



Jaarrekening & toelichtingen 2022

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 4913 / algemeen 2022004468

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2022

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.

2022 was het jaar van de heropening van Het Pand na anderhalf jaar verbouwing. Dit had een grote impact op de werklust op zowel administratief, organisatorisch, als technisch vlak. Dit zal vooral te zien zijn in de overhead kost richting renovatie Pand. Ook op andere vlakken had dit zijn impact want ook de ondergrondse parking Pand werd heropgestart en door de wegen- en groenwerken in de Schakelstraat en in de Meersstraat werden meer problemen vastgesteld in de beide ondergrondse parkings en de aangrenzende technieken. Deze items krijgen dan ook ruimere aandacht in dit verslag.

In het 2^e en 3^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. In 2022 werd de indeling en aantal rapporten verder afgestemd op de rapporteringsvoorwaarden van Vlaanderen en de rapportering van de Stad.

INHOUDSOPGAVE

1	JAARVERSLAG	5
1.1	BESTUUR WAGSO	6
1.2	STATUTENWIJZIGING	7
1.3	BEHEERSOVEREENKOMST	7
1.4	LENINGEN	8
	1.4.1 LENING STAD WAREGEM – WANDELZONE HET PAND	8
	1.4.2 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	12
	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	14
	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 Rebranding Pand	20
	1.8.2.6 De symbiose tussen de Zuidboulevard en Het Pand faciliteren	22
1.9	OVERIGE BELEIDSDOELSTELLINGEN	23
	1.9.1 VERDER ONTWIKKELEN VAN EEN VEILIGE STAD MET STERKE PUBLIEKE DIENSTEN	23
	1.9.1.1 Optimaliseren van de interne organisatie	23
	1.9.1.2 Verder realiseren en evalueren van een adequaat parkeerbeleid in samenwerking met de stad	25
	1.9.2 VERDER ONTWIKKELEN VAN EEN AANTREKKELIJK EN BRUISEND WAREGEM	34
	1.9.2.1 Het stedelijk patrimonium duurzaam ontwikkelen, onderhouden en beheren	34
	1.9.2.2 Initiatieven nemen om de kernen te versterken en de aantrekkingskracht te verhogen	41
	1.9.2.3 Permanent evalueren en bijsturen van de bestaande communicatiekanalen en inzetten op nieuwe communicatiemiddelen	49

2	WETTELIJKE JAARREKENING	51
2.1	JAARREKENING (PUBLICATIE)	52
2.2	PROEF- EN SALDIBALANS	55
2.3	RESULTATENREKENING	57
2.4	RESULTAATSVERWERKING.....	60
2.5	FISCAAL RESULTAAT	60
2.6	AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN	61
2.7	KASTOESTAND EN REKENINGSUITTREKSELS	62
3	JAARREKENING VLAANDEREN	63
3.1	BELEIDSEVALUATIE.....	64
	3.1.1 RAPPORT BELEIDSEVALUATIE	64
3.2	FINANCIËLE NOTA.....	70
	3.2.1 DOELSTELLINGENREKENING.....	70
	3.2.2 STAAT VAN FINANCIËEL EVENWICHT.....	71
	3.2.3 VERKLARING VAN DE MATERIËLE VERSCHILLEN TUSSEN BUDGET EN JAARREKENING	72
	3.2.4 REALISATIE VAN DE KREDIETEN.....	73
	3.2.5 DE BALANS	74
	3.2.6 STAAT VAN OPBRENGSTEN EN KOSTEN	75
3.3	TOELICHTING	76
	3.3.1 ONTVANGSTEN EN UITGAVEN VAN FUNCTIONELE AARD.....	76
	3.3.2 ONTVANGSTEN EN UITGAVEN VAN ECONOMISCHE AARD	77
	3.3.3 INVESTERINGSPROJECT	78
	3.3.4 EVOLUTIE VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN	79
	3.3.5 OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE RISICO'S	79
	3.3.6 TOELICHTING BIJ DE BALANS	80
	3.3.7 WAARDERINGSREGELS	81
	3.3.7.1 Algemene principes.....	81
	3.3.7.2 Waarderingsregels	82
	3.3.7.3 Afwijkingen en specifieke waarderingsregels	82
	3.3.8 DE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.....	83
	3.3.9 VERKLARING VAN DE MATERIËLE VERSCHILLEN TUSSEN BUDGET EN JAARREKENING	83
	3.3.10 OVERZICHT VAN DE OVERGEDRAGEN KREDIETEN VOOR INVESTERINGEN EN FINANCIERING	83
3.4	DOCUMENTATIE	84
	3.4.1 OVERZICHT VAN DE TOEGESTANE WERKINGS- EN INVESTERINGSSUBSIDIES.....	84
	3.4.2 OVERZICHT VAN DE VERBONDEN ENTITEITEN EN VAN DE PERSONEELSINZET	84
	3.4.3 OVERZICHT VAN DE OPBRENGSTEN PER BELASTINGSSOORT	84



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:

2022

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 4913 / algemeen 2022004468

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 Mevr. Monia Arroudi door dhr. Bilale Kasmi (Vooruit).

- 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 Vandeveldde, Renthuisstraat 100, 8793 Waregem (groen)
- Mevr. Sophie Demeulenaere, Vijfseweg 95, 8790 Waregem (N-VA/Open Vld)
- Dhr. Guy Vanden Eynde, Karelmeers 26, 8790 Waregem (N-VA/Open Vld)
- Dhr. Bilale Kasmi, Henri De Brabanderestraat 5, 8792 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 2022 in totaal 5 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 2022 in totaal 11 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 2022.

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 2022.

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. Ondertussen is die bevoering in het renovatietraject vervangen, maar de lening heeft nog een klein, verder af te lossen saldo.

Bedrag lening	Startdatum aflossingen	Einddatum	Aflossing 2022	Afgelost tot 31/12/2022	Saldo nog af te lossen	Intresten 2022
1.300.000	31/12/2006	31/12/2025	65.000	1.105.000	195.000	6.432,80

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.

Bedrag lening	Startdatum aflossingen	Einddatum	Aflossing 2022	Afgelost tot 31/12/2022	Saldo nog af te lossen	Intresten
1.000.000	31/12/2015	31/12/2024	100.000	800.000	200.000	3.777

1.4.3 Tijdelijke financieringen

Deze kredietlijn van 4.000.000 euro opneembaar in de vorm van kaskrediet of straight loan werd geactiveerd in 2021 en diende enerzijds voor de financiering van de gronden project Spoorweglaan, en anderzijds voor het financieren van kastekorten voor o.a. periodes met te lage inkomsten zoals tijdens de verbouwing van het Pand. De intresten hierop worden berekend op basis van Euribor + 79,8 punten.

In 2022 stegen de opnames hierin van 2.325.000 euro naar 2.935.000 euro; waar dit budgettair kon tot 3.025.000 euro. Dit kwam uiteraard door de beperkte inkomsten in 2022, logischerwijze te wijten aan de renovatiewerken in het pandcomplex. De intrestlast is wel sterk gestegen naar 20.922,30 euro. Dit heeft uiteraard voornamelijk te maken met de sterk gestegen Euribor van -0,576% naar 1,526% in 2022.

Opnames op 1/1/2022	Opnames in 2022	Afgelost in 2022	Saldo nog af te lossen	Intresten 2022
2.325.000	610.000	0	2.935.000	20.922,30

1.4.4 Lening Smartcities Belfius : ondergrondse parking Zuiderpromenade

Bedrag lening	Startdatum aflossingen	Einddatum	Aflossing 2022	Afgelost tot 31/12/22	Saldo nog af te lossen	Intresten 2022
2.000.000	31/12/2016	31/12/2035	100.000	700.000	1.300.000	45.416,65
1.000.000	31/12/2016	30/09/2036	50.000	312.500	687.500	
1.500.000	31/12/2016	30/09/2036	75.000	468.750	1.031.250	

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 31/12/22 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%

1.5 AFSCHRIJVINGEN EN INVESTERINGEN

In 2022 werd een totaal bedrag van 423.636,48 euro afgeschreven tegenover 415.597,59 euro in 2021; of een lichte stijging met 2%.

Er waren nieuwe investeringen voor een bedrag van 352.858,43 euro die instonden voor een stijging van de afschrijvingen in 2022 van 20.417,29 euro of zo'n 5% van de totale afschrijvingen.

De voornaamste investeringen in 2022 waren

- camerabeveiliging Het Pand : 56.329,11 euro
- speelplein Het Pand : 49.000,00 euro
- muziekinstallatie Het Pand : 22.320,00 euro
- switches Parking Pand : 37.256,88 euro
- Kantoorverdieping (schilderwerken en vloerbehandeling) : 51.615,35 euro

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

Onderdeel	Afschrijving 2022	Afschrijving 2021	Wijziging	Investeringen 2022	Afschrijvingstermijn
Weginfrastructuur parkeren (on street)	22.991	24.453	-6%	11.144 (1)	20j: parkeerautomaten 10j/5j : shop&go sensoren 5j : parkeergeleidingssysteem
Ondergrondse parkings inrichting + parkeergeleidingssysteem	91.272	81.975	11%	60.743 (2)	20j : automaten+slagbomen Skidata 15j : andere parkeertechnieken, belichting 10j : software, schrobmachine, kleine inrichtingen, camerabewaking, elektr. 5j : servers+firewall
Ondergrondse parkings gebouw	162.096	162.096	0%		50j
Inrichting huurpanden	5.428	3.345	62%	53.427 (3)	10j
Eigenaarsonderhoud panden	9.001	8.017	12%	20.630 (4)	33j : glazen lift 20j : bevloering en trappen Pand, brandluiken, renovatie liften, ingang P209 10j : vernieuwing stadwinkel, zonwering, schilderwerken,

					vernieuwing sanitaire ruimtes, automatische deuren
Vredegerecht gebouw	43.068	44.546	-3% (11)	1.644 (5)	33j : gebouw 20j : vernieuwen nokken 10j : CV/warmtepompen
Sanitaire unit	3.523	3.939	-11% (11)		20j : installatie 2010 10j : vernieuwingsinvesteringen
Boothuis	35.323	40.618	-13% (11)		20j : gebouw en inrichting 10j : keukentoeestellen, cv, regenwatersysteem, omheining, schilderen, sanitair
Huurpanden door te rekenen	55	0	0%	733 (6)	10j : vervangen watertellers eigendom Fod+Bpost
Bedrijvencentrum	820	0	0%	23.819 (7)	10j : inrichting 3j : informatica
Stookplaats	36.343	36.343	0%		20j : warmwater meters 15j : vernieuwing 10j : afsluiters+software tellers
Materiaal+ inrichting gemene delen	7.045	5.523	28% (8)	163.510 (8)	20j : brandleiding 10j : noodverlichting gangen, speelplein, hogedruktoestel, camerabewaking pand, vervanginvestering lift
Wagso meubilair, installaties, informatica en inrichting	4.665	3.127	49%	10.143 (9)	10j : meubilair en grotere toestellen 5j : informatica en kleine toestellen
Inrichtingen en materiaal winkelstad	2.005	1.614	24%	7.064 (10)	5j : laptop Citycoach 10j : geluidinstallatie straten

(1) Bijkomende parkeersensoren en sectionale poort

(2) Nieuwe fietstalling parking Zuiderpromenade : 3.617,87 euro

Nieuwe switches en blackbox Parking Pand : 37.256,88 euro

Aanvullende inductie installatie Parking Pand : 8.528,80 euro

Nieuwe ruimte in stijlwallen Parking Pand : 9.441,00 euro

(3) Keuken Nevan Care en Studio Tornado : 1.919,77 euro

Schilderwerken kantoren : 30.984,85 euro

schuimblustoestellen handelspanden : 4.458,85 euro

zandstralen deuren : 1.973,51 euro

wanden nieuwe stockageruimtes ondergrond : 14.090,00 euro

Deze nieuwe investeringen wegen maar beperkt door in 2022 gezien dit meestal pas in de 2^e

helft van het jaar is geactiveerd en dus slechts pro rata afgeschreven.

(4) Renovatie vloeren gangen kantoren/stad

(5) Verandering verlichting naar Led

(6) Signalisatie Schakelbox

- (7) Inrichting, verlichting en opschuren : 22.287,00 euro
 Firewall, router en switch : 1.532,00 euro
- (8) Uithangborden, zandstralen, schermen : 23.444,44 euro
 geluidinstallatie Pand : 22.320,00 euro
 speelplein Pand : 49.000,00 euro
 camerabewaking Pand : 56.329,11 euro
 papierpers : 12.416,00 euro
- Deze investeringen geven weinig impact op de afschrijvingen gezien deze maar voor een beperkt deel in 2022 konden afgeschreven worden.
- (9) Canon printer 5.755,64 euro
 paddenstoel energievoorziening 664,80 euro
 werfstoel Makita 1.679,37 euro
 jaloezieën kantoor 2.043,08 euro
- (10) Herbekabeling geluidinstallatie winkelstraten en laptop citycoach
- (11) Verlaagde afschrijving t.g.v. correcties Cival op resterende afschrijvingsperiodes

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 2022.

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 2022	2,13	1,08	0,83	0	4,05	
Directe loonkosten	125.838,08	60.375,73	31.729,54	0	217943,35	72%
Indirecte loonkosten	47.324,23	21.333,95	12.863,40	1.521,06	83042,65	28%
Totaal 2022	173.162,31	81.709,68	44.592,94	1.521,06	300.986,00	100%
%	58%	27%	15%	1%	100%	
Totale loonlasten 2021	157.808,86	140.235,56	45.823,13	1.164,89	345.032,44	1
Wijziging t.o.v. 2021	10%	-42%	-3%	31%	-13%	
VTE 2021	2,13	2	0,72	0	4,85	
Wijziging t.o.v. 2021	0%	-46%	16%	NVT	-17%	

- (1) Door het vertrek van de hoofdtechniker op 30/1/22 halveerden ook bijna de loonkosten t.o.v. 2021
- (2) De citycoach was in 2022 nog 11 maand in dienst, in 2021 was dit net geen 10 maand.
- (3) De parkeerwachters staan op de loonlijst van Stad Waregem. Het gaat hier dus uitsluitend om operationele kosten zoals kledij, kleine benodigdheden, ...

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 30.569,73 euro, wat 3% hoger is dan in 2021.

	2022	2021
Kosten kantoor WAGSO verzekering/onderhoud/elektriciteit (1)	6.255,08	5.907,06
Huur en onderhoud installaties en machines (1)	1448,73	912,10
Kantoorbenodigdheden, abonnementen	965,56	146,11
Drukwerk/kopies/post/andere administratieve kosten	888,51	1504,25
Algemene opleidingen+begeleiding	669,30	430,14
Telefoonkosten (2)	2.115,93	866,36
Verzekering BA uitbating	1.485,00	554,99
Verzekering Bestuurdersaansprakelijkheid	852,00	1.179,90
Verzekering lichamelijke ongevallen bestuurders	136,50	425,00
Restaurantkosten en receptiekosten		87,81
Presentiegelden bestuurders met sociale bijdragen	16.565,34	18.221,72
Afschrijvingen WAGSO installaties en inrichtingen (1)	4.664,58	3.127,36
Tussenkosten verzekeringen (3)	-5.000,00	0,00
Belastingen (4)	0,54	51,55
Financiële kosten/opbrengsten (5)	-477,34	-3583,85
TOTAAL	30.569,73	34.044,90

- (1) Er moesten ingevolge een diefstal een aantal werktoestellen terug aangekocht worden waarvan ook een gedeelte via afschrijvingen lopen
- (2) Exclusief de aankoop van een aantal smartphones bedraagt de telefoniekost zo'n 661,14 euro
- (3) Tussenkost in diefstal werftoestellen
- (4) Herziening btw-aftrek op investeringen wegens wijziging verhoudingsgetal van 44 naar 46%
- (5) Voornamelijk betalingsverschillen

1.7.3 Herverdeling overhead

Zowel voor de administratieve als voor de technische personeelskosten is voor 2022 gekeken naar de daadwerkelijke ingeschatte werkverdeling over de verschillende beleidsdomeinen/sub domeinen op basis van een tabel van werkuren per beleid en sub domein.

Voor 2022 was de grootste verschuiving te noteren in het onderdeel algemeen Pand met deze grootste stijgers :

- administratie Pand algemeen i.k.v. met de heropening van 13 naar 21%
- administratie Renovatie van 30 naar 39%
- technische opvolging parkeergarages van 11 naar 15%

Bijna alle andere onderdelen kenden een daling, maar de grootste dalers waren hierbij :

- administratie parkeerbeheer on street van 10% naar 2%
- administratie promotie stad/handel van 6,5% naar 2,5%
- technische opvolging renovatie van 43% naar 45%

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:

	2022	2021
Verkopen gronden (1)	758.055,10	327.699,61
Aankopen gronden	-11.900,64	-69.785,06
Voorraadwijziging op aankopen	-746.154,46	-257.914,55
Intresten financieringen (2)	-20.925,32	-10.646,62
Diverse kosten (Onr.voorh, ...)	-387,20	0,00
Overheadkosten	-11.759,34	-11.759,87
Resultaat betaalbaar wonen 2022	-33.071,86	-22.406,49

(1) Verkopen 10 loten in de projectzone Spoorweglaan St.-Eloois-Vijve en 2 zones in vrije zone voor een totaalbedrag van 758.055,10. In 2021 waren er dit 4 en in 2020 7 loten (vrije zone).

(2) Stijging basisrente (Euribor) van -0,576 naar 1,526% in de loop van 2022

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 2022.

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 2022 bedroeg de totale kostprijs van dit project:

type kost	Effectieve kosten op heden	Totaal Raming
aankoop grond	2.716.139,67	2.716.193,31
financieel	128.261,80	154.878,35
nutsleidingen	331.269,60	331.269,60
ontwerpkosten (incl. grondonderzoek)	125.300,25	159.348,12
archeologie uitgebreid	86.772,13	86.772,13
publiciteit	15.663,19	15.663,19
riolering (1)	499.078,64	499.078,64
kosten projectverkoop	660,66	660,66
infrastructuur wegen en omgeving	695.086,90	1.263.927,51
Eindtotaal	4.598.232,84	5.227.791,51

(1) 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.

In 2022 werden volgende zaken gerealiseerd :

eindvorderingsstaat studie bureau Demey m.b.t. vorderingsstaat 12+toekomstige werken : 10.841,89
Publiciteitskosten : pub in Yow magazine Studio Tornado: 1.058,75
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 255.436 euro:

Wat	Aantal	Vermoedelijke bedragen
Verkoopwaarde incl. kosten verkavelingskosten	78 loten	5.483.228
Totale geraamde kostprijs op heden incl. rioleringswerken		5.227.792
Bruto marge totaalproject		255.436

Hierin werd de meerontvangsten voor de geplande verkoop aan Helpt Elkander, de definitieve prijs voor aanleg van de leefstraten, en de hogere kosten van financiering meegerekend; waardoor de geraamde brutomarge t.o.v. 2021 stijgt met 100.468 euro. Hierin zit ook een marge ingerekend voor eventuele meerwerken op deze wegeaanleg van 10%.

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 - vrij van bouwpromotor)
- 24 geschakelde woningen (projectzone 2 en 3) + private carport
- 10 parkwoningen (projectzone 4) + private carport
- 24 appartementen in 2 gebouwen met sociale invulling (projectzone 1) + carportzone

In 2022 werden er 14 loten verkocht waarvan 12 loten in projectzones :

lot B02.05 + garage G36 project Spoorweglaan	Beeuwsaert Thibault	42.783,00
lot B2.01 + carport G34 project Spoorweglaan	Catteeuw Dieter	58.795,00
lot B02.06 + garage G35 project Spoorweglaan	De Backer Laura	63.941,00
lot A03.05 + carport project Spoorweglaan	De Cabooter Christophe	40.608,00
lot B03.01 + garage G43 project Spoorweglaan	Delesie Seppe	61.050,00
lot A03.04 + garage G40 project Spoorweglaan	Henderyck Astrid	39.283,05
lot A02.03 + carport G27 project Spoorweglaan	Lauwaert Céline	41.348,00
lot A03.02 + garage G38 project Spoorweglaan	Meersdom Veerle	40.608,00
lot 8 verkaveling Spoorweglaan	Sultan Burak	75.414,45
lot A02.02 + garage G26 project Spoorweglaan	Vanden Driessche Elien	41.348,00
lot A03.01 + garage G42 project Spoorweglaan	Vercaempst Eveline	55.945,00
lot A03.06 + garage G37 project Spoorweglaan	Verschelde Alexander	60.840,00
lot 6 verkaveling Spoorweglaan	Verstraeten Chelsey	94.743,60
lot A02.05 + garage G28 project Spoorweglaan	Wargée Inge	41.348,00
	Totale omzet 2022 :	328.071,31

Met de verkoop van 7 loten in de vrije zone in 2020, 4 loten in de vrije zone in 2021 en 14 (12 projectzones en 2 vrije) loten in 2022 zijn er dus in totaal 13 van de 42 vrije kavels verkocht en zijn er 13 van de 24 loten in projectzones 2 en 3 verkocht. Projectzone 4 gaat pas vanaf 2023 in verkoop.

Voor de appartement-projectzone met sociale invulling blijft er concrete interesse van Helpt Elkander die normaliter in 2023 zal kunnen worden gerealiseerd.


WOONPROJECT
SPOORWEGLAAN
WAREGEM



**AL MEER DAN
30% VERKOCHT!**

42 Kavels
bouwgrond
Vrij van bouwpromotor!

 Proficiat aan de nieuwe eigenaars!

Meer interesse in
sleutel-op-de-deur woningen?
www.vivehof.be

vivehof
groene buurt van morgen
24 geschakelde woningen & 10 parkwoningen
elk met een gecentraliseerde private carport

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

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	Budget 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Prioritaire boekingen	Erelonen juridische bijstand MJP02691	0	0	-11.921,38
	Promotiekosten renovatie Pand (1)	-76.000,00	-63.013,43	-42.811,01
	Toegekende schadevergoedingen (2)	-893.741,66	-729.776,16	-405.535,65
	Tussentotaal	0	-792.789,59	460.268,04
Niet prioritaire boekingen	Ontvangen werkingsubsidie	200.000,00	200.000,00	200.000,00
	Schadevergoedingen huurders ikv beëindiging handelshuurovereenkomst(2)	0	716.241,66	-716.241,66
	Doorgefactureerde promotiekosten (3)	161.189,00 (4)	31.450,12	20.024,48
	Dranken, broodjes, geschenk opening	0	-1.044,71	0
	Promotiekosten renovatie Pand (1)	0	113,21	359,49
	Huur Heras afsluitingen	0	-13.310,24	0
	Huur werf toiletten en reinigen bevloering voor opening	62.700,00 (5)	-4.116,49	0
	Diverse kosten	0	-796,68	-7,07
	Overheadkosten (6)	0	-124.930,33	-129.549,90
Resultaat Hernieuwbouw Pand 2022 bruto		0	10.816,95	-1.085.682,70
Overdracht naar andere rubriek (7)		0	-10.816,95	0
Resultaat hernieuwbouw Pand 2022 netto		0	0	-1.085.682,70

- (1) AB creations rebranding Pand : 55.627,40 euro
 waardebonden wedstrijd opening Pand 5.326,07 euro
 Aftermovie opening Het Pand : 1.768,00 euro
 voorstelling handelaars opening Pand : 178,79 euro

- (2) Prioritair : effectief uitbetaalde schadevergoedingen in 2022

Niet prioritair : regularisatie reeds voorziene schadevergoedingen met uitbetaling 2022
 verschil budget/jaarrekening : Eénmalige huurkortingen opgenomen als schadevergoeding in
 eindbudget, maar als huurkorting in jaarrekening

De totaal uitgekeerde schadevergoedingen blijven nog ruim binnen het mandaat, zoals
 goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

- (3) 50% van aangerekende kosten

- (4) Dit budget is zowel voor promotie renovatie Pand als promotie Pand (rubriek 1.9.2.1.1)

- (5) Dit budget is zowel voor de kosten hernieuwbouw Pand als voor Het Pand zelf.

- (6) Zowel overhead voor promotie rond heropening als voor alles rond renovatie zelf

- (7) De werkingssubsidie werd toegekend in het kader van de uitzonderlijke kosten rond de heropbouw en om de sterk gedaalde inkomsten gedeeltelijk te compenseren. Dit overschot werd overgedragen naar het onderdeel Pand verhuring.

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. Dankzij een goede samenwerking tussen de diensten van WAGSO, de dienst gebouwen van de stad en het volledige bouwteam was het mogelijk de geplande openingsdatum op 19 augustus 2022 aan te houden. Door een goede coördinatie in een toch zeer complex dossier konden de handelaars op 1 juni 2022 de sleutel van hun pand in ontvangst nemen en de verbouwingswerken ook aanvatten.

Dat een grote drukte volgde, waarbij iedereen alles op alles heeft gezet om op 19 augustus 2022 voor zowel het publiek, maar ook voor de handelaars zelf een grandioos openingsmoment en bij uitbreiding -weekend te kunnen organiseren.

Via deze weg is het dan ook gepast om alle betrokkenen - bouwteam, interne collega's, handelaars, (onder)aannemers, ... - nogmaals te danken voor de immense inspanningen die hiertoe werden geleverd.

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. Eén 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 konden openblijven door hun specifieke ligging (gelegen op de Markt).

Vanaf 1 juni 2022 konden alle nieuwe en terugkerende handelszaken de (her)inrichting van de winkels aanvatten. Hierdoor liepen vele handelaars dubbel (werken in het Pand en winkel openhouden op externe locatie), maar op 19 augustus konden alle handelszaken zich dan terug in het Pand vestigen en de tijdelijke locaties terug verlaten.

1.8.2.4 Rebranding Pand

In 2021 werd 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 en versterken. 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 werd hard gewerkt om de nieuwe branding voor het "Pand 2.0" te finaliseren. Dankzij een doorgedreven samenwerking met marketingbureau AB Creations werd volgende look&feel opgeleverd:

De nieuwe branding werd opgemaakt met een heus huisstijlhandboek met richtlijnen voor alle handelszaken omtrent het gebruik van het nieuwe logo. Om de standing van het winkelcentrum te verhogen, werd eveneens ingezet op uniformiteit in signalisatie, waardoor iedere handelszaak een soortgelijk logo kreeg en ook de algemene signalisatie in het complex afgestemd is op de nieuwe look & feel.

HET PAND

WINKEL · GENIET · ONTMOET

Ook de volledig nieuwe website www.hetpandwaregem.be zag het daglicht om de volledige hergeboorte een extra dimensie te geven.



1.8.2.5 Heropening Pand

Na anderhalf jaar van intensieve werkzaamheden, kon het complex Het Pand op 19 augustus 2022 heropend worden. Dergelijke gebeurtenis kan natuurlijk niet onopgemerkt voorbijgaan. Daarom trokken de stad en WAGSO alle registers open richting de heropening.

Alle eventuele budgetten zitten verwerkt in de jaarrekening van de stad, die als eigenaar van het complex deze kosten op zich heeft genomen. WAGSO stond in voor alle publicitaire en promotionele kosten.

Dat het Pand kon heropenen met een volle bezetting was alleen maar een extra pluspunt. Zowel aannemers, handelaars als stadsdiensten hebben alles op alles gezet om een onvergetelijk weekend te kunnen beleven. In samenwerking met CC De Schakel werd ook een spectaculair animatie-programma in elkaar gestoken. De publicitaire kosten waren als volgt verdeeld.

Wat	Prijs excl. BTW
Mijn Stad TV 12 500 impressies	€ 202,50
Roularta Local Display 50 000 impressies	€ 640,00
Pagina in 2 edities De Zondag	€ 2.205,00
Video shortform 15": drie weken lang	€ 10.800,00
Adressable TV: 3 weken video van 15"	€ 14.006,00
Xtra Social video: één week volgens postcodes	€ 3.200,00
Joe FM: 2 weken spot van 30"	€ 6.080,00
Multifloating: 1 week 3 banners als advertentie	€ 5.760,00
Productiekosten voor vijf bovenstaande	€ 1.450,00
Nieuwsbrief Roularta women 75 000 contacten	€ 950,00
Nieuwsbrief Roularta 50+ 80 000 contacten	€ 1.050,00
Nieuwsbrief Roularta lifestyle 155 000 contacten	€ 1.360,00
Laatste pagina KW (367mm*256mm)	€ 3.327,00
Take-over website Focus en WTV	€ 833,00
1 pagina in De Zondag Magazine modespecial	€ 1.874,00
1 pagina in Blits Waregem + Vlaamse Ardennen	€ 1.403,20
1 pagina KW Weekend XL Mode (zie bijlage)	€ 1.942,00
Plus Magazine NL 1/2de pagina	€ 1.280,00
Halve pagina KW herfstshopping (181*256mm)	€ 708,00
Tendens Lifestyle reportage WTV en AVS	€ 3.692,75

Enkele impressies van het openingsweekend:



Er werd tevens een grote openingswedstrijd gelanceerd, waar meer dan 20 000 euro (incl. BTW) aan prijzen te winnen waren. De kosten hiervoor werden 50/50 tussen WAGSO en de betrokken handelaars verdeeld. De wedstrijd verliep via de Waregem-app en leverde 111 prijzen op.

1.8.2.6 De symbiose tussen de Zuidboulevard en Het Pand faciliteren

Met de heropening van het Pandcomplex zijn ook nieuwe handelszaken met een directe etalage op de Zuidboulevard, zijnde Sportline en Viraco. Maar er is meer om de connectie tussen de Zuidboulevard en het Pand (en bij uitbreiding het kernwinkelgebied) te verhogen. Ook de Schakelbox, een samenwerking tussen CC De Schakel en Be-Part, opende in oktober 2022 zijn deuren op de Zuidboulevard. Op deze manier is er ook een directe vermenging van retail met het cultuurgebeuren in de stad. Natuurlijk vindt ook het stadhuis als jaar en dag zijn plaats in het Pandcomplex en dit opnieuw met een directe connectie naar de Zuidboulevard.

De vernieuwing van het Pand leidde ook tot een volwaardige ingang vanaf de Zuidboulevard, waarmee effectief een ontsluiting gebeurt aan zowel de Noord- als de Zuidkant, respectievelijk met de Markt en de Zuidboulevard. Natuurlijk is er ook nog de steeds belangrijker wordende toegang aan de Westkant met een volledig heraangelegde parking in de Meersstraat. Dankzij de grote parkeercapaciteit in de onmiddellijke omgeving van het Pand, tegen de gekende zéér betaalbare tarieven, is ook op vlak van mobiliteit een cohesie tussen het Pand en de Zuidboulevard.

Er zal ook blijvend op de symbiose tussen beide "stadsdelen" 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. Hier kan nog worden meegegeven dat - mede op aangeven van de profploeg (zie verder) - een subsidiedossier werd ingediend in een samenwerking tussen de stadsdiensten en WAGSO om voor de herontwikkeling van de connectie tussen de Zuidboulevard/Het Pand en de recreatieve en sportcluster bijkomende Vlaamse middelen te

bekomen. We kunnen hierbij meedelen dat de stad, dankzij deze aanvraag, kan rekenen op bijkomend 500 000 euro subsidie middelen voor deze herontwikkeling. Dit zal vanzelfsprekend binnen de stedelijke begroting en rapporteringen verder worden opgenomen.

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

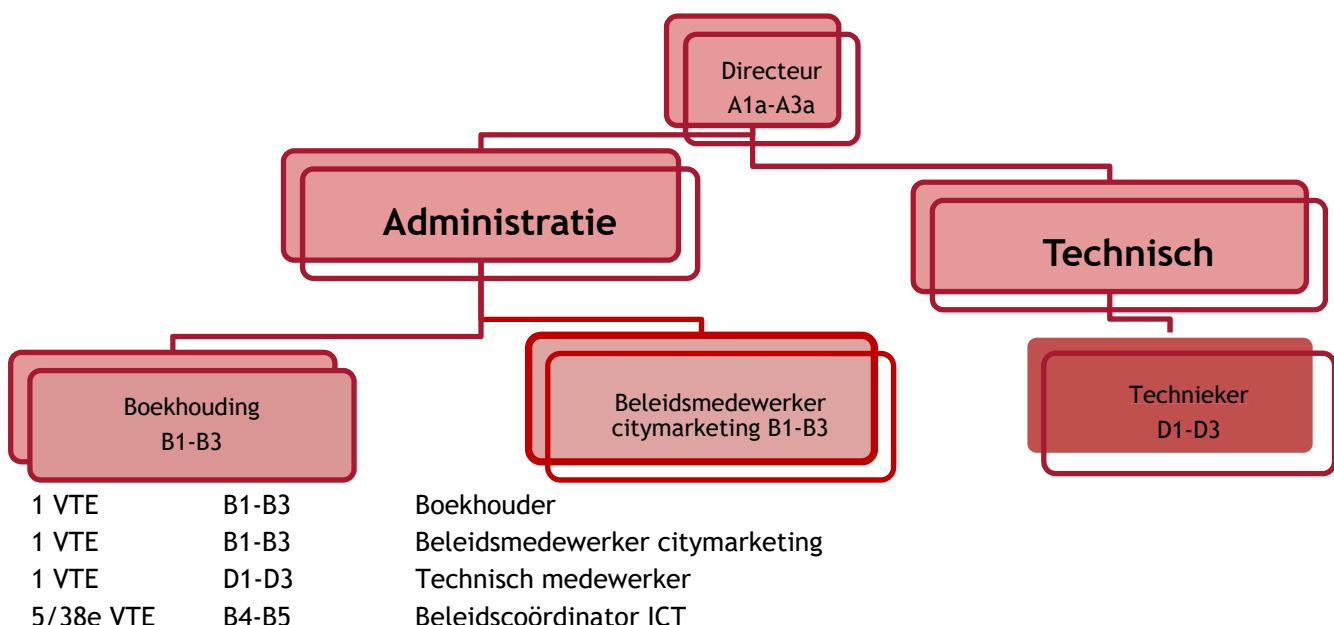
Op 30/1/2022 is de hooftechnieker (C4-C5) uit dienst getreden. Hij is niet meer vervangen. Hierdoor is de interne technische staf beperkt tot de reeds aanwezige “technisch medewerker” (D1-D3).

De beleidsmedewerker citymarketing is in dienst gekomen op 1/3/2022 middels een tijdelijke aanstelling. Om na te gaan of deze tijdelijke aanstelling kan worden omgezet in een contract van onbepaalde duur zal een aanwervingsprocedure worden opgestart.

Tot slot dient toch te worden meegegeven dat het takenpakket een sterke evolutie heeft gekend de afgelopen jaren. Het personeelsbestand is daarbij niet gegroeid. Het is zaak een correcte balans op te maken om te bekijken waar extra bijsturing nodig is. In 2023 zal dit verder worden uitgewerkt.

De personeelsformatie van WAGSO ziet er op 31 december 2022 dan ook als volgt uit:

1 VTE A1a-A3a Directeur



Dit maakt een totaal van 5 personeelsleden.

	Voltijds (aantal/j)	Deeltijds (aantal/j)	Voltijds Equivalent jaarvlak
Niveau A	1	0	1
Niveau B	1,83	1	1,96
Niveau C	0	0	0
Niveau D	1	0	1
Niveau E	0	0	0
Totalen	3,83	1	3,96

Verder ressorteren in totaal 4 personeelsleden, goed voor 3 VTE, onder de operationele aansturing van WAGSO.

Het gaat hierbij om 2 administratieve medewerkers die elk ongeveer 50% van hun taakbesteding de opvolging van het parkeerbeleid voor hun rekening nemen (andere halftijdse besteding wordt binnen de stedelijke dienst financiën opgevangen).

Daarnaast ressorteren ook de 2 stedelijke parkeertoezichters onder de dagdagelijkse leiding en aansturing van het WAGSO. Deze medewerkers staan in voor de controle en opvolging van het parkeergebeuren op straat (controles op betalend parkeren en GAS type 4 (stilstaan en parkeren)).

Er is ook een wachtregeling van kracht voor de ondergrondse parkeergarages, waar een 6-weken regeling geldt. Hiervoor krijgt het WAGSO-team dankbaar ondersteuning vanuit de stedelijke werkplaats. Deze regeling zorgt ervoor dat er 24/7 een medewerker beschikbaar is om dringende interventies in de ondergrondse parkeergarages Pand en Zuiderpromenade uit te voeren (eerste aanspreekpunt is de externe meldkamer Securitas die bij nood contact opneemt met de betrokken medewerker "van wacht"). De medewerkers ontvangen een wachtvergoeding voor deze dienstverlening.

Financieel beleid

De jaarrekening 2022 werd nog verder uitgewerkt op budgettair, 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 2022
- jaarrekening Vlaanderen: met alle verplichte rapporten opgelegd door ABB, waar gevraagd met extra duiding over verschillen tussen budget, jaarrekening 2022 en jaarrekening 2022.

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. Gelet op de intensifiëring van de impact van de diverse taken die WAGSO uitvoert op financieel en fiscaal vlak, wordt nader onderzocht om bijkomende ondersteuning op de boekhouding tot de mogelijkheden behoort.

In 2022 werd ook in samenspraak met de Stad gekeken hoe de financieringen van de grondprojectverkoppen beter kunnen aangepakt worden. Dit zal gebeuren door een meer doorgedreven facturatie tijdens het jaar en ondersteuning waar mogelijk van de Stad.

1.9.1.1.2 Permanent werken en bijsturen in kader van arbeidsveiligheid

De technisch medewerker volgde indertijd een opleiding tot preventie-adviseur niveau 3. Dit zorgt ervoor dat de basistaken qua arbeidsveiligheid intern kunnen worden opgenomen. Echter wordt door de stedelijke preventie-adviseur bijkomende ondersteuning geboden waar nodig. Er wordt ook meer en meer werk gemaakt van een recurrent opvolgingssysteem voor dit takenpakket. 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 zal verder werk worden gemaakt van 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 2022 verdergezet. Er zijn een aantal evoluties en tendensen die zich laten opmerken en hierna worden weergegeven.

Het behoeft geen verdere toelichting dat de werken in Het Pand ook voor de parkings een belangrijke impact hebben gekend.

1.9.1.2.1 On-street

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

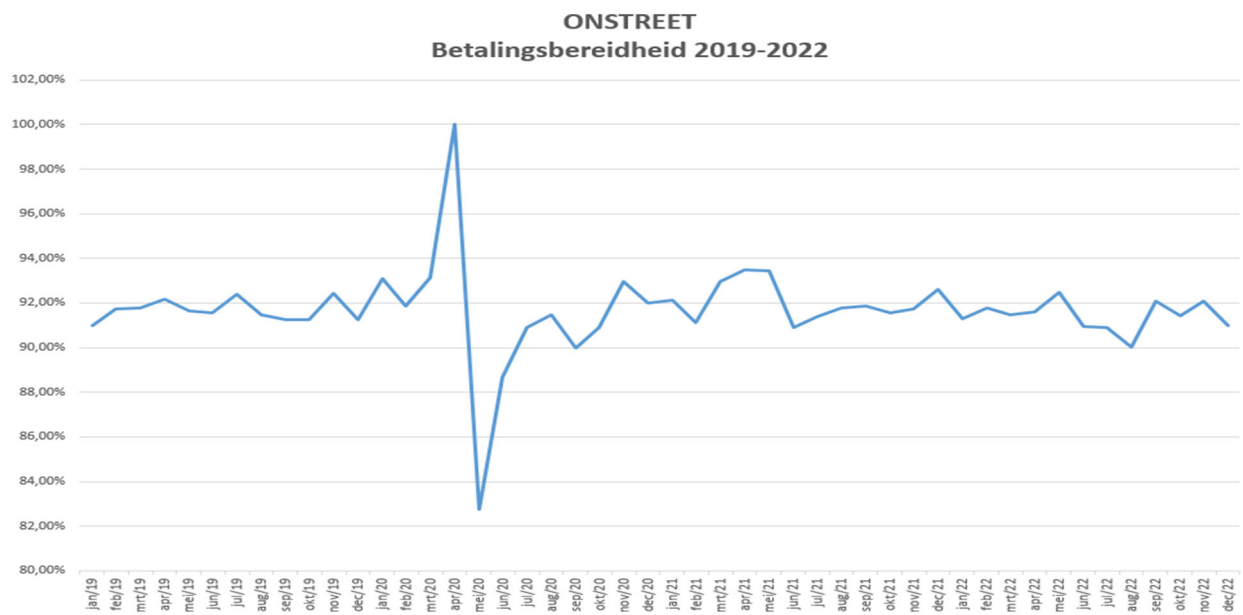
1.9.1.2.1.1 Naheffingen en controles

In 2022 is er een daling van controles ten opzichte van 2021. Dit omdat er sinds half augustus 2022 slechts 1 parkeerwachter was wegens ziekte van de tweede parkeerwachter (tot eind 2022).

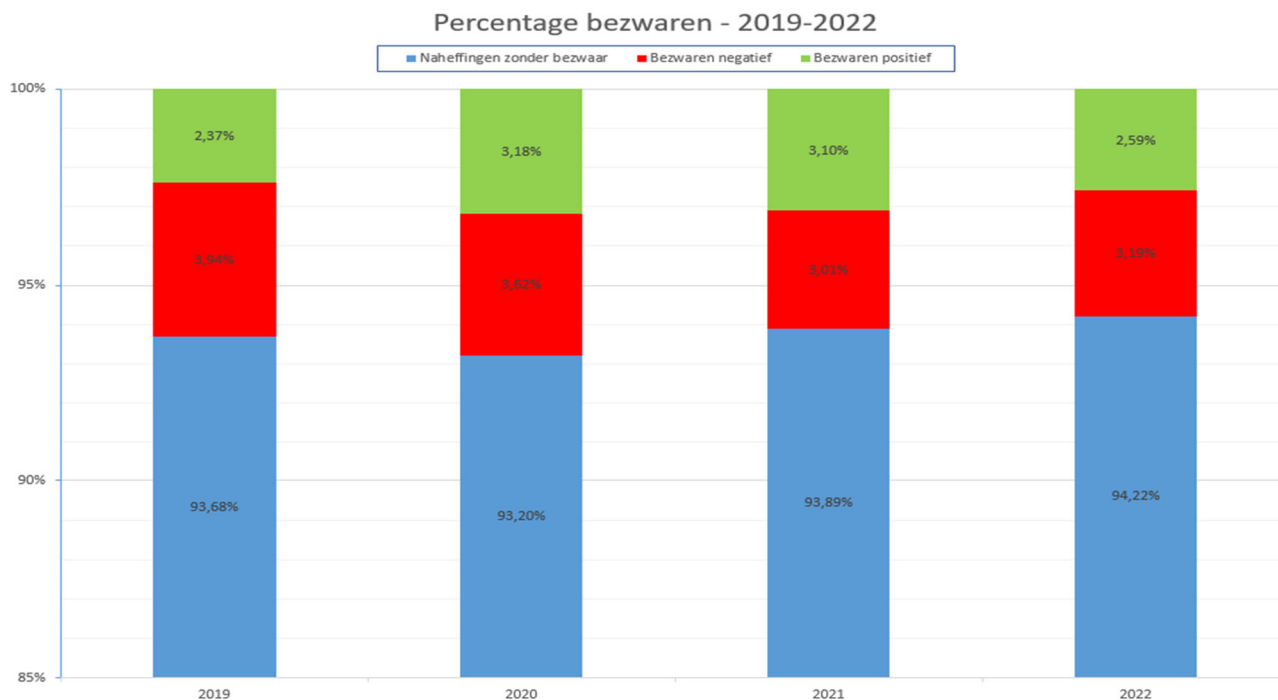
Controles / jaar	2021	2022	Evolutie	% tov geheel in 2022
Geldige	99.780	64.564	-35,29%	90,86%
Naheffingen betalend	7.893	5.546	-29,74%	7,80%
Naheffingen BZ centrum (1)	386	224	-41,97%	0,32%
Naheffingen BZ station	343	285	-16,91%	0,40%
Shop&go (2)	829	441	-46,80%	0,62%
Totaal aantal controles	109.231	71.060	-34,95%	100,00%

- (1): De focus werd meer gelegd op de betalende zone, waardoor de daling groter was bij de blauwe zone.
- (2): Los van een onderbezetting qua personeel, zorgden een aantal technische storingen ook voor een lagere controlegraad op shop&go's.

De gemiddelde betalingsbereidheid is terug op het niveau van vorig jaar en blijft mooi boven de 90%.



Het aantal niet betwiste naheffingen blijft terug nagenoeg stabiel, met een lichte stijging van 0,33%. Het aantal negatieve bezwaren neemt een stuk toe (+5,98%) en bij de positieve bezwaren zien we een daling (-16,45%).

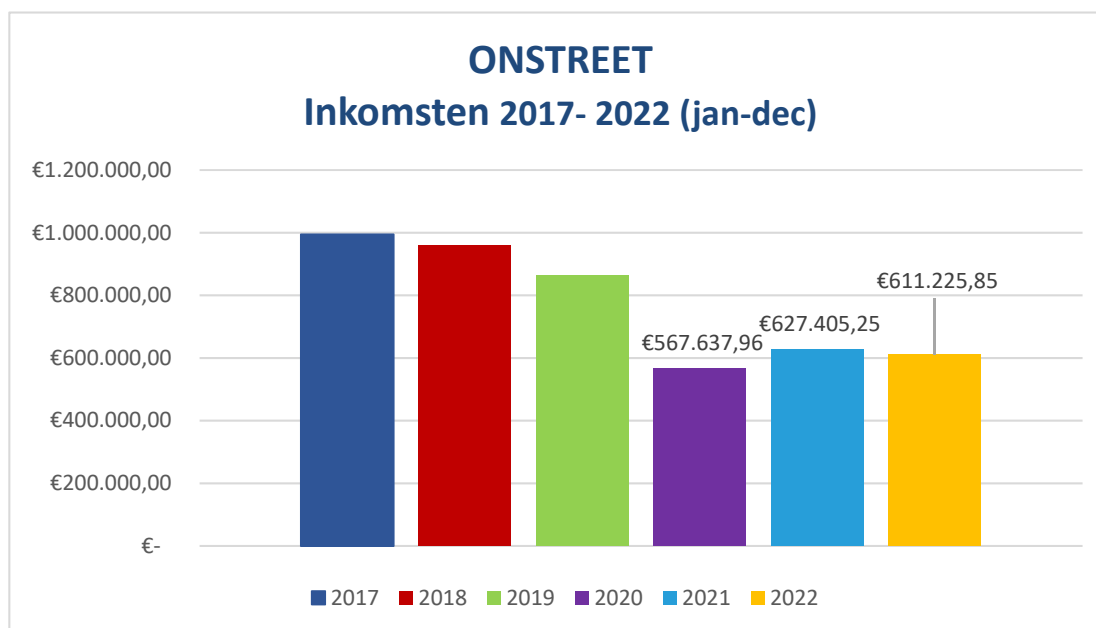


1.9.1.2.1.2 Inkomsten onstreet parkeren

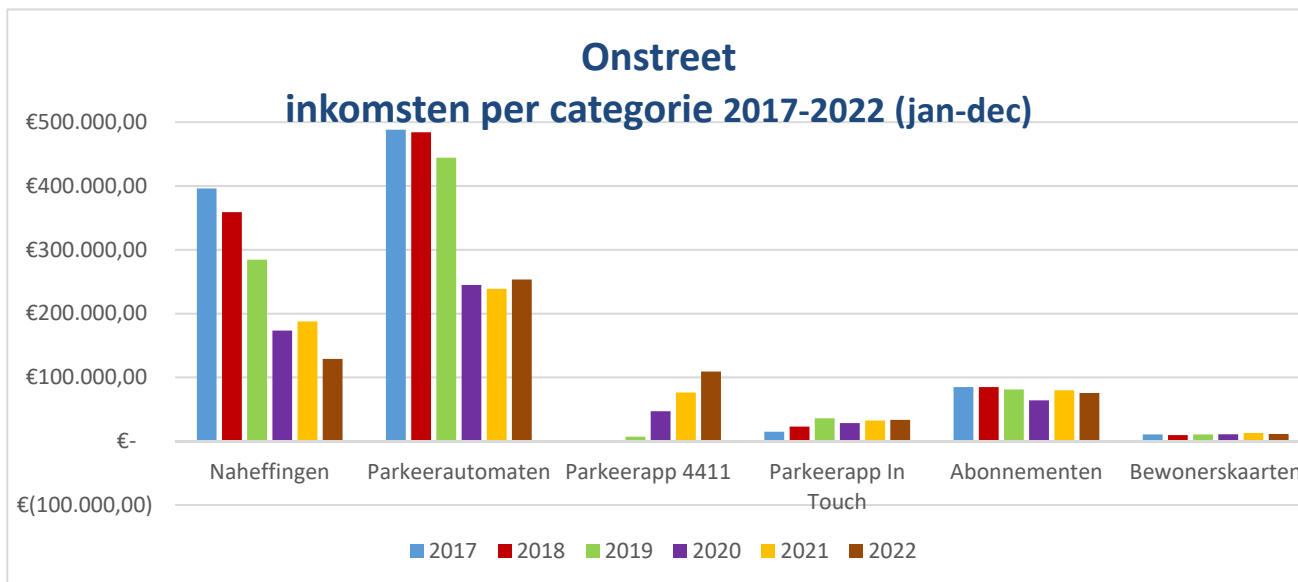
De ontvangsten in 2022 zijn met 2,58% gezakt t.o.v. 2021 (werken Pand tot 19/8 + 1 parkeerwachter sinds augustus 2022).

Waar de ontvangsten in 2020 nog 29% zakten (Covid-19), herstelden deze in 2021 met zo'n 15% (nog steeds Covid-19 + werken Pand) t.o.v. 2020.

Hier zien we nog steeds het resultaat van de vele (blijvende) thuiswerkers qua parkeren met toch een vrij lage parkeerdruk. Ook het feit dat het vernieuwde Pand pas in augustus is geopend, heeft hierop zijn impact.



WAGSO ontvangt in deze een vergoeding om het straatparkeren 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 (exacte netto-inkomsten opgenomen bij de stad). We zien een duidelijke daling bij de naheffingen (personeelsissues). De andere categorieën stijgen licht of blijven nagenoeg hetzelfde.



Ook in 2022 zien we een blijvende tendens van parkeerautomaten richting parkeerapp 's. De 4411 app is de meest gebruikte app, met een stijging van 43,06% (t.o.v. 3,38% bij de In Touch app).

1.9.1.2.1.3 Bewonerskaarten en abonnementen

	Aantallen op 31/12/2020	Aantallen op 31/12/2021	Aantallen op 31/12/2022	Vershil 2022 t.o.v. 2021
1 ^e bewonerskaart blauwe zone	271	278	263	-5,40%
2 ^e bewonerskaart blauwe zone (50EUR)	21	24	22	-8,33%
Bewonerskaart blauwe zone station	223	220	221	0,45%
1 ^e bewonerskaart groene zone	694	684	703	2,78%
2 ^e bewonerskaart groene zone (100EUR)	42	35	35	0,00%
1 ^e bewonerskaart rode zone (125EUR)	47	55	50	-9,09%
2e bewonerskaart rode zone (165EUR)	2	5	4	-20,00%
Parkeerabonnementen groene zone	431	395	405	2,53%
Parkeerabonnementen blauwe zone	2	5	4	-20,00%
Medische abonnementen	252	133	147	10,53%
Abonnementen mantelzorg groene zone	/	1	1	0,00%
Abonnementen mantelzorg blauwe zone	/	0	0	0,00%
Aannemersabonnement	/	3	5	66,67%

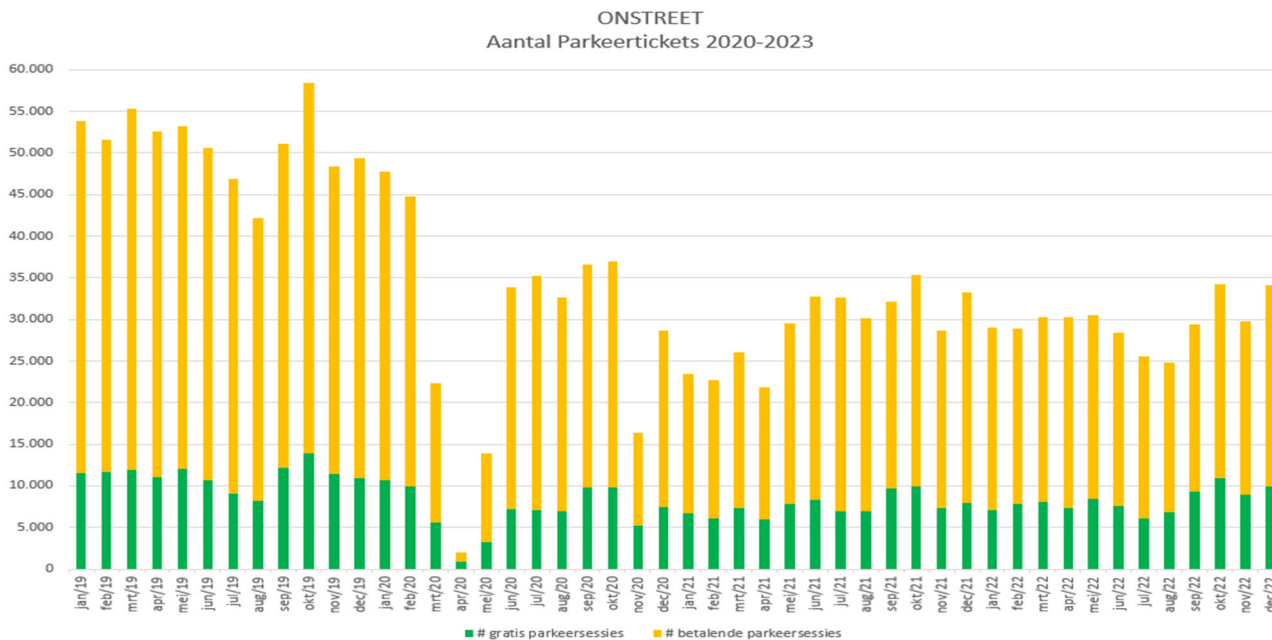
De opmerkelijkste wijzigingen in 2022 zijn de volgende:

- het aantal gratis bewonerskaarten blauwe zone (centrum) is gezakt met 5,40%. De betalende zelfs met 8,33%.
- het aantal bewonerskaarten rode zone is gezakt met 9,09%. De 2^e bewonerskaart met 20%.
- medische abonnementen +10,53%.

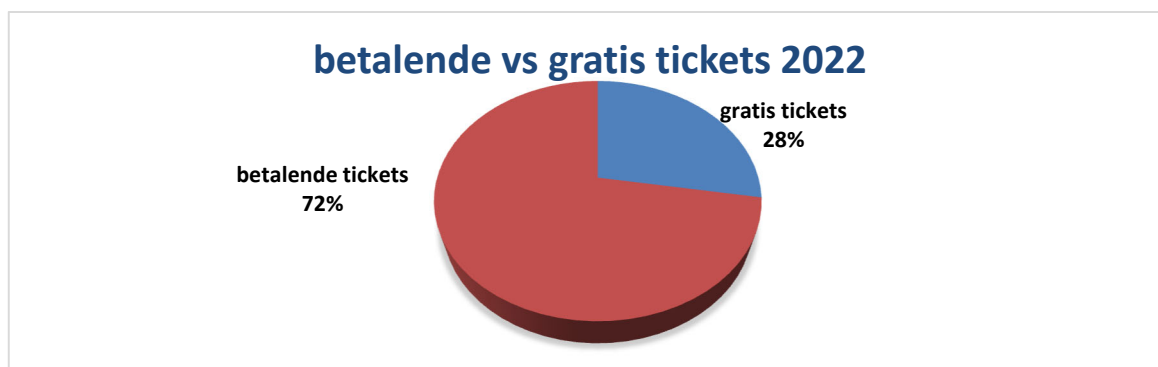
1.9.1.2.1.4 Parkeerautomaten

Er zijn in het straatbeeld op 31/12/22 nog steeds 72 parkeerautomaten aanwezig.

Deze automaten leverden in 2022 in totaal 355.219 tickets af, waarvan 98.194 gratis tickets. Dit is tegenover 2021 respectievelijk een stijging van 1,9% en een stijging van 7,54% wat dus aangeeft dat er duidelijk meer kortparkeerders waren dan in 2021.

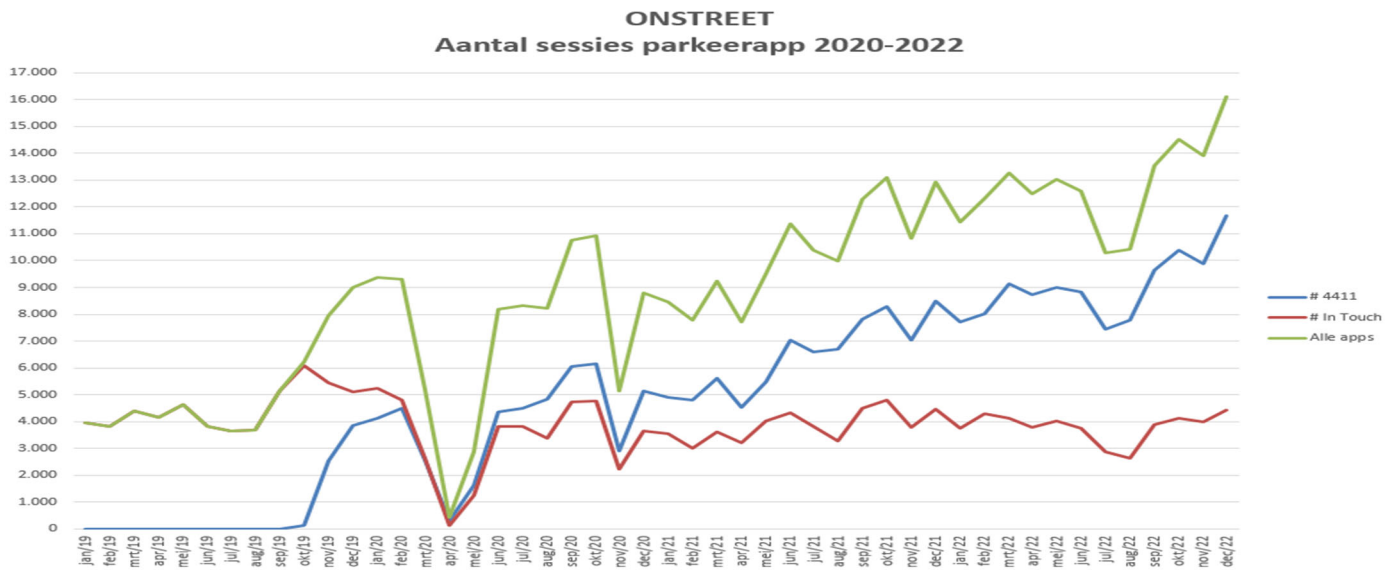


In 2022 bedroeg het aandeel gratis tickets 28%; terwijl dit in 2021 nog 26% bedroeg.



1.9.1.2.1.5 Parkeerapp

Ook in 2022 blijft het gebruik en de inkomsten van de parkeerapp vrij sterk stijgen. En ook hier blijkt dat de 4411 app verhoudingsgewijze voor langere sessies gebruikt wordt.



1.9.1.2.1.6 Onstreet parkeren financieel

Bij deze een financieel totaalbeeld voor het straatparkeren binnen WAGSO:

Parkeren on straat	Budget 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Parkeerinkomsten (1)	0,00	0,00	0,00
Ontvangen dienstvergoeding	129.699,00	112.908,10	105.100,04
Andere doorfacturaties			1.618,00
Afschrijvingen	Nvt	-22.991,01	-24.227,24
Kosten onderhoud parkeerautomaten (2)	-55.000,00	-54.300,87	-43.775,56
Externe diensten (Intouch+Be-Mobile)	-52.590,00	-49.932,36	-45.358,51
Port, drukwerk, telefonie, kantoorkosten (3)	-9.800,00	-5.019,44	-6.508,99
Publiciteit (4)	-9.000,00	-237,00	-1.449,76
personeelskosten parkeerwachters	-1.800,00	-1.521,06	-1.164,89
Overhead technische en administratieve	Nvt	-6.871,96	-17.699,44
TOTAAL RESULTAAT (6)		-26.444,54	-33.466,35

- (1) De inkomsten zijn binnen de stedelijke financiën verworven
- (2) Bovenop de reguliere kosten voor het onderhoudscontract, hosting en licenties van Flowbird, het onderhoud door Werkplus en de licentiekosten voor de handhelds van InTouch waren er in 2022 ook extra kosten voor o.a. herstellen van shop&go's (1.556 euro) en verplaatsen van parkeerautomaten (5.008,80 euro). Dit alles is naast de forse indexering, ook een stuk hoger dan 2021.
- (3) Er werd een deel (1.110,21 euro) van de post en frankeerkosten toegewezen aan de offstreet kosten
- (4) Kost aanmaak folder nieuw parkeerbeleid. In 2021 waren dit ook de heropmaak van de folder, stickers voor de parkeerautomaten en thermorollen voor de handhelds.
- (5) In 2021 werd extra ondersteuning geboden binnen het parkeergebeuren door de boekhouder van WAGSO wegens personeelsverschuivingen binnen de stedelijke dienst.
- (6) Zowel de overheadkosten, als de afschrijvingen die >5 jaar oud zijn, worden niet doorgerekend. Vandaar dus dit negatief saldo.

1.9.1.2.2 Off-street

Zowel parking Pand als parking Zuiderpromenade worden in 2022 verder geëxploiteerd.

Ingevolgde de vernieuwingswerken werd de ondergrondse parking Pand gesloten vanaf 1/2/21 tot 18/08/2022 voor niet abonnees en werd ook de gelegenheid geboden om met de abonnementen Pand ook te parkeren in de ondergrondse Zuiderpromenade.

1.9.1.2.2.1 Abonnementen

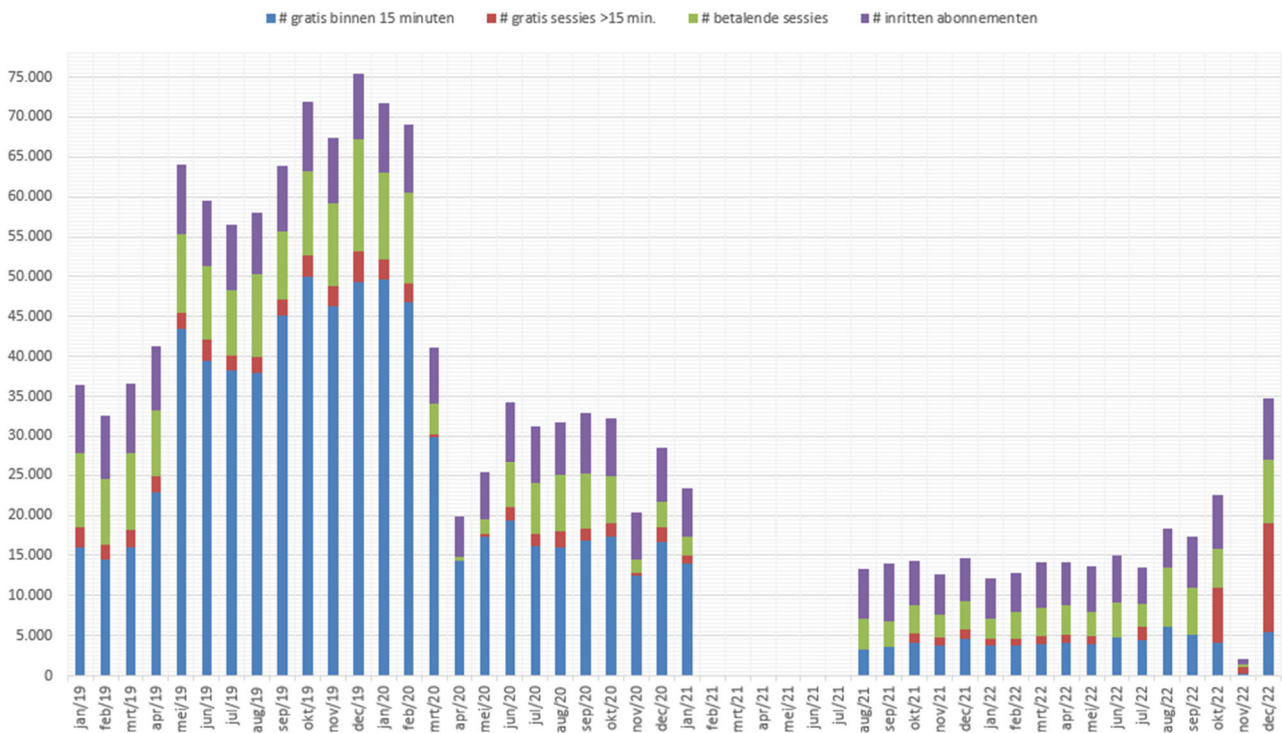
Voor parking het Pand waren ongeveer 125 abonnementen per jaar beschikbaar. Op eind 2022 zijn er hiervan 86 gebruikt. Vanaf 1 december 2022 zijn er geen extra abonnementen meer toegestaan in parking Het Pand. Het aantal abonnees van parking Zuiderpromenade is gestegen met 38,59%.

Type	Aantal op 31/12/2020	Aantal op 31/12/2021	Aantal op 31/12/2022
Abonnement ondergrondse parking Zuiderpromenade	60	57	79
Abonnement ondergrondse parking Pand	90	76	86

1.9.1.2.2.2 Inrittenverwerking ondergrondse parkings

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

OFFSTREET
Aantal inritten per maand (beide parkings) 2019-2022



Wegens technische problemen (gekoppeld aan de werken in het Pand) zijn een aantal maanden geen data van de parkeerautomaten Skidata van de parking het Pand beschikbaar. Vanaf december 22 zijn deze problemen opgelost en liggen de cijfers in lijn met de cijfers van december 2020. Er is wel een toename van gratis tickets te zien.

1.9.1.2.2.3 Inkomsten offstreet

Aangezien we om dezelfde technische reden geen detailcijfers 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 2022 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 onlogisch is gezien dit nog de enige beschikbare offstreet parking was tot augustus 2022. 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 2022 is als volgt (inkomsten bij WAGSO):

Parkeren off street	Budget 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Parkeerinkomsten (1)	112.629,00	93.733,03	83.264,23
Rechtstreekse inningen abonnementen (2)		8.290,49	8.198,32
Dienstvergoeding privégebruik parking Zuiderpromenade (3)		10.999,18	10.196,74
Doorrekening kosten		1.698,19	Nvt
Onderhoud en herstellen parkeerinrichtingen na event.tussenkomsten (4)	-128.000,00	-84.614,77	-43.901,47
Afschrijvingen (5)	Nvt	-253.368,38	-244.296,62
Elektriciteit parkings en parkeergeleiding (6)	-49.400,00	-35.097,35	-37.116,65
Onroerende voorheffing parking Zuiderpromenade	-11.000	-10.206,34	-9.963,66
Externe diensten Securitas+Intouch (7)	-14.410,00	-15.399,01	-6.897,25
Telefonie, drukwerk, administratie, portkosten en publiciteit (8)		-8.481,68	-681,82
Brandverzekering	-2.454,33	-2.410,51	-1.766,92
Intresten leningen	-46.000,00	-45.416,65	-48.612,16
Water	-1.000,00	-478,68	-517,37
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	nvt	-25.041,99	-29.597,07
TOTAAL RESULTAAT		-365.794,47	-321.691,70

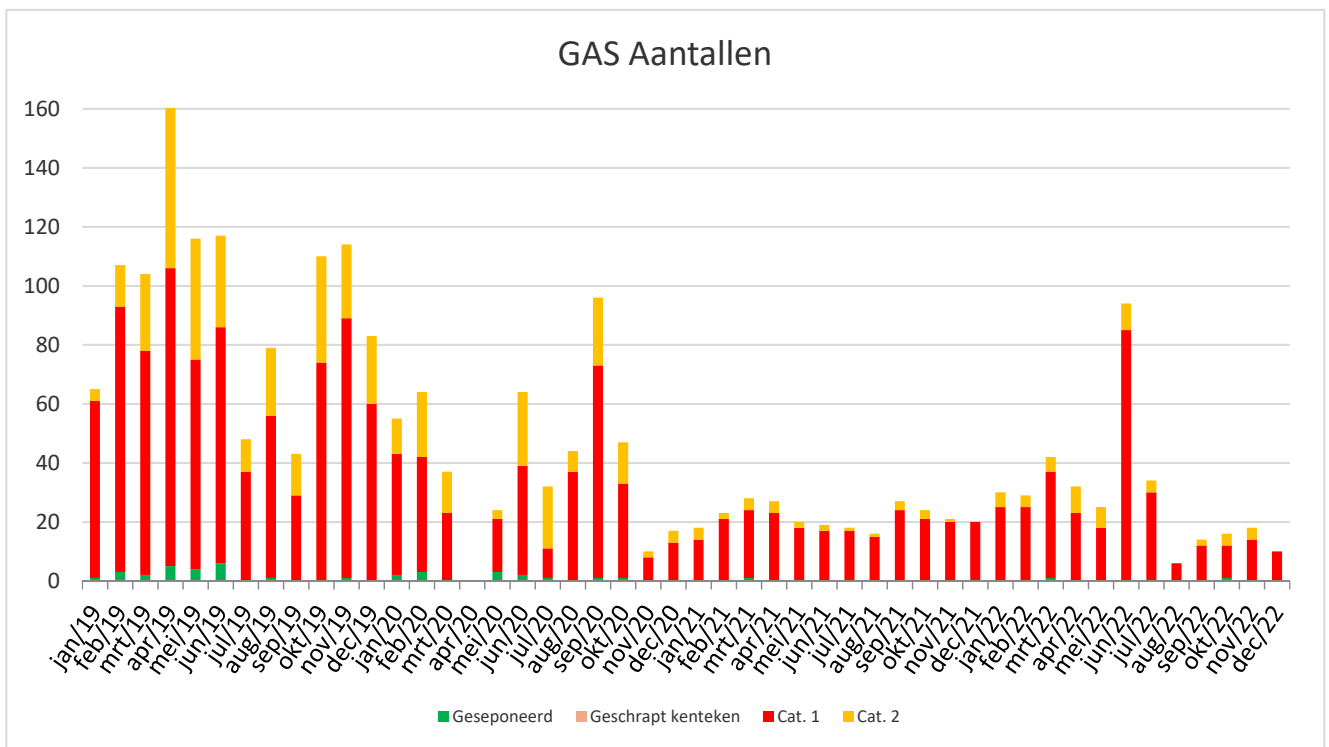
- (1) Alle ontvangsten off street behalve rechtstreekse inningen en dienstvergoedingen. Na een daling van 21% in 2021 is dit in 2022 terug gestegen met 13%; maar dit is nog steeds 11% lager dan in 2020 wat niet abnormaal is gezien de parking Pand en Het Pand in zijn geheel pas midden augustus 2022 is heropend. Dit was ook opgenomen in de budgettaire verwachtingen.
- (2) Parkeerabonnementen Bpost +parkeertickets Stad
- (3) Dit betreft de dienstvergoeding voor het gebruik van de ondergrondse parking Zuiderpromenade voor de inwoners van de Zuidboulevard.
- (4) De zeer forse stijging heeft in de eerste plaats te maken met de heringebruikname en herstelling van de volledige inductie in parking Pand t.w.v. 24.858,97 euro. Ook werden de onderhoudscontracten voor Parking Pand terug op 100% gebracht en waren er enkele grote herstellingen zoals het vervangen van de aangereden uitritzuil in parking Pand (6.842,19 euro). T.o.v. de geraamde kosten was dit wel een stuk lager.
- (5) Stijging t.o.v. 2021 onder andere ten gevolge van de investeringen in parking Zuiderpromenade (switches 37.256,88 euro en fietsstalling 3.617,87 euro) en de schilderwerken en nieuwe stijlwallen in parking Pand (11.339,13 euro)

- (6) De daling in het verbruik t.g.v. de nieuwe ledverlichting met dimming (mei 2021) wordt quasi volledig tenietgedaan door de sterk gestegen energieprijzen. De beschikbare budgetten lagen een stuk hoger aangezien ook het verbruik parking Pand hierin voorzien waren.
- (7) De grote stijging in de externe diensten heeft bijna uitsluitend te maken met een meerkost van 7.680,09 euro voor extra oproepen via Securitas n.a.v. technische problemen (vooral in Zuiderpromenade en heropstartperiode parking Pand).
- (8) Toewijzing 20% van portkosten (1.110,21 euro) rond parkeren aan offstreet parkeren + uitzonderlijk grote aankoop barcode tickets van 6.650 euro

1.9.1.2.3 Gas

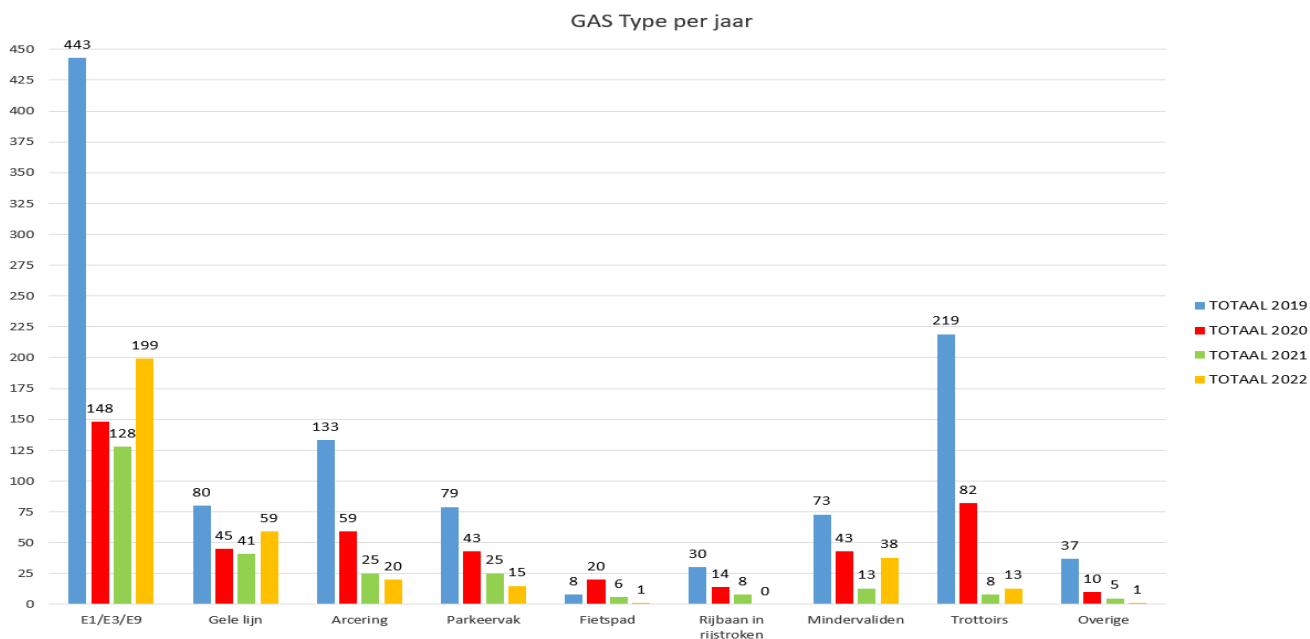
Sinds juli 2018 worden de parkeerwachters ook ingezet voor de controle op foutparkeren. De opvolging van de vaststellingen gebeurt in samenwerking met het GAS-team van de stad Kortrijk die de sanctionerend ambtenaar voorziet. De financiële afhandeling en resultaten van de GAS-controles worden volledig 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 2022 in totaal 346 GAS-vaststellingen uitgeschreven; wat opnieuw een stijging is van 33% tegenover 2021.

Voor volgende inbreuken werden vaststellingen uitgeschreven:



De stijging was het grootst in het type mindervaliden (192%), trottoirs (62,5%), E1/E3/E9 (55%) en gele lijn (44%). In de overige categorieën zien we een daling.

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: meer controle, zorgt voor een beter parkeergedrag.

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 2023 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.

Bij de heropstart en tot eind 2022 is er een 100% verhuring van de commerciële huurpanden.

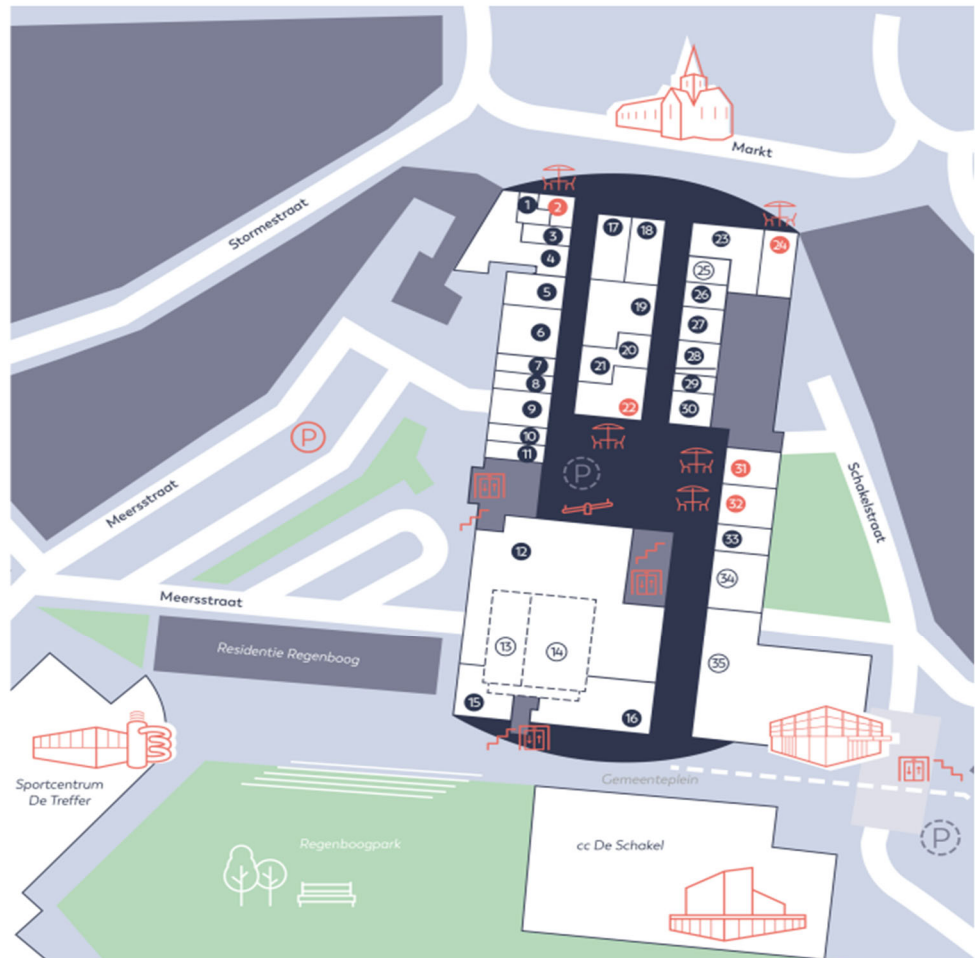
1.9.2.1.1 Ontwikkelingen in 2022

Tijdens de verbouwingen waren enkel de huurcontracten voor de bergruimtes, de kantoren, en de commerciële ruimtes van Bpost, Ici-Paris, Tui en Cappuccino Markt actief. Bij de heropening en tot einde jaar waren alle commerciële panden verhuurd.

HET PAND

WINKEL · GENIET · ONTMOET

- 1 TUI
- 3 Sleutel & Schoenmakerij Callens
- 4 Avenue Juju
- 5 Hans Anders
- 6 Kousenboetiek Filou
- 7 Dampshop
- 8 Mo's Barbershop
- 9 Butikk
- 10 D'Origine
- 11 Viva Sara
- 12 Albert Heijn
- 15 Simcenter Viraco
- 16 Sportline
- 17 Rituals
- 18 River Woods
- 19 Saar & Sander
- 20 M Feelgood
- 21 M Feelgood
- 23 Ici Paris XL
- 26 Mimos
- 27 TE HUUR
- 28 Kameleon
- 29 Twice As Nice
- 30 Jane D. Style
- 33 Andemeubel
- 2 Bakkerietje
- 22 Cappuccino 1
- 24 Cappuccino 2
- 31 Pasta Del Pigno
- 32 Taverne 't Peerdeke
- 13 Be Part
- 14 Schakelbox
- 25 Cash/Bancontact
- 34 Bpost
- 35 Stadhuis / Stadswinkel
- P Parking (P) Ondergrondse parking



Huisnr.	naam	opp.
m5	A.S. Watson Property - Continental BV	248,81 m ²
ah	Albert Heijn België NV	1951 m ²
m6	American Clothing Associates NV	172,42 m ²
p261	ANDEMEUBEL BVBA	118,73 m ²
m11/p226	Avenue Juju	345,6 m ²
213/215	AXP Retail BV	119,28 m ²
m8	Bakkerietje BV	74,34 m ²
203	Batopin NV	92,34 m ²
206-212/233-237	Belaen Isabelle	262 m ²
263/265	Bpost accounts payable	139 m ²
242/244	Iacopucci Magalie	155 m ²
224	Lode Callens en Inge Soens	50 m ²
220	Cappuccino Waregem BVBA I	187 m ²
m4	Cappuccino Waregem BVBA II	282 m ²
217	Chabry BV	59,64 m ²
219	Dendauw Jane en Lorrez Stefaan	120 m ²
207	DHU Consultancy Comm.V.	92,34 m ²

238	DSE International	74,02 m ²
232/234/236	Filou Kousenboetiek BVBA	222,06 m ²
228	Hans Anders België BVBA	150 m ²
gp12+14+16	Jonas Deforche BV	308,39 m ²
216/239	Mario Dhont	147,72 m ²
240	Mo's Barbershop BVBA	74,02 m ²
209/211	Nairian Retail BV	119,24 m ²
248	Red Bourbon	80,22 m ²
m7	Rituals Cosmetics Belgium BVBA	172 m ²
251/253	Ruben Callens	154 m ²
270	Sport line NV	707,91 m ²
246	Stijn Declerck	75 m ²
m10	TUI BELGIUM RETAIL NV	72 m ²
255/257	Vandendriessche Steve	187 m ²

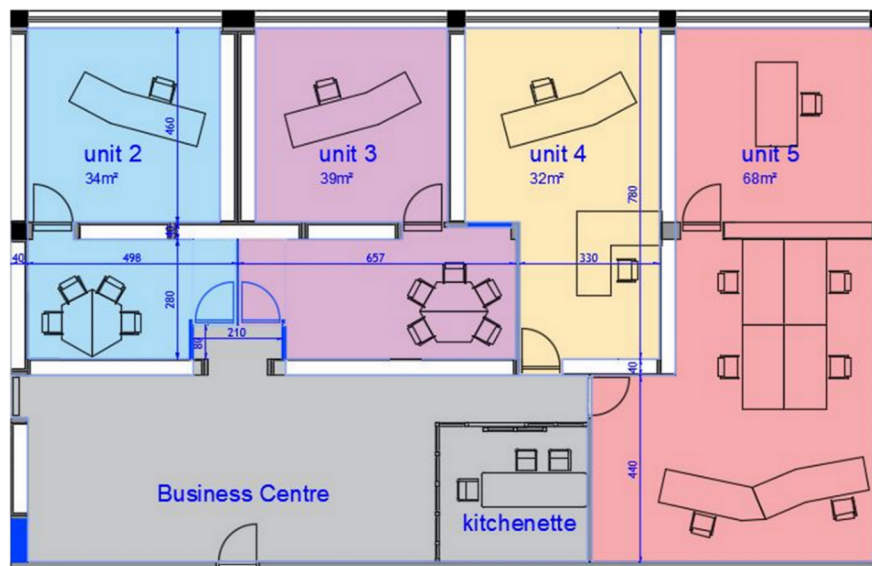
Van de kantoren is Pand 342 (ex Studio Tornado) niet meer verhuurd sinds 1/10/22. De kantoren die verhuurd werden aan Wij Helpen zullen worden uitgesplitst naar de huurders HDI, Liantis en A&B en uitgebreid met de vrijgekomen ruimtes vooraan. De huuraanpassingen terzake zullen echter pas vanaf 1/4/2023 actief worden gezien deze kantoren een renovatie en herinrichting ondergaan.

Verder werd er ook al beslist door de Raad van Bestuur van 29/6/2021 om de oude kantoren van PZ Mira t.h.v. de Schakelbox in te richten als bedrijvent centrum.

Weliswaar zal het uiterste kantoor tijdelijk ingenomen worden door CC De Schakel en valt dit dus buiten de uitbating van WAGSO.

Voor het overige gedeelte zijn de herinrichtingswerken gestart om dit om te

vormen naar een Business Center met 4 instapklare kantoormodules met ook een grote gemeenschappelijke ruimte voor ontspanning met kitchenette. Deze zullen verhuurd worden met inbegrip van alle kosten zoals gemene delen, kopiemachine, internet, water en verwarming en onderhoud.



1.9.2.1.1.2 Nieuwe huurcontracten

Met de vernieuwing van het Pand werden ook meteen uniforme handelshuurovereenkomsten geïntroduceerd met een duidelijk huishoudelijk reglement en een uitgebreide casco-omschrijving. Elke overeenkomst maakt natuurlijk deel uit van individuele onderhandelingen en heeft zijn eigen specificiteit, maar het was belangrijk om toch met een uniforme basis te werken, zodoende ook hier terug orde kon worden gecreëerd.

1.9.2.1.1.3 Financieel overzicht

Hieronder wordt de financiële impact van het Pand in WAGSO kort weergegeven per deelrubriek; met als vergelijkingspunt de budgetten 2022 en de jaarrekening 2021 indien van toepassing.

Gezien de vaste kosten rond verwarming vanaf 2022 voor huurders opgenomen zijn onder de gemene delen wordt verwarming en gemene delen in één overzicht opgenomen.

Gemene Delen, hygiënische containers, huurderskosten en	Budget 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Facturatie gemene delen	43.197,00	74.066,85	16.450,90
Doorrekening verwarming	144.900,00	223.695,79	164.720,54
Doorrekening kosten containers, registratie, interventies,...	17.184,00	17.427,02	Nvt
Kosten pand gemene delen	-42.496,55	-35.881,59	-12.314,13
Kosten pand techn.hulp	0,00	-18.718,81	-5.435,96
Kosten Pand verwarming	-3.000	-2.424,52	-1.684,64
Aankoop gas	-141.300,00	-148.162,09	-139.861,16
Elektriciteit	(geen detail gekend)	-1.877,00	-12.518,08
Afschrijvingen gemene delen en stookplaats	(nvt)	-43.443,29	-42.470,50
Intresten financieringen	(geen detail gekend)	-3.777,00	-5.036,00
Waardeverminderingen versnelde afschrijving			-7.199,66
Overhead administratie+techn+algemeen Wagso	(geen detail gekend)	-33.953,40	-40.368,90
TOTAAL RESULTAAT (1)		26.951,96	-85.717,59

- (1) In het kader van de renovatie van het Pand waren eind 2022 nog geen effectieve verbruikscijfers gekend. Er werden dan ook voorschotfacturen opgemaakt op basis van historische verbruiken waar mogelijk. Er zal een verrekening gebeuren in de loop van 2023 waar nodig en mogelijk.

Water Pand	Budget 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Doorrekening Water	22.000,00	27.724,69	7.955,32
Aankopen Water	-34.545,00-	-34.386,51	-9.424,19
Overhead	(geen detail gekend)	-4.214,36	-9.196,88
TOTAAL RESULTAAT (1)		-10.876,18	-10.665,75

- (1) Overhead wordt nooit doorgerekend en in 2022 kon er geen afrekening gemaakt worden bij gebrek aan verbruikscijfers van de respectievelijke tellers waarvoor enkel voorzichtige en gedeeltelijke voorschotten werden aangemaakt. De afrekeningen zullen eind 2023 dan integraal worden opgemaakt vanaf opening Pand in augustus 2022.

VERHURING	Budget 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Huuropbrengsten bruto (1)	453.996,00	438.769,72	106.306,80
Huurkortingen éénmalig (1)		-132.500,00	
Huuropbrengsten mobiele units		2.425,46	4.291,20
Netto ontvangst onr.voorheff.	68.230,00	91.822,50	24.016,89
Doorrekening elektriciteit (2)	25.855,00	19.065,00	8.526,86
Diverse doorfacturatie	0.00	0,00	441,22
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-14.428,76	-11.363,36
Minderwaarden versnelde afschrijvingen			-606.093,28
Commissie nieuwe verhuringen (3)	-41.000,00	-17.232,14	-23.783,22
Registratiekosten nieuwe huurcontracten	-3.000,00	-2.809,97	-4.194,71
Huur, concessie en installatiekosten mobiele units	-62.700,00	-46.872,78	-73.805,27
Onderhoud TOL	-24.750,00	-3.709,93	-5.386,34
Intresten leningen Pand	(geen detail)	-6.432,80	-7.348,20
Elektriciteit pand (4)	(geen detail)	-27.876,29	-17.884,55
Diverse kosten/opbrengsten	-2.100,00	-127,47	1.457,14
Overhead administratie, techniekers en kosten algemeen (5)	(geen detail gekend)	-35.845,16	-56.522,61
TOTAAL RESULTAAT		264.247,38	-661.340,97

- (1) Eénmalige huurkortingen opgenomen als schadevergoeding in eindbudget, maar als huurkorting in jaarrekening
- (2) De nieuwe energiemeters werden tijdelijk op onze account geactiveerd om de overdracht van de oude naar de nieuwe meters vlot te laten lopen. Hierdoor moesten we tijdelijk deze aanrekeningen ook doorrekenen.
- (3) Commissie verhuring: Een aantal commissies die verwacht waren in 2022 werden budgettair nog niet gerealiseerd.
- (4) De kosten van de oude tellers van de huurpanden werden tot aan de wegname door Fluvius aan WAGSO aangerekend.
- (5) Er was een grote verschuiving qua administratieve overhead richting renovatie.

Bedrijvencentrum	Budget 2022 (1)	Jaarrekening 2022 (1)
Huuropbrengsten	0,00	0,00
Doorrekening kosten elektriciteit (2)	0,00	840,11
Elektriciteit (2)	0,00	-2.081,49
Onderhoud en herstellingen (3)	0,00	-13.547,00
Afschrijvingen	(nvt)	-819,53
Overhead administratie, techniek en kosten algemeen	(niet budgettair)	-1.779,94
TOTAAL RESULTAAT		-17.387,85

- (1) Deze rubriek is nieuw en heeft dus uiteraard geen vergelijkende cijfers in 2021. Er waren hier voor 2022 nog geen specifieke budgetten voor voorzien.
- (2) Van de verbruikskosten, kon enkel het deel voor CC De Schakel doorgerekend worden
- (3) Dit zijn kosten voor het terug opboenen van de vloer en de afbraakwerken

Publiciteit Pand	Budget 2022	Jaarrekening 2022 (1)
Doorrekening cfr huurovereenkomsten	161.189,00 (2)	17.727,40
Publiciteitscampagne opening Pand	84.667,00	-69.071,10
Reguliere promotie (etalages, sint, herfstshopping, opvolgcampagne, website)		-9.363,50
Overhead administratie, techniker en kosten algemeen	(niet budgettair)	-11.086,61
TOTAAL RESULTAAT (4)		-71.793,81

(1) Deze rubriek is nieuw en heeft dus uiteraard geen vergelijkende cijfers in 2021. Er waren hier voor 2022 nog geen specifieke budgetten voor voorzien.

(2) Het budget is zowel voor publiciteit Pand en publiciteit Renovatie Pand (rubriek 1.8.2.1)

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

Werking Pand	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Verhuring panden	264.247,38	-661.340,97
Bedrijvencentrum	-17.387,85	
Gemene delen, verwarming en ondersteuning	26.951,96	-38.164,49
Publiciteit Pand	-71.793,81	
Water	-10.876,18	-10.665,75
TOTAAL RESULTAAT (1)	191.141,50	-757.724,31
Overdracht positief resultaat rubriek renovatie pand	10.816,95	
TOTAAL RESULTAAT na overdracht	201.958,45	-757.724,31

Dit resultaat bevat veel éénmalige of uitzonderlijke uitgaven en ontvangsten zoals de toegestane huurkortingen bij opstart van de nieuwe huurcontracten, de inrichtingskosten van het bedrijvencentrum, de grote publiciteitskosten m.b.t. de opening Pand die slechts gedeeltelijk werden doorgerekend, de onvolledige facturatie van het waterverbruik maar anderzijds ook de overschotten in de facturatie van verwarming en is dus geen goede referentiebasis voor toekomstige resultaten. Als de verhuring op niveau kan blijven, zou het beheer en de exploitatie van het Pandcomplex op zich positieve cijfers moeten kunnen blijven voorleggen.

1.9.2.1.2 Onderhouden en beheren van het Boothuis en het Vrederecht

1.9.2.1.2.1 Onderhouden en beheren van het Vrederecht

- Deze site bestaat uit 2 delen :
 - Site Vrederecht verhuurd aan de Regie der gebouwen voor een jaarbasisbedrag van 48.605,00 euro + index op jaarbasis (2022 = 56.519,61 euro)
- Appartement boven Vrederecht :
 - Sinds 27/7/20 terug verhuurd aan mevr. Sabah Abdou voor 725 euro/maand (vanaf 8/22 787,53 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 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Huuropbrengsten	65.591,00	64.391,31	61.259,12
Doorrekening kosten	1.150,00	1.412,49	1.601,16
Commissies verhuringen		0,00	0,00
Herstellingen en onderhoud	-3.900,00	-3.125,68	-2.566,46
Brandverzekering	-372,36	-372,36	-333,61
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-43.068,39	-44.545,90
Water, elektriciteit en gas	-2.900,00	-638,75	-380,98
Onroerende voorheffing	-750,00	-716,67	-699,74
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-3.271,03	-4.231,00
TOTAAL		14.610,92	10.102,59

1.9.2.1.2.2 Onderhouden en beheren van het Boothuis

De concessie verviel in april 2022 en daarom werd er een nieuwe procedure gevoerd met als doel een nieuwe concessiehouder aan te stellen en gebaseerd op de voorwaarden vastgelegd door de Raad van Bestuur van WAGSO op 28/9/2021. Gezien de vorige concessiehouder zich als enige kandidaat had gesteld werd beslist om de nieuwe concessie van 12 jaar toe te wijzen aan de vorige concessiehouder, temeer gelet op de positieve ervaringen van de concessionaris alsook het toch sterke ingediende dossier, waar een aantal vernieuwingen werden aangekondigd.



De maandelijkse concessie werd dus vanaf 1/5/2022 gebracht naar 2.250 euro wat beduidend hoger ligt dan het vorige maandbedrag van 1504,58 euro.

Het resultaat van het Boothuis in 2022:

Boothuis	Budget 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening
Huuropbrengsten	24.018,00	24.018,32	10.130,84
Herstellingen en onderhoud	-1.303,45	-1.303,45	-1.703,00
Brandverzekering	-247,64	-245,44	-179,91
Publiciteit			-1.680,29
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-35.323,30	-40.617,93
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten (1)	(geen detail gekend)	-1.298,73	-3.186,79
TOTAAL (1)		-14.152,60	-30.229,41

(1) Er waren beduidend minder technische interventies in 2022

1.9.2.1.2.3 Sanitaire Unit

Sanitaire Unit	Budget 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Ontvangsten	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Onderhoud, herstellingskosten en gebruiksvergoeding (1)	-2.000,00	-1.926,98	-591,06
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-3.523,89	-3.939,20
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-834,12	-1.044,62
TOTAAL		-3.284,99	-2.574,88

(1) Naast de geïndexeerde poetskosten, zijn er ook 4 interventies nodig geweest van de firma Verhofsté en een ontstopping van Cannie

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

2022 was een uitzonderlijk jaar. Eindelijk de coronaperiode stilaan kunnen afsluiten en tegelijk volop uitkijken naar de grandioze heropening van het Pand. Voor een kleine organisatie als WAGSO, zorgde dit laatste item er wel voor dat aan deze actie iets minder aandacht kon worden besteed, niettegenstaande in de feiten eigenlijk bijna het volledige werkingsjaar 2022 in het teken van centrumpromotie stond. Een winkelcomplex (in eigendom van het lokaal bestuur) dat pal in het centrum van het commerciële hart van de stad is gelegen, mogen heropenen in deze moeilijke post-Covid-tijden met volle bezetting. Wat is méér centrumpromotie/citymarketing dan zo'n actie.

Door het wegvallen van de citycoach in het derde kwartaal van 2021 en een niet geslaagde zoektocht naar een waardige vervanger, heeft er ten andere voor gezorgd dat 2022 van start ging zonder ondersteuning door een citycoach.

Gelukkig leidde een spontane sollicitatie tot een tijdelijke aanstelling van de heer Carl Dedeken als citycoach ad interim (in afwachting van een latere, mogelijke aanstelling voor onbepaalde duur). Door de drukte met het Pandproject en de nood bij het handelaarsapparaat om het hiaat aan ondersteuning op te vullen, werd de focus in 2022 op deze 2 gegevens gelegd. Hierdoor kon opnieuw deze actie weinig invulling krijgen. Er wordt in 2023 verder gezocht naar de nodige opportuniteiten om hieraan opvulling te geven.

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
In maart 2022 kon tot de tijdelijke aanstelling van een citycoach ad interim worden overgegaan. Op deze manier kon terug invulling worden gegeven aan dit takenpakket na het ontbreken hiervan gedurende een zestal maand.

- **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. Verder zal ook duidelijk worden dat een afbakening zich opdringt in het kader van kernversterkende subsidiemogelijkheden.
- **Opmaken marketing- en publiciteitsplan**
Er werd een rebranding van het Pand verwezenlijkt, gekoppeld aan een publiciteitsplan. In het kader van een algemeen marketingplan zal nog verder voorbereidend werk nodig zijn om tot een werkbaar en praktisch uitvoerbaar plan te komen.
- **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. Sinds maart 2022 kon dit weer ten volle worden verdergezet.
- **Optimaliseren van de beleving in het centrum**
Ook dit is een permanente actie. Dat de heropening van het Pand een katalysator is voor deze actie mag duidelijk zijn. 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 wifozones**
Er zijn reeds een aantal free wifozones aanwezig in het stadscentrum (Pand, Zuidboulevard, ...). Voornamelijk zal het Pand als voorbeeld gaan dienen door de doorgedreven integratie van een free wifozone 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 vormgegeven, 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, wat heeft geleid tot een eigentijds en verfrissend imago voor het 45 jaar oude winkelcentrum.
- **Activeren Zuidboulevard door middel van de oprichting van een werkgroep**
Binnen de stedelijke diensten wordt steeds meer aandacht besteed aan het gebruik van de Zuidboulevard voor eventuele activiteiten. Daarenboven heeft natuurlijk de heropening van het Pand een bijkomende impact op het belang van het zuidelijke stadsdeel. Zo werd onder meer de wekelijkse zaterdagmarkt tijdens de eindejaarsperiode op de Zuidboulevard georganiseerd. Een primeur, maar zeker voor herhaling vatbaar. De stedelijke diensten volgen dit verder op. Verder zal de connectie tussen het Pand, CC De Schakel, de Zuidboulevard, het recreatieve Regenboogpark en de sportcluster worden versterkt in de volgende fase van de stadskernvernieuwing. Hiertoe werd een Vlaamse subsidie binnengehaald ten bedrage van 500 000 euro middels een samenwerking van WAGSO en de stedelijke diensten, in hoofdzaak de dienst publieke relaties. De middelen zijn binnen de stedelijke begroting verworven.

- Keuze digitaal platform en ondersteuning handelaars
In 2022 werd de Waregem-APP eindelijk gelanceerd. Na een intensief traject als voorbereiding, zag de eigen stads-app het leven. Een combinatie van een zoekfunctie, loyaliteitssysteem, event-/actie-kalender met integratie van de digitale Waregembon zorgt voor een unieke tool. Het is één van de taken van de citycoach om mee ondersteuning te geven bij de uitrol van de app. Het is duidelijk dat dit geen evidentie is, maar er wordt blijvend gezocht naar opportuniteiten om de app ten gronde te kunnen lanceren bij het grote publiek.
- 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 2022 beslist om, na de coronapandemie, terug lidgelden te innen bij haar (potentiële) leden.

1.9.2.2.2 Activiteiten ondersteunen in het kader van versterking van de kernen

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 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021	
Doorrekening kosten stadspromotie (1)	161.189	107.860,19	83.470,78	
Centrumfolder (2)	-237.450	-48.695,70	-17.834,30	
Geluidsinstallaties winkelstraten (3)		-3.849,91	-3.713,50	
Starsquare (4)		-17.500,00	-17.500,00	
Vlaggen winkelstraten (5)		-12.163,16	-3.327,05	
Ondersteuning Waregemse handel (6)		-17.959,47	-29.146,09	
ontwikkeling Waregem app (7)		-124.300,97	-22.367,34	
Sponsoring Hippo Logia 'Waregem Culinaire'		-1.652,89	0,00	
Diverse publiciteitskosten Het Pand				-998,00
Citycoach loon en personeelskosten promotie Waregem (8)		(geen detail)	-32.860,35	-34.219,00
Telefonie en administratiekosten en diverse personeelskost citycoach		-444,00	-113,89	
Afschrijvingen	(niet budg.)	-2.005,35	-1.613,60	
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-21.923,48	-17.689,50	
TOTAAL RESULTAAT (*)		-175.495,09	-65.051,49	

(*) Vanaf 2019 werd voorzien in een integrale doorfacturatie van deze promotieactiviteiten. Het negatieve eindresultaat is t.g.v. de overheadkosten (21.923,48 euro), de loonkost van de citycoach (33.272,18 euro), een creditering van 4550 euro doorrekeningen aan de Handelaarsvereniging van 2021 die geschrapt werd in 2022 en de investeringskosten van de Waregem App die niet integraal kunnen doorgerekend worden.

Doorrekening kosten promotie (1)

In 2022 werd een bedrag van 112.410,19 euro aangerekend aan de Stad en 4.550 euro gecrediteerd aan de Handelaarsvereniging. Dit staat voor alle promotiekosten voor Waregem en Waregem Winkelstad met uitsluiting van de loonkost van de citycoach, de overheadkosten en de kosten voor ontwikkeling en beheer van de App bovenop het jaarlijks maximum (zie ook voetnoot hierboven).

Centrumfolder (2)

In tegenstelling tot in 2021 werd zowel een winter als een zomerfolder uitgebracht. Daar bovenop is er ook nog de grote prijsstijging in de kost van het drukwerk en in mindere mate de kost van bedeling.

De centrumfolder wordt nog steeds bedield over ongeveer 112 000 bussen in Waregem en de ruime regio rond Waregem.

Er werd een prijsvraag georganiseerd voor een nieuw ontwerp van de centrumfolder. Er werden een aantal voorstellen ontvangen, maar er was geen enkel ontwerp dat met kop en schouders uitstak boven de inschrijving van het bestaande ontwerp bureau, waardoor opnieuw werd toegewezen aan Masters Communication, Wortegemseweg 55, 8790 Waregem die een opgefriste versie van de huidige folder heeft aangeboden (directiecomité 15 november 2022). Onder het motto “never change a winning team” werd de toewijzing opnieuw aan Masters Communication toegekend.

Voor het drukwerk werd een nieuwe prijsvraag georganiseerd. Deze werd door het directiecomité in zitting van 13 december 2022 toegewezen aan Label Products, Vichtseweg 176A, 8790 Waregem.

De bedeling blijft verlopen via de vaste private bedeler.

Geluidsinstallatie winkelstraten (3)

WAGSO staat in voor de dataverbindingen via Telenet, de Sabam muziekrechten, en het beheer en de aansturing van de volledige installatie. In 2022 waren dit kosten voor Sabam (2.269,88 euro) en datakosten (1.580,03 euro).

In het Pand werd de geluidsinstallatie volledig vernieuwd parallel met de verbouwingswerken. Hiertoe werd beroep gedaan op de firma Van Gils, Holstraat 56, 8790 Waregem voor een toewijzingsbedrag van 21.160 euro excl. BTW (directiecomité 14 september 2021).

In de Stormestraat werd de bekabeling ook vernieuwd door Jakob Jani (5.850 euro). Door de vele verbouwingswerken in de straat was de oude installatie defect. Eind 2022 was ze terug operationeel.

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 2022 stond de firma Waelkens in voor de omwisseling. In principe worden deze 4x per jaar omgewisseld, wat het geval was in 2022. In 2021 gebeurde dit slechts éénmaal. In augustus werden er ook nieuwe overspanningen gehangen door de firma Verstraete voor een prijs van 4.455 euro. De plaatsingskosten bedroegen 7.556,16 euro in 2022.

Ondersteuning Waregemse Handel (6)

Naast de ondersteuning door de citycoach die volledig op de payroll van het WAGSO staat, zorgt ook WAGSO voor bijkomende ondersteuning aan de Waregemse handel. Dit onder meer door het bieden van advies en bijstand, maar evenementieel ook via onderstaande events:

De Sint in de winkelstraten (6)

Voor het bezoek van Sint en zijn Pieten in de winkelstraten op 3/12/22 rekende Mario Dhont een kost aan van 500 euro. Dit werd gecombineerd met de Sint in Het Pand die apart aangerekend werd en opgenomen is in de uitgaven van Het Pand. Voor de komende jaren wordt gezocht achter een intense samenwerking, zodoende er 1 grote intrede mogelijk is voor het volledige stadscentrum.

Mama Vipdag (6)

Stilaan naar jaarlijkse traditie werden de mama's in de bloemetjes gezet op de zaterdag voor moederdag (7/5/2022). Hierbij werden volgende kosten (totaal 17.346,30 euro) gemaakt :

- aanmaken van de diverse campagnebeelden door Combius :	395,00 euro
- aanmaken van stickers door Publi Tony :	351,00 euro
- publicatie in de Zondag :	546,86 euro
- decorsetting, sociale media, foto shoot, animatie,... :	16.053,40 euro

Waregemapp : opmaak bestek en uitwerking (7)

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 2022 voor een bedrag van 20.721,60 euro. In 2022 werden alle volgende schrijven aangerekend voor een totaal van 79.891,20 euro (incl index).

De meerwerken werden goedgekeurd door de raad van bestuur in zitting van 31 mei 2022 voor een bedrag van 32.037,50 euro voor bijkomende en niet voorzien features. Er was ook nog op opleidingskost van 5.760 euro in 2022, en enkele kleinere kosten voor Flyers, licentiekosten en mailbeheer van 889,65 euro.

De jaarlijkse beheerskosten bedroegen in 2022 een 5.722,62 euro excl. BTW.

In juni 2022 was het eindelijk zo ver. De Waregem-app kon worden gelanceerd. Er werden door de citycoach informatiesessies georganiseerd, de pers werd betrokken bij de lancering, vermeldingen via de communicatiekanalen (De Sprong, Nieuwsbrieven, Centrumfolder, website en sociale media) en vooral de grote openingswedstrijd van het Pand die via de Waregem-app verliep moesten ervoor zorgen dat zowel handelaars als klanten/bezoekers de APP leren kennen en gebruiken.

De APP heeft 3 doelstellingen:

- Zoekfunctie voor het vinden van handelszaken per categorie (gelinkt aan bedrijvengids) en evenementen/acties (integratie Uitdatabank en individuele acties van handelaars)
- Loyaliteitssysteem voor de handelaars: punten sparen door in Waregem te winkelen (digitale klantenkaart)
- Digitale Waregembon

Een gebruiksvriendelijk platform moet zorgen voor een laagdrempelige toepassing, wat is gelukt.

De lancering verliep goed, maar het is duidelijk dat het geen evidentie is om handelaars als ambassadeurs van dit product te laten mee instappen, ook al is dit een volledig gratis tool voor de handelaars.

Een paar maand na de lancering waren reeds 3.700 gebruikers geregistreerd en ongeveer 100 handelaars hadden hun activatiecode aangevraagd. Op zich een mooi aantal, maar een dagdagelijks gebruik verloopt niet van een leien dakje.

Er zal ook in 2023 nog verder worden gewerkt aan de activering van deze tool voor handelaars en gebruikers.

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.

1.9.2.2.4 Subsidieprojecten onder de noemer “citymarketing”

De hieronder vermelde projecten werden opgemaakt in een samenwerking tussen WAGSO en één of meerdere stadsdiensten. Gelet op het takenpakket rond citymarketing had WAGSO telkens een aanzienlijke rol te spelen, maar de middelen zijn telkens wel via de stedelijke budgetten verworven, te meer aangezien elke call geen mogelijkheid voorzag voor een autonoom gemeentebedrijf om subsidiemiddelen te verwerven. Vanzelfsprekend zal WAGSO niet alleen bij de voorbereiding een aanzienlijke rol spelen, maar ook bij de verdere realisatie van de ingediende subsidiedossiers.

De budgetten zijn telkens verworven binnen de stad, maar gelet op de inbreng van WAGSO en de tijdsbesteding die dergelijke projecten vragen, is het aangewezen ze hier mee op te nemen ook al kennen ze strikt genomen voor WAGSO weinig tot geen financiële impact (behalve dan tijdsbesteding van het personeel).

1.9.2.2.4.1 Subsidie profploeg

In 2021 werd een subsidiedossier ingediend om ondersteuning te bekomen vanwege de profploeg, een team van experts (Quares, Dift) die door de Vlaamse overheid voor een bepaald tijdspakket ter beschikking wordt gesteld van de lokale overheden om mee na te denken over een aantal uitdagingen waar een lokaal bestuur specifiek voor staat in het kader van de verdere realisatie van de handelskernen.

In het Waregems dossier werd aandacht besteed aan de impact van de heropening van winkelcentrum Het Pand op de omliggende winkelstraten, met name het kernwinkelgebied. Door de herlocalisatie van een aantal handelspanden ten gevolge van de renovatie van het Pand kon de leegstand in het stadscentrum tot een minimum worden herleid. Echter zorgde de heropening van het complex er, automatisch voor dat terugkerende handelszaken een aantal opportuniteiten achterlieten in de aanpalende centrumstraten. Met de profploeg werd in overleg gegaan hoe het kernwinkelgebied van de stad verder kon worden ondersteund om - ook in deze keiharde retailtijden - een aantrekkelijke invulling te behouden en nieuwe opportuniteiten te gelde te maken.

Eén van de acties was een overleg-ontbijtmoment met verschillende eigenaars van handelspanden in het stadscentrum om hun bezorgdheden te leren kennen en eventuele toekomstige acties en campagnes met hen af te stemmen. Voor het aanleveren van ontbijtkoeken werd een kost aangerekend van 113,21 euro. Deze sessie was ertoe gericht om met eigenaars van winkelpanden in het kernwinkelgebied van Waregem in gesprek te gaan en hierbij vraag en aanbod qua winkelpanden beter op elkaar aan te sluiten

Een aantal voorbereidende meetings in 2022 resulteerden in overlegmomenten met pandeigenaars, een olijsting van de opportuniteiten, adviezen voor het blijvend stimuleren van beleving in het stadscentrum. Dit alles zal in 2023 verder worden uitgewerkt om met een duidelijke en positieve campagne Waregem als shoppingstad nog meer op de kaart te zetten in de ruime regio en zo tegelijk ook de aandacht te trekken van mogelijke toekomstige stakeholders.

Wordt dus zeker vervolgd. Belangrijk hierbij is wel om mee te geven dat de “consultancykosten” inbegrepen zijn in het subsidiepakket, maar niet de realisatiekosten (drukwerk bijvoorbeeld, ...).

De volgende 2 subsidiecalls werden door de leden van de profploeg onder de aandacht gebracht. De dossieropmaak werd volledig met eigen personele middelen uitgevoerd.

1.9.2.2.4.2 Subsidie “Verfraaiing handelspanden”

Een bijzondere vermelding verdient het ingediende en ook binnengehaald subsidiedossier rond “verfraaiing van handelspanden”. Op deze manier kunnen handelaars, huurders en/of eigenaars een tegemoetkoming bekomen voor de renovatie van hun handelspand (gevel, binneninrichting, vergroening, ...). De Vlaamse overheid stelt 100.000 euro aan middelen ter beschikking, op voorwaarde dat de stad eenzelfde bedrag ernaast legt en zo de kosten 50/50 kunnen worden verdeeld. Binnen dit project komt niet alleen het handelscentrum van Waregem in aanmerking, maar evenzeer de kernen van de 3 deelgemeenten. Gelet op de nood aan kernversterkende afbakening, werden telkens duidelijke gebieden bepaald in de verschillende deelgemeenten.

Een project kan maximaal 60% subsidie ontvangen voor uitgevoerde werken met een absoluut maximum van 12.000 euro per adres.

Eind 2022 werd de goedkeuring voor dit project bekomen en vanaf 2023 kunnen dan ook dossiers worden ingediend. Tot eind 2024 kunnen zo minstens 16 handelspanden een degelijke opwaardering ondergaan.

Volgende werken kunnen een subsidie ontvangen: gevelverfraaiing, verweving van functies en vergroening. De gebiedsafbakening is duidelijk:

- **Primair kernwinkelgebied in het stadscentrum:** Het Pand, de Markt, Stormestraat (tussen Markt en Verhelststraat) en Stationsstraat (tussen Markt en Processie-/Marcel Windelsstraat)
- **Kern Sint-Eloois-Vijve:** Kerkplein, Sint-Elooisplein (tot aan Ketsersstraat), Aloise Biebuyckstraat (tussen de Ketsersstraat en de Schoendalestraat), Posterijstraat (tussen Schoendalestraat en Remi Baertlaan)
- **Kern Desselgem:** Liebaardstraat (tussen Pompoenstraat en Nieuwstraat), Nieuwstraat (tussen kruispunt Liebaardstraat en Kleine Nieuwstraat)
- **Kern Beveren-Leie:** Kerkplein (kant Handelgemweg, tussen Kerkdreef en Paardeput), Kerkplein (kant N43, tussen Paardeput en Kerkdreef), Kerkdreef (tussen N43 en Kerkplein), N43 (tussen Paanderstraat en Kortrijkseweg 165 (inclusief))

Ook dit dossier zal een vervolg kennen in 2023.

1.9.2.2.4.3 Subsidie “duurzame bereikbaarheid kern”

Deze subsidiecall kadert binnen de relancemaatregelen van de Vlaamse overheid. Er werd een dossier ingediend om de ontsluiting en tegelijk bereikbaarheid van de kern te versterken door de realisatie van de connectie tussen het vernieuwde Pand, de Zuidboulevard, de cultuurcluster (CC De Schakel), de zorgcluster (WZC De Meers), het jeugdeiland, de recreatieve cluster (Regenboogpark) en de sportcluster (De Treffer, Elindus arena, Tennis/Padel, ...), parkeermodaliteiten aan de rand, ...

Het ingediende dossier “Van vlak grijs naar verbindend groen” kreeg de maximale subsidie van 500.000 euro toegekend.

Voor de realisatie van dit project zal WAGSO een eerder ondersteunende rol spelen vanuit citymarketing en exploitant van het Pand en zal de stad trekker zijn als bouwheer.

1.9.2.2.4.4 Subsidie “DAKS 2.0”

Dit subsidiedossier betreft een samenwerking tussen OC West en POM West-Vlaanderen en 7 West-Vlaamse “kleine” steden (Oostkamp (als trekker), Blankenberge, Harelbeke, Menen, Diksmuide, Veurne en Waregem).

Het project DAKS 2.0 staat voor “Data in Kleine Steden” en kadert binnen de subsidiecalls “City of Things” van Vlaio. Binnen dit project zal een samenwerking ontstaan tussen de verschillende steden om tot een geïntegreerd systeem van passantentellingen te kunnen komen met als doel relevante data te verzamelen, maar evenzeer benchmarking te kunnen doen en meer nog, verdere integraties in andere digitale platformen te kunnen doen met de bekomen gegevens en data. Dit project werd door Vlaio

toegekend met een maximale subsidie van 821.000 euro. Er is een eigen inbreng van 20% verdeeld onder de verschillende partners, waardoor stad Waregem heeft ingetekend voor 18.000 euro (waarbij ook personeelskosten kunnen worden ingebracht). Mogelijks komt er nog een bijkomende tegemoetkoming van 10% van de provincie, waardoor de eigen inbreng zou kunnen worden beperkt tot 9.000 euro voor stad Waregem (en de andere steden).

Dit project zal een kick-off meeting krijgen in april 2023, waarna het project ook opnieuw effectief zal lopen. WAGSO zal de praktische opvolging op zich nemen, in samenwerking met de betrokken stedelijke diensten.

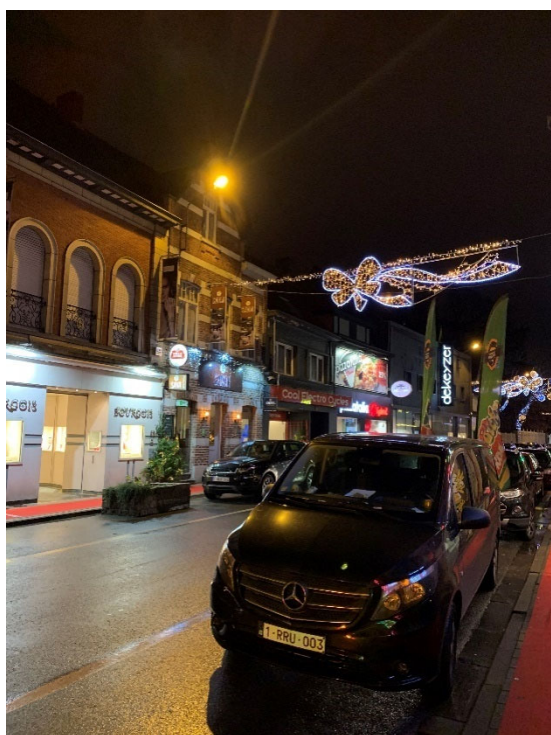
1.9.2.2.5 Kerstverlichting

Via beslissing van het directiecomité op 28 juni 2022 werd de firma K. Verstraete & Zoon aangesteld in de opdracht voor huur van kerstverlichting voor de kerstperiodes 2022/2023 - 2023/2024 - 2024/2025, en dit voor een totaalbedrag van 359.738,88 euro of 119.912,96 euro/jaar (zowel stadscentrum als de kernen van de deelgemeenten (+ Nieuwenhove)). In 2022 werd beslist om bijkomende verlichting te voorzien voor de winterwandeling in Waregem t.b.v. 3.824,01 euro.

Ook werden er net zoals vorig jaar 320 kerstbomen Picea Abies aangekocht voor een bedrag van 2.598,40 euro die geplaatst werden door Werkplus voor 2.700 euro.

Kerstverlichting	Budget 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Doorrekening Kerstverlichting Stad Waregem (1)	134.000	131.941,87	77.296,32
Kerstverlichting en kerstbomen	-131.000	-129.891,95	-74.151,62
Overhead lonen techniekers en kosten algemeen	(geen detail gekend)	-8.453,24	-10.569,59
Elektriciteit kerstverlichting	-3.000	-2.049,92	-1.479,13
TOTAAL RESULTAAT (2)		-8.453,24	-8.904,02

- (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, spoorweglaan.wagso.be en www.hetpandwaregem.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. De website wordt door de citycoach beheerd en bijgehouden. Het is op zich geen eigen website, maar aangezien het beheer via WAGSO verloopt, is de website hier ook opgenomen.
- spoorweglaan.wagso.be: Deze sub-website geeft alle informatie weer van het project Spoorweglaan.
- 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. Met het eindigen van de renovatiewerken werd deze website niet verder ondersteund.
- www.hetpandwaregem.be: In het kader van de nieuwe branding van het Pand en de heropening werd een volledig nieuwe website gebouwd voor het Pand. Deze website is live sinds de heropening en wordt permanent geactualiseerd.

Voor alle websites krijgt WAGSO ondersteuning van de dienst communicatie van de stad.

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

In 2022 konden terug 2 edities van de centrumfolder worden bedeed. Door de gratis bedeling bus-aanbus van deze folder worden 112.000 brievenbussen bedeed. Op die manier krijgen meer dan 270.000 mensen de promotie en activiteiten van stad Waregem onder ogen en dit in Waregem en 15 omliggende gemeenten (Zulte, Kruisem, Anzegem, Wielsbeke, Avelgem, Oostrozebeke, Ingelmunster, Pittem, Harelbeke, Deerlijk, Kuurne, Zwevegem, Wortegem-Petegem, Meulebeke, Dentergem).

In het kader van de heropening van het Pand werd een zeer ruime publiciteitscampagne opgezet, maar daar leest u meer over onder de rubriek van het Pand.

Ook wordt meer gebruik gemaakt van social media, maar dan onder het logo van Winkelen in Waregem en ook onder het logo van “Het Pand”. WAGSO sluit zich aan bij de stedelijke kanalen of bovenstaande voor alle communicatie.

Deze promotionele activiteiten worden via de dienstovereenkomst met de Stad jaarlijks door gefactureerd.



2 WETTELIJKE JAARREKENING

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

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Directeur:

Bart Verschelde

Voorzitter:

Kristof Chanterie

NIS-code:

34040

Rapportingsperiode:

2022

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 4913 / algemeen 2022004468

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	<u>11.032.593,82</u>	<u>11.103.371,87</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	11.032.593,82	11.103.371,87
Terreinen en gebouwen		22	10.561.479,87	10.769.307,6
Installaties, machines en uitrusting		23	405.554,79	308.160,27
Meubilair en rollend materieel		24	57.498,14	16.408,37
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	8.061,02	9.495,63
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>3.419.372,58</u>	<u>4.082.428,96</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	2.437.028,95	3.183.183,41
Voorraden		30/36	2.437.028,95	3.183.183,41
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	677.205,13	508.441,21
Handelsvorderingen		40	636.840,65	489.526,89
Overige vorderingen		41	40.364,48	18.914,32
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	272.344,15	358.038,16
Overlopende rekeningen		490/1	32.794,35	32.766,18
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	14.451.966,4	15.185.800,83

N°	0809449360	VKT-kap 3.2
----	------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng		10/15	6.972.154,09	7.382.281,51
Kapitaal		10/11	9.632.673,9	9.632.673,9
Geplaatst kapitaal		10	9.632.673,9	9.632.673,9
Niet-opgevraagd kapitaal		100	10.382.673,9	10.382.673,9
Buiten kapitaal		101	750.000	750.000
Uitgiftepremies		11		
Andere		1100/10		
		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	75.822,42	75.822,42
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	75.822,42	75.822,42
Overgedragen winst (verlies)	(+)(-)	14	-2.736.342,23	-2.326.214,81
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		
Milieuplichtingen		162		
Overige risico's en kosten		163		
		164/5		
Uitgestelde belastingen		168		

N°	0809449360	VKT-kap 3.2
----	------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN				
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17/49	7.479.812,31	7.803.519,32
Financiële schulden		17	5.958.750	5.738.750
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		170/4	5.958.750	5.738.750
Overige leningen		172/3	5.828.750	5.543.750
Handelsschulden		174/0	130.000	195.000
Vooruitbetalingen op bestellingen		175		
Overige schulden		176		
		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	1.402.003,1	1.314.500
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	390.000	390.000
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	956.586,35	877.879,04
Leveranciers		440/4	956.586,35	877.879,04
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	43.416,75	34.620,96
Belastingen		450/3	673,84	410,34
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	42.742,91	34.210,62
Overige schulden		47/48	12.000	12.000
Overlopende rekeningen		492/3	119.059,21	750.269,32
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	14.451.966,4	15.185.800,83

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+) \ (-)	9900	413.362,97	249.769,31
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	219.556,24	202.165,98
Omzet		70	2.130.822,93	1.124.588,4
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61	1.937.016,2	1.076.985,07
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+) \ (-)	62	301.322,5	338.205,67
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	423.636,48	415.597,59
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+) \ (-)	631/4		613.897,06
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+) \ (-)	635/8	-1.834,27	
Andere bedrijfskosten		640/8	24.458,05	1.142.440,71
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+) \ (-)	9901	-334.219,79	-2.260.371,72
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	731,54	5.957,05
Recurrente financiële opbrengsten		75	731,54	5.957,05
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	76.639,17	71.800,14
Recurrente financiële kosten		65	76.639,17	71.800,14
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+) \ (-)	9903	-410.127,42	-2.326.214,81
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+) \ (-)	67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+) \ (-)	9904	-410.127,42	-2.326.214,81
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+) \ (-)	9905	-410.127,42	-2.326.214,81

2.2 PROEF- EN SALDIBALANS

WAGSO - Jaarrekening per 31/12/2022 ACTIEF

			AW	Afschr.		
I. OPRICHTINGSKOSTEN:			0,00	0,00		0,00
II. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA:	21		0,00	0,00		0,00
III. MATERIËLE VASTE ACTIVA:						11.032.593,82
			AW	Afschr.	netto	
A. Terreinen en gebouwen:	22		14.310.322,95	3.748.843,08	10.561.479,87	
B. Installaties, machines en uitr	23		802.017,26	396.462,47	405.554,79	
C. Meubilair en rollend materieel	24		139.578,99	82.080,85	57.498,14	
D. Andere materiële vaste activa	26		61.096,76	53.035,74	8.061,02	
			15.313.015,96	4.280.422,14	11.032.593,82	
VI. VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING:						2.437.028,95
A. Voorraden: (4)	30/36					
1 Project St-Eloois-Vijve	3500000			2.437.028,95		
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR:						677.205,13
A. Handelsvorderingen:	40			636.840,65		
1 Klanten:	4000000/4050000		272.322,02			
2 Nog op te maken factu	4040000		364.518,63			
3 Gestorte voorschotter	4060000		0,00			
4 Dubieuze klanten:	4070000		0,00			
5 Geboekte waardeverm	4090000		0,00			
B. Overige vorderingen:				40.364,48		
1. BTW r/c:	4110000+4990012		40.364,48			
2. Terug te vorderen bel:	4130000		0,00			
3. Andere vorderingen	4160000		0,00			
4. Uitgegeven borgens :	4161000		0,00			
5. Andere vorderingen	41		0,00			
VIII. GELDBELEGGINGEN						0,00
A Vastrentende effecten				0,00		
IX. BANKREKENINGEN						272.344,15
A Bank:				272.344,15		
1 Belfius zichtrekening	5523340		272.445,22			
2 ING zichtrekening	5528230		0,00			
3 Belfius spaarrekening	5523530		0,00			
4 kbc zichtrekening	5501650		-101,07			
B Beleggingen				0,00		
1 Belfius PCB note capit	5534310		0,00			
X. OVERLOPENDE REKENINGEN:						32.794,35
A. Over te dragen kosten:	4900000			32.794,35		
B. Verkregen opbrengsten:	4910000			0,00		
						14.451.966,40

PASSIEF

	ark cipal	ark jr		
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:				-2.660.519,81
Overgedragen resultaat vorig boek	1400000	1400000	-2.250.392,39	
Te verwerken winst van het boekjaar			-410.127,42	
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:				5.958.750,00
A. Financiële schulden :				
1. Kredietinstellingen	1733100	Fin.gronden	0,00	
	1733000	Fin.investeringen	5.828.750,00	
2. Overige Instellingen	1740000	Booth+Pand	130.000,00	
IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR:				1.402.003,10
A. Schulden op meer dan een jaar vervallend binnen h	423+424		390.000,00	
B. Financiële schulden:				
1 Vaste voorschotten ING		430	0,00	
C. Handelschulden:			956.586,35	
1 Leveranciers:	4400000	582.247,95		
2 Te ontvangen facturen:	4440000	374.338,40		
3 Op te maken kredietnota's:	4499003	0,00		
4 Ontvangen vooruitbetalinge	4499000	0,00		
D Schulden mbt belastingen en sociale lasten:			43.416,75	
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	673,84	
4 Te betalen roerende voorhe	4531000	450/3	0,00	
2. Bezoldigingen en sociale lasten:				
1 RSZ:	4540000	454/9	11.809,22	
2 Bezoldigingen:	4550000	454/9	924,95	
3 Provisie vakantiegeld:	4610000	454/9	30.008,74	
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:				119.059,21
A. Toe te rekenen kosten:	4920000		36,87	
B. Over te dragen opbrengsten:	4491000+4930000		119.022,34	
Wachtrekening	4990000		0,00	
				14.451.966,40

2.3 RESULTATENREKENING

WAGSO		Jaarrekening per 31/12/22
GEMEENTEPLEIN 2		Inkomstenjaar 2022
8790 WAREGEM		Aanslagjaar 2023
<u>RESULTATENREKENING</u>		
I. <u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN:</u>		2.350.379,17
A. Omzet:		2.130.822,93
1 Verkopen gronden en doorrekening kst gronden	758.055,10	
2 Doorrekening beheersvergoeding sanitaire unit	3.000,00	
3 Concessievergoeding Boothuis	24.018,32	
4 Huur vredegerrecht en appartement	64.391,31	
5 Doorrekening gemene delen vredegerrecht	1.412,49	
6 Huurinkomsten pand	308.695,18	
7 Ontvangsten onroerende voorheffing	110.887,50	
8 Doorrekening kosten pand Gemene delen	74.066,85	
9 Doorrekening hygiënische containers	9.111,64	
10 Doorrekening kosten verwarming	223.695,79	
11 Doorrekening kosten water	27.724,69	
12 Doorrekening kosten registratie huren	0,00	
13 Doorrekening eigenaarsonderhoud Stad Waregem	7.350,00	
14 Doorrekening individuele huurder	965,38	
15 Doorrekening promotiekosten Pand	17.727,40	
16 Doorrekening kosten bedrijventrum	840,11	
17 Doorrekening kosten hernieuwbouw aan Stad Waregem	31.450,12	
18 Ontvangsten parkeren off street	114.720,89	
19 Dienstvergoedingen parkeren	112.908,10	
20 Doorrekening kerstdecoratie Stad Waregem	131.941,87	
21 Doorrekening promotionele activiteiten Stad Waregem	107.860,19	
B Andere bedrijfsopbrengsten:		0,00
1 Ontvangen belastingen/herzieningen	0,00	
C Andere bedrijfsopbrengsten:		219.556,24
1 Ontvangen schadevergoedingen	14.034,15	
2 Ontvangen vergoedingen verzekering	0,00	
3 recup.eigen bijdrage maaltijdcheques	924,00	
4 Algemene werkingssubsidie	204.598,09	
II. <u>BEDRIJFSKOSTEN:</u>		-2.684.598,96
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen:		-758.055,10
1. Inkopen:	0,00	

1. Inkopen:	-11.900,64	
2. Voorraadwijziging:	-746.154,46	
B. Diensten en diverse goederen:		-1.178.961,10
1 Nutsvoorzieningen (elec/gas/water)	-255.934,95	
2 Onderhoud gebouw en wegen en huurlasten	-259.894,13	
3 Verzekeringen	-5.522,48	
4 Huur, onderhouds- en herstellingskosten	-66.294,92	
5 Kosten technische, juridische en externe ondersteuning	-386.241,92	
6 Kosten publiciteit, drukwerk, kantoorartikelen en verzendingskosten	-188.507,36	
7 Zitpenningen bestuursleden	-16.565,34	
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioen:		-299.488,23
1 bezoldigingen bedienden en arbeiders	-217.943,35	
2 patr. Bijdragen rsz	-60.703,94	
3 2e pensioenpijler	-7.280,02	
4 maaltijdcheques	-6.720,00	
5 Verplaatsingsvergoedingen	-1.209,53	
6 andere personeelskosten	-5.801,28	
7 Hospitalisatieverzekering	0,00	
8 Interbedrijfsgeneeskundige dienst	0,00	
9 Arbeidsongevallenverzekering	-1.664,38	
10 Toevoeging voorziening vakantiegeld	-30.008,74	
11 Terugname voorziening vakantiegeld	31.843,01	
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen:		-423.636,48
1. Afschrijvingen:	-423.636,48	
2. Waardeverminderingen klanten:	0,00	
3. Waardeverminderingen op MVA	0,00	
E. Voorzieningen voor risico's en kosten:		0,00
F. Andere bedrijfskosten:		-24.458,05
1 Roerende voorheffing op intresten	0,00	
2 Onroerende voorheffing	-10.923,01	
3 Andere belastingen:	-0,54	
4 Minderwaarden op vorderingen	0,00	
5 Diverse schadeloosstellingen	-13.534,50	
6 Uitgekeerde toelagen	0,00	
RESULTAAT BTW ARTIKEL 4 BTW BELASTINGPLICHTIGEN		-334.219,79
1 Werkingssubsidies		
III. <u>BEDRIJFSRESULTAAT:</u>		-334.219,79
IV. <u>FINANCIËLE OPBRENGSTEN:</u>		731,54
A. Opbrengsten uit vlottende activa:		0,00
1. Intresten zichtrekeningen		

2. Intresten spaarrekeningen:	0,00	
3. Intresten effectenrekening		
B. Andere financiële opbrengsten:		731,54
1. Kortingen contante betaling	24,36	
2. betalingsverschillen/schadevergoedingen	564,74	
3. Ontvangen intresten	142,44	
V. <u>FINANCIËLE KOSTEN:</u>		-76.639,17
A. Kosten van schulden:		-76.551,77
1. Intresten zichtrekening	0,00	
2. Intresten leningen:	-76.551,77	
3. Nalatigheidsintresten:	0,00	
B. Andere financiële kosten: (33)		-87,40
1. Bankkosten:	-87,40	
2. Verwijlintresten:	0,00	
3. Nadelige betalingsverschillen	0,00	
VI. <u>RESULTAAT UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN:</u>		-410.127,42
VII. <u>UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN:</u>		0,00
A. Andere uitzonderlijke opbrengsten:		0,00
1. Rechtzetting passief sociaal secretariaat	0,00	
2. Teruggave borg VMW	0,00	
VIII. <u>UITZONDERLIJKE KOSTEN:</u>		0,00
A. Andere uitzonderlijke kosten		0,00
IX. <u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN:</u>		-410.127,42
X. <u>BELASTINGEN OP HET RESULTAAT:</u>		0,00
A. Belastingen:		0,00
1. Geraamde belastingen:		
X. <u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR:</u>		-410.127,42
XI. <u>OVERBOEKING NAAR BELASTINGSVRIJE RESERVES:</u>		0,00
XII. <u>TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR:</u>		-410.127,42

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 2022 was er een negatief resultaat van 410.127,42 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 2.660.519,81 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:	-410.127,42 euro
Verworpen uitgaven :	5.317,08 euro
Notionele intrestaftrek :	-0,00 euro (nvt bij negatieve resultaten)
Aanwending verliezen vorige boekjaren :	<u>-0,00 euro</u>
Fiscaal resultaat:	-404.810,34 euro

Er was voor 2022 geen notionele intrestaftrek van toepassing aangezien er een daling is van het risicokapitaal (eigen vermogen) t.o.v. 2017.

Gezien het negatief fiscaal resultaat is er voor 2022 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 31/12/2022 nog een over te dragen fiscaal verlies overhouden van 2.880.597,89 euro:

Boekjaar	Boekh.	Boekh/fisc	Fiscaal						
	Resultaat jaar-rekening	Uitgekeerd dividend (-)	Resultaat jaar	Verworpen uitgaven (+)	Notionele intrest aftrek (-)	Overgedragen verliezen vorige jaren	Fiscaal resultaat na overdracht verliezen	Saldo over te dragen verliezen	Risico kapitaal 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
2022	-410127,42		-410127,42	5317,08		-2475787,55	-2880597,89	-2880597,89	9708496,32

2.6 AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN

MATERIËLE VASTE ACTIVA	AFSCHRIJVINGS TERMIJN
<p>Terreinen</p> <p><u>Onbebouwde terreinen</u>: Deze rubriek bevat naast de onbebouwde terreinen ook de gronden van wegen (wegzate), gebouwen, waterlopen en kunst(bouw)werken.</p> <p><u>Bebouwde terreinen</u>: De (afschrijfbaar) aanleg en uitrusting op terreinen (bv. verharding, omheining, ...) wordt opgenomen onder de rubriek 'bebouwde terreinen'.</p>	-
<p>Gebouwen</p> <p><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.</p>	10-50 jr
<p>Overige onroerende infrastructuur</p> <p>Onder overige onroerende infrastructuur worden onder meer het rioleringsnet, de openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur (bv. On street parkeerautomaten).</p> <p><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.</p>	5-20 jr
<p>Installaties, machines en uitrusting</p> <p>Onder de installaties, machines en uitrusting wordt onder meer opgenomen werkmateriaal (boormachines, grasmachines, hakselaars, brandweerhelmen- en kledij, reanimatietoestellen, keukengerei, diepvriezers, koelkasten, uitrusting van RVT's ,...</p>	3-10 jr
<p>Meubilair</p> <p>Onder meubilair wordt onder meer opgenomen kasten, stoelen, banken, bureaus,... in de mate dat ze niet onroerend door bestemming zijn</p>	5-10 jr
<p>Kantooruitrusting</p> <p>Onder kantooruitrusting wordt onder meer opgenomen faxtoestellen, kopieermachines, papiervernietigers, tv's, dvd-spelers, ...</p> <p>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, ...</p>	3-5 jr
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	AFSCHRIJVINGS TERMIJN
Kosten van onderzoek en ontwikkeling	5-10 jr
Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten	5-10 jr
Plannen en studies	5-10 jr

2.7 KASTOESTAND EN REKENINGSUITTREKSELS

WAGSO

Lijst thesauristotalen van 1/1/2022 tot 31/12/2022

28-apr.-2023 08:29

<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 8334	BE68 0910 1817 8334	4.671.221,61 €	4.398.776,39 €	272.445,22 €
200	KBC bedrijfsrekening	5501650	Wagso KBC bedrijfsrekening - BE09 7330 5953 1657	BE09 7330 5953 1657	2.776.926,42 €	2.777.027,49 €	-101,07 €
999	Fictieve thesaurie Correcties	5800100	fictieve thesaurie		481.348,05 €	481.348,05 €	0,00 €
550010	WAGSO ING	5528230	Wagso ING - BE92 3630 7337 8823	BE92 3630 7337 8823	497,21 €	497,21 €	0,00 €
				Algemeen totaal:	7.929.993,29 €	7.657.649,14 €	272.344,15 €



3 JAARREKENING VLAANDEREN

- 3.1 BELEIDSEVALUATIE
- 3.2 FINANCIËLE NOTA
- 3.3 TOELICHTING
- 3.4 DOCUMENTATIE

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 4913 / algemeen 2022004468

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2022

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, einkrediet en jaarrekening bij significante verschillen. Gedetailleerde toelichtingen over deze prioritaire doelstellingen zijn terug te vinden onder rubriek 1.8.

Beleidsevaluatie	
2022	
Journaalvolgnummers: JR <u>Budg.</u> 4913 Alg. 2022004468 / IK 3523 EK 4898	
WAGSO (0809.449.360)	Directeur:: Bart Verschelde
Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Voorzitter:: Kristof Chanterie

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

3. AANTREKKELIJKE STAD MET STERKE KERNEN

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

	2022		
	Jaarrekening	Einkredieten	Initiële
Exploitatie			
Uiteaven	826.003	1.013.712	1.270.712
Ontvanesten	758.055	757.900	1.200.000
Saldo	-67.948	-255.812	-70.712
Investerings			
Uiteaven	9.637	18.000	180.000
Ontvanesten	0	0	0
Saldo	-9.637	-18.000	-180.000
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

	2022		
	Jaarrekening	Einkredieten	Initiële
Exploitatie			
Uiteaven	826.003	1.013.712	1.270.712
Ontvanesten	758.055	757.900	1.200.000
Saldo	-67.948	-255.812	-70.712
Investerings			
Uiteaven	9.637	18.000	180.000
Ontvanesten	0	0	0
Saldo	-9.637	-18.000	-180.000
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

	2022		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële
Exploitatie			
Uitgaven	792.790	971.742	1.073.742
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-792.790	-971.742	-1.073.742
Investerings			
Uitgaven	9.637	18.000	180.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-9.637	-18.000	-180.000
Financiering			

Prioritaire actie: AC000047: SD3.AP1.A1 kern Desselgem

SD3.AP1.A1 kern Desselgem

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

Toelichting evaluatie: administratief opgestart: MJP002572 WAR3023 omgevingswerken Desselgem (kerkplein)
Technisch plan goedgekeurd. Studiebureau Cnockaert werd aangesteld binnen Riopact.
Ontwerp in opmaak. Er wordt gestreefd om het plan klaar te hebben in 2024 en om uit te voeren in 2025.

MJP003843 WAR3023 subsidie wegenis- en rioleringswerken omgevingswerken Desselgem (kerkplein)
Ontwerp in opmaak.

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 stadskernvernieuwing - hernieuwbouw Pand
Het winkelcentrum werd op 19 augustus 2022 feestelijk geopend voor publiek. Achter de schermen werd in het najaar nog een resem openstaande punten aangepakt. Naast deze punten dienden ook nog een resem technieken uitgevoerd te worden die los staan van de handelaars. Deze technieken zullen afgerond worden in het voorjaar van 2023.

	2022		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	792.790	971.742	1.073.742
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-792.790	-971.742	-1.073.742
Investerings			
Uitgaven	9.637	18.000	180.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-9.637	-18.000	-180.000
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: in uitvoering: MJP002573 WAR3025 herinrichting Zuiderlaan - plein thv regenboogstadion
De werken werden gegund op 9 februari 2022 en zijn gestart op 4 april 2022.

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

Uitbreiding CCDS oude bib: De plannen en het bestek werden voorgelegd en goedgekeurd in de GR van 7 juni 2022. De prijzen van de aanbestedingsprocedure werden geopend op 12 juli 2022 om een aannemer toe te wijzen in het college van burgemeester en schepenen van 21 september 2022. De aannemer ging van start met het bouwproject vanaf 14 november 2022 met vooral nog de detailafbraak in 2022. Uitbreiding CCDS cinema: Voor de cinema werd half februari 2022 gestart met het plaatsen van vloerbekleding. Daarna volgden de werken van de hard houten vloer, de nieuwe ramen, de mobiele tribune en de plaatsing van de cinemastoelelen. De zalen die beheerd worden door CC De Schakel werden mee in gebruik genomen met de opening van het Pandcomplex, maar de eerste voorstellingen gingen uiteindelijk door vanaf 19 oktober 2022. In september en oktober werden ook de laatste werkzaamheden uitgevoerd aan de tentoonstellingsruimte en workshopruimte van Be-Part. Zo werd er op 23 oktober 2022 de eerste expositie georganiseerd in hun nieuwe ruimte.

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

voorlopig on hold.

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 4 oktober 2022 werd het dossier goedgekeurd voor het vernieuwen van de 3 oude zandfilters in het zwembad. De opdracht werd uiteindelijk toegewezen aan de firma Wattec eind november 2022. Op deze manier kunnen alle materialen besteld worden en is zeker voorradig om in juni 2023 (tijdens de sluitingsperiode) dit werk uit te voeren.

in uitvoering: MJP003626 lift zwembad

In het college van 27 april 2022 werden twee mogelijke opties voorgelegd door de architect. Er werd gekozen voor het ontwerp waarbij de lift een element wordt van de hoofdkom. Bij deze optie wordt een stukje fietsenstalling ingenomen, maar dit zal ervoor zorgen dat de lift altijd toegankelijk blijft. In het najaar van 2022 werd het dossier volledig uitgewerkt door Wielfaert architecten om uiteindelijk in de gemeenteraad van 6 december 2022 het ontwerp voor te leggen ter goedkeuring. Meteen nadien werd de aanbesteding opgestart zodat de prijzen moeten binnen zijn tegen 26 januari 2023.

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: in uitvoering: MJP002545 nieuwbouw kleedkamers Racing

In het college van 13 april 2022 werd de ontwerper aangesteld. In het kader van de geplande werken voor de nieuwbouw kleedkamers werd in de GR van 7 juni 2022 de vroegtijdige stopzetting van het recht van opstal voorgelegd en goedgekeurd. Na de zomer van 2022 werden er verschillende overlegmomenten georganiseerd met clubbestuur, sportdienst, architect en stad Waregem om een ontwerp op te maken. Het definitief ontwerp zal in het voorjaar van 2023 voorgelegd worden ter goedkeuring aan de GR.

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

SD3.AP2.A5 aanleg kunstgrasvelden

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

Toelichting evaluatie: uitgevoerd: MJP002564 aanleg kunstgrasveld

Einde werken op 16 maart 2022.

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 aankoop gronden nieuwe competitiesporthal

Kredieten pas voorzien vanaf 2024.

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: in uitvoering: MJP002595 investeringstoelage nieuwbouw Akabe Funk;

Er werden reeds 4 schijven van de investeringstoelage uitbetaald ifv de werken.

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: in uitvoering: MJP003350 nieuwbouw chiro centrum

Voorontwerp werd besproken in het college van 23 maart 2022. Het dossier werd verder uitgewerkt in 2022 om in de gemeenteraad van 4 oktober 2022 het ontwerp te laten goedkeuren samen met de plaatsingsprocedure. De prijsvraag werd opgestart en de offerten werden geopend op 24 november 2022. In de gemeenteraad van 4 oktober 2022 werd het ontwerp van Pluspunt architectuur voorgelegd. De raming bedroeg € 598.494,68 excl btw.

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

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, dakrenovatie en nieuwe klassen. In het college van 19 januari 2022 werden door de architect verschillende scenario's voorgelegd. De keuze werd gemaakt om te gaan voor een hernieuwbouw en te werken met de optimale afmetingen en dus zonder rekening te houden met de huidige footprint. Dit resulteert in een kleine footprint t.o.v. van de huidige lokalen. In dit scenario wordt ook meteen het maximale voorzien op verdieping zodat er 5 klaslokalen zijn en een leraarskamer. Het definitief ontwerp werd voorgelegd en goedgekeurd op de gemeenteraad van 6 december 2022. Vervolgens werd de prijsvraag opgestart waarbij de offerten dienen ingediend werden tegen 31 januari 2023.

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

	2022		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	33.213	41.971	196.971
Ontvangsten	758055	757900	1200000
Saldo	724.842	715.930	1.003.030
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
Enkel nog werken in projectzones. Verkaveling 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: in uitvoering: MJP002536 tussenkomst omgevingsaanleg site Transvaal
De werken zijn uitgevoerd - subsidie voor 60% goedgekeurd.

in uitvoering: MJP002590 omgevingsaanleg site Transvaal
De werken zijn uitgevoerd.

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

	2022		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	33.213	41.971	196.971
Ontvangsten	758055	757900	1200000
Saldo	724.842	715.930	1.003.030
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: uitgevoerd: MJP002589 ondersteuning stadsapp

De stadsapp is in gebruik. Deze op maat gemaakte app focust vooral op lokale handel en vrije tijd. Zo kan je er op een digitale klantenkaart Waregempunten mee sparen. Handelaars zetten zich in de kijker met eigen promoacties. En er is een digitale Waregembon in verwerkt. Kopen, schenken en betalen doe je voortaan rechtstreeks in en met de app.

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

Op de gemeenteraad van 6 september werd beslist om in het kader van de duurzaamheid de publicitaire affichage te vervangen door publicitaire digitale outdoor schermen op openbaar domein. Een bestek hiervoor werd uitgeschreven.

Geen niet-prioritaire acties

Geen niet-prioritaire actieplannen

Geen niet-prioritaire beleidsdoelstellingen

Niet-prioritaire AGB Wagso:

- OVERIG BELEID: OVERIG BELEID

- BD000005: overig beleid

	2022		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	1.483.665	1.672.802	1.495.402
Ontvangsten	1596692	1649545	1441191
Saldo	113.027	-23.257	-54.211
Investerings			
Uitgaven	343.222	486.803	286.700
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-343.222	-486.803	-286.700
Financiering			
Uitgaven	390.000	490.000	390.000
Ontvangsten	610000	1375000	675000
Saldo	220.000	885.000	285.000

Overzicht Doelstellingen, Actieplannen en Acties is te vinden op: [https:// beeldbank.waregem.be](https://beeldbank.waregem.be)



Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP-eindkrediet: MJP_HERZIENING_12_BEGINKREDIET_2023 2022: Alg. 4898

MJP initieel krediet: MJP_HERZIENING_11_BEGINKREDIET_2022 2021: Alg. 3523

3.2 FINANCIELE NOTA

3.2.1 Doelstellingenrekening

 	J1: Doelstellingenrekening
	2022
	Journalvolgnommern: JR Budg. 4913 Alg. 2022004468 / EK 4898
WAGSO (0809.449.360)	Directeur:: Bart Verschelde
Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Voorzitter:: Kristof Chanterie

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

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie		
Uitgave	826.003	1.013.712
Ontvangst	758.055	757.900
Saldo	-67.948	-255.812
Investering		
Uitgave	9.637	18.000
Ontvangst	0	0
Saldo	-9.637	-18.000
Financiering		

Niet prioritaire beleidsdoelstellingen

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie		
Uitgave	1.483.665	1.672.802
Ontvangst	1.596.692	1.649.545
Saldo	113.027	-23.257
Investering		
Uitgave	343.222	486.803
Ontvangst	0	0
Saldo	-343.222	-486.803
Financiering		
Uitgave	390.000	490.000
Ontvangst	610.000	1.375.000
Saldo	220.000	885.000

Totaal



	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie		
Uitgave	2.309.668	2.686.514
Ontvangst	2.354.747	2.407.445
Saldo	45.080	-279.069
Investering		
Uitgave	352.858	504.803
Ontvangst	0	0
Saldo	-352.858	-504.803
Financiering		
Uitgave	390.000	490.000
Ontvangst	610.000	1.375.000
Saldo	220.000	885.000

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP:

De cijfers van het meerjarenplan zijn identiek aan de cijfers van het de bundel aanpassing meerjarenplan 2022-2025 gezien er geen overdrachten zijn gebeurd van kredieten van 2022 naar 2023. De verschillen tussen de jaarrekening en het meerjarenplan zijn toegelicht titel 3.2.3.

3.2.2 Staat van financieel evenwicht

 	J2: Staat van het financieel evenwicht	
	2022	
	Journaalvolgnommern: JR Budg. 4913 Alg. 2022004468 / EK 4898	
WAGSO (0809.449.360)	Directeur:: Bart Verschelde	
Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Voorzitter:: Kristof Chanterie	

Budgettair resultaat	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	45.080	-279.069
a. Ontvangsten	2.354.747	2.407.445
b. Uitgaven	2.309.668	2.686.514
II. Investeringsaldo	-352.858	-504.803
a. Ontvangsten	0	0
b. Uitgaven	352.858	504.803
III. Saldo exploitatie en investeringen	-307.779	-783.872
IV. Financieringsaldo	220.000	885.000
a. Ontvangsten	610.000	1.375.000
b. Uitgaven	390.000	490.000
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	-87.779	101.128
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	-35.286	-35.286
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	-123.064	65.843
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	-123.064	65.843

Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	45.080	-279.069
II. Netto periodieke aflossingen	390.000	390.000
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	390.000	390.000
b. Periodieke terugvordering leningen	0	0
III. Autofinancieringsmarge	-344.920	-669.069

Gecorrigeerde Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge	-344.920	-669.069
II. Correctie op de periodieke aflossingen	-100.300	-100.300
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	390.000	390.000
b. Gecorrigeerde aflossingen o.b.v. de financiële schulden	490.300	490.300
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	-445.220	-769.369

Geconsolideerd financieel evenwicht	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Beschikbaar budgettair resultaat		
- Autonomo gemeentebedrijf	-123.064	65.843
Totaal beschikbaar budgettair resultaat	-123.064	65.843
II. Autofinancieringsmarge		
- Autonomo gemeentebedrijf	-344.920	-669.069
Totale Autofinancieringsmarge	-344.920	-669.069
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge		
- Autonomo gemeentebedrijf	-445.220	-769.369
Totale gecorrigeerde autofinancieringsmarge	-445.220	-769.369

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

Voorgaande JR dossiers:

JR_ORIGINEEL_2021 2021: ~~Budg.~~ 3928 Alg. 2021004700

MJP:

MJP_HERZIENING_12_BEGINKREDIET_2023 2022: Alg. 4898

MJP dossiers van andere entiteiten:

/

3.2.3 Verklaring van de materiële verschillen tussen budget en jaarrekening

Exploitatie :

Uitgaven :

- éénmalige huurkortingen (schadevergoeding in MJP, huurkorting in jaarrekening): 132.500 euro
- lagere uitgaven dan verwacht in promotie Pand i.k.v. Renovatie van ongeveer 13.000 euro
- schadevergoedingen die pas in 2023 zullen uitbetaald worden t.w.v. 38.000 euro
- minder commissies verhuring t.w.v. 25.658 euro
- minder uitgaven parking Pand en Zuiderpromenade: -33.467 euro
- lagere loonkosten en presentiegelden: -35.124 euro
- niet aangerekende energiekosten: -26.000 euro

Ontvangsten:

- grotere doorrekeningen verwarming, onroerende voorheffing en gemene delen: +139.000 euro
- éénmalige huurkorting (schadevergoeding in MJP, huurkorting in jaarrekening): -132.500 euro
- lagere bruto huurontvangsten: -12.800 euro
- lagere doorrekening promotie en dienstverlening on street parkeren: -39.000 euro

Investerings :

Van de voorziene eindkredieten zijn er ongeveer 152.000 euro niet uitgevoerd ; waarvan de meeste basisbudgetten van zo'n 1.000 à 10.000 euro per onderdeel. De investeringen aan het bedrijventrum van 18.000 euro zal pas in 2023 benut worden.

Financiering :

Ontvangsten :




Er was een extra opname voorzien in de straight loan van 765.000 euro voor het wegwerken van de budgettaire tekorten. Dit bleek uiteindelijk niet nodig te zijn.

Uitgaven:

Er was een kleine marge voorzien van 100.000 euro voor terugbetalingen in straight loan. Dit bleek uiteindelijk niet mogelijk.

Netto was dus een lagere ontvangst van 665.000 euro te noteren.

3.2.4 Realisatie van de kredieten

 	J3: Realisatie van de kredieten				2022	
	Journaalvolnummers: JR Budg. 4913 Alg. 2022004468 / IK 3523 EK WAGSO (0809.449.360)  Directeur:: Bart Vershelde Gemeenteplein 2, 8790 Waregem Voorzitter:: Kristof Chanterie					

	Jaarrekening		Eindkredieten		Initiële	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
- Autonom						
Exploitatie	2.309.668	2.354.747	2.686.514	2.407.445	2.766.114	2.641.191
Investerings	352.858	0	504.803	0	466.700	0
Financiering	390.000	610.000	490.000	1.375.000	390.000	675.000
Leningen en	390.000	610.000	490.000	1.375.000	390.000	675.000

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:



MJP eindkrediet:

MJP_HERZIENING_12_BEGINKREDIET_2023 2022: Alg. 4898

MJP initieel krediet:

De verschillen tussen initiële kredieten, eindkredieten en jaarrekening worden uitgebreid omschreven in het onderdeel 3.2.3 hierboven.



3.2.5 De Balans

	J4: Balans
	2022
	Journaalvolgnummers: JR <u>Budg.</u> 4913 Alg. 2022004469 / JR-1 <u>Budg.</u> 3928 Alg.
WAGSO (0809.449.360)	Directeur:: Bart Vershelde
Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Voorzitter:: Kristof Chanterie

ACTIVA	2022	2021
	14.451.966	15.185.801
I. Vlottende activa	3.419.373	4.082.429
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	272.344	358.038
B. Vorderingen op korte termijn	677.205	508.441
1. Vorderingen uit ruiltransacties	636.841	489.527
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	40.364	18.914
C. Voorraden en bestellingen in uitvoering	2.437.029	3.183.183
D. Overlopende rekeningen van het actief	32.794	32.766
II. Vaste activa	11.032.594	11.103.372
C. Materiële vaste activa	11.032.594	11.103.372
1. Gemeenschapsgoederen	233.502	199.643
b. Wegen en andere infrastructuur	182.651	194.086
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	50.851	5.557
2. Bedrijfmatige materiële vaste activa	10.791.031	10.894.233
a. Terreinen en gebouwen	10.378.829	10.575.222
b. Installaties, machines en uitrusting	405.555	308.160
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	6.647	10.851
3. Andere materiële vaste activa	8.061	9.496
a. Terreinen en gebouwen	8.061	9.496

PASSIVA	2022	2021
	14.451.966	15.185.801
I. Schulden	7.479.812	7.803.519
A. Schulden op korte termijn	1.521.062	2.064.769
1. Schulden uit ruiltransacties	1.102.623	933.608
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	30.009	31.843
c. Niet-financiële schulden uit ruiltransacties	1.072.614	901.765
3. Overlopende rekeningen van het passief	28.440	741.161
4. Schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen	390.000	390.000
B. Schulden op lange termijn	5.958.750	5.738.750
1. Schulden uit ruiltransacties	5.958.750	5.738.750
b. Financiële schulden	5.958.750	5.738.750
II. Nettoactief	6.972.154	7.382.282
B. Gecumuleerd overschot of tekort	-2.660.520	-2.250.392
D. Overig nettoactief	9.632.674	9.632.674

3.2.6 Staat van opbrengsten en kosten

	J5: Staat van opbrengsten en kosten
	2022
	Journaalvolgnummers: JR Budg. 4913 Alg. 2022004469 / JR-1 Budg. 3928 Alg. 449.360)
Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Directeur:: Bart Vershelde Voorzitter:: Kristof Chanterie

	2022	2021
I. Kosten	2.761.238	3.658.926
A. Operationele kosten	2.684.599	3.587.126
1. Goederen en diensten	1.937.016	1.076.985
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	301.323	345.459
3. Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	421.802	1.022.241
5. Toegestane werkingssubsidies	0	10.000
8. Andere operationele kosten	24.458	1.132.441
B. Financiële kosten	76.639	71.800
II. Opbrengsten	2.351.111	1.332.711
A. Operationele opbrengsten	2.350.379	1.326.754
1. Opbrengsten uit de werking	2.130.823	1.124.588
2. Fiscale opbrengsten en boetes	0	52
3. Werkingssubsidies	204.598	200.000
a. Algemene werkingssubsidies	204.598	200.000
6. Andere operationele opbrengsten	14.958	2.114
B. Financiële opbrengsten	732	5.957
III. Overschot of tekort van het boekjaar	-410.127	-2.326.215
A. Operationeel overschot of tekort	-334.220	-2.260.372
B. Financieel overschot of tekort	-75.908	-65.843
IV. Verwerking van het overschot of tekort van het boekjaar	-410.127	-2.326.215
C. Over te dragen overschot of tekort van het boekjaar	-410.127	-2.326.215

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

JR dossier, voorgaand jaar:

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 3928 Alg. 2021004700

3.3 TOELICHTING

3.3.1 Ontvangsten en uitgaven van functionele aard

	T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard	
	Journaalvolgnommern: JR <u>Budg.</u> 4913 Alg. 2022004469 / EK 5265 WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Directeur: Bart Verschelde Voorzitter: Kristof Chanterle

	2020	2021	2022		2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
Algemene financiering							
Exploitatie							
Uitgaven	29.520	13.403	6.237	8.902	12.982	13.448	13.914
Ontvangsten	2.767.519	271.817	279.133	275.012	264.050	264.950	265.850
Saldo	2.738.000	258.414	272.897	266.110	251.068	251.502	251.936
Investerings							
Uitgaven	10.449	3.430	1.645	12.716	25.000	25.000	25.000
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	-10.449	-3.430	-1.645	-12.716	-25.000	-25.000	-25.000
Financiering							
Uitgaven	0	390.000	390.000	490.000	1.265.000	1.265.000	2.140.000
Ontvangsten	0	0	610.000	1.375.000	0	0	0
Saldo	0	-390.000	220.000	885.000	-1.265.000	-1.265.000	-2.140.000
Interne werking							
Exploitatie							
Uitgaven	312.199	324.630	283.325	327.696	370.869	400.130	416.865
Ontvangsten	17.817	5.809	17.190	14.708	21.100	21.100	21.100
Saldo	-294.382	-318.821	-266.135	-312.988	-349.769	-379.030	-395.765
Investerings							
Uitgaven	0	1.209	5.756	10.397	9.000	14.000	9.000
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	0	-1.209	-5.756	-10.397	-9.000	-14.000	-9.000
Omgeving							
Exploitatie							
Uitgaven	3.984.179	1.323.420	2.020.105	2.349.916	1.867.558	1.331.919	1.287.631
Ontvangsten	1.938.191	1.048.522	2.058.424	2.117.725	3.501.232	3.474.664	3.621.123
Saldo	-2.045.989	-274.898	38.318	-232.191	1.633.674	2.142.745	2.333.492
Investerings							
Uitgaven	45.601	52.055	345.458	481.690	188.500	175.500	175.500
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	-45.601	-52.055	-345.458	-481.690	-188.500	-175.500	-175.500

	2020	2021	2022		2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
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

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP:

MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2023 2023: Alg. 5265

Meerjarenplan:

MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2023 2023: Alg. 5265



Jaarrekeningen:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 3928 Alg. 2021004700

JR_ORIGINEEL_2022 2022: Budg. 4913 Alg. 2022004469

3.3.2 Ontvangsten en uitgaven van economische aard

 	T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard					
	Journaalvolnummers: JR <u>Budg.</u> 4913 Alg. 2022004469 / EK 5265				2022	
	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	Jaarrekening	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla
A. Operationele uitgaven	4.238.093	1.589.653	2.233.074	2.605.789	2.085.646	1.630.913	1.661.834
1. Goederen en diensten	1.260.867	818.095	1.191.089	1.362.633	1.697.125	1.209.382	1.222.418
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	350.678	345.359	301.286	336.410	374.161	406.071	423.407
a. Politiek personeel	16.125	0	0	0	0	0	0
c. Niet vastbenoemd niet-onderwizend	316.376	323.717	285.927	316.090	351.591	383.331	400.582
f. Andere personeelskosten	18.178	21.642	15.358	20.320	22.570	22.740	22.825
4. Toegestane werkingssubsidies	0	10.000	0	0	0	0	0
- aan andere begunstigden	0	10.000	0	0	0	0	0
5. Andere operationele uitgaven	2.626.548	416.199	740.700	906.747	14.360	15.460	16.010
B. Financiële uitgaven	87.804	71.801	76.593	80.725	165.763	114.584	56.575
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan	87.804	71.801	76.593	80.625	165.663	114.484	56.475
- aan financiële instellingen	78.589	64.454	70.160	80.625	165.663	114.484	56.475
- aan andere entiteiten	9.215	7.347	6.433	0	0	0	0
2. Andere financiële uitgaven	0	0	0	100	100	100	100
II. Exploitatieontvangsten	2020	2021	2022		2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla
A. Operationele ontvangsten	4.720.398	1.320.192	2.354.016	2.406.772	3.786.382	3.760.714	3.908.073
1. Ontvangsten uit de werking	1.984.800	1.118.026	2.134.459	2.182.265	3.577.982	3.552.314	3.699.673
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	204.598	204.598	200.000	200.000	200.000
a. Algemene werkingssubsidies	2.700.000	200.000	204.598	204.598	200.000	200.000	200.000
- Andere algemene werkingssubsidies	2.700.000	200.000	204.598	204.598	200.000	200.000	200.000
- van de gemeente	2.700.000	200.000	200.000	204.598	200.000	200.000	200.000
- van andere entiteiten	0	0	4.598	0	0	0	0
5. Andere operationele ontvangsten	35.578	2.114	14.958	19.909	8.400	8.400	8.400
B. Financiële ontvangsten	3.130	5.957	732	673	0	0	0
III. Exploitatiesaldo	397.630	-335.305	45.080	-279.069	1.534.974	2.015.217	2.189.663

I. Investeringsuitgaven	2020	2021	2022		2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla
B. Investerings in materiële vaste activa	56.050	56.694	352.858	504.803	222.500	214.500	209.500
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige	56.050	56.694	352.858	504.803	222.500	214.500	209.500
a. Terreinen en gebouwen	35.481	46.452	146.124	246.983	146.000	135.000	135.000
b. Wegen en andere infrastructuur	0	7.615	7.819	11.885	11.000	9.000	9.000
c. Roerende goederen	20.569	2.627	198.915	245.935	65.500	70.500	65.500
III. Investeringsaldo	-56.050	-56.694	-352.858	-504.803	-222.500	-214.500	-209.500

Saldo exploitatie en investeringen	341.580	-391.999	-307.779	-783.872	1.312.474	1.800.717	1.980.163
------------------------------------	---------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------

I. Financieringsuitgaven	2020	2021	2022		2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla
A. Vereffening van financiële schulden	420.000	390.000	390.000	490.000	1.265.000	1.265.000	2.140.000
1. Periodieke aflossingen van opgenomen leningen	420.000	390.000	390.000	390.000	390.000	390.000	290.000
2. Niet-periodieke aflossingen van opgenomen	0	0	0	100.000	875.000	875.000	1.850.000
II. Financieringsontvangsten	2020	2021	2022		2023	2024	2025
	Jaarrekening	Jaarrekening	Jaarrekening	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla
A. Aangaan van financiële schulden	0	0	610.000	1.375.000	0	0	0
- opname van leningen en leaseings bij financiële	0	0	610.000	1.375.000	0	0	0
III. Financieringsaldo	-420.000	-390.000	220.000	885.000	-1.265.000	-1.265.000	-2.140.000

Budgetair resultaat van het boekjaar	-78.420	-781.999	-87.779	101.128	47.474	535.717	-159.837
--------------------------------------	---------	----------	---------	---------	--------	---------	----------

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP:

MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2023 2023: Alg. 5265

Meerjarenplan:

MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2023 2023: Alg. 5265


Jaarrekeningen:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 3928 Alg. 2021004700

JR_ORIGINEEL_2022 2022: Budg. 4913 Alg. 2022004469

3.3.3 Investeringsproject

	T3: Investeringsproject	2022
	Journaalvolgnommern: JR <u>Budg.</u> 4913 Alg. 2022004469 WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Directeur: Bart Verschelde Voorzitter: Kristof Chanterie

PRIO IP-AC000048: SD3.API.A2 hernieuwbouw Het Pand

AC000048: SD3.API.A2 hernieuwbouw Het Pand

	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren			Totaal
	Voor MJP	In MJP	Voor MJP	In MJP	Na MJP	
I. UITGAVEN	0	9.637	0	0	0	9.637
B. Investerings in materiële vaste activa	0	9.637	0	0	0	9.637
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële	0	9.637	0	0	0	9.637
a. Terreinen en gebouwen	0	9.637	0	0	0	9.637

Jaarlijkse transacties

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Gerealiseerd	Gerealiseerd	Gerealiseerd	Te realiseren	Te realiseren	Te realiseren
I. UITGAVEN	0	0	9.637	0	0	0
B. Investerings in materiële vaste activa	0	0	9.637	0	0	0
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële	0	0	9.637	0	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	9.637	0	0	0

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

Nog te realiseren in MJP:

MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2023 2023: Alg. 5265

Reeds gerealiseerd in MJP:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 3928 Alg. 2021004700

JR_ORIGINEEL_2022 2022: Budg. 4913 Alg. 2022004469

3.3.4 Evolutie van de financiële schulden

	T4: Evolutie van de financiële schulden	
	Journaalvolnummers: JR Budg. 4913 Alg. 2022004469 WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Directeur: Bart Verscheide Voorzitter: Kristof Chanterie

Financiële schulden op 31 december	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Financiële schulden op lange termijn	6.128.750	5.738.750	5.958.750	4.693.750	3.528.750	1.453.750
1. Financiële schulden op 1 januari	6.518.750	6.128.750	5.738.750	5.958.750	4.693.750	3.528.750
2. Nieuwe leningen	0	0	610.000	0	0	0
3. Aflossingen	0	0	0	-875.000	-875.000	-1.850.000
4. Overboekingen	-390.000	-390.000	-390.000	-390.000	-290.000	-225.000
B. Financiële schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen	390.000	390.000	1.555.000	2.620.000	4.585.000	4.745.000
1. Financiële schulden op 1 januari	420.000	390.000	390.000	1.555.000	2.620.000	4.585.000
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	225.000
4. Andere mutaties	0	0	1.165.000	1.065.000	2.065.000	225.000
Totaal financiële schulden	6.518.750	6.128.750	7.513.750	7.313.750	8.113.750	6.198.750

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

Meerjarenplan:

MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2023 2023: Alg. 5265

Jaarrekeningen:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

JR_ORIGINEEL_2021 2021: Budg. 3928 Alg. 2021004700

3.3.5 Overzicht van de financiële risico's

In 2021 werd een flexibele financiering bij KBC aangegaan onder de vorm van straight loans en/of kaskrediet voor een bedrag van maximaal 4.000.000 euro.

Hiervan is op 31/12/22 een bedrag van 2.325.000 euro opgenomen ter financiering van de uitgaven in het project Spoorweglaan. Er zijn nog geen aflossingen hierop gebeurd. De terugbetaling hiervan is voorzien voor de jaren 2023, 2024 en 2025 voor telkens 775.000 euro.

Daarbovenop werd in 2022 een extra opname onder de vorm van straight loan gedaan van 610.000 euro op een totaal geraamd budget van 675.000 euro ter financiering van de kastekorten tijdens de renovatiewerken in 2022. De terugbetaling van deze extra opnames is voorzien in de budgetjaren 2022 tot 2024 voor telkens 100.000 euro en het saldo in 2025.

Gezien de sterke stijging van de Euribor tarieven in 2022 en verwachte bijkomende stijgingen in 2023 werden hiervoor bijkomende budgetten voorzien.

Gezien de waarde van deze gronden inclusief infrastructuurwerken dit gefinancierde bedrag zeer ruim overschrijden, en gezien de overbruggingsopnames gedekt zijn door toekomstige ontvangsten is het risico onbestaande tot zeer beperkt.

In de vorige meerjarenperiode 14-19, met name in 2015 werd nog een langlopende lening op 20 jaar aangegaan bij Belfius voor de renovatie van de onderstations t.b.v. 2.000.000 euro. De vaste intrestvoet bedraagt 1,383 of de toenmalige icap rentevoet op 20 jaar + 57 basispunten. Deze lening wordt afgelost op 20 jaar en wordt dus in deze periode van 20-25 verder afgelost voor een bedrag van 100.000 euro per jaar.

Ook werd een langlopende lening op 20 jaar afgesloten in 2016 bij Belfius voor de financiering van de bouw van de ondergrondse parking Zuidboulevard voor een totaal bedrag van 4.500.000 euro. Dit werd uitgesplitst in 3 delen; namelijk een lening van 2.000.000 euro aan de toenmalige icap20 rentevoet + 57 basispunten of 1,383 en een tweede deel van 2.500.000 euro aan de toenmalige icap20 rentevoet + 44

basispunten of 1,45%. Beide leningen worden afgelost op 20 jaar en worden dus in de huidige periode van 20-25 verder afgelost voor een bedrag van 225.000 euro per jaar.

Gezien het hier om een gedeeltelijke financiering gaat in de beide projecten zijn nog openstaande kapitalen ruim afgedekt met de respectievelijke investeringen.

Voor het overige heeft WAGSO ook nog 1 lening met periodieke aflossingen lopen bij de stad Waregem, dewelke steeds tegen Euribor rente 12 maand zijn opgenomen. De lening m.b.t. de wandelzone pand van 1.300.000 euro wordt jaarlijks afbetaald voor een bedrag van 65.000 euro. De laatste afbetaling is voorzien in 2025.

Gelet op het feit dat het openstaand kapitaal zeer klein geworden is, en gezien het feit dat de Euribor rentevoeten ondanks alles nog steeds relatief laag staat is hier zeer weinig risico verbonden.

3.3.6 Toelichting bij de balans

T5 - Toelichting bij de balans

Mutatiestaat van de vaste activa	Boekwaarde op 1/1	Aankopen	Verkopten	Overboeking	Herwaardering	Afschrijving en waardevermindering	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
B. Financiële	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
3. OCMW-verenigingen	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Andere financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Materiële vaste activa	11.103.372,00	352.858,00	0	0	0	-423.636,00	0	11.032.594,00
1. Gemeenschapsgoederen	199.643,00	64.325,00	0	0		-30.467,00	1	233.502,00
a. Terreinen en gebouwen	0	0	0	0		0	0	0
b. Wegen en andere infrastructuur	194.086,00	7.819,00	0	0		-19.254,00	0	182.651,00
c. Installaties, machines en uitrusting	0	0	0	0		0	0	0
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	5.557,00	56.506,00	0	0		-11.212,00	0	50.851,00
e. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0		0	0	0
f. Erfgoed	0	0	0	0		0	0	0
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	10.894.233,00	288.533,00	0	0		-391.735,00	0	10.791.031,00
a. Terreinen en gebouwen	10.575.222,00	146.124,00	0	0		-342.516,00	-1	10.378.829,00
b. Installaties, machines en uitrusting	308.160,00	142.409,00	0	0		-45.015,00	1	405.555,00
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	10.851,00	0	0	0		-4.204,00	0	6.647,00
d. Leasing en soortgelijke rechten	0	0	0	0		0	0	0
3. Andere materiële vaste activa	9.496,00	0	0	0		-1.435,00	0	8.061,00
a. Terreinen en gebouwen	9.496,00	0	0	0		-1.435,00	0	8.061,00
b. Roerende goederen	0	0	0	0		0	0	0
D. Immateriële vaste activa	0	0	0	0		0	0	0
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		Tussenkomst gemeente aan OCMW		Andere mutaties		Boekwaarde op 31/12
WAGSO	-2.250.392,00	-410.127,00		0		0		-2.660.520,00
Totaal	-2.250.392,00	-410.127,00		0		0		-2.660.520,00
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				0		9.632.674,00
Totaal	9.632.674,00	0				0		9.632.674,00
Totaal nettoactief	Boekwaarde op 1/1					Mutatie		Boekwaarde op 31/12
WAGSO	7.382.282,00					-410.127,00		6.972.154,00
Totaal	7.382.282,00					-410.127,00		6.972.154,00

3.3.7 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.

3.3.7.1 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

3.3.7.2 Waarderingsregels

a. Waardering bij eerste opname

Elk actiefbestanddeel wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en neemt voor dat bedrag de bestanddelen op in de balans, onder aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. In sommige gevallen kan het actief ook worden geherwaardeerd. Op deze algemene regel zijn hieronder afwijkingen bepaald.

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

b. Waardering in de volgende boekjaren

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

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

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

3.3.7.3 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.

3.3.8 De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Er zijn geen rechten en verplichtingen die niet in de balans opgenomen zijn.

3.3.9 Verklaring van de materiële verschillen tussen budget en jaarrekening

Dit wordt toegelicht onder 3.2.3

3.3.10 Overzicht van de overgedragen kredieten voor investeringen en financiering

Er waren geen overdrachten van kredieten van 2022 naar 2023

3.4 DOCUMENTATIE

3.4.1 Overzicht van de toegestane werkings- en investeringssubsidies

Overzicht van de toegestane werkings- en investeringssubsidies 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 WaregemWAGSOWAGSO	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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