiten, de geluid en stofhinder,... werd voor de lopende contracten voor de kantoren door beslissing van het directiecomité van 9 februari 2021 een algemene korting van 50% verleend vanaf 1/1/2021 en dit tot einde der werken op alle huurbedragen. In 2021 bedroeg dit 29.296,58 euro.
 - contractueel werd een huurkorting toegestaan van 34% op de huurprijs tijdens de renovatiewerken voor Ici Paris en Tui
- Ook in 2021 sloeg Corona hard toe en bleven horeca zaken noodgedwongen lange tijd gesloten. Dit resulteerde in een huurvrijstelling voor Cappuccino voor de periode 1/1/21-8/9/21 zoals beslist door de Raad van Bestuur van 10/11/2020.

De totale toegestane huurkortingen (dus exclusief huurvrijstellingen) bedroegen 50.011,39 euro in 2021.

Financieel overzicht :

Hieronder wordt de financiële impact van het Pand in WAGSO kort weergegeven per deelrubriek; met als vergelijkingspunt de budgetten 2021 en de jaarrekening 2020 indien van toepassing :

Gemene Delen, hygiënische containers, huurderskosten	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Facturatie gemene delen+interventies	17.468,00	16.450,90	68.950,59
Kosten pand gemene delen	-13.000,00	-12.314,13	-23.916,53
Kosten pand techn.hulp	0,00	-5.435,96	-16.832,74
Afschrijvingen gemene delen en doorrekenbare activa	(geen detail gekend)	-5.522,92	-12.973,44
Waardverminderingen versnelde afschrijving (1)		-7.199,66	0,00
Overhead techn+adm.lonen	(geen detail)	-24.142,72	-28.676,27
TOTAAL RESULTAAT (2)		-38.164,49	-13.448,39

(1) Ingevolge de afbraakwerken moest ook een deel van de nog niet afgeschreven activa voor gemene delen versneld worden afgeschreven. Het ging hier in hoofdzaak om de speeltuigen van het middenplein die nog één jaar moesten afgeschreven worden, en de noodverlichtingen die nog 6 jaar moesten afgeschreven worden

(2) Ingevolge de extreem lage verhuuringsgraad konden 7000 euro kosten gemene delen niet herverdeeld worden. Dit mede met de uitzonderlijke waardevermindering van 7.199,06 euro en de overhead die niet doorgerekend wordt maakt een negatief resultaat van -38.164,49 euro in 2021

Water Pand	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Doorrekening Water	11.000	7.955,32	20.860,19
Aankopen Water	-11.000	-9.424,19	-20.129,04
Overhead techn+adm.lonen (1)	(geen detail gekend)	-9.196,88	-17.629,08
TOTAAL RESULTAAT (1)		-10.665,75	-16.897,93

(1) Overhead wordt nooit doorgerekend aan de huurders/afnemers

VERHURING	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Huuropbrengsten netto (1)	105.908,42	106.306,80	467.399,20
Huuropbrengsten politie (1)		0,00	117.755,44
Huuropbrengsten mobiele units		4.291,20	0,00
Netto ontvangst onr.voorheff.(1)	31.738,64	24.016,89	96.164,45
Doorrekening elektriciteit mobiele units		8.526,86	0,00
Diverse doorfacturatie		441,22	869,79
Afschrijvingen (2)	(niet budgettair)	-11.363,36	-127.207,54
Minderwaarden versnelde afschrijvingen (2)		-606.093,28	
Commissie nieuwe verhuringen (3)	-44.500,00	-23.783,22	-61.763,07
Registratiekosten nieuwe huurcontracten	-4.750,00	-4.194,71	0,00

Huur, concessie en installatiekosten mobiele units	-74.000,00	-73.805,27	0,00
Onderhoud TOL	-9.800,00	-5.386,34	-10.566,35
Intresten leningen Pand	(geen detail)	-7.348,20	-9.215,03
Elektriciteit pand (4)	(geen detail)	-17.884,55	-537,53
Diverse kosten/opbrengsten (5)	-1.100,00	1.457,14	11.611,89
Overhead administratie, techniekers en kosten algemeen	(geen detail gekend)	-56.522,61	-103.280,77
TOTAAL RESULTAAT (6)		-661.340,97	381.230,48

- (1) De huurinkomsten daalden nog 's met 77% wat uiteraard volledig in de lijn ligt van de dalende verhuringsgraad t.g.v. de vervroegde stopzettingen van huurcontracten. De gebouwen politie zijn deels niet meer opgenomen in de concessie en creëren dus geen inkomsten meer
- (2) Minderwaarde wegens uitboeken afgebroken activa die nog niet afgeschreven waren : liften (187.097,81 euro), bevoering pand (302.677,51 euro), zonnewering (32.124,54 euro), noodverlichtingen, radiatoren, ventilo's, inrichtingen, schuifdeuren, sprinklerinstallaties. Veel afschrijvingen waren volledig afgeschreven in 2020 ; wat dus ondanks deze versnelde afschrijving nog resulteert in een forse daling van deze afschrijvingen+minderwaarden op activa.
- (3) Commissie verhuring : Een aantal commissies die verwacht waren in 2021 werden budgettair nog niet gerealiseerd.
- (4) Wagso heeft alle aansluitingen op zich moeten nemen, met dus alle vaste kosten en ook groot verbruik voor het vorstvrij houden van een aantal panden, en ook het door te rekenen verbruik van de mobiele unit Tui+Bakkerietje
- (5) Er zijn o.a. de aanrekeningen van intresten aan de Regie der Gebouwen van 457,84 euro en uitboeken van betalingsverschillen en verjaarde creditnota's van 1.758,21 euro
- (6) Veel kosten zijn eenmalig of uitzonderlijk en t.g.v. de renovaties zoals de grote minderwaarden, commissies en registraties en de huur mobiele unit. Dit samen met de minimale huuropbrengsten resulteert in een negatief resultaat.

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 2021 resulteerde dit in volgend resultaat :

Centrale Verwarming	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Doorrekening verwarming	131.125	164.720,54	126.457,92
Kosten Pand verwarming	-2.000	-1.684,64	-2.329,50
Intresten financieringen	(geen detail gekend)	-5.036,00	-6.295,00
Afschrijvingen en waardeverminderingen stookplaats	(niet budgettair)	-36.947,58	-37.876,10
Aankoop gas (1)	-141.300,00	-139.861,16	-42.398,42
Elektriciteit (2)		-12.518,08	7140,37
Overhead techn. en algemene kosten	(niet budgettair)	-16.226,18	-19.530,48
TOTAAL RESULTAAT (3)		-47.553,10	25.168,69

- (1) Er werd in 2021 voor 1.520.784,09 kwh gas aangekocht (-4% t.o.v. 2020). De kostprijs hiervan is echter gestegen met maar liefst 221%.
- (2) Verschil tussen provisionele boeking facturatie 2021 en de tegenboeking provisie 2016
- (3) Ingevolge de zeer lage verhuring konden 18.909,07 euro (21%) van de vaste kosten niet doorgerekend worden en 42.509 euro (30%) van de variabele kosten ook niet. Onder normale omstandigheden kan immers het verlies via de aanvoerleidingen verspreid worden over de verschillende afnemers maar dit was in deze niet meer haalbaar. Dit niet door te rekenen verlies, samen met de intresten en de administratieve overhead vormen dit aanzienlijk verlies.

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

Werking Pand	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Verhuring panden	-661.340,97	381.230,48
Gemene delen en ondersteuning	-38.164,49	-13.448,39
Water	-10.665,75	-16.897,93
Verwarming	-47.553,10	25.168,69
TOTAAL RESULTAAT (1)	-757.724,31	376.052,85

- (1) Dit negatieve resultaat is zoals eerder geformuleerd hoofdzakelijk samengesteld uit eenmalige kosten zoals de uitboeking van activa n.a.v. de renovatiewerken, maar uiteraard ook de zeer lage verhuurgraad.

1.9.2.1.2 Onderhouden en beheren van het Boothuis en het Vredegerecht

Onderhouden en beheren van het Vredegerecht

Deze site bestaat uit 2 delen :

- Site Vredegerecht verhuurd aan de Regie der gebouwen voor een jaarbasisbedrag van 48.605,00 euro + index op jaarbasis (2021 = 53.772,17 euro)
- Appartement boven Vredegerecht :
Sinds 27/7/20 terug verhuurd aan mevr. Sabah Abdou voor 725 euro/maand (vanaf 8/21 732,16 euro) incl. een voorschot gemene delen van 100 euro/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 :

Vredegerecht	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Huuropbrengsten	62.459,00	61.259,12	59.757,91
Doorrekening kosten	0,00	1.601,16	1.187,08
Commissies verhuringen		0,00	-756,25
Herstellingen en onderhoud	-3.900,00	-2.566,46	-3.270,53
Brandverzekering	-350,00	-333,61	-324,90
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-44.545,90	-44.458,24
Water, elektriciteit en gas	-300,00	-380,98	-321,14
Onroerende voorheffing	-700,00	-699,74	-694,57
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-4.231,00	-5.211,35
TOTAAL (1)		10.102,59	5.908,01

(1) In 2021 was er volledige verhuring van het appartement en iets lagere kosten

Onderhouden en beheren van het Boothuis

De concessie is operationeel sinds 6 mei 2010. De basis jaarhuur is 15.000,00 euro en jaarlijks te indexeren. Vanaf juni 2021 bedroeg deze huur dus op maandbasis 1.504,58 euro. Wel was er een huurvrijstelling voor de periode van 1/1/21-8/6/21 ingevolge de corona lockdown maatregelen voor de horeca.



Het resultaat van het Boothuis in 2021:

Boothuis	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Huuropbrengsten	10.130,00	10.130,84	10.157,71
Intresten financieringen	0,00	0,00	0,00
Herstellingen en onderhoud	-2.000,00	-1.703,00	-1.754,96
Brandverzekering	-200,00	-179,91	-175,21
Publiciteit (1)		-1.680,29	0,00
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-40.617,93	-40.036,45
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-3.186,79	-2.102,17
TOTAAL (1)		-37.237,08	-30.229,41

(1) Ingevolge de vernieuwing van de concessie in 2022, werd hiervoor in 2021 een advertentie gepubliceerd in "De Zondag".

Sanitaire Unit

Sanitaire Unit	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Ontvangsten	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Onderhoud, herstellingskosten en gebruiksvergoeding	-5.195,00	-591,06	-6.356,46
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-3.939,20	-3.939,19
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-1.044,62	-1.559,02
TOTAAL		-2.574,88	-8.864,69

Sinds 2017 wordt een forfaitair bedrag in rekening gebracht aan Stad Waregem voor het jaarlijks onderhoud van de Sanitaire Unit. Deze zouden kostendekkend moeten zijn over lange termijn voor de directe kosten. De unit is te beschouwen als een dienst naar de ruime bevolking.

1.9.2.2 Initiatieven nemen om de kernen te versterken en de aantrekkingskracht te verhogen

1.9.2.2.1 Verder realiseren en evalueren van het commercieel strategisch plan

Ook 2021 werd een door corona overschaduwde jaar. Hierdoor werd een aanzienlijke inzet op de relance gezet. In september 2021 moest afscheid worden genomen van de in 2019 aangestelde citycoach, wat allemaal zijn impact heeft op de verwerking van de realisatie en evaluatie van het commercieel strategisch plan.

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
Eind 2021 werd de zoektocht naar een nieuwe citycoach gevoerd, maar zonder resultaat. In 2022 zal een (tijdelijke) oplossing zich aanbieden.
- Bepalen kernwinkelgebied
Ook hier is een verderzetting van de voorbereidende werkzaamheden op te merken. Zeker in het kader van de heropening van het Pand en de toekomstige mogelijke heraanleg van bepaalde centrumstraten kan zijn impact hebben op deze afbakening.
- Opmaken marketing- en publiciteitsplan
Hier wordt, zeker in het kader van de heropening van het Pand, verder gewerkt aan een algemeen marketingplan.
- Herinrichting van het openbaar domein
Dit is een permanente actie, die ook gekoppeld is aan de afbakening van het kernwinkelgebied.
- Optimalisering werking “Waregem Winkelstad” en diens aanbod
Ondersteuning door de citycoach geeft vorm aan deze actie.

- **Optimaliseren van de beleving in het centrum**
Ook dit is een permanente actie. Echter zal met de renovatie van het Pand een nieuwe boost worden gegeven aan het kernwinkelgebied. Door de zoektocht naar een communicatiebureau voor de uitwerking van de nieuwe rebranding voor het Pand, worden grote stappen gezet naar een identiteit voor het winkelcomplex dat zijn impact en afstraling zal hebben op de winkelstraten. Er werd in 2021 een subsidie binnen de “Profploeg” bekomen, waarbij een begeleidingstraject wordt opgezet dat zal focussen op de impact van de heropening van het Pand op de omliggende straten, wat opnieuw de beleving in het volledige stadscentrum ten goede komt.
- **Invoeren of optimaliseren van diverse premiesystemen om jonge enthousiaste mensen een duwtje in de rug te geven om hun droom te realiseren;**
Er is reeds een starterspremie. Anderzijds wordt ook verder onderzocht of hier mogelijkheden zijn in het kader van de afbakening kernwinkelgebied (incentiveren).
- **Permanente passantentelling**
Als evenementen in de toekomst weer mogelijk zijn, zal er zeker een systeem van crowd-monitoring noodzakelijk zijn. Dit is op zich ook een passantentellingtool. Of we dit in de toekomst permanent wensen te integreren wordt nog verder onderzocht.
- **Free wifizones**
Er zijn reeds een aantal free wifizones aanwezig in het stadscentrum (Pand, Zuidboulevard, ...). Voornamelijk zal het Pand als voorbeeld gaan dienen door de doorgedreven integratie van een free wifizone met de renovatie van het complex.
- **Kwaliteitscontroles leegstaande panden**
Hier wordt voorbereidend werk gedaan. De profploeg zal in deze zin ook ondersteuning bieden rond de impact van de heropening van het Pand.
- **Promotioneel en marketingplan ‘Het Pand’;**
Het Pand Ontpopt heeft deze actie vorm gegeven, maar in het kader van de heropening in 2022 werd het bureau AB aangesteld om de nieuwe branding van het Pand op poten te zetten.
- **Activeren Zuidboulevard door middel van de oprichting van een werkgroep**
Dit zal worden gekoppeld aan de heropening van het Pand alsook de fase van de connectie met het Regenboogpark.
- **Keuze digitaal platform en ondersteuning handelaars**
In 2021 werd Next APPS aangesteld als developer om de Waregem-app te ontwikkelen. In 2021 werd het traject verder uitgewerkt en zo tot een beginnende development gekomen.
- **Kind- en familievriendelijke aanpak**
Dit is een permanente actie waar voor elk georganiseerd event de nodige aandacht wordt aan besteed. Ook in het kader van het vernieuwde Pand wordt sterk ingezet op deze wisselwerking. In 2022 zal een aanbesteding worden gevoerd om het Pand terug van een aantrekkelijk speelplein te voorzien.
- **Jaarlijkse bijdrage handelaars verplichten**
Dit is verder onderzocht, maar tot op heden blijft de bijdrage verlopen via Winkelen in Waregem. De handelaarsvereniging heeft in 2021 beslist om, ten gevolge van de coronapandemie, geen lidgelden te innen bij de leden.

Samen met de realisatie van de acties hierboven wordt ook verder gewerkt aan een evaluatie van het commercieel strategisch plan, wat vooral van belang zal zijn tegen de heropening van het Pand in 2022 om dan een doorstart te kunnen maken met het binnenstedelijk handelsapparaat/ -aanbod.

1.9.2.2.2 Activiteiten ondersteunen in het kader van versterking van de kernen

Ook 2021 zette jammer genoeg de tendens van 2020 verder en was een heel uitzonderlijk jaar ten gevolge van de Covid-19 pandemie. De impact daarvan op het bestaande handelsapparaat en de horeca was immens en ongezien.

Ook binnen de stedelijke administratie zijn hier de nodige maatregelen en acties getroffen. 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.

1.9.2.2.3 Financieel overzicht en activiteiten

Promotiekosten	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Doorrekening kosten stadspromotie (1)	92.000,00	83.470,78	76.110,98
Stadskrant (2)		-17.834,30	-1.859,50
Geluidsinstallaties winkelstraten (3)		-3.713,50	-4.539,01
Starsquare (4)		-17.500,00	-17.500,00
Vlaggen winkelstraten (5)		-3.327,05	-8.519,68
Ondersteuning Waregemse handel (6)		-29.146,09	-17.843,60
Coronamaatregelen	-89.300,00	0,00	-25.544,96
(voorbereiding) ontwikkeling Waregem app (7)		-22.367,34	-3.180,16
Woonmagazine		0,00	-763,30
Diverse publiciteitskosten Het Pand		-272,90	-144,60
Indro : commerciële begeleiding citycoach		-725,10	-0,00
Citycoach werkuren promotie Waregem (8)	(geen detail)	-34.219,00	-31.986,05
Telefonie en administratiekosten		-113,89	-432,25
Afschrijvingen	(niet budg.)	-1.613,60	-1.613,60
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-17.689,50	-20.978,47
TOTAAL RESULTAAT (*)		-65.051,49	-52.724,53

(*) Vanaf 2019 werd voorzien in een integrale doorfacturatie van deze promotieactiviteiten. Het negatieve eindresultaat is t.g.v. de overheadkosten (17.689,50 euro), de loonkost van de citycoach (34.219,00 euro) en de jaarlijkse kosten van de Waregem App die niet integraal kunnen doorgerekend worden.

Doorrekening kosten promotie (1)

In 2021 werd een bedrag van 96.392,29 euro doorgerekend aan de Stad Waregem. In dit bedrag zitten 20.024,48 euro promotiekosten m.b.t. de renovatie die terug te vinden zijn onder rubriek 1.8.2.1 Hernieuwbouw Pand. Daarnaast bestaat dit bedrag uit de doorrekening van een aantal kosten aan de

handelaarsvereniging ten bedrage van 5.840,92 euro , en de doorrekening van 1.290,92 euro naar de aanrijder van de wandpanelen op de markt.

Centrumfolder (2)

In dit coronajaar werden uitzonderlijk geen centrumfolder uitgebracht voor de zomereditie. Dit maakt dat de uitgaven gehalveerd werden t.o.v. de gebudgetteerde bedragen. Een wintereditie kon er gelukkig wel komen.

Geluidsinstallatie winkelstraten (3)

WAGSO staat in voor de dataverbindingen via Telenet, de sabam muziekrechten, en het beheer van de volledige installatie. In 2021 waren dit kosten voor sabam (2146,82 euro) en datakosten (1566,68 euro).

Starsquare (4)

De huidige overeenkomst met de firma Ghistelincq voor het projecteren van boodschappen op de StarSquare watertoren bedraagt jaarlijks 17.500 euro excl. btw, is jaarlijks opzegbaar en loopt voor een periode van maximaal 5 jaar van 1/1/2020 t.e.m. 31/12/2024.



Vlaggen winkelstraten (5)

Ook in 2021 stond de firma Waelkens in voor de omwisseling. In principe worden deze 4x per jaar omgewisseld. In 2021 gebeurde dit slechts éénmaal. De omwissel gebeurde met nieuwe vlaggen die opgemaakt waren door Combius (275 euro) en gemaakt en geplaatst door Waelkens (3.052,50 euro).

Ondersteuning Waregemse Handel (6)

Gelet op het feit dat ook in 2021 de coronapandemie verstrekkende gevolgen heeft gehad voor de detailhandel, werden een aantal bijkomende tussenkomsten gedaan ter ondersteuning van het detailhandelsapparaat:

Zomershopping (13.537,73 euro) : De tussenkomst van Wagso in 2021 in de promotieactiviteiten spitste zich toe op de Zomershopping van 12+13/6/21.

Dit bestond o.a. uit winactie met waregembonnen, voetbaldartsspel, stewards, baanborden, advertenties en raamstickers, straatanimatie van Cirq VZW en Les

Demarreurs, fietsen op rollen en space bikes en een actie rond het WK voetbal (voor deze laatste met doorrekening naar de handelaarsvereniging).



Eindejaarsacties (445,65 euro) : Wagso voorzag in 2021 louter in de aanmaak van een flyers, affiches, krasloten en digitale beelden ter ondersteuning van de eindejaarsacties van de handelaars.

Toelage handelsvereniging (10.000 euro) : In het kader van deze uitzonderlijke omstandigheden werd net als in 2020 binnen de handelaarsvereniging Winkelen in Waregem beslist om in 2021 geen lidgelden te innen. In dit kader werden de doorgerekende kosten Tifogame en middenvlaggen voorlopig niet geïnd en werd in de zitting van het directiecomité van 9 november 2021 beslist in bijkomende ondersteuning van 10.000 euro voor het kalenderjaar 2021 (focus hiervoor op de eindejaarsactie).

Waregemapp : opmaak bestek en uitwerking (7)

Het bestek alsook de wijze van gunnen voor de ontwikkeling van de Waregem-app werd, na een intensief voortraject, door het directiecomité in zitting van 8 september 2020 goedgekeurd. Na publicatie werden in totaal 7 inschrijvingen ontvangen:

- Agifly BV, Baron Albert d’Huartlaan 7, 1150 Sint-Pieters-Woluwe
- AT Consulting GCV, Brouwerijstraat 39 bus 3, 2830 Willebroek
- Bscript, Biestraat 3 bus 2, 9120 Beveren
- Greenvally Belgium, Thor Park Poort 8300, 3600 Genk
- Next Apps BV, Stationsplein 41, 9160 Lokeren
- Profectus IT BV, J. Bt. Dekeyserstraat 10A, 3090 Overijse
- Calibrate NV, Prins Boudewijnlaan 41, 2650 Edegem

In de loop van 2021 werden dan enkele onderhandelingen gevoerd met bepaalde inschrijvers.

De ontwikkeling van deze app werd door het directiecomité op 13 april 2021 toegewezen aan de firma Next Apps (Lokeren) voor een bedrag van 99.864 euro excl. BTW. Er werd hiervan al een schijf van 20% gefactureerd in 2021 voor een bedrag van 20.721,60 euro.

Citycoach (8)

Deze totale loonkost voor de citycoach werd voor 75% toegewezen aan dit onderdeel voor algemene promotie. De overige 25% werd toegewezen aan de prioritaire actie voor de hernieuwbouw.

Kerstverlichting



In 2019 werd de firma Blachère Illumination aangesteld in de opdracht voor kerstverlichting voor de kerstperiodes 2019/2021 - 2021/2021 - 2021/2022. Het jaarlijks budget hiervoor bedroeg 69.000 euro. In 2021 werd beslist om bijkomende verlichting te voorzien langs de schaatspiste en werfzone pand en werden 50 extra kerstbomen aangekocht en geplaatst. In totaal werden er 320



bomen aangekocht aan 6,03 euro/stuk. Werkplus stond zoals vorige jaren in voor het plaatsen en versieren van de kerstbomen.

Ook werd ook beslist om terug het 'Huis van de Kerstman' te bouwen in het Park. De meerprijs hiervan werd gecompenseerd met de minprijs voor de kerstverlichting Pand die uiteraard niet hoefde te worden geplaatst waardoor dus enkel het projectbedrag werd aangerekend.

Gezien deze opdracht ten einde kwam na deze kerst 21/22 werd aan de firma Blachère de opdracht gegeven om de permanente kerstverlichting in de bomen eveneens te verwijderen.



Kerstverlichting	Budget 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Doorrekening Kerstverlichting Stad Waregem (1)	98.793	77.296,32	81.950,46
Kerstverlichting en kerstbomen	-75.000	-74.151,62	-82.993,12
Overhead lonen techniekers en kosten algemeen	(geen detail gekend)	-10.569,59	-12.003,46
Elektriciteit kerstverlichting	-2.000	-1.479,13	-750,34
TOTAAL RESULTAAT (2)		-8.904,02	-15.272,07

(1) Er was in het budget nog een reserve ingebouwd voor onvoorziene uitgaven ; want niet nodig bleek te zijn.

(2) Het door te rekenen bedrag hield geen rekening met de overheadkosten ; vandaar dus dit negatieve resultaat

1.9.2.3 Permanent evalueren en bijsturen van de bestaande communicatiekanalen en inzetten op nieuwe communicatiemiddelen

WAGSO heeft, naast de bedrijfswebsite www.wagso.be, ondertussen nog een aantal websites in beheer. Voor de volgende websites staat WAGSO in voor de opvolging: www.parkereninwaregem.be, www.winkeleninwaregem.be en www.hetpandontpopt.be.

De basiswebsite behandelt alle activiteiten die onder WAGSO ressorteren. Vooral het luik rond de ontwikkeling van de verkaveling Spoorweglaan zal, in het kader van de verkoop, verder moeten worden geactualiseerd. De website wordt up-to-date gehouden op regelmatige basis. In het kader van bepaalde taken is het echter wenselijk om een afzonderlijke website te creëren:

- www.parkereninwaregem.be: dit is de geïntegreerde website waar alle informatie omtrent het vigerende parkeerbeleid is terug te vinden. Via deze website is er ook toegang tot het e-loket voor

het digitaal aanvragen van een parkeervergunning. Het e-loket is een samenwerking met de softwareleverancier Intouch. Het technisch beheer en de hosting wordt gewaarborgd door de Stad Waregem

- www.winkeleninwaregem.be: deze website werd opgemaakt en gehost door Delta Solutions op verzoek van de organisatie Winkelen in Waregem (handelaarsvereniging Waregem Winkelstad). De citycoach houdt de informatie op deze website up-to-date, zoals komende events van Winkelen in Waregem, maar ook informatie over de aanwezige handelaars, acties alsook algemene informatie.
- www.hetpandontpopt.be: Deze website werd in 2020 gelanceerd. Voor de campagne “Het Pand OntPopt” werd een samenwerking aangegaan met marketing- en communicatiebureau Cayman uit Brugge (verder meer hierover). Deze communicatiecampagne geeft een weerslag van de renovatiewerken, maar ook over de nieuwe (tijdelijke) locaties van onze Pandhandelaars. De campagne zal verder uitgewerkt worden en de website wordt zo ook up-to-date gehouden door de citycoach. Het technisch beheer is in handen van de communicatiedienst van de Stad.
- www.hetpandwaregem.be: tot slot is er nog deze URL die nog steeds in eigendom van WAGSO is. Dit kan een toekomstige website mogelijk maken voor het winkelcentrum na opening. Momenteel is er een doorlink naar de website www.hetpandontpopt.be. De hosting is via Sitehosting. In het kader van de nieuwe branding voor het Pand, zal een volledig nieuwe website worden gebouwd.

Er wordt verder werk gemaakt van de naambekendheid van de desbetreffende websites.

In 2021 kon slechts 1 editie van de centrumfolder worden bedeed, gezien de gekende pandemie vroeger op het jaar een stokje voor de organisatie van de meeste evenementen heeft gestoken.

De campagne Het Pand Ontpopt werd uitgewerkt en er verschenen ook een aantal Pandkranten om de handelaars van het Pand ook tijdens de renovatiewerken zo goed als mogelijk te blijven ondersteunen.

Verder werd ook de nieuwe branding voor het Pand opgestart, waarvoor het communicatiebureau AB Creations van Waregem werd aangesteld. Dit pakket komt met een nieuwe huisstijl, een nieuw logo, maar ook een volledig communicatiepakket voor de handelaars van het Pand.

De zoektocht naar een nieuwe citycoach moet ook leiden tot het verder verdiepen van de samenwerking met de handelaars van het Pand, en meer nog van het volledige stadscentrum en ook van het volledige grondgebied.

Ook wordt meer gebruik gemaakt van social media, maar dan onder het logo van Winkelen in Waregem en tijdens de renovatiewerken ook onder het logo van “Het Pand Ontpopt”.

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



2 WETTELIJKE 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 REKENINGUITTREKSELS

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 3968 / algemeen 2021004700

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2021

2.1 JAARREKENING (PUBLICATIE)

N°	0809449360	VKT-kap 3.1
----	------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	11.103.372	12.076.173
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	11.103.372	12.076.173
Terreinen en gebouwen		22	10.769.308	1.161.780
Installaties, machines en uitrusting		23	308.160	353.809
Meubilair en rollend materieel		24	16.408	19.654
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	9.496	10.930
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	4.082.429	5.483.362
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.183.183	3.441.098
Vorraden		30/36	3.183.183	3.441.098
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	508.441	481.360
Handelsvorderingen		40	489.527	467.610
Overige vorderingen		41	18.914	13.750
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	358.038	1.527.216
Overlopende rekeningen		490/1	32.766	33.688
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	15.185.801	17.559.535

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng		10/15	7.382.282	9.708.496
Kapitaal		10/11	9.632.674	9.632.674
Geplaatst kapitaal		10	9.632.674	9.632.674
Niet-opgevraagd kapitaal		100	10.382.674	10.382.674
Buiten kapitaal		101	750.000	750.000
Uitgiftepremies		11		
Andere		1100/10		
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	75.822	75.822
Onbeschikbare reserves		130/1		
Wettelijke reserve		130		
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Andere		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133	75.822	75.822
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-2.326.215	
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
Voorzieningen voor risico's en kosten		16		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160/5		
Belastingen		160		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		161		
Milieuverplichtingen		162		
Overige risico's en kosten		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Overige risico's en kosten		168		
Uitgestelde belastingen				
SCHULDEN				
Schulden op meer dan één jaar		17/49	7.803.519	7.851.038
Financiële schulden		6.3	5.738.750	6.128.750
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		17	5.738.750	6.128.750
Overige leningen		170/4	5.738.750	6.128.750
Handelsschulden		172/3	5.543.750	5.868.750
Vooruitbetalingen op bestellingen		174/0	195.000	260.000
Overige schulden		175		
Schulden op ten hoogste één jaar		176		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		178/9		
Financiële schulden		6.3	1.314.500	1.678.348
Kredietinstellingen		42/48	1.314.500	1.678.348
Overige leningen		42	390.000	390.000
Handelsschulden		43		
Leveranciers		430/8		
Te betalen wissels		439		
Vooruitbetalingen op bestellingen		44	877.879	1.232.465
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		440/4	877.879	1.232.465
Belastingen		441		
Bezoldigingen en sociale lasten		46		
Overige schulden		45	34.621	46.883
Overlopende rekeningen		450/3	410	579
TOTAAL VAN DE PASSIVA		454/9	34.211	46.304
		47/48	12.000	9.000
		482/3	750.269	43.940
		10/49	15.185.801	17.559.535

RESULTATENREKENING

	Toef.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	249.769	3.437.886
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	202.166	2.735.523
Omzet		70	1.124.588	1.890.739
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61	1.076.985	1.188.376
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62	338.206	346.689
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	415.598	556.567
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4	613.897	-19.480
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	1.142.441	10.145
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		2.616.403
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	-2.260.372	-72.438
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	5.957	3.130
Recurrente financiële opbrengsten		75	5.957	
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	71.800	87.805
Recurrente financiële kosten		65	71.800	87.805
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	-2.326.215	-157.113
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	-2.326.215	-157.113
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-2.326.215	-157.113

RESULTAATVERWERKING

	Toef.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-2.326.215	-157.113
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	-2.326.215	-157.113
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		157.113
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	-2.326.215	
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

2.2 PROEF- EN SALDIBALANS

WAGSO - Jaarrekening per 31/12/2021

ACTIEF

			<u>AW</u>	<u>Afschr.</u>	
I. OPRICHTINGSKOSTEN:			0,00	0,00	0,00
II. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA:	21		0,00	0,00	0,00
III. MATERIËLE VASTE ACTIVA:					11.103.371,87
			<u>AW</u>	<u>Afschr.</u>	<u>netto</u>
A. Terreinen en gebouwen:	22		14.156.379,83	3.387.072,23	10.769.307,60
B. Installaties, machines en uitrusting	23		659.607,98	351.447,71	308.160,27
C. Meubilair en rollend materieel	24		83.072,96	66.664,59	16.408,37
D. Andere materiële vaste activa	26		61.096,76	51.601,13	9.495,63
			14.960.157,53	3.856.785,66	11.103.371,87
VI. VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING:					3.183.183,41
A. Voorraden: (4)	30/36				
1 Project St-Eloois-Vijve	3500000			3.183.183,41	
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR:					508.441,21
A. Handelsvorderingen:	40			489.526,89	
1 Klanten:	4000000/4050000		183.033,67		
2 Nog op te maken facturen	4040000		303.220,38		
3 Gestorte voorschotten	4060000		3.272,84		
4 Dubieuze klanten:	4070000		0,00		
5 Geboekte waardeverminderingen	4090000		0,00		
B. Overige vorderingen:				18.914,32	
1. BTW r/c:	4110000+4990012		18.862,77		
2. Terug te vorderen belastingen	4130000		51,55		
3. Andere vorderingen	4160000		0,00		
4. Uitgegeven borgens :	4161000		0,00		
5. Andere vorderingen	41				
VIII. GELDBELEGGINGEN					0,00
A Vastrentende effecten				0,00	
IX. BANKREKENINGEN					358.038,16
A Bank:				358.038,16	
1 Belfius zichtrekening	5523340		357.562,58		
2 ING zichtrekening	5528230		474,59		
3 Belfius spaarrekening	5523530		0,00		
4 kbc zichtrekening	5501650		0,99		
B Beleggingen				0,00	
1 Belfius PCB note capit	5534310		0,00		
X. OVERLOPENDE REKENINGEN:					32.766,18
A. Over te dragen kosten:	4900000			32.766,18	
B. Verkregen opbrengsten:	4910000			0,00	
					15.185.800,83

I. KAPITAAL:					9.632.673,90
	A. Geplaatst kapitaal: (1)	1000000			10.382.673,90
	B. Niet opgevraagd kapitaal : (1)	1010000			-750.000,00
IV. RESERVES:					0,00
	A. Wettelijke reserve:	1300000			0,00
	B. Contractuele reserves fusie VZW Het Pand				0,00
	C Beschikbare reserves:	1330000	1330000		0,00
V. OVERGEDRAGEN WINST/VERLIES:					-2.250.392,39
	Overgedragen resultaat vorig boekj	1400000	1400000		75.822,42
	Te verwerken winst van het boekjaar				-2.326.214,81
VII. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN					0,00
	A Voorziening voor grote revisies/her	1621000			0,00
		1622000			0,00
VIII. SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR:					5.738.750,00
	A. Financiële schulden :				
	1. Kredietinstellingen	1733100	Fin.gronden		0,00
		1733000	Fin.investeringen		5.543.750,00
	2. Overige Instellingen	1740000	Booth+Pand		195.000,00
IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR:					1.314.500,00
	A. Schulden op meer dan een jaar vervallend bij	423+424			390.000,00
	B. Financiële schulden:				
	1 Vaste voorschotten ING		430		0,00
	C. Handelschulden:				877.879,04
	1 Leveranciers:	4400000		593.083,74	
	2 Te ontvangen facturen:	4440000		284.736,96	
	3 Op te maken kredietnota's:	4499003		0,00	
	4 Ontvangen vooruitbetalinge	4499000		58,34	
	D Schulden mbt belastingen en sociale lasten:				34.620,96
	1. Belastingen:				
	1 Geraamde belastingen:	4769000	450/3		0,00
	2 BTW r/c:	4750000+4751000	450/3		0,00
	3 Bedrijfsvoorheffing:	4530000	450/3		410,34
	4 Te betalen roerende voorhe	4531000	450/3		0,00
	2. Bezoldigingen en sociale lasten:				
	1 RSZ:	4540000	454/9		1.923,25
	2 Bezoldigingen:	4550000	454/9		444,36
	3 Provisie vakantiegeld:	4610000	454/9		31.843,01
	E Overige schulden:				12.000,00
	1 Dividenden boekjaar	4890050	47/48		0,00
	2 Borgen project Schoolstraa	4492000	47/48		12.000,00
	4 R/C Stad Waregem:				0,00
X. OVERLOPENDE REKENINGEN:					750.269,32
	A. Toe te rekenen kosten:	4920000			716.394,77
	B. Over te dragen opbrengsten:	4491000+4930000			33.874,55
	Wachtrekening	4990000			0,00
					15.185.800,83

2.3 RESULTATENREKENING

WAGSO GEMEENTEPLEIN 2 8790 WAREGEM		Jaarrekening per 31/12/21 Inkomstenjaar Aanslagjaar	2021 2022
RESULTATENREKENING			
I. <u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN:</u>			1326754,38
A. Omzet:		1124588,4	
Verkopen gronden en doorrekening			
1 kst gronden	327699,61		
2 Verhuring gronden	0,00		
Doorrekening beheersvergoeding			
2 sanitaire unit	3000,00		
3 Concessievergoeding Boothuis	10130,84		
4 Huur vredegerrecht en appartement	61259,12		
Doorrekening gemene delen			
5 vredegerrecht	1601,16		
doorrekening individuele installaties			
6 liften/sprinklers	906,07		
7 Huurinkomsten pand	110598,46		
Ontvangsten onroerende			
8 voorheffing	32543,75		
Doorrekening kosten pand Gemene			
9 delen	10746,12		
Doorrekening kosten pand Gemene			
10 delen	441,22		
Doorrekening hygiënische			
13 containers	4798,71		
13 Doorrekening kosten verwarming	164720,54		
14 Doorrekening kosten water	7955,32		
Doorrekening kosten registratie			
15 huren	0,00		
Doorrekening eigenaarsonderhoud			
16 Stad Waregem	0,00		
Doorrekening kosten hernieuwbouw			
16 aan Stad Waregem	1290,92		
18 Ontvangsten parkeren off street	100677,86		
19 Dienstvergoedingen parkeren	106718,04		
Doorrekening kerstdecoratie Stad			
20 Waregem	77296,32		
Doorrekening promotionele			
21 activiteiten Stad Waregem	102204,34		
B. Andere bedrijfsopbrengsten:			51,55
Ontvangen			
1 belastingen/herzieningen	51,55		
C. Andere bedrijfsopbrengsten:			202114,43
1 Ontvangen schadevergoedingen	981,43		
Ontvangen vergoedingen			
2 verzekering	0,00		

	recup.eigen bijdrage		
	3 maaltijdcheques	1.133,00	
	4 Algemene werkingssubsidie	200.000,00	
II.	<u>BEDRIJFSKOSTEN:</u>		-3587126,1
	Handelsgoederen, grond- en		
A.	hulpstoffen:		-327.699,61
	1. Inkopen:	0,00	
	1. Inkopen:	-69.785,06	
	2. Voorraadwijziging:	-257.914,55	
B.	Diensten en diverse goederen:		-749285,46
	1 Nutsvoorzieningen (elec/gas/water)	-221531,06	
	Onderhoud gebouw en wegen en		
	2 huurlasten	-195717,70	
	3 Verzekeringen	-4456,35	
	Huur, onderhouds en		
	4 herstellingskosten	-65366,18	
	Kosten technische, juridische en		
	5 externe ondersteuning	-141932,11	
	6 Beurzen, optredens, vergaderingen	0,00	
	Kosten publiciteit, drukwerk,		
	kantoorartikelen en		
	7 verzendingskosten	-102060,34	
	1 Zitpenningen bestuursleden	-18.221,72	
	Bezoldigingen, sociale lasten en		
C.	pensioen:		-338.205,67
	bezoldigingen bedienden en		
	2 arbeiders	-248.083,35	
	aanpassen organogram		
	3 dubbel vakantiegeld	0,00	
	4 patr. Bijdragen rsz	-68.740,71	
	5 2e pensioenpijler	-6.893,30	
	6 maaltijdcheques	-8.240,00	
	7 Verplaatsingsvergoedingen	-756,16	
	8 andere personeelskosten	-11.143,90	
	9 Hospitalisatieverzekering	-832,08	
	10 Interbedrijfsgeneeskundige dienst	0,00	
	11 Arbeidsongevallenverzekering	-769,69	
	Toevoeging voorziening		
	12 vakantiegeld	-31.843,01	
	Terugname voorziening		
	13 vakantiegeld	39.096,53	
	Afschrijvingen en		
D.	waardeverminderingen:		-1.029.494,65
	1. Afschrijvingen:	-415.597,59	
	2. Waardeverminderingen klanten:	0,00	
	3. Waardeverminderingen op MVA	-613.897,06	
E.	Voorzieningen voor risico's en kosten:		0,00
	Toevoeging voorziening grote		
	1. revisies:	0,00	
	Terugname voorziening grote		
	2. revisies:	0,00	
F.	Andere bedrijfskosten:		-1.142.440,71
	1 Roerende voorheffing op intresten	0,00	
	2 Onroerende voorheffing	-10.663,40	
	3 Andere belastingen:	0,00	
	4 Minderwaarden op vorderingen	0,00	

	5	Diverse schadeloosstellingen	-1.121.777,31	
	6	Uitgekeerde toelagen	-10.000,00	
		RESULTAAT BTW ARTIKEL 4 BTW BELASTINGPLICHTIGEN		-2260371,72
	1	Werkingsubsidies		
III.		<u>BEDRIJFSRESULTAAT:</u>		-2260371,72
IV.		<u>FINANCIËLE OPBRENGSTEN:</u>		5957,05
	A.	Opbrengsten uit vlottende activa:		0
	1.	Intresten zichtrekeningen		
	2.	Intresten spaarrekeningen:	0,00	
	3.	Intresten effectenrekening		
	B.	Andere financiële opbrengsten:		5957,05
	1.	Kortingen contante betaling	0,00	
	2.	betalingsverschillen/schadevergoedingen	5.499,21	
	3.	Ontvangen intresten	457,84	
V.		<u>FINANCIËLE KOSTEN:</u>		-71800,14
	A.	Kosten van schulden:		-71642,98
	1.	Intresten zichtrekening	0	
	2.	Intresten leningen:	-71.642,98	
	3.	Nalatigheidsintresten:	0	
	B.	Andere financiële kosten: (33)		-157,16
	1.	Bankkosten:	-157,15	
	2.	Verwijlintresten:	0	
	3.	Nadelige betalingsverschillen	-0,01	
VI.		<u>RESULTAAT UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN:</u>		-2326214,81
VII.		<u>UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN:</u>		0
	A.	Andere uitzonderlijke opbrengsten:		0
		Rechtzetting passief sociaal		
	1.	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>		-2326214,81
X.		<u>BELASTINGEN OP HET RESULTAAT:</u>		0
	A.	Belastingen:		0
	1.	Geraamde belastingen:		
X.		<u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR:</u>		-2326214,81
XI.		<u>OVERBOEKING NAAR BELASTINGSVRIJE RESERVES:</u>		0

2.4 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 2021 was er een negatief resultaat van 2.326.214,81 euro. Er kan dus geen dividend toegekend worden van 10% aan Stad Waregem.

Deze verliezen worden in mindering gebracht van de over te dragen resultaten ; waardoor we komen tot een negatief over te dragen resultaat van 2.475.787,55 euro.

2.5 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:	-2.326.214,81 euro
Verworpen uitgaven :	6.849,81 euro
Notionele intrestaftrek :	- 0,00 euro (nvt bij negatieve resultaten)
<u>Aanwending verliezen vorige boekjaren :</u>	<u>- 0,00 euro</u>
Fiscaal resultaat:	- 2.319.365,01 euro

Er was voor 2021 een negatieve notionele intrestaftrek van -0,16% of -419,11 euro. Gezien het negatief resultaat is dit echter niet van toepassing. Ook voor de komende jaren zal deze notionele intrestaftrek wellicht niet of nauwelijks van toepassing zijn gezien er een daling of minstens stabilisatie is van het risicokapitaal t.o.v. 6 jaar eerder.

Gezien het negatief fiscaal resultaat is er dus voor 2021 geen belasting 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 31/12/2021 nog een over te dragen fiscaal verlies overhouden van 2.162.942,45 euro :

boekjaar	boekh.	boekh/fisc	fiscaal						
	resultaat jaarrekening	Uitgekeerd dividend (-)	resultaat jaar	verworpen uitgaven(+)	notionele intrestaftrek (-)	overgedragen verliezen vorige jaren	fiscaal resultaat na overdracht verliezen	saldo over te dragen verliezen	risicokapitaal 1/1
2017	90454,51		90454,51	6470,93	71390,77	25534,67	0	75443,26	9686671,55
2018	69043,27	5233,01	63810,26	4466,82	18474,27	55035,82	0	20407,44	9777126,06
2019	27414,24	2741,42	24672,82	5087,28	18238,07	14263,45	0	6143,99	9840936,32
2020	-157112,82		-157112,82	6834,26		6143,99	-156422,55	-156422,55	9865609,14
2021	-2326214,81		-2326214,81	6849,81		-156422,55	-2162942,45	-2162942,45	9708496,32

2.6 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 ontwaardingen 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 ontwaarding 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.
- Herwaarderings: 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.

2.7 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).	5-20 jr

<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
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

2.8 KASTOESTAND EN REKENINGSUITTREKSELS

WAGSO		Lijst thesaurietotalen van 1/1/2021 tot			12-apr-2022 12:06		
<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>
100	Bankrekening WAGSO	5523340	Wagso Belfius - BE68 0910 1817	BE68 0910 1817 8334	3.695.568,20 €	3.338.005,62 €	357.562,58 €
105	Belfius spaarrekening	5523530	Wagso Belfius spaarrekening	BE57 0910 1817 8435	600.000,00 €	600.000,00 €	0,00 €
200	KBC bedrijfsrekening	5501650	Wagso KBC bedrijfsrekening - BE09 7330 5953	BE09 7330 5953 1657	4.450.488,36 €	4.450.487,37 €	0,99 €
999	Fictieve thesaurie Correcties	5800100	fictieve thesaurie		108.436,35 €	108.436,35 €	0,00 €
550010	WAGSO ING	5528230	Wagso ING - BE92 3630 7337	BE92 3630 7337 8823	6.186.717,22 €	6.186.242,63 €	474,59 €
				Algemeen totaal:	15.041.210,13 €	14.683.171,97 €	358.038,16 €



3 JAARREKENING VLAANDEREN

- 3.1 BELEIDSEVALUATIE
- 3.2 FINANCIËLE NOTA
- 3.3 TOELICHTING

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 3968 / algemeen 2021004693

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie



Rapporteringsperiode:

2019

3.1 BELEIDSEVALUATIE

3.1.1 Rapport beleidsevaluatie

In onderstaand rapport beleidsevaluatie worden alle prioritaire beleidsdoelen omschreven voor zowel WAGSO als Stad Waregem. Indien er hiervoor ook budgetten beschikbaar zijn bij WAGSO, dan worden deze ook cijfermatig toegelicht. Achteraan dit rapport worden toelichting gegeven over de verschillen tussen initieel krediet, eindkrediet en jaarrekening bij significante verschillen. Gedetailleerde toelichtingen over deze prioritaire doelstellingen zijn terug te vinden onder rubriek 1.8.

  WAGSO (0809.449.360) Directeur: Bart Verschelde Gemeenteplein 2, 8790 Waregem Voorzitter: Kristof Chanterie	Beleidsevaluatie 2021 Journaalvolgnommern: JR Budg. 3968 Alg. 2021004693 / IK 2227 EK 3968
--	--

Prioritaire AGB Wagso:: AANTREKKELIJK: 3. AANTREKKELIJKE STAD MET STERKE KERNEN

3. AANTREKKELIJKE STAD MET STERKE KERNEN

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

	2021		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	540.700	687.409	1.482.909
Ontvangsten	327.700	315.368	1.500.000
Saldo	-213.000	-372.041	17.091
Investerings			
Financiering			

Prioritaire beleidsdoelstelling: BD000003: SD3. Verder ontwikkelen van een aantrekkelijke en bruisend Waregem

SD3. Verder ontwikkelen van een aantrekkelijke en bruisend Waregem

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

	2021		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	540.700	687.409	1.482.909
Ontvangsten	327.700	315.368	1.500.000
Saldo	-213.000	-372.041	17.091
Investerings			
Financiering			

Prioritair actieplan: AP000012: SD3.AP1. Initiatieven nemen om de kernen te versterken en de aantrekkingskracht te verhogen

SD3.AP1. Initiatieven nemen om de kernen te versterken en de aantrekkingskracht te verhogen
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

	2021		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	460.268	573.075	1.308.575
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-460.268	-573.075	-1.308.575
Investerings			
Financiering			

Prioritaire actie: AC000047: SD3.AP1.A1 kern Desselgem
SD3.AP1.A1 kern Desselgem
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Toelichting evaluatie:

*in uitvoering: MJP002539 ontwikkeling gronden dorpskern Desselgem
De verkoop van de site Nieuwstraat werd goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad van 2 maart 2021. De verkoopakte werd verleden op 3 mei 2021.*

*administratief opgestart: MJP002572 omgevingswerken Desselgem (kerkplein)
Op 25 augustus 2021 werd het technisch plan van het dossier Sanering Barmbeek goedgekeurd door de Vlaamse Milieu Maatschappij.*

Prioritaire actie: AC000048: SD3.AP1.A2 hernieuwbouw Het Pand
SD3.AP1.A2 hernieuwbouw Het Pand
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

in uitvoering: MJP002543 hernieuwbouw Pand
De werken werden opgestart zoals voorzien op 1 februari 2021 waarbij de eerste fase vooral afbraakwerken waren. Deze afbraakwerken duurden tot ongeveer eind juni. Tijdens de afbraakwerken werden ondertussen ook reeds werken uitgevoerd ivk heropbouw zoals het dichtmaken van de boomgaten maar eveneens het nieuwe volume kant markt.
Op het niveau van de parking werden reeds een hele resem voorbereidende werken uitgevoerd voor de technieken. Dit moet ervoor zorgen dat tegen het volgende stookseizoen de verwarmingsinstallatie operationeel is. Daarnaast wordt het dan gewoon een kwestie om de leidingen binnen te trekken in de modules of aan te koppelen op de bestaande leidingen.
Na het zomerverlof werd er begonnen met de heropbouw van de verschillende winkelpanden. Hierbij werd nieuw buitenschrijnwerk geplaatst, pleisterwerken en chappewerken uitgevoerd voor een eerste deel van de panden. Begin september werd voorrang gegeven aan de winkels op de marktzijde zodat deze tegen eind november 2021 of begin december 2021 terug open konden op hun locatie. Aansluitend op de werken aan de voorzijde van het pandcomplex werd het nieuwe volume opgetrokken en werden over het hele complex de pivoterende luifels gemonteerd. Vanaf oktober 2021 werd ook de focus gelegd op het niveau van de kantoren. Daar werden in verschillende fases ramen vervangen en de nodige voorbereidende werken getroffen ivk de technieken.

	2021		
	Jaarrekening	Eindkrediet en	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	460.268	573.075	1.308.575
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-460.268	-573.075	-1.308.575
Investerings			
Financiering			

Prioritaire actie: AC000049: SD3.AP1.A3 plein thv Regenboogstadion
SD3.AP1.A3 plein thv Regenboogstadion
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

administratief opgestart: MJP002573 herinrichting Zuiderlaan - plein thv Regenboogstadion
In september en oktober werden de facturen voor het technische verslag en het sloopopvolgensplan betaald.
Op de gemeenteraad van 5 oktober 2021 werd het bestek en plaatsingsprocedure goedgekeurd voor de inrichting van het middenplein Zuiderlaan.
In zitting van het college van 8 december 2021 werd de ereloonstaat ontwerp goedgekeurd

Geen niet-prioritaire acties

Prioritair actieplan: AP000013: SD3.AP2. Verder investeren in vrijetijd en onderwijs

SD3.AP2. Verder investeren in vrijetijd en onderwijs
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Prioritaire actie: AC000050: SD3.AP2.A1 uitbreiding cultuurcentrum
SD3.AP2.A1 uitbreiding cultuurcentrum
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

*in uitvoering: MJP002544 Cultuurcentrum De Schakel, uitbreiding
In de gemeenteraad van juni 2021 werd het dossier goedgekeurd voor de
verbouwwerken in de oude cinema samen met de bijhorende
plaatsingsprocedures. De toewijzing van de verschillende loten werden
gedaan voor het bouwverlof en net erna om in september 2021 de werken
aan te vangen. Eind 2021 werden reeds een hele resem voorbereidende
werken afgerond om in het voorjaar van 2022 de zalen af te werken.
De integratie van de oude bib binnen het volume van CC De Schakel werd
ook verder uitgewerkt. De uitwerking van het project heeft meer tijd in
beslag genomen dan verwacht door het dossier pas in het voorjaar van 2022
zal kunnen geagendeerd worden op de gemeenteraad.*

Prioritaire actie: AC000051: SD3.AP2.A2 aanpassingen Oblatenauditorium
SD3.AP2.A2 aanpassingen Oblatenauditorium
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

*administratief opgestart: MJP002558 stedelijke academie, aanpassingen
oblatenauditorium*

Prioritaire actie: AC000052: SD3.AP2.A3 diverse werken zwembad
SD3.AP2.A3 diverse werken zwembad
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

*in uitvoering: MJP002554 diverse werken zwembad
In de gemeenteraad van januari 2021 werden 2 dossiers (vernieuwen
kassasysteem + herstel betonconstructies) voorgelegd en goedgekeurd. Beide
dossiers zijn in uitvoering gegaan met de start van de onderhoudsperiode in
het zwembad (7 juni 2021). Het kassasysteem zal klaar en operationeel zijn
tegen de opening van het zwembad op 18 juni 2021. Het betonherstel zal in
2 fases gebeuren waarbij de eerste fase tijdens de onderhoudsperiode valt
vanwege het noodzakelijk demonteren van leidingen. De tweede fase zal
uitgevoerd worden in de winterperiode 2021.
De tweede fase werd aangevat begin december 2021 en zal nog doorlopen
in het voorjaar van 2022. Deze tweede fase van het herstel aan de
betonconstructie heeft geen invloed op de werking/gebruik van het
zwembad.*

*administratief opgestart: MJP003626 lift zwembad
Het dossier om een ontwerper aan te stellen voor dit dossier werd
voorgelegd aan de gemeenteraad van oktober 2021. De prijsvraag werd
georganiseerd en uiteindelijk werd de opdracht toegewezen aan Wielfaert
Architecten in het college van burgemeester en schepenen van 17 november
2021.*

Prioritaire actie: AC000053: SD3.AP2.A4 nieuwbouw kleedkamers Racing
SD3.AP2.A4 nieuwbouw kleedkamers Racing

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

nog niet opgestart: MJP002545 nieuwbouw kleedkamers Racing

Prioritaire actie: AC000054: SD3.AP2.A5 aanleg kunstgrasvelden

SD3.AP2.A5 aanleg kunstgrasvelden

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

*in uitvoering: MJP002564 aanleg kunstgrasveld
Het dossier is in uitvoering. De aanleg van het kunstgrasveld op Terrein 8
op de uitbreiding is afgerond. De overige drie kunstgrasvelden werden
uitgevoerd door de aannemer Stadsbader.
In de collegezitting van 20 oktober 2021 werd het proces verbaal van
voorlopige oplevering goedgekeurd.*

Prioritaire actie: AC000055: SD3.AP2.A6 nieuwe competitiesporthal

SD3.AP2.A6 nieuwe competitiesporthal

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

nog niet opgestart: MJP002546 nieuwe competitiesporthal

Prioritaire actie: AC000056: SD3.AP2.A7 investeringstoelage nieuwbouw

Akabe Funk

SD3.AP2.A7 investeringstoelage nieuwbouw Akabe Funk

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

*uitgevoerd: MJP002595 investeringstoelage nieuwbouw Akabe Funk
De werken aan de nieuwbouw werden opgestart maart 2021. Gedurende de
afgelopen maanden werden de funderingswerken, prefab structuur,
buitenschrijnwerk, dakdichting, vloerverwarming en omgevingswerken
uitgevoerd.*

Prioritaire actie: AC000057: SD3.AP2.A8 nieuwbouw chiro centrum

SD3.AP2.A8 nieuwbouw chiro centrum

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

*administratief opgestart: MJP003350 nieuwbouw chiro centrum
Het dossier voor de ontwerper werd opgemaakt begin 2021 en voorgelegd in*

de gemeenteraad van april. De prijsvraag werd gehouden en architectenbureau Pluspunt Architectuur werd aangesteld. Het eerste overlegmoment werd georganiseerd op 6 oktober 2021 waarbij alle zaken werden overlopen met de afgevaardigden van chiro centrum. Uiteindelijk werden op 15 december 2021 de eerste scenario's/schetsen overlopen waarbij een datum werd vastgelegd begin 2022. Tussen deze overlegmomenten hebben alle partijen de tijd om de schetsen eens grondig te bekijken en eventuele opmerkingen te formuleren om het ontwerp verder richting definitief ontwerp te laten uitwerken.

*nog niet opgestart: MJP002596 investeringstoelage nieuwbouw chiro centrum
naar nieuwbouw chiro centrum*

**Prioritaire actie: AC000058: SD3.AP2.A9 SBS Guido Gezelle, nieuwbouw
SD3.AP2.A9 SBS Guido Gezelle, nieuwbouw
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025**

Toelichting evaluatie: *administratief opgestart: MJP002548 sbs Guido Gezelle, nieuwbouw*

**Prioritaire actie: AC000059: SD3.AP2.A10 SBS Sint-Eloois-Vijve, studie nieuwe klassen
SD3.AP2.A10 SBS Sint-Eloois-Vijve, studie nieuwe klassen
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025**

Toelichting evaluatie: *in uitvoering: MJP002549 sbs Sint-Eloois-Vijve, studie nieuwe klassen
Het dossier voor de ontwerper werd opgemaakt begin 2021 en voorgelegd in de gemeenteraad van maart. De prijsvraag werd gehouden en architectenbureau Dubbeldee werd aangesteld. Voor het zomerverlof wordt een eerste overleg ingepland.
Op 2 juli 2021 werd de opstartvergadering georganiseerd met het architectenbureau. Hierbij werd de huidige toestand nog eens overlopen en de wensen vanuit de school waarmee het architectenbureau aan de slag kon. In het najaar werden verschillende pistes voorgesteld door het architectenbureau die begin 2022 zullen worden voorgelegd aan het college ter bespreking.*

Geen niet-prioritaire acties

Prioritair actieplan: AP000014: SD3.AP3. Nemen en ondersteunen van initiatieven om betaalbaar wonen te versterken

SD3.AP3. Nemen en ondersteunen van initiatieven om betaalbaar wonen te versterken

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

	2021		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	80.432	114.334	174.334
Ontvangsten	327.700	315.368	1.500.000

Saldo	247.268	201.034	1.325.666
Investerings			
Financiering			

Prioritaire actie: AC000060: SD3.AP3.A1 uitrusting verkaveling Spoorweglaan
SD3.AP3.A1 uitrusting verkaveling Spoorweglaan
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Toelichting evaluatie: *uitgevoerd: MJP002582 rioleringswerken verkaveling Spoorweglaan
De verkaveling werd behoudens de projectzones voorlopig opgeleverd.*

Prioritaire actie: AC000061: SD3.AP3.A2 omgevingsaanleg site transvaal
SD3.AP3.A2 omgevingsaanleg site transvaal
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Toelichting evaluatie: *administratief opgestart: MJP002590 omgevingsaanleg site Transvaal
In de collegezittingen van 7 april, 26 mei en 20 oktober 2021 werden de vorderingstaten 1,2 en 3 (eindstaat) goedgekeurd van transvaal Fase I.
De vorlopige oplevering werd in zitting van 17 November 2021 goedgekeurd door het college.*

*administratief opgestart: MJP002536 tussenkomst omgevingsaanleg site transvaal
In gemeenteraadszitting van 4 mei 2021 werd het ontwerp Transvaal Fase II goedgekeurd door de gemeenteraad en de plaatsingprocedure vastgesteld.
Op 28 mei 2021 werd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen een subsidiebelofte bekomen van 297.328,80 € (exclusief btw)
Op 29 september 2021 werd de ereloonstaat voor de opmaak van de aanbestedingsbundel goedgekeurd voor betaling door het college.*

Prioritaire actie: AC000015: SD3.AP3.A3 Nemen en ondersteunen van initiatieven om betaalbaar wonen te versterken
SD3.AP3.A3 Nemen en ondersteunen van initiatieven om betaalbaar wonen te versterken
Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

	2021		
	Jaarrekening	Eindkrediet en	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	80.432	114.334	174.334
Ontvangsten	327.700	315.368	1.500.000
Saldo	247.268	201.034	1.325.666
Investerings			
Financiering			

Geen niet-prioritaire acties

Prioritair actieplan: AP000015: SD3.AP4. Inzetten op moderne communicatie en digitale media

SD3.AP4. Inzetten op moderne communicatie en digitale media

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

Prioritaire actie: AC000062: SD3.AP4.A1 ontwikkelen stadsapp

SD3.AP4.A1 ontwikkelen stadsapp

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

administratief opgestart: MJP002589 ontwikkeling stadsapp

Prioritaire actie: AC000063: SD3.AP4.A2 communicatie - LED-schermen (Outdoor Digital Signage)

SD3.AP4.A2 communicatie - LED-schermen (Outdoor Digital Signage)

Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

**Toelichting
evaluatie:**

uitgevoerd: MJP002586 dossier communicatie - LED-schermen (Outdoor Digital Signage)

Schermen in de deelgemeentes werken, afspraken zoals goedgekeurd in cbs van 16/12/2020 worden toegepast.

Geen niet-prioritaire acties

Geen niet-prioritaire actieplannen

Geen niet-prioritaire beleidsdoelstellingen

Niet-prioritaire AGB Wagso:

- OVERIG BELEID: OVERIG BELEID
- BD000005: overig beleid

	2021		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	1.120.754	1.211.240	1.321.240
Ontvangsten	998.449	1.003.970	937.509
Saldo	-122.305	-207.270	-383.731
Investerings			
Uitgaven	56.694	56.694	156.500
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-56.694	-56.694	-156.500
Financiering			
Uitgaven	390.000	390.000	390.000
Ontvangsten	0	1.000.000	1.000.000
Saldo	-390.000	610.000	610.000

Overzicht Doelstellingen, Actieplannen en Acties is te vinden op:
<https://beeldbank.waregem.be/index.php/collection/watch/1bb0975bba4f4adcb74096dba61ff331c1025cc253154ee89c2247bfce86ba6f4816512ac8ac47fea326a3f7b807b173>

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP initieel krediet:
MJP_HERZIENING_1_BEGINKREDIET_2021 2020: Alg. 2227
MJP eindkrediet:
MJP_HERZIENING_12_2021 2021: Alg. 3968

3.1.2 Toelichting verschillen tussen begin en eindbudget en jaarrekening

	Prioritair : BD000003: SD3. Verder ontwikkelen van een aantrekkelijke en bruisend Waregem		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	540.700	687.409	1.482.909
Ontvangsten	327.700	315.368	1.500.000
Saldo	-213.000	-372.041	17.091
Investerings			
Financiering			
Uitgaven	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	0	0	0

Exploitatie :

Ontvangsten : De gerealiseerde verkopen van gronden in de Spoorweglaan waren een stuk lager dan verwacht in 2021 (4 loten) en daarom werden ook tijdens het jaar deze budgetten al aangepast.

Uitgaven : De budgetten voor schadevergoedingen aan huurders van Het Pand werd met 710.000 euro verlaagd om door te schuiven naar budgetten 2022. Dit omdat de uitbetaling van deze toegekende schadevergoedingen pas in 2022 moeten uitgevoerd worden.

Ook de kosten m.b.t. het project Spoorweglaan zoals infrastructuurwerken, erelonen en publiciteit vielen een stuk lager uit dat voorzien met verlaagde budgetten van respectievelijk 54.000, 15.000 en 5.000 euro. Gezien de beter onderhandelende kredieten m.b.t. project Spoorweglaan werd ook deze budgetten met 9.000 euro verlaagd.

In de jaarrekening waren de uitgaven nog zo'n 140.000 euro lager. Dit was ten gevolge van lagere schadevergoedingen (93.000 euro Tui en te hoge vaststelling), lagere kosten voor publiciteitskosten renovatie pand (17.000 euro verschuiving kosten rebranding en diversen naar 2022) en lagere kosten voor infrastructuurwerken in het project Spoorweglaan (verschuiving laatste schijf Demey naar 2022).

	Niet prioritair : BD000005: overig beleid		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	1.120.754	1.211.240	1.321.240
Ontvangsten	998.449	1.003.970	937.509
Saldo	-122.305	-207.270	-383.731
Investerings			
Uitgaven	56.694	56.694	156.500
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-56.694	-56.694	-156.500
Financiering			
Uitgaven	390.000	390.000	390.000
Ontvangsten	0	1.000.000	1.000.000
Saldo	-390.000	610.000	610.000

Exploitatie :

uitgaven Initieel/eindkrediet : dalende budgetten 110.000 euro voornamelijk tgv volgende combinatie :

- stijgende kosten aankoop aardgas : 60.000 euro
- stijging kosten elektriciteit : 5.000 euro
- stijging extra commissies verhuringen : 15.000 euro
- stijging personeelskost citycoach : 8.000 euro t.g.v. onverwacht nieuwe aanwervingskosten nieuwe citycoach
- daling kosten promotie : 102.000 euro (minder dan voorziene promotieacties tgv corona beperkingen)
- daling kosten interventies ondergrondse parkings technieken : 51.000 euro
- daling kosten technische interventies voor derden : 12.000 euro
- daling kosten publiciteit parkeren : 10.000 euro

uitgaven eindkrediet/jaarrekening : jaarrekening 90.486 euro lager dan budget :

- commissies ceusters op nieuwe huurcontracten pas aangerekend in 2022 : -20716,78 euro
- overschotten op andere 94 budgetten : -69769,22 euro

ontvangsten initieel/eindkrediet : stijging budgetten 66.461 euro voornamelijk t.g.v.

- daling doorfacturatie promotiekosten 103.200 euro t.g.v. doorschuiven facturatie app van 2021 naar 2022 (77.600 euro), minder dan voorziene uitgaven t.g.v. corona beperkingen (zie ook uitgaven), ...
- daling doorfacturatie technische ondersteuning : 18.046 euro
- daling dienstvergoeding parkeren on street : 17.382 euro
- stijging doorfacturatie verwarmingskosten huurders : 113.625 euro uiteraard t.g.v. de extreme stijging van de aankoopkost hiervan
- stijging ontvangsten off street parkeren : 40.108 euro
- iets hogere huurontvangsten en bijhorende doorrekeningen onroerende voorheffing en gemene delen : 48.556 euro

ontvangsten eindkrediet/jaarrekening : jaarrekening 5.521 euro lager dan eindbudget : doorrekeningen
gemene delen, water en verwarming iets lager dan gebudgetteerd

Investeringen :



Van de budgettaire basisbudgetten van 156.500 euro werd er slechts 56.693 euro effectief benut. Dit was al duidelijk bij de budgetwijzigingen, en dus geen wijziging t.o.v. de jaarrekening. Dit heeft uiteraard alles te maken met de lage werkingsgraad m.b.t. Het Pand.

Financiering :

ontvangsten : de voorziene budgettaire extra financiering van 1.000.000 euro om de werking van WAGSO te blijven garanderen bleek niet nodig

3.2 FINANCIELE NOTA

3.2.1 Doelstellingenrekening

  WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	J1: Doelstellingenrekening 2021 Journaalvolgnommers: JR Budg. 3968 Alg. 2021004693 / EK 3968 Directeur:: Bart Verschelde Voorzitter:: Kristof Chanterie
---	--

Prioritaire beleidsdoelstelling: BD000003:SD3. Verder ontwikkelen van een aantrekkelijke en bruisend Waregem

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie		
Uitgave	540.700	687.409
Ontvangst	327.700	315.368
Saldo	-213.000	-372.041
Investing		
Financiering		

Niet prioritaire beleidsdoelstellingen

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie		
Uitgave	1.120.754	1.211.240
Ontvangst	998.449	1.003.970
Saldo	-122.305	-207.270
Investing		
Uitgave	56.694	56.694
Ontvangst	0	0
Saldo	-56.694	-56.694
Financiering		
Uitgave	390.000	390.000
Ontvangst	0	1.000.000
Saldo	-390.000	610.000

Totaal

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie		
Uitgave	1.661.454	1.898.649
Ontvangst	1.326.149	1.319.338
Saldo	-335.305	-579.311
Investering (1)		
Uitgave	56.694	56.694
Ontvangst	0	0
Saldo	-56.694	-56.694
Financiering		
Uitgave	390.000	390.000
Ontvangst	0	1.000.000
Saldo	-390.000	610.000

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP: MJP_HERZIENING_12_2021 2021: Alg. 3968

(1) T.o.v. het vorige meerjarenplan in 2021 is er een daling in de investeringsbudgetten van 59102,59 euro. Dit is louter t.g.v. de overdracht van de beschikbare saldo's van 2021 naar 2022.

Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	-335.305	-579.311
II. Netto periodieke aflossingen	390.000	390.000
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	390.000	390.000
III. Autofinancieringsmarge	-725.305	-969.311

Gecorrigeerde Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge	-725.305	-969.311
II. Correctie op de periodieke aflossingen	-131.500	-131.500
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	390.000	390.000
b. Gecorrigeerde aflossingen o.b.v. de financiële schulden	521.500	521.500
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	-856.805	-1.100.811

Geconsolideerd financieel evenwicht	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Beschikbaar budgettair resultaat		
- Autonoom gemeentebedrijf	-35.286	720.709
Totaal beschikbaar budgettair resultaat	-35.286	720.709
II. Autofinancieringsmarge		
- Autonoom gemeentebedrijf	-725.305	-969.311
Totale Autofinancieringsmarge	-725.305	-969.311
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge		
- Autonoom gemeentebedrijf	-856.805	-1.100.811
Totale gecorrigeerde autofinancieringsmarge	-856.805	-1.100.811

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:



MJP dossiers van andere entiteiten:

MJP:

MJP_HERZIENING_12_2021 2021: Alg. 3968

JR dossiers van andere entiteiten:

3.2.3 Realisatie van de kredieten

 	J3: Realisatie van de kredieten		2021
	Journaalvolgnommern: JR Budg. 3968 Alg. 2021004693 / IK 2227 EK 3968 WAGSO (0809.449.360) Directeur:: Bart Verschelde Gemeenteplein 2, 8790 Voorzitter:: Kristof Chanterie Waregem		

	Jaarrekening		Eindkredieten		Initiële kredieten	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
- Autonom gemeentebedrijf						
Exploitatie	1.661.454	1.326.149	1.898.649	1.319.338	2.804.149	2.437.509
Investerings	56.694	0	56.694	0	156.500	0
Financiering	390.000	0	390.000	1.000.000	390.000	1.000.000
Leningen en leasings	390.000	0	390.000	1.000.000	390.000	1.000.000

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP initieel krediet:

MJP_HERZIENING_1_BEGINKREDIET_2021 2020: Alg. 2227



MJP eindkrediet:

MJP_HERZIENING_12_2021 2021: Alg. 3968

De verschillen tussen initiële kredieten, eindkredieten en jaarrekening worden uitgebreid omschreven in het onderdeel beleidsevaluatie hiervoor.

3.3 TOELICHTING

3.3.1 Ontvangsten en uitgaven van functionele aard

 	T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard	
	2021 Journaalvolgnummers: JR Budg. 3968 Alg. 2021004700 / EK 3968 WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Directeur:: Bart Verschelde Voorzitter:: Kristof Chanterie

	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
Algemene financiering							
Exploitatie							
Uitgaven	29.520	13.403	20.855	11.602	11.650	11.650	11.650
Ontvangsten	2.767.519	271.817	272.564	263.150	264.050	264.950	265.850
Saldo	2.738.000	258.414	251.709	251.548	252.400	253.300	254.200
Investerings							
Uitgaven	10.449	3.430	3.430	30.716	25.000	25.000	25.000
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	-10.449	-3.430	-3.430	-30.716	-25.000	-25.000	-25.000
Financiering							
Uitgaven	0	390.000	390.000	390.000	1.165.000	1.165.000	2.740.000
Ontvangsten	0	0	1.000.000	675.000	0	0	0
Saldo	0	-390.000	610.000	285.000	1.165.000	1.165.000	-2.740.000
Financiële en sociale hulp							
Exploitatie							
Investerings							
Financiering							
Interne werking							
Exploitatie							
Uitgaven	312.199	324.630	345.190	370.931	377.725	385.615	394.855
Ontvangsten	17.817	5.809	2.891	6.100	6.100	6.100	6.100
Saldo	-294.382	-318.821	-342.299	-364.831	-371.625	-379.515	-388.755
Investerings							
Uitgaven	0	1.209	1.209	17.397	9.000	9.000	9.000
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	0	-1.209	-1.209	-17.397	-9.000	-9.000	-9.000
Financiering							
Leren en welzijn							
Exploitatie							
Investerings							
Financiering							

	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	
Omgeving							
Exploitatie							
Uitgaven	3.984.179	1.323.420	1.532.604	2.383.581	1.005.208	995.780	991.002
Ontvangsten	1.938.191	1.048.522	1.043.883	2.371.941	3.186.232	3.157.832	3.146.083
Saldo	-2.045.989	-274.898	-488.721	-11.640	2.181.024	2.162.053	2.155.081
Investerings							
Uitgaven	45.601	52.055	52.055	477.690	202.500	202.500	202.500
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	-45.601	-52.055	-52.055	-477.690	-202.500	-202.500	-202.500
Financiering							
Uitgaven	420.000	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	-420.000	0	0	0	0	0	0
Senioren, preventie en gezin							
Exploitatie							
Investerings							
Financiering							
Vrije tijd							
Exploitatie							
Investerings							
Financiering							
Wonen voor ouderen							
Exploitatie							
Investerings							
Financiering							

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP:

MJP_HERZIENING_12_2021 2021: Alg. 3968

Meerjarenplan:

MJP_HERZIENING_12_2021 2021: Alg. 3968

Jaarrekeningen:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 3968 Alg. 2021004700

3.3.2 Ontvangsten en uitgaven van economische aard



T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard

2021

Journalvolnummers: JR Budg. 3968 Alg. 2021004700 / EK 3968

WAGSO (0809.449.360)

Directeur: Bart Verschelde

Gemeenteplein 2, 8790 Waregem

Voorzitter: Kristof Chanterie

I. Exploitatie-uitgaven	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
A. Operationele uitgaven	4.238.093	1.589.653	1.822.224	2.700.389	1.322.465	1.343.853	1.352.240
1. Goederen en diensten	1.260.867	818.095	937.774	1.325.483	901.915	913.515	910.515
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	350.678	345.359	363.920	397.210	408.595	418.383	429.770
a. Politiek personeel	16.125	0	0	0	0	0	0
c. Niet vastbenoemd niet-onderwijzend personeel	316.376	323.717	332.030	373.090	384.475	394.263	405.550
f. Andere personeelskosten	18.178	21.642	31.890	24.120	24.120	24.120	24.220
4. Toegestane werkingssubsidies	0	10.000	10.000	0	0	0	0
- aan andere begunstigden	0	10.000	10.000	0	0	0	0
5. Andere operationele uitgaven	2.626.548	416.199	510.530	977.697	11.955	11.955	11.955
B. Financiële uitgaven	87.804	71.801	76.425	65.725	72.118	49.192	45.267
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	87.804	71.801	76.325	65.625	72.018	49.092	45.167
- aan financiële instellingen	78.589	64.454	76.325	65.625	72.018	49.092	45.167
- aan andere entiteiten	9.215	7.347	0	0	0	0	0
2. Andere financiële uitgaven	0	0	100	100	100	100	100
II. Exploitatieontvangsten	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
A. Operationele ontvangsten	4.720.398	1.320.192	1.313.383	2.641.191	3.456.382	3.428.882	3.418.033
1. Ontvangsten uit de werking	1.984.800	1.118.026	1.111.292	2.432.791	3.247.982	3.220.482	3.209.633
2. Fiscale ontvangsten en boetes	20	52	0	0	0	0	0
a. Aanvullende belastingen	20	52	0	0	0	0	0
- Andere aanvullende belastingen	20	52	0	0	0	0	0
3. Werkingssubsidies	2.700.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000

a. Algemene werkingssubsidies	2.700.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
- Andere algemene werkingssubsidies	2.700.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
- van de gemeente	2.700.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
5. Andere operationele ontvangsten	35.578	2.114	2.091	8.400	8.400	8.400	8.400
B. Financiële ontvangsten	3.130	5.957	5.955	0	0	0	0
	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
III. Exploitatiesaldo	397.630	-335.305	-579.311	-124.923	2.061.799	2.035.838	2.020.526
I. Investeringsuitgaven	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
B. Investeringsuitgaven	56.050	56.694	56.694	525.803	236.500	236.500	236.500
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa	56.050	56.694	56.694	525.803	236.500	236.500	236.500
a. Terreinen en gebouwen	35.481	46.452	46.452	413.983	162.000	162.000	162.000
b. Wegen en andere infrastructuur	0	7.615	7.615	18.885	9.000	9.000	9.000
c. Roerende goederen	20.569	2.627	2.627	92.935	65.500	65.500	65.500
	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
III. Investeringsaldo	-56.050	-56.694	-56.694	-525.803	-236.500	-236.500	-236.500
	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
Saldo exploitatie en investeringen	341.580	-391.999	-636.004	-650.726	1.825.299	1.799.338	1.784.026
I. Financieringsuitgaven	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
A. Vereffening van financiële schulden	420.000	390.000	390.000	390.000	1.165.000	1.165.000	2.740.000
1. Periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	420.000	390.000	390.000	390.000	390.000	390.000	290.000
2. Niet-periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leasings	0	0	0	0	775.000	775.000	2.450.000
II. Financieringsontvangsten	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
A. Aangaan van financiële schulden	0	0	1.000.000	675.000	0	0	0

- opname van leningen en leasings bij financiële instellingen	0	0	1.000.000	675.000	0	0	0
III. Financieringssaldo	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
	-420.000	-390.000	610.000	285.000	-1.165.000	-1.165.000	-2.740.000
Budgettair resultaat van het boekjaar	2020	2021		2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
	-78.420	-781.999	-26.004	-365.726	660.299	634.338	-955.974

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP:

MJP_HERZIENING_12_2021 2021: Alg. 3968

Meerjarenplan:


MJP_HERZIENING_12_2021 2021: Alg. 3968

Jaarrekeningen:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 3968 Alg. 2021004700

3.3.4 Evolutie van de financiële schulden

	T4: Evolutie van de financiële schulden
	2021
	Journaalvolgnummers: JR Budg. 3968 Alg. 2021004700 WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem

Financiële schulden op 31 december	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Financiële schulden op lange termijn	6.128.750	5.738.750	6.023.750	4.858.750	3.793.750	1.343.750
1. Financiële schulden op 1 januari	6.518.750	6.128.750	5.738.750	6.023.750	4.858.750	3.793.750
2. Nieuwe leningen	0	0	675.000	0	0	0
3. Aflossingen	0	0	0	-775.000	-775.000	-2.450.000
4. Overboekingen	-390.000	-390.000	-390.000	-390.000	-290.000	0
B. Financiële schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen	390.000	390.000	390.000	390.000	290.000	0
1. Financiële schulden op 1 januari	420.000	390.000	390.000	390.000	390.000	290.000
2. Aflossingen	-420.000	-390.000	-390.000	-390.000	-390.000	-290.000
3. Overboekingen	390.000	390.000	390.000	390.000	290.000	
Totaal financiële schulden	6.518.750	6.128.750	6.413.750	5.248.750	4.083.750	1.343.750

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

Meerjarenplan:

MJP_HERZIENING_12_2021 2021: Alg. 3968

Jaarrekeningen:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 3968 Alg. 2021004700

3.3.5 Toelichting bij de balans

T5 - Toelichting bij de balans

Mutatiestaat van de vaste activa	Boekwaarde op 1/1	Aankopen	Verkopen	Overboeking	Herwaardering	Afschrijving en waardevermindering	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
B. Financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. OCMW-verenigingen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Andere financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Materiële vaste activa	12.076.173,00	56.694,00	0,00	-3.474.711,00	0,00	2.445.217,00	-1,00	11.103.372,00
1. Gemeenschapsgoederen	211.558,00	10.242,00	0,00	0,00	0,00	-22.157,00	0,00	199.643,00
a. Terreinen en gebouwen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b. Wegen en andere infrastructuur	207.299,00	7.615,00	0,00	0,00	0,00	-20.828,00	0,00	194.086,00
c. Installaties, machines en uitrusting	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	4.260,00	2.627,00	0,00	0,00	0,00	-1.329,00	-1,00	5.557,00
e. Leasing en soortgelijke rechten	0,00	0,00	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	0,00	0,00
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	11.853.684,00	46.452,00	0,00	-3.474.711,00	0,00	2.468.808,00	0,00	10.894.233,00
a. Terreinen en gebouwen	11.484.481,00	46.452,00	0,00	-3.165.740,00	0,00	2.210.029,00	0,00	10.575.222,00
b. Installaties, machines en uitrusting	353.809,00	0,00	0,00	-306.915,00	0,00	261.267,00	-1,00	308.160,00
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	15.395,00	0,00	0,00	-2.056,00	0,00	-2.487,00	-1,00	10.851,00
d. Leasing en soortgelijke rechten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere materiële vaste activa	10.930,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.435,00	1,00	9.496,00
a. Terreinen en gebouwen	10.930,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.435,00	1,00	9.496,00
b. Roerende goederen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Immateriële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Mutatiestaat van het nettoactief					
A. Kapitaalsubsidies en schenkingen	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Verrekening	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
Totaal					
B. Gecumuleerd overschot of tekort	Boekwaarde op 1/1	Overschot of tekort van het boekjaar	Tussenkost gemeente aan OCMW	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
WAGSO	75.822,00	-2.326.215,00	0,00	0,00	-2.250.392,00
Totaal	75.822,00	-2.326.215,00	0,00	0,00	-2.250.392,00
C. Herwaarderingsreserves	Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Terugneming	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
Totaal					
D. Overig nettoactief	Boekwaarde op 1/1	Wijziging kapitaal		Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
WAGSO	9.632.674,00	0,00		0,00	9.632.674,00
Totaal	9.632.674,00	0,00		0,00	9.632.674,00
Totaal nettoactief	Boekwaarde op 1/1			Mutatie	Boekwaarde op 31/12
WAGSO	9.708.496,00			-2.326.215,00	7.382.282,00
Totaal	9.708.496,00			-2.326.215,00	7.382.282,00

3.3.6 Overzicht van de overgedragen kredieten voor investeringen en financiering

	jaarrekening 2021	eindbudget 2021	verschil	overdrachten naar 2022	niet overgedragen
investeringsuitgaven	56.693,61	115.796,20	59.102,59	59.102,59	0,00
financieringsuitgaven	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investering en financieringsontvangsten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3.4 DOCUMENTATIE

3.4.1 Overzicht van de toegestane werkings- en investeringsubsidies

Overzicht van de toegestane werkings- en investeringsubsidies in het meerjarenplan					
WAGSO (Gemeenteplein 2, 8790 Waregem)					
	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BD000005: overig beleid	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AP000019: AP1. Overig beleid	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AC000001: Overig beleid	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MJP003642: Toelagen handelsvereniging Waregem	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	WAGSO	WAGSO			

3.4.2 Overzicht van de verbonden entiteiten en van de personeelsinzet

Het autonoom gemeentebedrijf is een van de gemeente afgescheiden publieke rechtspersoon opgericht in 2008. Er zijn geen verbonden entiteiten.


Details rond personeelsinzet zijn terug te vinden onder rubriek. 1.9.1.1

3.4.3 Overzicht van de opbrengsten per belastingssoort

Deze gegevens zijn terug te vinden in het onderdeel 1.8 en 1.9

Erratum

De schema's J1, J2 en J3 moeten in de kolom meerjarenplan verwijzen naar de eindbudgetten voor overdrachten van budgetten van 2021 naar 2022. Door een foutieve toewijzing binnen Cipal werden de cijfers na overdracht opgenomen in de bundel. Hierdoor zijn de totalen in kolom meerjarenplan investeringen en uiteraard eindtotalen in de bundel dus 59.102,59 euro lager dan in onderstaande correcte tabellen.

	J1: Doelstellingenrekening 2021 Journaalvolgnommern: JR. Budg. 3968 Alg. 2021004700 / EK 3523
WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Directeur:: Bart Vershelde Voorzitter:: Kristof Chanterie

Prioritaire beleidsdoelstelling: BD000003:SD3. Verder ontwikkelen van een aantrekkelijke en bruisend Waregem

	jaarrekening	meerjarenplan
exploitatie		
uitgave	540.700	692.909
ontvangst	327.700	315.368
saldo	-213.000	-377.541
investering		
financiering		

niet prioritaire beleidsdoelstellingen

	jaarrekening	meerjarenplan
exploitatie		
uitgave	1.120.754	1.205.740
ontvangst	998.449	1.003.970
saldo	-122.305	-201.770
investering		
uitgave	56.694	115.796
ontvangst	0	0
saldo	-56.694	-115.796
financiering		
uitgave	390.000	390.000
ontvangst	0	1.000.000
saldo	-390.000	610.000

totaal

	jaarrekening	meerjarenplan
exploitatie		
uitgave	1.661.454	1.898.649
ontvangst	1.326.149	1.319.338
saldo	-335.305	-579.311
investering		
uitgave	56.694	115.796
ontvangst	0	0
saldo	-56.694	-115.796
financiering		
uitgave	390.000	390.000
ontvangst	0	1.000.000
saldo	-390.000	610.000

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP:

MJP_HERZIENING_11_BEGINKREDIET_2022_2021: Alg. 3523



J2: Staat van het financieel evenwicht

2021

Jaarnaalvolnummers: JR. Budg. 3968 Alg. 2021004700 / EK 3523

WAGSO (0809.449.360)

Directeur:: Bart Verschelde

Gemeenteplein 2, 8790 Waregem

Voorzitter:: Kristof Chanterie

Budgettair resultaat	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	-335.305	-579.311
a. Ontvangsten	1.326.149	1.319.338
b. Uitgaven	1.661.454	1.898.649
II. Investeringsaldo	-56.694	-115.796
a. Ontvangsten	0	0
b. Uitgaven	56.694	115.796
III. Saldo exploitatie en investeringen	-391.999	-695.107
IV. Financieringsaldo	-390.000	610.000
a. Ontvangsten	0	1.000.000
b. Uitgaven	390.000	390.000
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	-781.999	-85.107
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	746.713	746.713
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	-35.286	661.606
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	-35.286	661.606

Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	-335.305	-579.311
II. Netto periodieke aflossingen	390.000	390.000
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	390.000	390.000
III. Autofinancieringsmarge	-725.305	-969.311

Gecorrigeerde Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge	-725.305	-969.311
II. Correctie op de periodieke aflossingen	-131.500	-131.500
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	390.000	390.000
b. Gecorrigeerde aflossingen o.b.v. de financiële schulden	521.500	521.500
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	-856.805	-1.100.811

Geconsolideerd financieel evenwicht	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Beschikbaar budgettair resultaat		
- Autonoom gemeentebedrijf	-35.286	661.606
Totaal beschikbaar budgettair resultaat	-35.286	661.606
II. Autofinancieringsmarge		
- Autonoom gemeentebedrijf	-725.305	-969.311
Totale Autofinancieringsmarge	-725.305	-969.311
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge		
- Autonoom gemeentebedrijf	-856.805	-1.100.811
Totale gecorrigeerde autofinancieringsmarge	-856.805	-1.100.811

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

JR dossiers van andere entiteiten:

MJP dossiers van andere entiteiten:

MJP:

MJP_HERZIENING_11_BEGINKREDIET_2021 2021: Alg. 3523



J3: Realisatie van de kredieten

2021

Journalvolnummers: JR ~~Budg.~~ 3968 Alg. 2021004700 / EK 3523 IK 2227

WAGSO (0809.449.360)

Gemeenteplein 2, 8790 Waregem

Directeur:: Bart Verschelde

Voorzitter:: Kristof Chanterie

	Jaarrekening		Eindkredieten		Initiële kredieten	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
- Autonomoom gemeentebedrijf						
Exploitatie	1.661.454	1.326.149	1.898.649	1.319.338	2.804.149	2.437.509
Investerings	56.694	0	115.796	0	156.500	0
Financiering	390.000	0	390.000	1.000.000	390.000	1.000.000
Leningen en leasings	390.000	0	390.000	1.000.000	390.000	1.000.000

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP eindkrediet:

MJP_HERZIENING_11_BEGINKREDIET_2022 2021: Alg. 3523

MJP initieel krediet: