

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **Dijledal**Rechtsvorm¹: **Besloten vennootschap**Adres: **Vaartkom**Nr.: **1, bus B**Postnummer: **3000**Gemeente: **Leuven**Land: **België**Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Leuven**Internetadres²: **www.dijledal.be**E-mailadres²:

Ondernemingsnummer

0400.634.447

DATUM **23-06-2023** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft³:

de JAARREKENING in **EURO**⁴ goedgekeurd door de algemene vergadering van **13-05-2026**

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2025

tot

31-12-2025

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

01-01-2024

tot

31-12-2024De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet⁵ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.Totaal aantal neergelegde bladen: **41**

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: **6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15**

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Erik Thora
directeur

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Hannes De Geest
voorzitter

¹ In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "In vereffening" vermeld.

² Facultatieve vermelding.

³ Aanvinken van het (de) gepaste vak(ken).

⁴ Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

⁵ Schrappen wat niet van toepassing is.

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

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

Mertens Jan

Marrainenplein 2, bus 0005, 3000 Leuven, België

Mandaat Bestuurder

Kaerts Daisy

Désiré Mellaertstraat 108, 3010 Kessel-lo, België

Mandaat Bestuurder

Thora Erik

Dorpsstraat 17, bus 3, 3150 Tildonk, België

Mandaat Directeur

Debruyne Louis

Pleinstraat 49, 3001 Heverlee, België

Mandaat Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur

De Geest Hannes

Wijnbergenstraat 66, 3000 Leuven, België

Mandaat Voorzitter van de Raad van Bestuur

Tasdemir Aynur

Diestsesteenweg 361, 3010 Kessel-lo, België

Mandaat Bestuurder

Abdullah Dimba

Drie Engelenberg 3, 3000 Leuven, België

Mandaat Bestuurder, begin 14-05-2025

Dorleman Koen

Paul Van Ostajenlaan 41, 3001 Heverlee, België

Mandaat Bestuurder, begin 14-05-2025

Maddens Stefaan

Strijdersstraat 34, 3000 Leuven, België

Mandaat Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, begin 14-05-2025

Mohamed Khalif Sarah

Vriesenhof 11, bus 0201, 3000 Leuven, België

Mandaat Bestuurder, begin 14-05-2025

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Peeters Evelien

Willem Coosemansstraat 54, 3010 Kessel-lo, Belgie

Mandaat Bestuurder, begin 14-05-2025

Vanmaercke Sander

Bruineveld 84, 3010 Kessel-lo, Belgie

Mandaat Bestuurder, begin 14-05-2025

Cuypers Cecilia

Bergstraat 32, 3360 Bierbeek, Belgie

Mandaat Bestuurder, begin 14-05-2025

Schoenmakers Tobe

Willebringenstraat 68, 3370 Boutersem, Belgie

Mandaat Bestuurder, begin 14-05-2025

Timmermans Katrien

Meidoornlaan 5, 3050 Oud-Heverlee, Belgie

Mandaat Bestuurder, begin 14-05-2025

Auditax Bedrijfsrevisoren BV 0464.594.366

Boomgaardstraat 14, 8800 Roeselare, Belgie

Lidmaatschapsnummer B00364

Mandaat Commissaris, begin 08-05-2024, einde 13-05-2027

Vertegenwoordigd door

1 Vansteelant Sven

Boomgaardstraat 14 8800 Roeselare Belgie

, Lidmaatschapsnummer A02050

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

De jaarrekening werd / werd niet * geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is

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

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

Indien taken bedoeld onder A of onder B uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht

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

* Schrappen wat niet van toepassing is

** Facultatieve vermelding

Toel	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	<u>16 357 483</u>	<u>16 914 623</u>
Vorderingen op meer dan één jaar	29		
Handelsvorderingen	290		
Overige vorderingen	291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	310 910	1 091 773
Vorraden	30/36	310 910	1 091 773
Grond- en hulpstoffen	30/31	310 910	298 766
Goederen in bewerking	32		
Gereed product	33		
Handelsgoederen	34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	0	793 007
Vooruitbetalingen	36		
Bestellingen in uitvoering	37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	2 671 472	1 780 917
Handelsvorderingen	40	301 775	619 137
Overige vorderingen	41	2 369 697	1 161 780
Geldbeleggingen	6 5 1 / 6 6		
Eigen aandelen	50		
Overige beleggingen	51/53		
Liquide middelen	54/58	9 950 972	11 185 626
Overlopende rekeningen	6 6	490/1	3 424 130
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	352 693 973	347 248 092

	Toel	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>29 029 222</u>	<u>29 951 787</u>
Inbreng	6 7 1	10/11	145 342	145 342
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	145 342	145 342
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	9 655 579	9 655 579
Onbeschikbare reserves		130/1	7 111 014	7 111 014
Statutair onbeschikbare reserves		1311	23 908	23 908
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319	7 087 107	7 087 107
Belastingvrije reserves		132	2 544 565	2 544 565
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-15 941 613	-13 298 465
Kapitaalsubsidies		15	35 169 914	33 449 330
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁶		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>5 269 653</u>	<u>5 181 444</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	3 393 801	3 393 801
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	893 801	893 801
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6 8	164/5	2 500 000	2 500 000
Uitgestelde belastingen		168	1 875 852	1 787 644

⁶ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen

Toel	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	17/49	<u>318 395 099</u>	<u>312 114 861</u>
SCHULDEN			
Schulden op meer dan één jaar	6 9		
Financiële schulden	170/4	294 831 931	290 066 112
Achtergestelde leningen	170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen	171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden	172		
Kredietinstellingen	173	290 115 366	285 290 221
Overige leningen	174	4 716 565	4 775 891
Handelsschulden	175		
Leveranciers	1750		
Te betalen wissels	1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen	176		
Overige schulden	178/9	3 205 168	2 935 977
Schulden op ten hoogste één jaar	6 9		
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	42/48	17 574 839	16 505 904
Financiële schulden	43		
Kredietinstellingen	430/8		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	3 132 024	1 760 427
Leveranciers	440/4	3 132 024	1 760 427
Te betalen wissels	441		
Vooruitbetalingen op bestellingen	46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6 9		
Belastingen	45	2 832 090	2 750 272
Bezoldigingen en sociale lasten	450/3	2 316 587	2 155 391
Overige schulden	454/9	515 504	594 880
Overige schulden	47/48	301 320	1 151 686
Overlopende rekeningen	6 9		
	492/3	2 783 161	2 606 868
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	352 693 973	347 248 092

RESULTATENREKENING

	Toel	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	27 508 408	28 116 741
Omzet	6 10	70	23 688 493	25 187 830
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72	549 337	
Andere bedrijfsopbrengsten	6 10	74	3 269 407	2 639 284
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6 12	76A	1 171	289 628
Bedrijfskosten		60/66A	29 512 876	30 496 847
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	1 210 647	3 602 187
Aankopen		600/8	429 784	544 203
Voorraad afname (toename) (+)/(-)		609	780 863	3 057 984
Diensten en diverse goederen		61	9 130 062	8 205 642
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6 10	62	5 274 246	5 062 794
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriele en materiele vaste activa		630	10 836 111	10 768 508
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6 10	631/4	41 062	21 910
Voorzieningen voor risico's en kosten toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6 10	635/8		
Andere bedrijfskosten	6 10	640/8	3 020 748	2 835 806
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6 12	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	-2 004 468	-2 380 106

	Toel	Codes	Boekjaar	Vong boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	5 800 290	5 607 696
Recurrente financiële opbrengsten		75	5 800 290	5 607 696
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	140 169	186 933
Andere financiële opbrengsten	6 11	752/9	5 660 121	5 420 763
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6 12	76B		
Financiële kosten		65/66B	6 522 659	6 345 707
Recurrente financiële kosten	6 11	65	6 522 659	6 345 707
Kosten van schulden		650	6 516 177	6 337 084
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	6 482	8 623
Niet-recurrente financiële kosten	6 12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	-2 726 836	-3 118 116
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	83 722	83 751
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6 13 67/77	35	33
Belastingen		670/3	35	33
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	-2 643 149	-3 034 399
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-2 643 149	-3 034 399

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-15 941 613	-13 298 465
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	-2 643 149	-3 034 399
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-13 298 465	-10 264 066
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	-15 941 613	-13 298 465
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

	Codes	Boekjaar	Vorg boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	351 887
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	11 287	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	363 174	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	188 093
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	15 696	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	203 789	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	<u>159 385</u>	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	468 829 825
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	1 902 393	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)(-) 8181	11 770 985	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	482 503 202	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	152 217 053
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	10 766 715	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	162 983 767	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	319 519 434	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	216 713
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	45 347	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	262 060	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8242		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	203 768
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	3 488	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	207 256	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	54 804	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	861 504
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)(-) 8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	861 504	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8243		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	744 556
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	43 769	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	788 325	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	<u>73 179</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIELE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	322 122
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8185		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	322 122	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215		
Verworven van derden	8225		
Afgeboekt	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8245		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	69 825
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	6 442	
Teruggenomen	8285		
Verworven van derden	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8315		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	76 268	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	<u>245 854</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	12 894 072
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	14 870 535	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-11 770 985	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	15 993 623	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	15 993 623	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxx	279 240
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	10 394	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	289 634	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8443		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	<u>289 634</u>	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxx	<u>1 401</u>
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593	825	
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-) 8623		
Overige mutaties	(+)/(-) 8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	<u>576</u>	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681		
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Edele metalen en kunstwerken	8683		
Vastrentende effecten	52		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53		
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens een maand	8686		
meer dan een maand en hoogstens één jaar	8687		
meer dan een jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

	Boekjaar
Over te dragen groepsverzekering bijdrage 2026	273 185
Over te dragen kosten - Brandverzekering	407 804
Over te dragen kosten	36 379
Wederbeleggingsvergoeding	11 945
Verkregen opbrengsten - LHSUB Stad Leuven	89 975
Subsidies VMSW leningen met annuïteiten	2 604 841

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN DE INBRENG

Inbreng

- Beschikbaar per einde van het boekjaar
- Beschikbaar per einde van het boekjaar
- Onbeschikbaar per einde van het boekjaar
- Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXXXXXXXX	
(110)		
111P	XXXXXXXXXXXXXXXX	145 342
(111)	145 342	
8790	239 078	
87901	93 736	
8791		
87911		

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

- In geld
 - waarvan niet volgestort
- In natura
 - waarvan niet volgestort

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	38 561
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

- Aandelen op naam
- Gedematerialiseerde aandelen

Eigen aandelen

- Gehouden door de vennootschap zelf
 - Aantal aandelen
- Gehouden door haar dochters
 - Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

- Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 - Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 - Bedrag van de inbreng
 - Maximum aantal uit te geven aandelen
- Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 - Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 - Bedrag van de inbreng
 - Maximum aantal uit te geven aandelen

Codes	Boekjaar
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Aandelen

- Verdeling
 - Aantal aandelen
 - Daaraan verbonden stemrecht
- Uitsplitsing van de aandeelhouders
 - Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
 - Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

Nr 0400 634.447

VOL-inb 6 7 1

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

Boekjaar

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

**UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK
BEDRAG VOORKOMT.**

Voorziening voor hangende geschillen

Boekjaar
2 500 000

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	11 300 301
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	11 240 974
Overige leningen	8851	59 327
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	9 104

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

(42) 11 309 405

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

Financiële schulden	8802	49 576 183
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	49 318 724
Overige leningen	8852	257 459
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	40 114

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

8912 49 616 297

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	245 255 748
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	240 796 643
Overige leningen	8853	4 459 105
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	3 165 054

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

8913 248 420 802

GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)***Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

9061

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Financiële schulden	8922	
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	

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

9062

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

	Codes	Boekjaar
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	2 316 587
Geraamde belastingschulden	450	

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

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	515 504

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

Saldo te verrekenen GSC

Toe te rekenen intresten lening Stad Leuven

Toe te rekenen intresten lening VMSW

Boekjaar	
	432 568
	78 492
	2 272 101

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Verhuring en beheer sociale huisvesting

Uitsplitsing per geografische markt

Belgie

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		24 168 355	25 187 830
		24 168 355	25 187 830
	740	2 432 576	2 098 000
	9086	73	74
	9087	70,2	70,0
	9088	105 409	105 895
	620	3 632 411	3 536 086
	621	1 042 210	981 167
	622	386 028	348 546
	623	213 597	196 995
	624		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-) 635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	62 972	21 910
Teruggenomen	9113	21 910	0
Vorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115		
Bestedingen en terugnemingen	9116		
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	2 551 866	2 454 810
Andere	641/8	468 881	380 996
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	1,1	0,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	2 224	1 077
Kosten voor de vennootschap	617	118 491	50 239

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	1 545 886	1 546 147
Interestsubsidies	9126	4 114 235	3 874 615
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501		
Geactiveerde interesten	6502		
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510		
Teruggenomen	6511		
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560		
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654		
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655		
Andere			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	1 171	289 628
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	1 171	289 628
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriele en materiele vaste activa	760		0
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriele en materiele vaste activa	7630		287 471
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	1 171	2 157
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66		
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)		
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriele en materiele vaste activa	660		0
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten toevoegingen (bestedingen)	(+)/(-) 6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriele en materiele vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten toevoegingen (bestedingen)	(+)/(-) 6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	(-) 6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT****Belastingen op het resultaat van het boekjaar**

Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen

Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen

Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	35
9139	35
9140	

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

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

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties

Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten

Passieve latenties

Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	12 706 222
9142	12 706 222
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

Aan de vennootschap (aftrekbaar)

Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

Bedrijfsvoorheffing

Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	137	1
9146	1 125 356	375 986
9147	762 106	740 750
9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN****Waarvan**

Door de vennootschap geendosseerde handelseffecten in omloop

Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten

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

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

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

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

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

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

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

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

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

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

Boekjaar

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Voor het personeel bestaat het pensioenplan uit een groepsverzekering van het type vaste prestaties (soms ook te bereiken doel, defined benefit- of DB-plan genoemd)

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

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

Boekjaar

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIELE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

Boekjaar

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

Waarborgen van derden ten voordele van de vennootschap

Werken in uitvoering

Boekjaar
3 592 135
6 727 603

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

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

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

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	56 739
9504	

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	12 300
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van artikel 3.64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS

REGELS INZAKE DE WAARDERINGEN IN DE INVENTARIS, DE VASTSTELLING EN DE AANPASSING VAN DE AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

I Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

II Bijzondere regels

Volgens de beslissing van de raad van bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigde bedrag.

Tot en met boekjaar 2014 zijn in de aankoopprijs of de waarde van opbouw de intercalaire intresten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat. Vanaf boekjaar 2015 worden de intercalaire intresten niet meer geactiveerd.

De afschrijvingen worden als volgt berekend voor

- de woningen bebouwd vanaf 2011 lineair over 33 jaar
- volgens afdeling IV, onderafdeling I, art. 9 van de bijlage 1 bij het MB van 29/10/2011 kan de SHM er voor opteren om voor gebouwen waarvan de eerste afschrijving geboekt is in 2010 of een vroeger boekjaar, de jaarlijkse afschrijvingsannuïteit vanaf boekjaar 2011 te berekenen op basis van een afschrijvingsduur van de aanschaffingswaarde van de betrokken goederen van 33 jaar. De Raad van Bestuur van Dijledal besliste op 7 december 2011 om dit vanaf boekjaar 2011 toe te passen. M a w de te verhuren woningen gebouwd voor 2011 die voorheen op 66 of op 50 jaar werden afgeschreven worden vanaf boekjaar 2011 over 33 jaar afgeschreven. Indien de bebouwde grond niet op een aparte grootboekrekening werd geboekt wordt er afgeschreven op 5/6e van de aanschaffingswaarde. Dezelfde wijziging wordt uiteraard toegepast op de in resultaatneming van de kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen over 33 jaar i p v 66 of 50 jaar.
- Vanaf 2020 worden de bebouwde woningen die vanaf 2011 lineair afgeschreven werden over 33 jaar, terug afgeschreven op 50 jaar
- de garages, autoboxen en bergplaatsen 5% over 20 jaar,
- de parkings Remyvest, Schorenhof, M Van Waeyenberglaan en St Maartensdal aan 1,5% op 5/6e van de kostprijs,
- het administratief gebouw Lolanden 8 te Kessel-Lo 3% over 33 jaar,
- het administratief gebouw Vaartkom 1B te Leuven 3% over 33 jaar,
- de installaties voor centrale verwarming, lift 3,5% v/d kostprijs,
- de installaties voor CV van het vroegere St Maartensdal aan 1,25%,
- de stookcentrales St Maartensdal, Vriezenhof, Remyvest, Schorenhof en Fonteinstraat aan 6,6%,
- de liften van het vroegere St Maartensdal aan 3,33%,
- meubilair en kantoormaterieel 10% over 10 jaar,
- de computerconfiguratie over 3 jaar aan 33,33%,
- rollend materieel over 5 jaar aan 20%,
- onderhoudsmaterieel over 5 jaar aan 20%,
- de renovatie 1995 van K Albertplein te Kessel-Lo over 25 jaar aan 4%

Activatie van uitgaven bij de realisatie van een (vervangings)bouw- of renovatieproject

Voor het bouwrijp maken van terreinen, infrastructuurwerken, oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en aanpassingswerken aan de woonomgeving omvatten de interne bij de aankoop komende kosten onder meer

1° de kosten van het toezicht dat de woonmaatschappij als bouwheer uitoefent op de werven in uitvoering,

2° de kosten van de administratieve verwerking van de verrichtingen betreffende de werven in uitvoering,

Deze kosten zijn indirect aan de vervaardiging van de activa toerekenbaar.

De woonmaatschappij maakt de keuze om deze kosten te activeren. De woonmaatschappij opteert daarvoor om de forfaitaire regel toe te passen, met name

- a) 1,5% van de aankoopprijs inclusief btw of de vervaardigingsprijs
- b) 0,5% van de aankoopprijs inclusief btw of de vervaardigingsprijs "

Voorraden

Grond- en hulpstoffen : aanschaffingswaarde berekend volgens vereenvoudigde FIFO-methode

Onroerende goederen bestemd voor verkoop : aanschaffingswaarde berekend volgens gemiddelde prijs per lot

De voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken werden tot en met boekjaar 2008 samengesteld ten belope van 8% van de basishuren van het geheel van de gebouwen (woningen, appartementen, garages)

Vanaf boekjaar 2009 werd deze voorziening samengesteld op basis van een 10-jarige onderhoudsplanning

Vanaf boekjaar 2018 wordt deze voorziening samengesteld op basis van 50% van de totaal geraamde kost van de over tien jaar geplande éénmalige en periodieke werken

Waarderingsregels inzake huurachterstallen (artikels 8 en 9 van het debiteurenreglement)

- Conform art. 16 §3 in bijlage 1 van het Boekhoud-MB van 25/08/2022

Vorderingen op huurders worden overgeboekt naar dubieuze vorderingen op huurders vanaf het moment dat er onzekerheid bestaat over de betaling van de vorderingen. Voor de vorderingen die geregistreerd worden als dubieuze vorderingen, worden in voorkomend geval waardeverminderingen geboekt voor een bedrag dat gelijk is aan het gedeelte van die vorderingen waarbij onzekerheid bestaat over de betaling ervan.

- Bij de beëindiging van het huurcontract worden de achterstallen automatisch dubieus vanaf zes maanden na het einde van het huurcontract en wordt er voor het bedrag van de volledige schuld een provisie voor mogelijk verlies aangelegd.

De vennootschap doet ondertussen al het mogelijke om de schulden te recupereren.

- Alle vertrokken huurders worden na één jaar effectief afgeboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen afbetalingen meer gebeurden, tenzij er redenen zijn om dit niet te doen. Hiervoor wordt een lijst opgemaakt en voorgelegd aan de Raad van Bestuur die de beslissing neemt.

WAARDERINGSREGELS

Een document van een extern persoon (advocaat, deurwaarder, vonnis vrederechter, informatie Rijksregister) kan dienen als verantwoordingsstuk voor de definitieve afboeking van de achterstallen

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

Subsidies

te ontv kap sub Platte-Lostraat te Kessel-lo (provincie) Toegekend =360 000 euro Saldo 31/12 = 72 000 euro
te ontv kap sub Rustoordlaan 18 te Leuven (provincie) Toegekend =360 000 euro Saldo 31/12 = 72 000 euro
te ontv kap sub Herpendaalstraat 12-16 te Oud-Heverlee (provincie) Toegekend =120 000 euro Saldo 31/12 = 24 000 euro
te ontv kap sub Koning Albertplein 1 te Leuven (provincie) Toegekend =360 000 euro Saldo 31/12 = 72 000 euro
te ontv kap sub Tweebunder te Leuven (provincie) Toegekend =126 000 euro Saldo 31/12 = 25 200 euro
te ontv kap sub Kapucijnenvoer en Bastinstraat te leuven (VMSW) Toegekend =146 821,97 euro Saldo 31/12 = 29 364,39 euro
te ontv kap sub Platte Lostraat te kessel-lo (VMSW) Toegekend =464 800 euro Saldo 31/12 = 92 960 euro
te ontv kap sub Platte Lostraat te kessel-lo (VMSW) Toegekend =88 100 euro Saldo 31/12 = 17 620 euro
te ontv kap sub Rustoordlaan te Leuven (VMSW) Toegekend =498 000 euro Saldo 31/12 = 99 600 euro
te ontv kap sub Electriche boilers, Sint-Maartensdal te Leuven (Innovatiesub VMSW) Toegekend =187 000 euro Saldo 31/12 = 37 400 euro
te ontv kap sub Vriesenhof dakrenovatie te Leuven (VMSW) Toegekend =35 145,63 euro Saldo 31/12 = 7 029,13 euro
te ontv kap sub Koning Albertplein 1 te Leuven (VMSW) Toegekend =1 092 000 euro Saldo 31/12 = 218 400 euro
te ontv kap sub Koning Albertplein 1 te Leuven (Innovatiesub VMSW) Toegekend =230 850 euro Saldo 31/12 = 46 170 euro
te ontv kap sub Sint-Maartensdal 4 te Leuven (VMSW) Toegekend =208 407,2 euro Saldo 31/12 = 208 407,2 euro
te ontv kap sub Wakkerzeelsebaan Zuid te Leuven (Innovatiesub VMSW) Toegekend =353 428 euro Saldo 31/12 = 353 428 euro
te ontv kap sub Schorenhof - fase 2 te Wilssele (Innovatiesub VMSW) Toegekend =178 200 euro Saldo 31/12 = 178 200 euro
te ontv kap sub Van Waeyenberghlaan 12-30 te Leuven (Innovatiesub VMSW) Toegekend =161 889 euro Saldo 31/12 = 161 889 euro
te ontv kap sub Tweebunders te Leuven (VMSW) Toegekend =159 800 euro Saldo 31/12 = 159 800 euro
te ontv kap sub Pioengang te Leuven (VMSW) Toegekend =382 200 euro Saldo 31/12 = 382 200 euro

De ontvangen kapitaalsubsidies voor het bouwen of verbouwen van gebouwen worden volgens hetzelfde ritme afgebouwd als de jaarlijkse afschrijving van de vaste activa waarop ze betrekking hebben

Intrestsubsidie VMSW 4 114 234,81 euro

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Verantwoording van de waarderingsregels (continuïteitsprincipe)

Uit de resultatenrekening blijkt een verlies van 2 643 148,72 euro

Rekening houdend met de aangelegde reserves en het gevormde eigen vermogen in het verleden en het aanwezige (waardevolle) onroerend patrimonium en de financiële ondersteuning door het VMSW, mag de vennootschap geen probleem ervaren om aan haar betalingsverplichtingen aan derden te kunnen voldoen. De waarderingsregels vanuit een going concern principe zijn bijgevolg ons inziens verantwoord.

De Raad van Bestuur wijst hierbij ook op het specifieke karakter van de vennootschap inzake waarderingsregels en financiering ingevolge haar erkenning door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de hieruit voortvloeiende verplichtingen en richtlijnen.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn 339

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHEVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

	Codes	Totaal	1 Mannen	2 Vrouwen
Voltijds	1001	57,2	34,9	22,3
Deeltijds	1002	17,6	9,3	8,3
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	70,2	41,7	28,5

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

	Codes	Totaal	1 Mannen	2 Vrouwen
Voltijds	1011	85 147	52 335	32 812
Deeltijds	1012	20 262	10 817	9 445
Totaal	1013	105 409	63 152	42 257

Personeelskosten

	Codes	Totaal	1 Mannen	2 Vrouwen
Voltijds	1021	4 116 524	2 511 656	1 604 869
Deeltijds	1022	1 157 722	605 578	552 144
Totaal	1023	5 274 246	3 117 233	2 157 013

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

	Codes	Totaal	1 Mannen	2 Vrouwen
	1033			

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

	Codes	P Totaal	1P Mannen	2P Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	69,7	41,4	28,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	105 894	62 115	43 779
Personeelskosten	1023	5 062 794	2 947 070	2 115 724
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

Codes	1 Voltijds	2 Deeltijds	3 Totaal in voltijdse equivalenten	
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	52	21	68,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	52	21	68,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	31	12	39,9
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	20	6	24,4
hoger niet-universitair onderwijs	1202	6	2	7,4
universitair onderwijs	1203	5	4	8,1
Vrouwen	121	21	9	28,1
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	7	5	10,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212	8	1	8,9
universitair onderwijs	1213	6	3	8,4
Volgens de beroepscategorie				
Directepersoneel	130			
Bedienden	134	37	17	50,0
Arbeiders	132	15	4	18,0
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1 Uitzendkrachten	2 Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	1,1	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	2 224	
Kosten voor de vennootschap	152	118 491	

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Codes	1 Voltijds	2 Deeltijds	3 Totaal in voltijdse equivalenten	
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister				
205	18	4	20,3	
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	5	1	5,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	13	3	14,4
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN

Codes	1 Voltijds	2 Deeltijds	3 Totaal in voltijdse equivalenten	
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam				
305	19	4	21,2	
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	6	1	6,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	13	3	14,4
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfsstoeslag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	19	4	21,2
Waarvan het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	30	5811	23
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	167	5812	140
Nettokosten voor de vennootschap	5803	4 956	5813	2 687
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	4 956	58131	2 687
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	22	5831	28
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	302	5832	552
Nettokosten voor de vennootschap	5823	15 135	5833	28 582
Totaal van de initiele beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

Dijledal bv – Sociale huisvesting Leuven

JAARVERSLAG 2025

van de raad van bestuur aan de Algemene Vergadering van 13 mei 2026
over de activiteiten van onze vennootschap tijdens het boekjaar 2025.

Overeenkomstig artikel 3:5 en 3:6 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen brengen wij U verslag uit over onze jaarrekening en de activiteiten betreffende het boekjaar 2025.

De jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening, de toelichting en de sociale balans, vormt één geheel en werd opgemaakt overeenkomstig de wetgeving van toepassing op onze vennootschap.

1. Commentaar op de jaarrekening

1.1 Bespreking van de activa

1.1.1 Vaste activa (code 21/28)

De **vaste activa** (code 21/28) bedragen per einde boekjaar 336.336.489 euro.

De **materiële vaste activa** (code 22/27) (na afschrijvingen) zijn met 5.997.860 euro toegenomen.

Belangrijkste post hier is de activatie van gebouwen die met 11.770.985 euro is toegenomen. En anderzijds afgenomen door de afschrijvingen.

In 2025 werden volgende aankopen en verkopen gerealiseerd:

Aankoop gronden te Leuven met te slopen constructies:

- Diestsesteenweg 756
- Woutersstraat 35

Overname gronden te Boutersem met te slopen constructies van Woontrots:

- Kerkomsesteenweg 3
- Moffelstraat 9
- Wijk Klaproos
- Oude baan 42

Er werden geen huurwoningen verkocht in 2025.

Hierdoor zijn er ook geen wijzigingen aan het saldo van de herinvesteringsrekening.

Verkoop koopwoningen Mevrouwkesveld.

De laatste 4 woningen van Mevrouwkesveld werden verkocht hetgeen een totaal geeft van 1.191.000 euro.

Hiervan moet 80.097 euro doorgestort worden als verschuldigde btw.

De voorraauditboeking bedroeg 793.007 euro.

Aldus geeft deze verkoop een netto positief resultaat van 317.895 euro.

De aflossing van de leningen op deze woningen bedraagt echter 90.929 euro en moet vervroegd terugbetaald worden.

Indien het saldo verdeeld wordt over de 4 woningen geeft dit een netto cash resultaat van 56 742 euro per koopwoning. Er moet echter rekening gehouden worden met de lonen en het werkkapitaal gestoken in de realisatie ervan.

Het totaal aantal woonegelegenheden eigen patrimonium bedroeg eind 2025 3.637 waarvan:
845 huizen
2694 appartementen
98 ingehuurde woningen

De **financiële vaste activa** (code 28) stegen met 9.568 euro.

Dit is de aankoop van aandelen van Aster.

Deze aankoop kadert in de verwezenlijking van het doel en voorwerp van Dijledal.

A-Aandelen = Aankoop van 0 euro geeft eindtotaal van 1.000 euro

B-Aandelen = Aankoop van 5.394 euro geeft eindtotaal van 88.634 euro

D-Aandelen = Aankoop van 5.000 euro geeft eindtotaal van 200.000 euro

Onderstaande tabel van evolutie

Evolutie aandelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
A-aandelen	1.000	0	0	0	0	0	1.000
B-aandelen	0	0	0	0	83.240	5.394	88.634
D-aandelen	0	0	150.000	24.000	21.000	5.000	200.000

1.1.2 Vlottende activa (code 29/58)

De **vlottende activa** (code 29/58) dalen met 557.140 euro waarvan vooral de daling van de liquide middelen met 1.503.575 euro (excl. R/C huurwaarborgen VMSW) en de daling in de voorraad omwille van de verkoop koopwoningen Mevrouwkesveld met 793.007 euro aan de basis liggen. Het totaal wordt dan weer deels omhoog getrokken wordt door extra beloftes van kapitaalsubsidies.

De **voorraden** (code 30/36) dalen met 780.863 euro dit vooral door de verkoop van 4 woningen van Mevrouwkesveld.

De **handelsvorderingen** (code 40) omvatten de huurachterstallen, te betalen saldi van afrekeningen van huurlasten, openstaande facturen van onderhouds- en herstellingswerken, schulden van vertrokken huurders en dubieuze vorderingen op vertrokken huurders en bedragen 301.775 euro.

De huurachterstallen per 31/12/2025 (na toepassing waarderingsregels) bedragen 120.690,08 euro.

Dubieus boektoest (waardevermindering voor 100%) = 62.972,26 euro.

Alle boekingen werden gedaan rekening houdende met de waarderingsregels die in het debiteurenreglement zijn opgenomen. De lijst werd opgemaakt en voorgelegd aan de Raad van Bestuur die de goedkeuring gegeven heeft.

De **overige vorderingen** (code 41) bedragen 2.369.697 euro en kennen aldus een stijging met 1.207.917 euro.

Dit bedrag bestaat hoofdzakelijk uit toegezegde nog te ontvangen subsidies voor diverse lopende en op stapel staande projecten.

De **liquide middelen** (code 54/58) bedragen 9.950.972 euro. De huurwaarborgen kunnen echter niet aangewend worden als werkmiddelen. Aldus moet dat saldo buiten beschouwing gelaten worden en zien we omwille van de negatieve cash flow een verdere daling van 1.502.442 euro op onze R/C. Aangezien de jaarrekening 2025 opnieuw een negatieve cash flow laat zien zal dit saldo nog verder dalen. Gezien dit resultaat, zijn we door Wonen in Vlaanderen geplaatst in risicocategorie 1 en worden we opgevolgd door de begeleidingscommissie (BGC).

We ontvingen op het einde van het boekjaar de aanslagbiljetten onroerende voorheffing maar ze werden per einde boekjaar nog niet betaald.

Totaal te betalen onroerende voorheffing : 2.115.838 euro.
Een algemeen bezwaar vanuit alle sociale woonmaatschappijen werd ook dit jaar neergelegd.

Indien we een blik werpen op de gemiddelde maandelijks te innen huur voor 2025 dan merken we dat dit 1.698.302 euro is. Merk aldus op dat de onroerende voorheffing ruim 1 maand huurinkomsten teniet doet.

Het totaal van de **activa** (code 20/58) bedraagt 352.693.973 in 2025 ten opzichte van 347.248.092 euro in 2024 (stijging 5.445.881 euro).

1.2 Bespreking van de passiva

1.2.1 Eigen vermogen (code 10/15)

Het **eigen vermogen** (code 10/15) bedraagt 29.029.222 euro in 2025 ten opzichte van 29.951.787 in 2024. De daling van 922.565 euro. Is te verklaren door het overgedragen verlies van het boekjaar van 2.643.149 euro enerzijds en anderzijds de stijging van de kapitaalsubsidies met 1.720.584 euro.

Reserves (code 13) blijft ongewijzigd.

Door het verlies van het boekjaar (2.643.149 euro) over te dragen naar volgend boekjaar komt het totale **overgedragen verlies** (code 14) op 15.941.613 euro.

Na inresultaatneming en toekenning van nieuwe **kapitaalsubsidies** (code 15) bedraagt het saldo 35.169.914 euro. Een stijging van 1.720.584 euro. Dit door extra beloftes in 2025.

Hierbij een overzicht van de te ontvangen kapitaalsubsidies:

Project	Bedrag
Platte-Lostraat te Kessel-lo (provincie)	72.000
Rustoordlaan 18 te Leuven (provincie)	72.000
Herpendaalstraat 12-16 te Oud-Heverlee (provincie)	24.000
Koning Albertplein 1 te Leuven (provincie)	72.000
Tweebunder te Leuven (provincie)	25.200
Kapucijnenvoer en Bastinstraat te leuven (VMSW)	29.364
Platte Lostraat te kessel-lo (VMSW)	92.960
Platte Lostraat te kessel-lo (VMSW)	17.620
Rustoordlaan te Leuven (VMSW)	99.600
Electrische boilers, Sint-Maartensdal te Leuven (Innovatiesub. VMSW)	37.400
Vriesenhof dakrenovatie te Leuven (VMSW)	7.029
Koning Albertplein 1 te Leuven (VMSW)	218.400
Koning Albertplein 1 te Leuven (Innovatiesub. VMSW)	46.170
Sint-Maartensdal 4 te Leuven (VMSW)	208.407
Wakkerzeelsebaan Zuid te Leuven (Innovatiesub. VMSW)	353.428
Schorenhof - fase 2 te Wilsele (Innovatiesub. VMSW)	178.200
Van Waeyenberghlaan 12-30 te Leuven (Innovatiesub. VMSW)	161.889
Tweebunders te Leuven (VMSW)	159.800
Pioengang te Leuven (VMSW)	382.200

1.2.2 Voorzieningen en uitgestelde belastingen (code 16)

De **provisie voor grote herstellings- en onderhoudswerken** (code 162) blijft behouden en bedraagt 893.801 euro.

Door het behouden van de aangelegde provisie voor een hangend geschil blijft de post **voorzieningen voor overige risico's en kosten** (code 164/5) op 2,5 miljoen euro.

Op de toegezegde en geboekte kapitaalsubsidies vinden we 1.875.852 euro **uitgestelde belastingen** (code 168).

1.2.3 Schulden (code 17/49)

De totale **schulden** (code 17/49) bedragen 318.395.099 euro ten opzichte van 312.114.861 euro in 2024 (stijging van 6.280.238 euro).

De **schulden op meer dan één jaar** (code 17) verhogen met 5.035.010 euro tot 298.037.099 euro met een verdeling als volgt:

- financiële schulden (code 170/4) (leningen) : 294.831.931 euro
- overige schulden (code 178/9) (waarborgen) : 3.205.168 euro

De **schulden op ten hoogste één jaar** (code 42/48) bedragen 17.574.839 euro ten opzichte van 16.505.904 euro in 2024. (stijging van 1.068.935 euro).

De schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (code 42) bedragen 11.309.405 euro ten opzichte van 10.843.519 euro in 2024 (stijging van 465.886 euro)

De **handelsschulden** (code 44) of openstaande leveranciersposten bedragen 3.132.024 euro. Voornamelijk ontvangen nog niet vervallen facturen.

In de **schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten** (code 45) zitten de nog te betalen onroerende voorheffing, de provisie voor vakantiegeld en de openstaande, niet vervallen bedrijfsvoorheffing, RSZ en BTW op 31/12/2025.

De **overige schulden** (code 47/48) kennen een daling van 850.366 euro tot 301.320 euro totaal. In de jaren van de hoge energieprijzen, werden de voorschotten van de huurlasten enorm omhoog getrokken. In 2024 hebben we deze opnieuw laten dalen. Dit treedt pas in werking vanaf de nieuwe huurprijzen in januari 2025 en zal zichtbaar zijn in de afrekening 2026 over het werkingsjaar 2025. Dus nu zien we voor de eerste keer het effect van de verlaging van de voorschotten.

Hieronder een synthese van de evolutie van de balans over de laatste vijf boekjaren.

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
A Vaste activa	273.621.301	303.427.844	328.263.146	330.333.469	336.336.489
B Voorraden	1.141.589	3.208.815	4.149.757	1.091.773	310.910
C Vorderingen	2.893.331	3.851.655	3.350.335	4.637.224	6.095.602
D Beschikbaar	19.034.250	16.218.153	13.789.235	11.185.626	9.950.972
E Vlottende activa (B+C+D)	23.069.170	23.278.623	21.289.327	16.914.623	16.357.484
F Totale activa (A+E)	296.690.471	326.706.467	349.552.473	347.248.092	352.693.973
G Eigen vermogen	37.104.188	35.346.240	32.654.808	29.951.787	29.029.222
H Vreemd lang	242.809.683	273.315.631	296.587.836	298.183.533	303.306.751
I Vreemd kort	16.776.600	18.044.596	20.309.829	19.112.772	20.358.000
J Totaal vermogen (G+H+I)	296.690.471	326.706.467	349.552.473	347.248.092	352.693.973
K Permanent vermogen (G+H)	279.913.871	308.661.871	329.242.644	328.135.320	332.335.973
L Totaal vreemd vermogen (H+I)	259.586.282	291.360.227	316.897.665	317.296.305	323.664.751
M Financieel vreemd vermogen	245.203.260	276.150.958	304.253.370	303.845.608	309.346.504

2. Bespreking van de resultaten

2.1 Bedrijfsresultaten

2.1.1 Bedrijfsopbrengsten (code 70/76A)

De **bedrijfsopbrengsten** (code 70/76A) bedragen 27.508.408 euro in 2025 ten opzichte van 28.116.741 euro in 2024. (daling van 608.333 euro)

De **omzet** (code 70) bedraagt 23.688.493 euro in 2025 ten opzichte van 25.187.830 euro voor 2024 (daling van 1.499.337 euro). Dit komt omdat er vorig jaar 16 koopwoningen werden verkocht ten opzichte van 4 koopwoningen dit jaar.

De opbrengsten uit huurgelden bedragen 17.368.864 euro in 2025 ten opzichte van 16.121.355 euro in 2024.

De opbrengsten uit huurgelden ingehuurde woningen bedraagt 633.654 euro ten opzichte van 756.742 euro in 2024.

De opbrengst uit afrekeningen huurlasten bedraagt 3.583.839 euro. Deze zien we terug in de kosten voor afrekeningen huurlasten en geeft aldus geen resultaat voor Dijledal.

Overzicht geraamde huurverliezen door leegstaand (renovatie en toekomstige vernieuwbouw en frictieleegstand):

<u>Leegstand: geraamd huurverlies</u>					
Maand	AANTAL	AANTAL	GEMIDDELDE	Geraamd huurverlies	Geraamd huurverlies
	Frictieleegstand/verhuurbaar	Renovatie/vernieuwing	HUURPRIJS (STATBEL)	Frictie	Renovatie/vernieuwing
Januari	252	217	451	113.614	97.834
Februari	249	217	447	111.418	97.099
Maart	223	208	447	99.574	92.876
April	235	182	447	104.991	81.312
Mei	217	187	446	96.749	83.374
Juni	184	191	444	81.762	84.873
Juli	170	192	444	75.443	85.206
Augustus	171	192	442	75.529	84.804
September	140	192	441	61.776	84.722
Oktober	116	193	439	50.901	84.688
November	106	193	438	46.409	84.499
December	97	193	437	42.367	84.297
TOTAAL				960.533	1.045.585
TOTAAL 2025				2.006.117	
Vergelijk met 2024				2.589.357	
AFNAME				-583.240	

Er werd dit jaar een enorme inspanning geleverd om de frictieleegstand te verlagen. Niet enkel omdat dit een verlies aan huurinkomsten betekent, maar zeker aan de kostzijde heeft dit een enorme impact op onze werkingskosten. Zo zal Dijledal de proportionele verdeling van de huurlasten voor deze leegstand zelf moeten dragen, alsook de individuele kosten van verbruik, met name verwarming en elektriciteit. Het mag gezegd worden dat de invoering van het Centrale Inschrijvingsregister (CIR) en de daaraan gekoppelde freezeperiode, de leegstandsangroei aanzienlijk heeft beïnvloed. We zien ook dat bij de inhuurneming van de nieuwe gebouwen er leegstand ontstaat door de mutatie van zittende huurders.

De gefactureerde kosten voor herstellingen ten laste van huurders bedroegen 88.891 euro in 2025. Een daling van 11.439 euro ten opzichte van 100.330 euro in 2024.

De **andere bedrijfsopbrengsten** (code 74) bedragen 3.269.407 euro in 2025 ten opzichte van

2.639.284 euro in 2024.

Dit jaar werd er 549.337 aan werkingskosten geactiveerd. Het is de eerste keer dat dit principe wordt toegepast en werd voorgelegd en goedgekeurd door de Raad van bestuur.

De aanvullende intrestsubsidie op FS3-leningen tot -1% bedraagt 1.772.949 euro.
De ontvangen bedrijfssubsidies vertegenwoordigen 659.627 euro.

In het kader van het financieringssysteem 3 (FS3) ontvingen we van de VMSW 4.114.235 euro intrestsubsidie FS3-leningen.

Als **niet-recurrente bedrijfsopbrengsten** (code 76A) bedragen 1.171 euro in 2025 ten opzichte van 289.628 in 2024. Hierin zat voornamelijk de meerwaarde bij een woning verkoop. In 2025 werden er daarentegen geen huurwoningen verplicht verkocht.

2.1.2 Bedrijfskosten (code 60/66A)

De **bedrijfskosten** (code 60/66A) bedragen 29.512.876 euro ten opzichte van 30.496.847 euro in 2024. Een daling van 983.971 euro.

De kosten voor **diensten en diverse goederen** (code 61) bedragen 9.130.062 euro ten opzichte van 8.205.642 euro in 2024. Een stijging van 924.420 euro.

De cijfers zijn hier:

	2021	2022	2023	2024	2025
61 Diensten en diverse goederen					
610 Administratiekosten	382.282	498.161	677.556	608.633	668.746
611 Onderhoud en herstelling verhuurde gebouwen	2.374.156	2.964.290	4.289.141	3.855.101	4.524.002
612 Aankopen gas,water en elektriciteit	1.247.944	2.045.381	1.544.865	2.123.766	2.229.661
613 Verzekeringen	136.928	142.196	151.650	424.472	427.714
614 Erelonen derde	216.831	204.665	237.124	177.198	251.299
615 Diverse kosten/Huur IW eigenaars	49.908	81.735	553.701	1.035.528	982.006
616 Beheersvergoeding VMSW	-86.956	-44.705	-387.039	-128.721	-139.236
617 Interim kosten	69.099	43.050	55.243	50.239	118.491
618 Zitpenningen, verzekering bestuurdersaansprakelijkheid	83.983	79.715	79.429	64.235	67.378

Onder de administratiekosten blijft de IT-kost de hoogste en bedraagt voor licenties en support 262.320 euro.

Rubriek onderhoud en herstelling verhuurde gebouwen kende een stijging ten opzichte van 2024 .

De **bezoldigingen en sociale lasten** (code 62) bedragen 5.274.246 euro in 2025 ten opzichte van 5.062.794 euro in 2024. Een verhoging van 211.452 euro.

De **afschrijvingen** (code 630) bedragen 10.836.111 euro of kennen een stijging van 67.603 euro ten opzichte van 2024.

De **andere bedrijfskosten** (code 640/8) bedragen 3.020.748 euro.

De grootste kost is de geboekte maar nog niet betaalde onroerende voorheffing.

Ook betaalden we in 2025 voor 21.166 euro verhuiskosten van huurders die moeten verhuizen wegens renovatie of sloop van hun woonst ten opzichte van 5.590 euro in 2024.

Het bedrijfsresultaat (bedrijfsopbrengsten minus bedrijfskosten) resulteert voor boekjaar 2025 in een bedrijfsverlies van 2.004.468 euro. In 2024 bedroeg dit 2.380.106 en in 2023 2.066.716.

2020 was een uitzonderlijk jaar waar de bedrijfswinst van 2.746.326 voornamelijk toe te schrijven viel aan de uitzonderlijk hoge niet-recurrente bedrijfsopbrengsten door terugname van de afschrijvingen.

2.2 Financiële resultaten

2.2.1 Financiële opbrengsten (code 75/76B)

De **recurrente financiële opbrengsten** (code 75) verhogen met 192.594 euro tot 5.800.290 euro.

De **opbrengsten uit vlottende activa** (code 751) omvatten de rentes op onze rekeningen bij WiV en de banken : 140.169 euro ten opzichte van 186.933 euro in 2024.

De **andere financiële opbrengsten** (code 752/9) zijn enerzijds inresultaatnemingen van kapitaalsubsidies. Deze bedragen 1.545.886 euro ten opzichte van 1.546.146 euro in 2024. Anderzijds kregen we via de VMSW voor 4.114.235 euro intrestsubsidies voor FS3-leningen.

2.2.2 Financiële kosten (code 65/66B)

De **recurrente financiële kosten** (code 65) en meer bepaald de **kosten van schulden** (code 650) bedragen 6.516.177 euro ten opzichte van 6.337.084 euro in 2024.

2.3 Resultaat

De totale kosten voor boekjaar 2025 bedragen:

Bedrijfskosten : 29.512.876 euro (-893.971 t.o.v. 2024)

Financiële kosten : 6.522.659 euro (+176.952 t.o.v. 2024)

De totale opbrengsten voor boekjaar 2025 bedragen:

Bedrijfsopbrengsten: 27.508.408 euro (-608.333 t.o.v. 2024)

Financiële opbrengsten: 5.800.290 euro (+192.594 t.o.v. 2024)

Belastingen en onttrekkingen : 83.687 euro

Onze vennootschap sluit hiermee het boekjaar 2025 af met een verlies van 2.643.149 euro ten opzichte van 3.034.399 euro in 2024.

Hierdoor neemt het overgedragen verlies een saldo van 15.941.613 euro.

Hieronder een synthese van de evolutie van de resultaten over de laatste vijf boekjaren.

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
Omzet	15.428.045	17.397.072	18.652.388	25.187.830	23.688.493
Andere bedrijfsopbrengsten	2.676.039	2.469.859	2.399.085	2.639.284	3.269.407
Geproduceerde VA (activatie werkingskosten FS3)	0	0	0	0	549.337
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	25.299	226.129	794.775	289.628	1.171
Handelsgoederen, grond en hulpstoffen	-342.855	-379.147	-464.064	-3.602.187	-1.210.647
Diensten en diverse goederen	-4.474.178	-6.014.492	-7.201.671	-8.205.642	-9.130.062
Bezoldigingen	-3.212.041	-3.450.448	-4.471.733	-5.062.794	-5.274.246
Afschrijvingen	-8.469.002	-8.648.667	-9.435.949	-10.768.509	-10.836.111
Waardeverminderingen	11.026	-20.203		-21.910	-41.062
Andere bedrijfskosten	-2.285.201	-2.070.730	-2.335.506	-2.835.806	-3.020.748
Niet-recurrente bedrijfskosten	-130.427	-141.871	-4.042	0	0
Bedrijfsresultaat	-773.295	-632.498	-2.066.717	-2.380.106	-2.004.468
Financieel resultaat	-795.090	-890.185	-31.904	-738.011	-722.368
Uitzonderlijk resultaat					
Resultaat voor belastingen	-1.568.385	-1.522.684	-2.098.621	-3.118.116	-2.726.836
Uitgestelde belastingen/belastingen	46.679	72.869	89.517	83.717	83.687
Resultaat van het boekjaar	-1.521.706	-1.449.814	-2.009.104	-3.034.399	-2.643.149

2.4 Cash-flow

Dijledal sluit af op 31/12/2025 met een saldo liquide middelen van 9 950 972 euro. Hierin zitten echter ook de bedragen van de huurwaarborgen vervat die in geen geval als vrije cash kunnen aangewend worden.

Het bedrag huurwaarborgen bedraagt 3 165 054 euro.

Na aftrek bekomen we een bedrag van 6 785 917 euro ten opzichte van 8 288 360 euro eind 2024.

Daaruit blijkt een negatieve cash flow van 1 502 442 euro.

De prognose voor 2025 was een negatief effect van ongeveer 5 mio euro.

De positieve impact werd gerealiseerd door maatregelen van het bestuur die een directe impact geven op de cash flow.

Met name werd 549.336 euro werkingskosten geactiveerd en uitbetaald in de vorm van een FS3-lening.

1 660 329 euro werd met terugwerkende kracht omgezet van eigen middelen naar een FS3-financiering. Dit bedrag bestaat uit 1 mio met betrekking tot de gunning van het Koning Albertplein en 660.329 euro aan infrastructuurkosten.

Ook werd het saldo op de bankrekening positief beïnvloed door de uitbetaling van de SSI-subsidies voor een totaal bedrag van 1 404 170 euro.

Voorzichtigheid is echter geboden aangezien boven vermelde maatregelen geen terugkerend karakter kennen. Bovendien zal de toegekende en uitbetaalde subsidie ook aangewend moeten worden zodra de desbetreffende vorderingsstaten toekomen.

We kunnen dus niet spreken van een vrije cash flow voor werkingskosten voor het volledige bedrag dat op onze bankrekening staat.

2.5. GSC

De afrekening van de Gewestelijke Sociale Correctie die een woonmaatschappij toegewezen krijgt op het einde van het volgend jaar (31-12-25 bekomen we de afrekening 2024) gaf dit jaar een negatief saldo voor Dijledal.

De eindafrekening toont ons een saldo van 432 568,14 euro dat we dienen terug te betalen.

Aangezien de GSC een zeer belangrijke ondersteuning betekent voor een woonmaatschappij is deze prognose erg nefast voor onze cash flow.

Momenteel zijn er belangrijke wijzigingen doorgevoerd in de berekening van deze GSC waardoor we hopen op een significante stijging. Hoeveel en wanneer dit een impact geeft op onze cash flow is echter nog onbekend.

3. Vooruitzichten en belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Sedert het afsluiten van het boekjaar hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van die aard zijn dat ze de financiële toestand van de maatschappij op 31 december 2025 zouden wijzigen.

De al aanbestede nieuwbouw-, renovatie- en onderhoudswerken zullen in het komende werkjaar (verder) worden uitgevoerd en/of opgestart.

Overzicht van de huidige werven (status 2/2026):

OVERZICHT WERVEN				
LOPENDE WERVEN		Start	Voorlopige Oplevering (Officieel)	Vermoedelijk einde
GEBOUWEN				
Kapucijnenvoer	renovatie 18 appartementen	26-04-21	08-11-23	zomer 2026
Rustoordlaan	vervangingsbouw 30 app + parkeergarage	25-11-24	17-07-26	juni 2026
Herpendaalstraat	nieuwbouw van 6 woningen	02-06-25	22-01-27	november 2026
Koning Albert Building	vervangingsbouw van 78 appartementen	03-11-25	06-11-28	
Tweebunders	vervangingsbouw van 7 eengezinswoningen	03-02-26	17-06-27	
TOEKOMSTIGE WERVEN				
Ploengang	renovatie 17 woningen	04-05-26	23-01-28	
Meuterweg	vervangingsbouw van 11 woningen en omgevingsaanleg	02-03-26	11-12-27	

4. Verwerking van de resultaten: bestemming van het resultaat

De raad van bestuur vraagt de algemene vergadering de jaarrekening goed te keuren. Rekening houdend met het verlies van het boekjaar van 2.643.149 euro en een overgedragen verlies van 13.298.465 euro bedraagt het te bestemmen verlies 15.941.613 euro. De raad van bestuur vraagt de instemming van de algemene vergadering om dit verlies over te dragen naar volgend boekjaar.

Te bestemmen verlies (code 9906) - 15.941.613 euro

te bestemmen verlies van het boekjaar (code 9905) - 2.643.149 euro
overgedragen verlies van het vorige boekjaar (code 14P) - 13.298.465 euro

Over te dragen verlies (code 14) - 15.941.613 euro

5. Verantwoording van de waarderingsregels (going concern)

Uit de resultatenrekening blijkt een verlies van 2.643.149 euro. Rekening houdend met de aangelegde reserves en het gevormde eigen vermogen in het verleden heeft de vennootschap geen voorafgaande zichtbare structurele problemen en lijken de waarderingsregels vanuit de going concern verantwoord. De raad van bestuur wijst op het specifieke karakter van de vennootschap inzake waarderingsregels en financiering ingevolge haar erkenning door de Vlaamse regering en de hieruit voortvloeiende verplichtingen en richtlijnen.

6. Voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt

De voornaamste risico's en onzekerheden werden opgenomen onder de voorzieningen en zijn terug te vinden bij de waarderingsregels.

Doordat ondanks het invoeren van een nieuw financieringssysteem met negatieve rente onze nieuwbouwprojecten verlieslatend zijn en omwille van de zware schuldenlast ten gevolge van het omvangrijke renovatietraject dat we al sinds de jaren '90 afgelegd hebben, bevinden we ons financieel nog steeds in zeer moeilijk vaarwater zonder uitzicht op verbetering gedurende de komende jaren, integendeel.

7. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Er hebben in 2025 geen omstandigheden plaatsgevonden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk hebben beïnvloed.

8. Wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij.

De woonmaatschappij heeft alle middelen en controles ingezet om toezicht uit te oefenen op de naleving van de erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij.

9. Activiteiten die de vennootschap heeft verricht ter verwezenlijking van haar doel en haar voorwerp zoals bepaald in artikel 3 en de daarvoor ingezette middelen.

De verwezenlijking van deze doelstellingen werd in 2025 bevorderd door te investeren in nieuwbouw en renovatie van woningen, door de aankoop van gronden en panden en door het besteden van werkingskosten ten bate van de huurders en door het begeleiden van de huurders op allerlei vlak door de inzet van gekwalificeerd personeel.

10. Verkrijging eigen aandelen

De vennootschap heeft gedurende het boekjaar geen eigen aandelen ingekocht en heeft er geen in haar bezit.

11. Informatie omtrent de aandeelhouders en de aandelen.

Er deden zich in 2025 geen wijzigingen voor.

12. Bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

13. Andere verplichte informatie overeenkomstig het wetboek van de vennootschappen

Geen.

14. Gebruik van financiële instrumenten

Geen.

15. Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

Geen

16. Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard

Er zijn geen beslissingen genomen door de Raad van Bestuur waarbij artikel 5:76 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen van toepassing is.

17. Remuneratieverslag

Conform art. 4 van de Wet van 3 september 2017 betreffende de bekendmaking van niet-financiële informatie en informatie inzake diversiteit door bepaalde grote vennootschappen en groepen (BS 11/09/2017).

Vergoedingen leden Raad van Bestuur, en Directiecomité in 2025.

De vergoeding van de bestuurders is gebaseerd op de door de Algemene Vergadering vastgelegde zitpenning en bedraagt voor het jaar 2025 per zitting 249,95 euro. De voorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt per zitting een dubbele zitpenning. Per persoon mogen niet meer dan 24 zittingen per jaar vergoed worden.

Naam		Totaal
Abdullah	Abdulrahman	999,80
Aelvoet	Magdalena	999,80
Beersman	Hugo	1.749,65
Caes	Diane	999,80
Cuypers	Cecilia	1.499,70
De Geest	Hannes	11.997,60
Debruyne	Louis	4.999,00
Dorleman	Koen	1.999,60
Heymans	Herman	749,85
Kaerts	Daisy	2.999,40
Laeremans	Fons	999,80
Maddens	Stefaan	5.748,85
Mertens	Jan	2.999,40
Mohamed Khalif	Sarah	1.499,70
Peeters	Evelien	499,90
Rodeyns	Maurice	999,80
Rutten	Jozef	999,80
Schoenmakers	Tobe	1.999,60
Stockman	Christophe	4.999,00
Tasdemir	Aynur	2.999,40
Timmermans	Katrien	1.999,60
Vanmaercke	Sander	1.999,60
		56.738,65

Er dient opgemerkt dat er in 2025 twee bestuursraden bestonden, een oude en een nieuwe. Het aantal bestuurders lijkt daardoor in de tabel groter dan het wettelijke maximum (15).

18. Klachtenrapportage

Artikel 12 van het Vlaams Klachtendecreet stelt dat jaarlijks voor 10 februari een schriftelijk verslag moet worden ingediend bij de Vlaamse ombudsman over de ingekomen klachten en de bevindingen van de behandeling van deze klachten.

Datzelfde artikel bepaalt dat het verslag moet worden opgenomen in het jaarverslag van de raad

van bestuur. Deze bepaling is ook opgenomen in de door de SHM opgestelde klachtenprocedure.

1. Cijfergegevens 2025

Totaal aantal klachten:	105
Aantal ontvankelijke klachten:	96
Aantal (deels) gegronde klachten:	30
Aantal (deels) opgeloste klachten:	28

2. Klachtenbeeld

Hoe komen de meldingen binnen ?

- De meeste meldingen van klachten komen binnen via het contactformulier op de website van Dijledal. Wanneer mensen op 'contact' klikken komen ze op de pagina die alle manieren uitlegt waarop Dijledal te bereiken is. Als zij klikken op de pagina met contactformulieren zien zij daar ook het icoontje voor klacht. Dit ingevulde contactformulier wordt dan doorgestuurd naar de mailbox klachten@dijledal.be
- Op de tweede plaats komt het papieren meldingsformulier. Huurders of kandidaat-huurders kunnen bij onze medewerkers aan de balie of tijdens onze buurtcontacten in de buurtcentra een meldingsformulier invullen. Deze formulieren worden door de directeur verdeeld en een kopie kan aan de klachtenbehandelaar bezorgd worden indien nodig.
- Er komen ook een aantal klachten binnen via de algemene mailbox info@dijledal.be. De secretariaatsmedewerkers maken dan de inschatting om deze mail door te sturen naar klachten@dijledal.be
- Ook van onze andere twee afdelingen, budget en verhuur en de afdeling patrimonium, krijgt de klachtenbehandelaar dossiers door. Dit vooral wanneer de huurder of kandidaat-huurder zich niet kan neerleggen bij het antwoord dat door onze medewerkers gegeven werd.
- Een tweetal klachten kwamen binnen via aangetekende zending.
- Via de dienst wonen van stad Leuven, én het algemene onthaal van stad Leuven kwamen een aantal klachten binnen. Ook andere begeleidende instanties ondersteunen soms mensen om een klacht door te sturen. In de meeste gevallen ging het dan echter over een dubbele melding, van mensen die hun klacht via meerdere kanalen tegelijk willen formuleren.
- Ook via de Vlaamse ombudsdienst kwamen een aantal klachten binnen. Ook hier gaat het om klachten die via meerdere kanalen tegelijk ingediend werden.

Inhoud van de klachten ?

- Het grootste aandeel van klachten die door de klachtendienst in 2025 werden behandeld zijn klachten over aanslepende technische problemen van allerlei aard. Opvallend is hierbij dat het bij een aantal ernstige dossiers gaat om herstellingswerken die uitbesteed werden aan externe aannemers. De opvolging en respons van deze aannemers verloopt in sommige gevallen zeer stroef. Hierdoor verliest zowel Dijledal als de huurder zicht op de planning en al dan niet uitvoering van de werken.
- Er waren in 2025, 3 intensieve dossiers die vooral draaiden rond het probleem van schimmelvorming en de vrees voor een ongezond binnenklimaat. Dit speelt vooral in twee wijken die op de renovatieplanning staan. Het probleem is dus gekend en er staat een structurele oplossing op de planning maar Dijledal kan voorlopig enkel aan symptoombestrijding doen.
- Er waren 3 meldingen van mensen die zich niet respectvol behandeld voelden door een medewerker van Dijledal.

3. Concrete realisaties en voorstellen

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

- De mailbox klachten@dijledal.be werd gedeeld met één collega van het secretariaat. Deze collega houdt het register van de klachten up to date en kan een beoordeling maken over de ontvankelijkheid van de klacht. Indien het geen klacht betreft wordt de melding doorgestuurd naar de betrokken afdeling. Zo kan ook in afwezigheid van de klachtenbehandelaar een correcte opvolging gegarandeerd worden.
- Er werd gestart met het trainen van een klachtencoach in onze afgesloten ChatGPT-omgeving. Deze kan op basis van onze klachtenprocedure, het ziezo boekje én onze eigen informatie voor huurders een eerste ontvangstmelding en antwoord formuleren. Dit is geen automatisch proces, het antwoord van deze virtuele klachtencoach wordt steeds nagelezen en geredigeerd door de klachtenbehandelaar.

Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

- We bekijken hoe de communicatie naar de bewoners toe kan verbeteren, wanneer er een complex technisch probleem optreedt.
- Er zal gewerkt worden aan een betere opvolging van de externe aannemers.
- Dijledal voerde traditioneel veel klussen uit die in principe een pure huurdersverantwoordelijkheid zijn. Dit heeft te hoge verwachtingen gecreëerd bij onze huurders over wat zij kunnen verwachten van onze technische dienst en legt een hoge druk bij deze dienst. We zijn daarmee ook om financiële redenen gestopt. Dit werd gecommuniceerd via onze website, huurderskrant en via het brede welzijnsveld. Hierdoor zou de druk op onze technische dienst en de daarmee samenhangende klachten moeten afnemen.
- Overzicht van de klachten 1 keer per maand meegeven op de managementvergadering.
- Er wordt gewerkt aan een verbeterde communicatie met de huurders rond de planning van technische interventies en een verbeterde terugkoppeling naar de huurders na uitvoering van de werken. De softwaretoepassingen om dit te kunnen bereiken zijn aangekocht en met de implementatie werd gestart door middel van een proefopstelling.
- De registratie en opvolging van de klachten is momenteel nog een manueel proces. Het opvragen van informatie bij verschillende medewerkers en het vinden van een interne consensus over de te brengen boodschap duurt vaak lang. Hierdoor is de opvolging van de klachten niet altijd even consistent. We zullen contact opnemen met andere woonmaatschappijen om te leren uit hun goede praktijken.