



WAGSO



WAREGEM
stad in galop

Jaarrekening & toelichtingen 2020

Adres:

Waregems Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 2467 / algemeen 2020005525

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2020

VOORWOORD

Deel 1 omschrijft de werking en kerntaken binnen WAGSO. Er wordt bij elke verschillende beleidsdoelstelling een economisch en budgettair resultaat voorgesteld dat een duidelijk beeld moet geven over de rentabiliteit binnen elk beleidsdomein en deeldomein. Ook wordt een overzicht en evolutie gegeven van de investeringen, de bijhorende financieringen en voorzieningen.

Het zwaartepunt van de activiteiten lag nog steeds in de uitvoering van het parkeerbeleid en het beheer van de ondergrondse parkings maar er was in 2020 ook een belangrijke verschuiving richting project Spoorweglaan en het intensifiëren van de voorbereidingen rond hernieuwbouw Pand. Deze komen dan ook ruim aan het bod in dit verslag.

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

INHOUDSOPGAVE

1	JAARVERSLAG	5
1.1	BESTUUR WAGSO.....	6
1.2	STATUTENWIJZIGING.....	7
1.3	BEHEERSOVEREENKOMST	7
1.4	LENINGEN	7
1.4.1	LENING STAD WAREGEM – WANDELZONE HET PAND	7
1.4.2	LENING STAD WAREGEM – BOOTHUIS EN SANITAIRE UNIT	8
1.4.3	INVESTERINGSKREDIET RENOVATIE ONDERSTATIONS EN LIFTEN	8
1.4.4	TIJDELIJKE FINANCIERINGEN	8
1.4.5	LENING SMARTCITIES BELFIUS : ONDERGRONDSE PARKING ZUIDERPROMENADE	8
1.5	AFSCHRIJVINGEN EN INVESTERINGEN	9
1.6	VOORZIENINGEN	10
1.7	OVERHEAD.....	11
1.7.1	PERSONEEL	11
1.7.2	ALGEMENE (VASTE) KOSTEN NIET DIRECT TOEWIJSBAAR.....	11
1.7.3	HERVERDELING OVERHEAD	12
1.8	PRIORITAIRE BELEIDSDOELSTELLINGEN	13
1.8.1	NEMEN EN ONDERSTEUNEN VAN INITIATIEVEN OM BETAALBAAR WONEN TE VERSTERKEN (SD3.AP3.A3)	13
1.8.1.1	Screenen van de markt naar nieuwe opportuniteiten om het betaalbaar woonbeleid te realiseren.....	13
1.8.1.2	Ontwikkelen en commercialiseren van bouwgronden.....	14
1.8.2	INITIATIEVEN NEMEN OM DE KERNEN TE VERSTERKEN EN DE AANTREKKINGSKRACHT TE VERHOGEN : HERNIEUWBOUW HET PAND (SD3.AP1A2).....	18
1.8.2.1	Financieel overzicht	18
1.8.2.2	Historiek renovatiewerken.....	20
1.8.2.3	Herlocalisatie handelspanden en stopzetting bestaande huurcontracten	21
1.8.2.4	Communicatie renovatieproject	22
1.8.2.5	De symbiose tussen de Zuidboulevard en Het Pand faciliteren	23
1.9	OVERIGE BELEIDSDOELSTELLINGEN	24
1.9.1	VERDER ONTWIKKELEN VAN EEN VEILIGE STAD MET STERKE PUBLIEKE DIENSTEN.....	24
1.9.1.1	Optimaliseren van de interne organisatie	24
1.9.1.2	Verder realiseren en evalueren van een adequaat parkeerbeleid in samenwerking met de stad	25
1.9.1.3	Het stedelijk patrimonium duurzaam ontwikkelen, onderhouden en beheren	37
1.9.1.4	Initiatieven nemen om de kernen te versterken en de aantrekkingskracht te verhogen	44
1.9.1.5	Permanent evalueren en bijsturen van de bestaande communicatiekanalen en inzetten op nieuwe communicatiemiddelen	50
2	WETTELIJKE JAARREKENING	52
2	53
2.1	JAARREKENING (PUBLICATIE)	53
2.2	PROEF- EN SALDIBALANS	56
2.3	RESULTAATSVERWERKING.....	61
2.4	FISCAAL RESULTAAT	61

2.5	WAARDERINGSREGELS	62
2.6	AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN	64
2.7	KASTOESTAND EN REKENINGSUITTREKSELS	66
3	JAARREKENING VLAANDEREN	67
3.1	BELEIDSEVALUATIE.....	68
3.1.1	RAPPORT BELEIDSEVALATIE.....	68
3.1.2	TOELICHTING VERSCHILLEN TUSSEN BEGIN EN EINDBUDGET EN JAARREKENING	73
3.2	FINANCIELE NOTA.....	76
3.2.1	DOELSTELLINGENREKENING	76
3.2.2	STAAT VAN FINANCIËEL EVENWICHT	77
3.2.3	REALISATIE VAN DE KREDIETEN	78
3.2.4	DE BALANS	79
3.2.6	STAAT VAN OPBRENGSTEN EN KOSTEN	80
3.3	TOELICHTING	81
3.3.1	ONTVANGSTEN EN UITGAVEN VAN FUNCTIONELE AARD	81
3.3.2	ONTVANGSTEN EN UITGAVEN VAN ECONOMISCHE AARD.....	83
3.3.3	INVESTERINGSPROJECT.....	85
3.3.4	EVOLUTIE VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN	86
3.3.5	TOELICHTING BIJ DE BALANS	86



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

Rapportingsperiode:

2019

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 2467 / algemeen 2020005525

1.1 BESTUUR WAGSO

Raad van Bestuur

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

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

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

De Raad van Bestuur vergaderde in 2020 in totaal 6 keer.

Directiecomité

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

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

- Voorzitter: Dhr. Kristof Chanterie, Kruishoutemseweg 203, 8790 Waregem

- Ondervoorzitter: Dhr. Rik Soens, Bermkouter 4, 8791 Beveren-Leie
- Dhr. Philip Himpe, Jules Haerinckstraat 1, 8790 Waregem
- Mevr. Charka Dewaele, Millenniumstraat 70, 8793 Waregem
- Dhr. Sven Goethals, Gentse Heerweg 44A, 8790 Waregem

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

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

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

- Dhr. Bart Verschelde

Het directiecomité kwam in 2020 in totaal 12 keer bijeen.

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

Gemeenteraad

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

Verder zal de gemeenteraad advies verlenen over de jaarrekening die door de raad van bestuur jaarlijks voor 30 juni zal worden vastgesteld. De gemeenteraad dient binnen de 50 dagen na ontvangst haar advies te geven, zoniet 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 2020.

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 2020.

1.4 LENINGEN

1.4.1 Lening stad Waregem - Wandelzone Het Pand

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

leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Aflossing 2020	Afgelost tot 31/12/20	Saldo nog af te lossen	Intresten 2020
1.300.000	31/12/2006	31/12/2025	65.000	975.000	325.000	9.215,03

1.4.2 Lening stad Waregem - Boothuis en sanitaire unit

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

Leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Aflossing 2020	Afgelost tot 31/12/20	Saldo nog af te lossen	Intresten 2020
300.000	1/1/2011	16/04/2020	30.000	300.000	0	0

1.4.3 Investeringskrediet renovatie onderstations en liften

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

Leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Aflossing 2020	Afgelost tot 31/12/20	Saldo nog af te lossen	Intresten
1.000.000	31/12/2015	31/12/2024	100.000	600.000	400.000	6.295

1.4.4 Tijdelijke financieringen

Er werd in 2013 een nieuwe financiering geopend bij ING voor kortlopende en middellange financieringsbehoeftes voor een totaal van maximum 3 000.000,00 euro met terugbetaling binnen de 5 jaar, die goedgekeurd werd door de raad van bestuur van 26 maart 2013. Deze werd intussen verschillende malen verlengd. De rentevoet is de respectievelijke Euribor rentevoet van 1 jaar met een minimum van 0% verhoogd met 85 basispunten.

In 2021 zal een nieuw marktonderzoek volgen om te onderzoeken hoe deze financieringsvraag het best kan ingevuld worden voor de komende jaren.

Leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Aflossing 2020	Afgelost tot 31/12/20	Saldo nog af te lossen	Intresten 2020
2.325.000	11/3/2017	11/3/2022	0	0	2.325.000	20.384,65

1.4.5 Lening Smartcities Belfius : ondergrondse parking Zuiderpromenade

Ter financiering van de ondergrondse parking Zuiderpromenade werd er in 2016 een effectieve kapitaalsverhoging doorgevoerd door de stad Waregem van 1.250.000,00 euro. Daarenboven werd ook nog 750.000,00 euro kapitaalsverhoging doorgevoerd die tot op 31/12/20 nog niet werd opgenomen.

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

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

leningbedrag	Startdatum aflossingen	Einddatum	Aflossing 2020	Afgelest tot 31/12/20	Saldo nog af te lossen	Intresten 2020
2.000.000	31/12/2016	31/12/2035	100.000	500.000	1.500.000	51.807,65
1.000.000	31/12/2016	30/09/2036	50.000	212.500	787.500	
1.500.000	31/12/2016	30/09/2036	75.000	318.750	1.181.250	

1.5 AFSCHRIJVINGEN EN INVESTERINGEN

In 2020 werd een totaal bedrag van 556.567,25 euro afgeschreven tegenover 567.170,16 euro in 2019; of een daling van 2%. Er zijn weinig nieuwe investeringen in 2020 te noteren ; met als enige uitschieter de belijningswerken voor het aanbrengen van een wandelpad in de parking Zuiderpromenade.

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

Onderdeel	Afschrijving 2019	Afschrijving 2020	Wijziging	Investeringen 2020	Afschrijvingstermijn
Weginfrastructuur parkeren (on str)	39.984 (1)	24.516	-39% (1)	5.324,55 (2)	20j: parkeerautomaten 10j/5j : shop&go sensoren 5j : parkeergeleidingssysteem
Ondergrondse parkings inrichting + parkeergeleidingssysteem	81.034	98.930 (1)	+22% (1)(3)	19.707,36 (4)	20j : automaten+slagbomen Skidata 15j : andere parkeertechnieken, belichting 10j : software, schrobmachine, kleine inrichtingen, camerabewaking, elektr. 5j : servers+firewall
Ondergrondse parkings gebouw	162.087	162.087	0%		50j (2)
Inrichting huurpanden	29.878	22.455	-25% (5)		10j
Eigenaarsonderhoud panden	106.567	104.752	-2%		33j : glazen lift 20j : bevoering en trappen Pand, brandluiken, renovatie liften, ingang P209 10j : vernieuwing stadwinkel, zonwering, schilderwerken, vernieuwing sanitaire ruimtes, autom.deur Smatch
Vredegerrecht gebouw	43.414	44.458	+2%	10449 (6)	33j : gebouw 20j : vernieuwen nokken 10j : CV/warmtepompen
Sanitaire unit	3.939	3.939	0%		20j : installatie 2010 10j : vernieuwingsinvesteringen

Boothuis	42.429	40.036	-6%	5.325 (7)	20j : gebouw en inrichting 10j : keukentoeistellen, cv, regenwatersysteem, omheining, schilderen, sanitair
Huurpanden door te rekenen	2.879	2.879	0%		15j : sprinklers Blokker/Smatch 10j : vervangen watertellers eigendom Fod+Bpost
Installaties en machines WAGSO	342	492	+44%	749 (8)	10j : grotere toestellen 5j : kleine toestellen
Stookplaats	36.526	37.876	+4%	13497 (9)	20j : warmwater meters 15j : vernieuwing 10j : afsluiters+software tellers
Materiaal+ inrichting gemene delen	10.027	10.093	+1%	998 (10)	20j : brandleiding 10j : noodverlichting gangen, speelplein, hogedruktoestel, camerabewaking pand, vervanginvestering lift
Kantoormeubilair en informatica	3.799	1.916	-50% (11)		10j : meubilair 5j : informatica
Ruimten WAGSO inrichting	2.776	521,43	-81% (12)		10j
Inrichtingen winkelstad	1.487	1.614	+9%		5j : laptop Citycoach 10j : geluidinstallatie straten

- (1) In het vorige jaarverslag was het onderdeel parkeergeleiding nog opgenomen onder het onderdeel on street
- (2) 2x Nieuwe handheld + bijhorende draagbare printer parkeerwachters
- (3) Daling wegens einde afschrijvingen laptops+servers gecompenseerd door afschrijvingen op nieuwe investeringen
- (4) Aanbrengen wandelpad met verf parking + hoogtebeperking parking Zuiderpromenade
- (5) Daling tgv einde afschrijvingen inrichtingen smatch/animo/piramide/cinestar 2010
- (6) Vrederecht : Vervangen gaswandketel appartement + vervangen warmtepomp vergaderzaal
- (7) Vervangen verzakte terras
- (8) Mobiele airco's burelen WAGSO
- (9) Vervangen pompen circulatie water stookplaats
- (10) Hogedrukreiniger Profi 160 TST
- (11) Einde afschrijving kantoormeubilair 2010 + 4pc's van 2015
- (12) Einde afschrijving systeemwanden 2010

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 2020.

1.7 OVERHEAD

1.7.1 Personeel

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

	Administratie	Technisch	Citycoach (1)	Parkeren (2)	Totaal	%
VTE 2020	2,13	2,00	1,00	0	5,13	
<i>Directe loonkosten</i>	112.684,24	96.553,13	33.206,57	0	242.443,94	68%
<i>Indirecte loonkosten</i>	40.134,68	35.753,44	12.603,59	1.954,51	90.446,22	32%
Totaal	152.818,92	132.306,57	45.810,16	1.954,51	332.890,16	100%
%	46%	40%	14%	1%	100%	
Totale loonlasten 2019	162.494,81	126.661,38	12.828,37	1.641,43	303.625,99	
Wijziging t.o.v. 2019	-6%	4%	257%	19%	10%	
VTE 2019	2,13	2	0,22	0	4,35	
Wijziging t.o.v. 2019	0%	0%	355%	NVT	18%	

- (1) De citycoach is pas in dienst vanaf 14/10/19; dus vandaar deze stijging in VTE en loonlasten in 2020.
- (2) De parkeerwachters staan op de loonlijst van Stad Waregem. Gezien WAGSO de praktische opvolging doet van hun werk, blijven de kosten zoals kledij, kleine benodigheden, ... ten laste van WAGSO vallen maar worden deze opgenomen in de dienstvergoeding naar de Stad Waregem.

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 34.064,58 euro, wat merkkelijk lager ligt dan 2019. Deze daling is verspreid over verschillende rubrieken.

	2020	2019
Kosten kantoor WAGSO verzekering/onderhoud/elec	7.210,95	6.220,55
Huur en onderhoud installaties en machines (1)	834,99	1.794,61
Kantoorbenodigdheden	422,11	648,91
Drukwerk/Kopies/Post/Andere adm.kosten	1.510,91	1.645,13
Algemene opleidingen+begeleiding	795,06	1.163,87
Telefoonkosten	1.252,20	1.257,79
Verzekering BA uitbating	387,85	439,27
Verzekering Bestuurdersaansprakelijkheid	1.179,90	1.179,90
Verzekering lichamelijke ongevallen bestuurders	425,00	425,00
Restaurantkosten en receptiekosten	888,17	389,53
Presentiegelden bestuurders met sociale bijdragen	16.124,88	18.529,20
Afschrijvingen WAGSO installaties en inrichtingen (2)	2.929,26	5.537,93
Belastingen (3)	-19,68	-117,88
Financiële kosten/opbrengsten	102,80	-74,67
TOTAAL	34.044,90	39.039,14

(1) In 2019 werden er vrij veel werkmaterialen vernieuwd

(2) De grote daling is toe te wijzen aan een aantal pc's voor administratie/techniek die einde afschrijving waren.

(3) Btw herziening op investeringen op basis van nieuw btw verhoudingscijfer

1.7.3 Herverdeling overhead

Zowel voor de administratieve als voor de technische personeelskosten is voor 2020 gekeken naar de daadwerkelijke ingeschatte werkverdeling over de verschillende beleidsdomeinen/subdomeinen op basis van een tabel van werkuren per beleid en subdomein.

Er was hierin vooral een verschuiving richting “renovatie pand” en “pand algemeen” ten nadele van de domeinen parkeren. 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 :

	2020	2019
Marge op verkopen gronden (1)	0,00	29.368,36
Verhuring gronden (2)	0,00	1.000,00
Aankopen gronden	-525.615,42	-603.692,11
Voorraadwijziging op aankopen	525.615,42	603.692,11
Intresten financieringen	-20.384,65	-20.036,98
Onderhoud gronden	0,00	0,00
Diverse kosten (Onr.voorh, ...) (3)	29,06	-439,06
Overheadkosten	-15.644,31	-27.048,02
Resultaat betaalbaar wonen 2020 (4)	-35.999,90	-17.155,70

- (1) Verkopen 7 loten project Spoorweglaan St.-Eloois-Vijve : 449.868,07 euro - waarde grond 449.868,07 euro
- (2) De verhuring aan Telenet was een éénmalige vergoeding in 2019
- (3) Gezien er op dergelijke projectgronden vrijstelling van onroerende voorheffing kon en werd aangevraagd en verkregen. Er was dus een positieve kost van 439,06 euro. Voor de overdracht van wegenis en groenzone in het project Kattestraat Beveren-Leie werden 410 euro derdengeld betaald.
- (4) De intrestkosten en overheadkosten worden niet meegerekend worden in de kostprijs en maken dus geen onderwerp uitmaken bij het bepalen van verkoopmarges. Dit maakt dan ook het onderwerp uit van deze negatieve resultaten.

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 2020.

1.8.1.2 Ontwikkelen en commercialiseren van bouwgronden

1.8.1.2.1 Project Kattestraat Beveren-Leie

Via akte van de Vlaamse overheid van 22/6/2020, geregistreerd op 28/7/2020 en voorafgaande beslissing van de Raad van Bestuur van WAGSO van 5/5/2020 werd de gratis grondoverdracht betekend. Het gaat hierbij concreet om de onderdelen wegenis en groenzone in het project Kattestraat met een totaal oppervlakte van 2.301 m².



1.8.1.2.2 Project Spoorweglaan

1.8.1.2.2.1 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 2020 bedroeg de totale kostprijs van dit project :

type kost	Effectieve kosten op heden	Totaal Raming
aankoop grond	2.716.193,31	2.716.193,31
Financieel	96.689,86	106.882,19
infrastructuur omgeving	75,00	304.041,75
Nutsleidingen	331.269,60	331.269,60
ontwerpkosten (incl grondonderzoek)	127.958,82	175.621,28
archeologie uitgebreid	67.412,13	89.649,66
Publiciteit	3.231,75	11.231,75
Riolering		466.464,75
kosten projectverkoop	660,66	660,66
infrastructuur wegen	570.843,58	875.577,76
Eindtotaal	3.914.334,71	5.077.592,71

In 2020 werden volgende zaken gerealiseerd :

Aanleggen netwerk Telenet	TELENET	32.163,95
Uitzetten punten nutsleidingen	Landmeter Jo D'Hondt	614,44
vorderingsstaat 4+5+6 : infrastructuurwerken	JOZEF VANDEN BUVERIE & CO	125.019,16
erelonen en aktekosten verkavelingsvergunning	AKTUM	27.273,40
ereloon studie en leiding voorschot 2	STUDIEBUREAU DEMEY	12.982,43
erelonen dossier WAGSO/Taelman bouwwerken	Casteleyn Advocaten	660,66
vorderingsstaat 11 : infastructuur	JOZEF VANDEN BUVERIE & CO	<u>326.901,38</u>
	TOTAAL :	525.615,42

Vorderingsstaat 1+2+3 werd in 2019 gerealiseerd. Voor vorderingsstaten 7 tot 10 werden geen aanrekeningen verstuurd (nulstaten) en werd alles samengevat via vorderingsstaat 11.

Op basis van de te verwachten totaalkosten en de te verwachten verkopen komen we op heden op een geraamde marge van 303.572,75 euro :

Wat	Aantal	Vermoedelijke bedragen
Verkoopwaarde	100 loten	5.381.165,46
Totale kostprijs op heden incl rioleringswerken		5.077.592,71
Marge totaalproject		303.572,75

1.8.1.2.2.2 Verkoop

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



Dit woonproject bestaat uit volgende onderdelen :

42 kavels bouwgrond (half open bebouwing) :

Deze kavels worden aangeboden vrij van bouwpromotor. Om de gronden tegen uitzonderlijke prijzen te kunnen verkopen gelden wel een aantal voorwaarden, zoals een bouw- en woonstverplichting. Voor de verkoop wordt gewerkt met een kandidatenregister. Alle informatie is terug te vinden op de website spoorweglaan.wagso.be.



In 2020 werden 7 loten verkocht :

Lot 1	Cannoot Stijn	67.328,20
Lot 20	De Schrijver Joséphine	79.337,30
Lot 2	KHABIZ JULIE	67.171,90
Lot 13	Rommens Amber	59.439,70
Lot 14	Rommens Dagmar	59.536,45
Lot 5	Vankeirsbilck Charlotte	82.079,20
Lot 11	Vanluchene Filip (terugkooprecht conform aankoopakte)	34.975,32
Totale omzet 2020 :		449.868,07 euro

24 geschakelde woningen projectzone 1 + private carport:

4 rijen van 6 woningen opgebouwd rond 2 “autovrije/-luwe” leefstraten en palend aan de centrale groenzone met focus op sociale cohesie en wonen in het groen. Elke woning beschikt over een carport met individuele berging die gecentraliseerd zijn voorzien.

10 parkwoningen projectzone 2 + private carport :

klassieke opbouw, doch met de tuinen onmiddellijk aansluitend aan de centrale groenzone. Elke woning heeft een bijhorende carport met individuele berging die centraal is opgetrokken.

MASTERPLAN
vivehof
groene buurt van morgen



Om de projectzones te ontwikkelen werd een bouwpromotor gezocht om middels een recht van opstal de woningen op te trekken. Daarbij zal de bouwpromotor instaan voor de verkoop van de woningen en WAGSO voor de gronden. Deze opdracht werd gelanceerd na een principiële beslissing door de raad van bestuur in zitting van 2 juli 2019 en een formalisering van de opdracht door het directiecomité in zitting van 16 juli 2019. Er werden 7 kandidaturen ontvangen. Op basis van een preselectie werden 3 kandidaten uitgenodigd om hun project te komen toelichten. Op basis van een

juryverslag werden in het directiecomité in zitting van 30 juni 2020 de beide projectzones toegewezen aan de tijdelijke vereniging Eribo / Steenoven. In een samenwerking met architectenbureau Wielfaert zullen deze promotoren instaan voor de realisatie. Op deze manier is het project “Vivehof” geboren. Ook hier gelden dezelfde voorwaarden voor de kopers van een stuk bouwgrond. De bouwpromotor zal de woningen optrekken en zit ook hier verbonden aan een tijdslimiet. WAGSO zal instaan voor de aanleg van de leefstraten.

Tijdloze architectuur ontworpen door architect Wielfaert uit Waregem

Licht gekleurde gevelsteen met accenten in hout



Leefruimte van voor tot achtergevel zodat er maximale lichtinval is met voor- en achtertuinten
Sommige woningen hebben een extra 2^e verdiep die kan ingericht worden als slaapkamer, bureau of hobbyruimte

Woningen met E peil 0
De

troeven van deze projectwoningen :

- gezinsvriendelijke woningen met tuin ; tuinen aan de achterzijde toegankelijk via tuinpoortje
- autovrije leefstraten
- eigen carport met fietsenberging van 9 m² op wandelafstand gemaakt uit FSC gelabeld hout



- 16 halfopen woningen met kavels van 247 tot 478 m² en 18 gesloten woningen met kavels van 180-200 m²
- 3 of 4 slaapkamers afhankelijk van type
- lichtrijke leefruimtes door grote glaspertijen
- duurzame materialen en technieken
- moderne en volledig uitgeruste keukens



24 appartementen in 2 gebouwen met sociale invulling :

De rode loten voorzien in het optrekken van 2 projecten van groepswoningbouw met telkens 12 wooneenheden per project in 3 bouwlagen. Er is voorzien in een gecentraliseerde ruimte voor de private carports met bergruimte. Voor de ontwikkeling van deze gronden wordt gedacht aan een samenwerking met de sociale bouwmaatschappij en/of het OCMW. Er is concrete interesse van Helpt Elkander voor de projectzone 1B met een oppervlakte van 1013 m².



3 750 m² centrale groenzone met kwalitatieve inrichting

Totaal ongeveer 7 000 m² publieke groenzone
68 publieke parkeerplaatsen + eenieder private parkeerplaats

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. Voor 2019 is dit volledig terug te vinden in de niet prioritaire acties rond winkelcentrum het Pand.

Hernieuwbouw Pand	Inkomsten/uitgaven	2020	2019
Prioritaire boekingen	Erelonen juridische bijstand (1)	-38.051,89	
	Promotiekosten renovatie Pand (2)	-91.378,05	

	Toegekende schadevergoedingen huurders voor beëindiging handelshuurovereenkomst	-2.596.922,26	
	Tussentotaal	-2.726.352,20	0,00
Niet prioritaire boekingen	Ontvangen werkingssubsidie (1)	2.700.000,00	0
	Erelonen juridische bijstand (2)	-6.928,14	
	Erelonen studies, bijstand en begeleiding (4)		-161.466,94
	Promotiekosten renovatie Pand (3)	-7.212,21	
	ontvangen schadevergoedingen	+1.352,26	
	Doorgefactureerde promotiekosten (4)	+49.295,13	
	Doorgefactureerde erelonen studies (5)	+20.437,94	
	Diverse kosten	-932,32	-264,79
	Overheadkosten (7)	-68.227,78	-37.501,95
Resultaat Hernieuwbouw Pand 2020 (8)		-38.567,32	-199.233,68

- (1) De Stad Waregem kende een extra werkingssubsidie toe van 2.700.000 euro teneinde de toegekende schadevergoedingen voor beëindiging van de huurovereenkomsten te kunnen uitbetalen.
- (2) Eubelius : juridische bijstand bij opmaak ontwerpen handelshuurovereenkomst, huishoudelijk reglement, onderhandse overeenkomst alsook ondersteuning in diverse dossiers, onder meer Cappuccino, Saar & Sander en Megaworld
- (3) Promotiecampagne Cayman 55.185,92 euro
pandkrant : 14.058,26 euro
geveldoeken promo nieuw Pand : 10.678,71 euro
3d scanning Polygon : 9.613,50 euro
website hernieuwbouw : 5.922,80 euro
andere : 3.131,07 euro
Zie ook hierna onder 1.8.2.4
- (4) In overeenkomst met de stad Waregem werd 50% van de promotiekosten aan hen doorgefactureerd.
- (5) In 2019 werden verschillende studies uitgevoerd (windstudie Actiflow, fiscale studie PWC, 3d Scanning Ten, architectenwedstrijd, ...) en een eerste schijf voor de architect Wielfaert. In 2020 werd dit laatste onderdeel doorgefactureerd aan de Stad Waregem.
- (6) Zie hieronder onder punt 1.8.2.3
- (7) Grotere toewijzing ingevolge sterk gestegen werkverhouding voor zowel administratieve, technische als commerciële personeelsleden
- (8) De overheadkosten werden niet gerecupereerd (-67.271 euro) , de doorgefactureerde erelonen hadden betrekking op 2019 (+20.437,94 euro). In 2019 was dit onderdeel nog opgenomen in de algemene resultaten van Het Pand.

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 ontwerpopdracht toegewezen aan Wielfaert Architecten BVBA.

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. Pas in 2020 zal deze overdracht geformaliseerd kunnen worden.

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.

De werken zijn gepland om te starten op 1/2/2021. De werken zullen normaliter 16 maanden duren met aansluitend nog de tijd voor de handelszaken om de nieuwe zaak in te richten. Heropening is voorzien voor augustus 2022.

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. De meeste handelszaken zijn geherlocaliseerd in leegstaande handelspanden in het centrum, zij het tijdelijk dan wel definitief. Één handelszaak is in een mobiele winkelunit ondergebracht (Bakkerietje). En tot slot zijn er nog een beperkt aantal handelszaken die tijdens de werken zo optimaal mogelijk kunnen openblijven door hun specifieke ligging (gelegen op de Markt).

Om de renovatiewerken in goede banen te leiden, werd beslist om het commercieel deel van het complex in één beweging aan te pakken. Daartoe moest met elke huurder afzonderlijk worden samengezeten en per individueel dossier werd een voor beide partijen passende en aanvaardbare oplossing gezocht.

Hiervoor werd onder meer beroep gedaan op de expertise van extern consultant Ceusters en voor de juridische begeleiding op advocatenkantoor Eubelius.

Bepaalde huurders beslisten om na de renovatiewerken niet terug te keren, anderen hebben zich tijdelijk geherlocaliseerd en nog anderen kunnen door hun specifieke locatie tijdens de werken zo optimaal mogelijk open blijven. Dankzij de unieke aanpak is WAGSO, samen met de huurders, erin geslaagd om diverse leegstaande handelspanden in het centrum in te vullen. Dit minstens tijdelijk (sommige definitief), maar het zorgt wel voor een sterke daling van de leegstand in het stadscentrum en zorgt bijkomend voor een opsmuk van de handelspanden zelf en de winkelstraten.

Gelet op de constructieve gesprekken met de handelaars, werd voor eenieder een passende oplossing bekomen om de periode van de renovatiewerken te kunnen aanvatten en overbruggen. 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.

Er werd hiertoe binnen de raad van bestuur van WAGSO een mandaat van 4 miljoen euro toegekend om alle dossiers te kunnen overbruggen en de huurders in de mate van het mogelijke te ondersteunen en de juiste finaliteit in de dossiers af te dwingen.

Eind 2020 zijn nog niet alle onderhandelingen gefinaliseerd, maar er kan worden van uit gegaan dat alles binnen het toegestane mandaat kan worden gefinaliseerd, vermoedelijk met nog een acceptabele marge. Gelet op het vertrouwelijk karakter van de verschillende dossiers en de confidentialiteitsclausules die met alle huurders zijn afgesloten, kan over de individuele dossiers niet worden gerapporteerd.

Wel kan worden meegegeven dat in 2020 een totaal van 2.596.922,26 euro aan verbrekingsvergoedingen werden toegestaan, waarvan er 2.076.408,34 euro ook al uitbetaald werd in 2020.

1.8.2.4 Communicatie renovatieproject

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

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

Het bestek en de wijze van gunnen werd goedgekeurd door het directiecomité in zitting van 10 maart 2020. Er werden een 10-tal firma's aangeschreven. Daarop werden 3 offertes ontvangen:

Bedrijf	Adres	Gemeente
Cayman Behavioural Design Agency	Lieven Bauwensstraat 35	8200 Brugge
Connect	Maastrichterstraat 71	3500 Hasselt
The Middle Men	Koloniënstraat 18-24	1000 Brussel

Op basis van de ontvangen offertes, werd de opdracht door het directiecomité in zitting van 12 mei 2020 toegewezen aan de firma Cayman. De firma Cayman schreef in met het concept “Het Pand OntPopt”. Deze campagne werd na toewijzing verder uitgewerkt.

- In dit concept ter waarde van 69.943 euro excl. BTW waren o.a. volgende zaken opgenomen (enkel ontwerp):
- campagne identiteit, slogan, campagne
 - mobiele kiosk
 - spandoeken, werfdoeken, branding
 - opzetten website en sociale kanalen Het Pand Ontpopt
 - ontwerp 3 pandkranten
 - postkaarten, flyers, banner, stickervel handelaars

Eind 2020 was hiervan al een ruim aandeel aangerekend van 55.185,92 euro of 79%.



De campagne kreeg een aantrekkelijk logo en de link naar de paardensport is onlosmakelijk verbonden aan de look & feel van dit communicatieproject.



Om eenieder binnen het hinterland op de hoogte te brengen en te houden van het renovatieproject, maar vooral van de tijdelijke locaties van de “Pandhandelaars” werd ook een Pandkrant gelanceerd die op de gekende 110 000 brievenbussen wordt bedeed. De kost voor het drukken en verdelen van de eerste Pandkrant in december 2020 bedroeg 14.058,26 euro. De ontwerpkoost zat in de projectprijs van Cayman.

Verder is het vooral de branding die werd voorbereid in 2020 om dan vanaf de start van de werken in 2021 effectief te worden uitgedragen.

Er werd ook een website rond de hernieuwbouw opgestart. De kostprijs hiervan bedroeg 5.922,80 euro.

Bijkomend werden er ook nog nieuwe geveldoeken besteld voor een waarde van 10.678,71 euro en werd er ook een 3D Scanning uitgevoerd door Polygon t.w.v. 9.613,50 euro voor het opmaken van de definitieve renders en een promofilm naar potentiële nieuwe huurders.

1.8.2.5 De symbiose tussen de Zuidboulevard en Het Pand faciliteren

Binnen de renovatieopdracht voor het aanstellen van een ontwerper werd de duidelijke opdracht gegeven om de interactie tussen het Pand als kernwinkelcentrum met de omgeving voldoende aandacht te geven in de visienota rond het Pand. De kandidaat-ontwerpers kregen de uitdrukkelijke opdracht om deze wisselwerking mee te nemen in hun kandidatuurstelling/offerte. Het is duidelijk dat de connectie tussen het nieuwe stadsdeel Waregem-Zuid, het Pand en het kernwinkelgebied een groter belang krijgt. Beleving moet centraal staan. Ondertussen werd ook beslist om de recreatieve zone aan de stadionvijvers aan te pakken door de connectie met de Zuidboulevard en het Pand coherenter te maken. Dit zorgt dat het belevingsaspect enkel maar aan belang wint. De realisatie van deze infrastructuurwerken zal door de stad worden getrokken.

1.9 OVERIGE BELEIDSDOELSTELLINGEN

1.9.1 Verder ontwikkelen van een veilige stad met sterke publieke diensten

1.9.1.1 Optimaliseren van de interne organisatie

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

HR beleid

Er waren in 2020 geen wijzigingen te noteren in het personeel.

De personeelsformatie van WAGSO ziet er op 31 december 2020 dan ook opnieuw als volgt uit :

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

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

Gezien de beleidsmedewerker citymarketing pas op 14/10/19 was gestart, stijgt de voltijdse equivalenten op jaarvlak wel van 4,35 in 2019 naar 5,13 in 2020.

De administratieve opvolging van het parkeerbeleid werd ook in 2020 ondersteund door 2 medewerkers van de stedelijke diensten. De controles en naheffingen wordt ook door medewerkers van de stedelijke diensten uitgevoerd. Ten gevolge van de sterk verminderde parkeerdruk ten gevolge van de coronacrisis alsook de nakende nasleep van deze crisis en de renovatiewerken van het Pand die bijkomend voor langere termijn de terugval van de parkeerdruk oogt in stand te houden werd het handhavingspersoneel door de stad verminderd van 3 personen naar 2 personen vanaf september 2020.

Financieel beleid

De jaarrekening 2020 werd nog verder uitgewerkt op budgettaire, financieel en informatief vlak wat ook toelaat om zowel een budgettaire jaarrekening op te maken, als een jaarrekening in de vennootschapsboekhouding. Dit verslag werd nu opgesplitst in 3 grote groepen :

- jaarverslag met budgettaire en economische benadering van de verschillende beleidsdoelstellingen, zowel prioritair als niet prioritair, en een beschrijving van de structuren, afschrijvingen, leningen,...
- jaarrekening : met tal van wettelijke boekhoudrapporten van 2020
- jaarrekening Vlaanderen : met alle verplichte rapporten opgelegd door ABB, waar gevraagd met extra duiding over verschillen tussen budget, jaarrekening 19 en jaarrekening 20.

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

Gezien de wettelijke verplichting rond het aanstellen van een revisor voor het AGB weggefallen is, werd besloten vanuit de Stad om voorlopig geen nieuwe controleopdracht uit te schrijven maar zal er wel verder uitgekeken worden naar een partner om WAGSO te begeleiden en te volgen op fiscaal vlak.

Door het flexibel omspringen met opnames, en aflossingen in de straight-loan lijn werden de intrestlasten minimaal gehouden.

1.9.1.1.2 Permanent werken en bijsturen in kader van arbeidsveiligheid

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

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

Deze actie is onmogelijk overzichtelijk financieel weer te geven.

1.9.1.1.3 Uitbouwen van een performant organisatiebeheersingssysteem

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

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

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

Het sinds oktober 2016 ingevoerde parkeerbeleid wordt in 2020 verdergezet. Er zijn een aantal evoluties en tendensen die zich laten opmerken en hierna worden weergegeven.

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

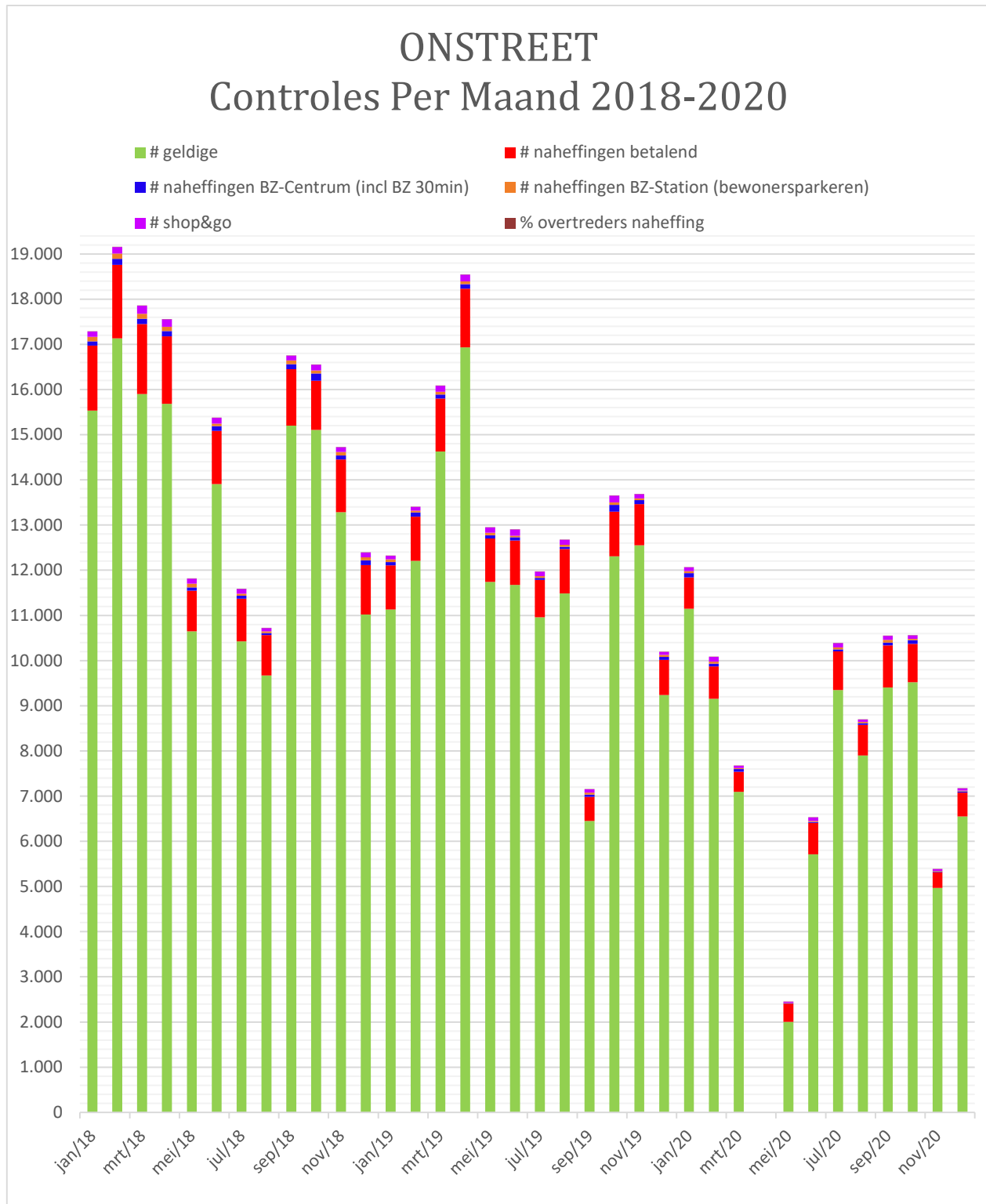
1.9.1.2.1 On-street

In 2020 bleef het parkeerbeleid, de zones en de tarieven ongewijzigd. Het volledige parkeerbeleid is na te lezen op de website www.parkereninwaregem.be.

Naheffingen en controles

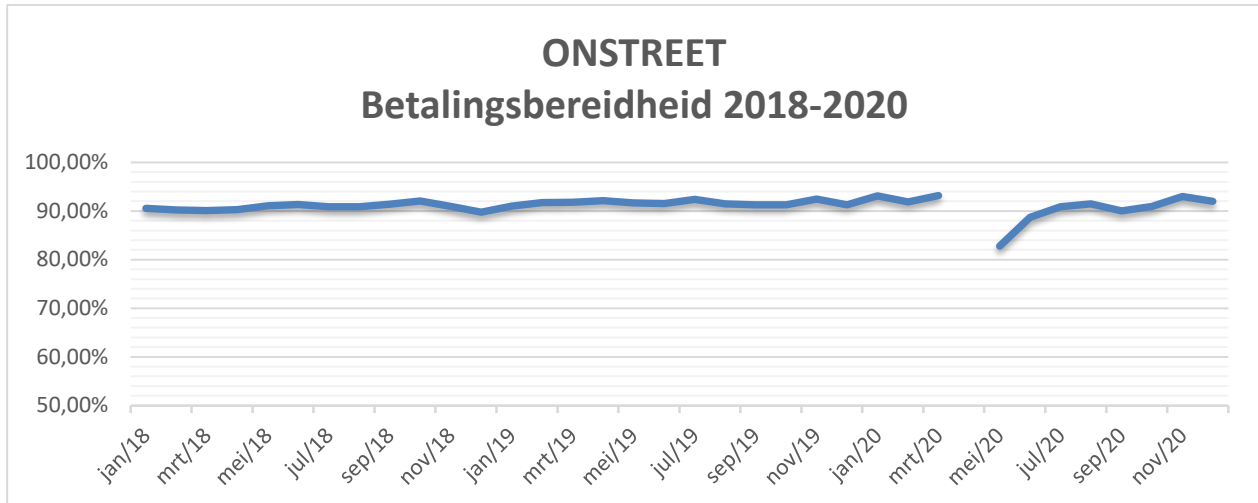
Controles / jaar	2019	2020	Evolutie	% tov geheel in 2020
Geldige	141.307	82.795	-41%	90%
Naheffingen betalend	11.384	7.154	-37%	8%
Naheffingen BZ centrum	964	516	-46%	1%
Naheffingen BZ station	557	327	-41%	0%
Shop&go	1.304	739	-43%	1%
Totaal aantal controles	155.516	91.531	-41%	100%

Deze sterke daling van het aantal controles en naheffingen ligt uiteraard in de lijn van de verwachting met het opschorten van de controles tijdens de 1^e lockdown, en met de verlaagde parkeerdruk tijdens dit bijzonder moeilijk coronajaar.

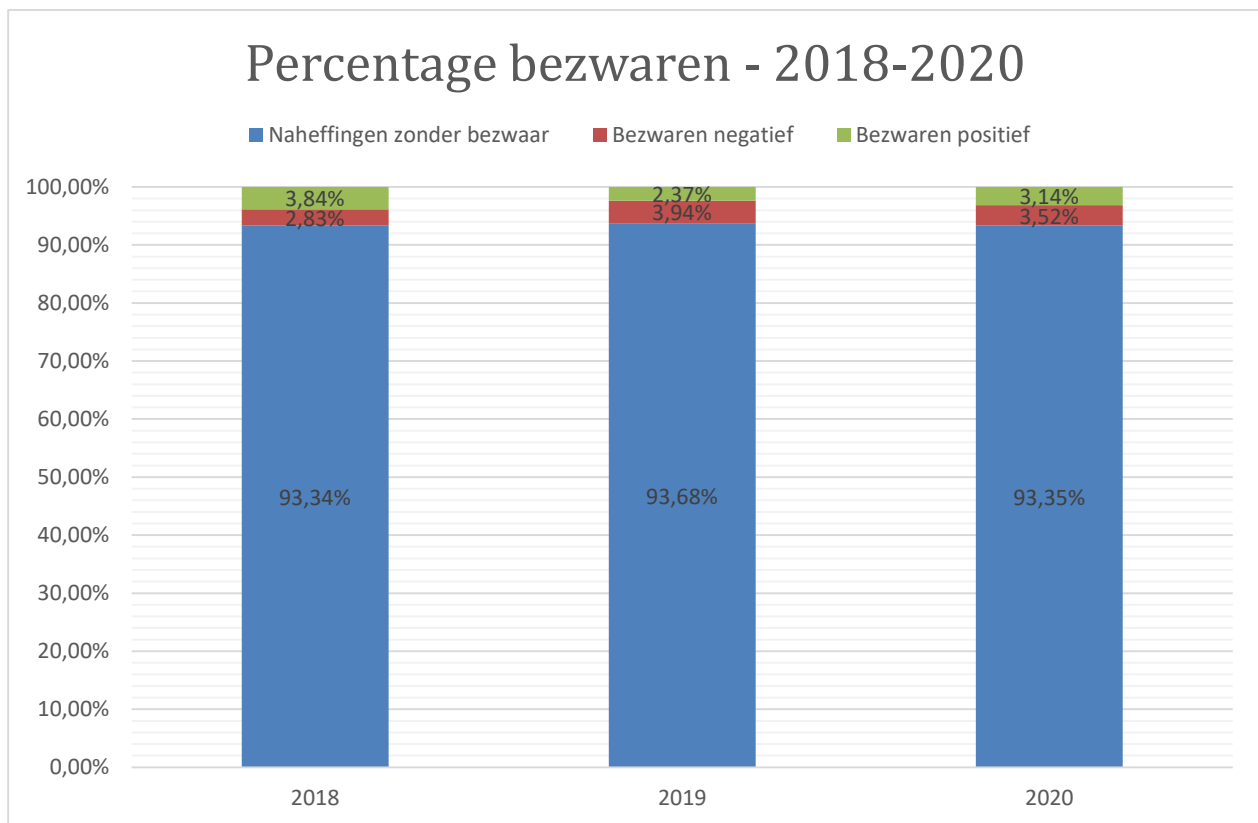


De verhouding naheffingen betalend is iets minder sterk gedaald wat zou kunnen wijzen op een dalende betalingsbereidheid maar dat niet blijkt het geval te zijn.

De gemiddelde betalingsbereidheid bleef over het ganse jaar 2020 met 91% op ongeveer dezelfde hoogte als het jaar 2019 en 2018. Er is in de maand mei wel een nieuwe gewenningsperiode nodig geweest na de heropstart van de controles in nasleep van de lockdown-maatregelen in maart-april. Dit heeft zich echter heel snel terug hersteld.



De onderbreking in deze grafiek in de maand maart-apri heeft uiteraard louter te maken met het feit dat er in deze periode geen controles uitgevoerd zijn.



Het aantal betwiste naheffingen blijft met 6,66% nagenoeg stabiel (+6%). Het aandeel aanvaarde betwistingen steeg verhoudingsgewijze met 32%; terwijl de geweigerde betwistingen daalde met 11%.

Belangrijkste oorzaak hiervan is het sterk stijgend aandeel gebruikers van de 4411 app en de hieraan gekoppelde bezwaren. In geval een bezwaar werd ingediend bij gebruik van de 4411-app werd hieraan sneller een positieve beslissing gekoppeld omdat een aantal gebruikers de app nog moesten leren kennen. Zo kon foutief gebruik eenmalig positief worden behandeld

Inkomsten onstreet parkeren

In 2019 was een daling van de parkeerontvangsten onstreet te zien van 8%, wat eenvoudig te verklaren was door een stijgende betalingsbereidheid, waardoor het aandeel naheffingen significant daalde. In 2020 blijft een dalende trend zichtbaar, maar nu met maar liefst 29%. Vanzelfsprekend is dit quasi integraal te wijten aan de Covid-19 pandemie die er voor de parkeerontvangsten heel zwaar heeft ingehakt. Zo was er onder andere geen betalend parkeren in de periode van 18/3-18/5/2020 n.a.v. de eerste lockdown periode en werden de jaarabonnementen on street met 2 maanden verlengd en de maandabonnementen opgeschort tijdens de periode 18/3-18/5/2020. Ook het feit dat de bezettingsgraden van de parkeerplaatsen een sterke daling kende zal onmiskenbaar een significante rol spelen in de dalende inkomsten.

De daling van de ontvangsten uit naheffingen (-39%) lijkt perfect het aantal controles te volgen. Zowel abonnementen, als bewonerskaarten kenden een daling met 21% wat ook in de lijn van de verwachtingen ligt met o.a. de verplichte sluitingen. De beide app's kenden terug forse stijgingen met 76% voor de Intouch app en 581% voor de 4411 app. Deze stijgingen compenseerden echter geenszins de daling in de ontvangsten van de parkeerautomaten met 45%. De totale ontvangsten on street daalden met 26% wat nog meevalt als je dit afzet t.o.v. het aantal controles en de verschillende lockdown periodes.



WAGSO ontvangt in deze een vergoeding om de dienst voor de stad te exploiteren. De in de grafieken opgenomen ontvangsten van de naheffingen en de parkeerautomaten bevatten de bruto ontvangsten en dus inclusief mogelijk oninbare, oninvorderbare bedragen en exclusief eventuele supplementen wegens laattijdige betaling en alle bankkosten.



Bewonerskaarten en abonnementen

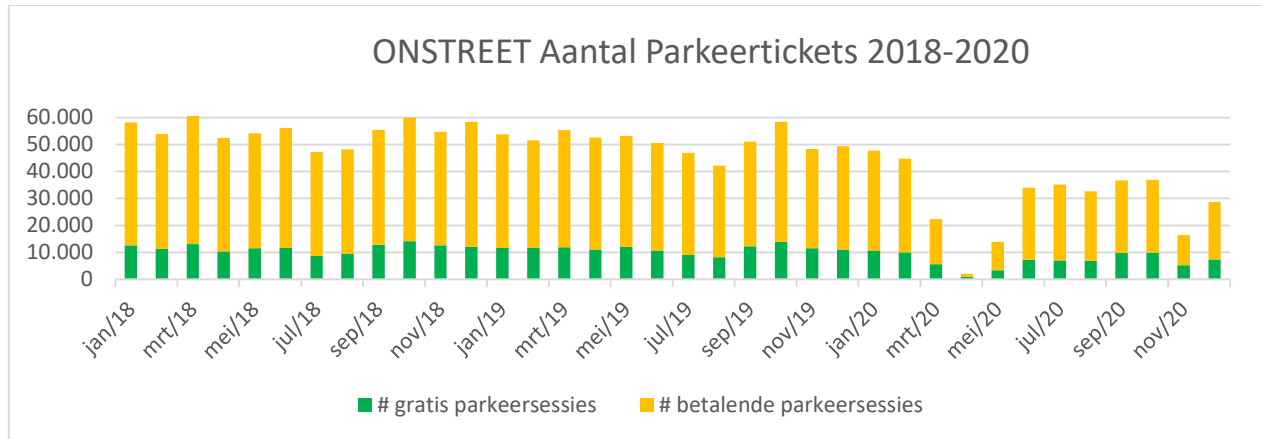
	Aantal op 31/12/2018	Aantal op 31/12/2019	Aantallen op 31/12/2020	Vershil 2020 t.o.v. 2019
1 ^e bewonerskaart blauwe zone	236	269	271	+1%
2 ^e bewonerskaart blauwe zone (50EUR)	17	24	21	-13%
Bewonerskaart blauwe zone station	203	224	223	0%
1 ^e bewonerskaart groene zone	594	667	694	4%
2 ^e bewonerskaart groene zone (100EUR)	28	40	42	5%
1 ^e bewonerskaart rode zone (125EUR)	29	42	47	15%
Parkeerabonnementen groene zone	495	483	431	-11%
Parkeerabonnementen blauwe zone	1	1	2	+100%
Medische abonnementen	57	212	252	+19%

Er zijn op vlak van aantallen geen grote verschillen op te merken t.o.v. 2019. Enkel was er een relatief belangrijke daling van de abonnementen groene zone ; wat dan wellicht meer te maken had met de forse daling van het aantal werknemers binnenin dit gebied (thuiswerk/lockdown).

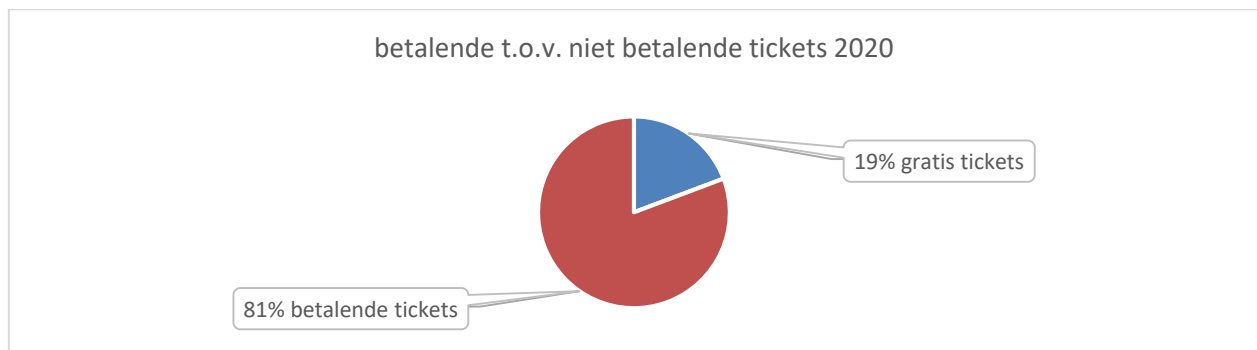
Parkeerautomaten

Er zijn in het straatbeeld nog steeds 72 parkeerautomaten aanwezig.

Deze automaten leverden in 2020 in totaal 351.043 tickets af , waarvan 83.830 gratis tickets. Dit is tegenover 2019 maar liefst een daling van respectievelijk 43% en 38%. Ook hier heeft dit grotendeels te maken met de opschorten van betalend parkeren in de periode van 18/3/21 tot 18/5/21, de verschillende andere lockdown periodes (zie ook grafiek hieronder), de mindere economische activiteit in Het Pand, maar uiteraard ook door de stijgende populariteit van de 2 parkeerapps (zie ook tabel inkomsten onstreet per categorie).

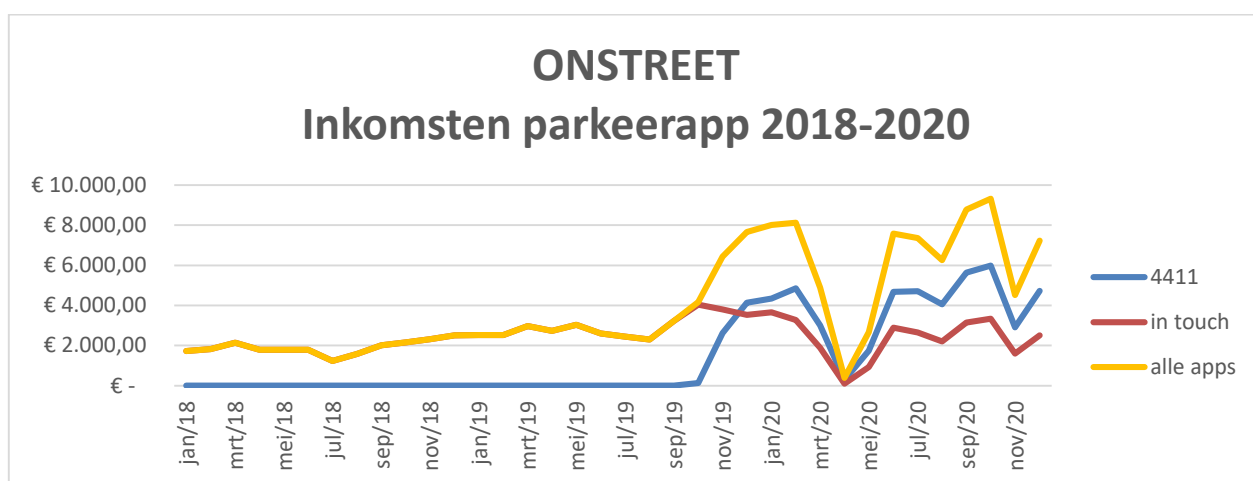
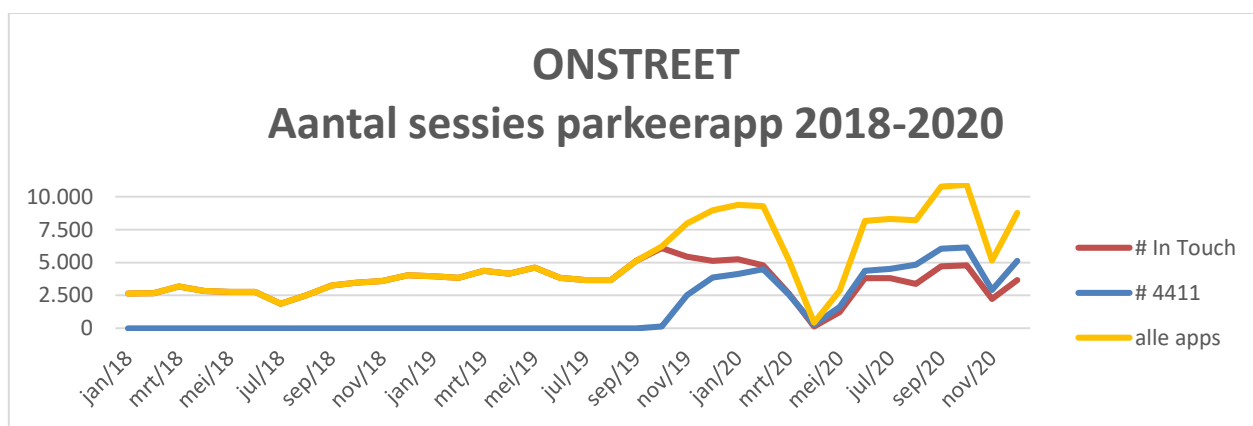


De verhouding gratis t.o.v. betalende tickets daalde van 22 naar 19%. Dit geeft aan dat er verhoudingsgewijs iets langer geparkeerd werd.



Parkeerapp

In onderstaande grafieken blijkt dat het gebruik van de beide parkeerapp's niet alleen in populariteit blijft winnen, maar zelf in zeer moeilijke omstandigheden nog steeds weet te handhaven qua gebruik. De gemiddelde opbrengst per sessie bedroeg 0,87 euro in 2020, terwijl dit in 2019 nog 0,67 euro bedroeg wat zou betekenen dat er minder gratis sessies zijn of langer geparkeerd wordt. Ook blijkt uit deze grafieken dat de inkomsten zeer strikt het aantal sessies volgt en dat de parkeerapp 4411 verhoudingsgewijze voor iets langere sessies wordt gebruikt.



Onstreet parkeren financieel

Bij deze een financieel totaalbeeld voor het straatparkeren binnen WAGSO:

Parkeren on street	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Parkeerinkomsten (1)	0,00	0,00	0,00
Ontvangen dienstvergoeding (2)	96.800,00	116.016,49	70.000,00
Afschrijvingen	Nvt	-24.515,78	-23.450,84
Kosten onderhoud parkeerautomaten (3)	-42.000,00	-37.901,26	-29.034,14
Externe diensten (tradelec- pro-rata) (4)	-43.000,00	-44.086,79	-39.392,63
Port, drukwerk, kantoorkosten	-11.800,00	-8.267,00	-14.566,17
personeelskosten parkeerwachters (5)	-3.000,00	-1.954,51	-1.149,00
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	Nvt	-10.494,78	-2.637,86
TOTAAL RESULTAAT (6)		-11.203,63	-40.230,64

(1) De inkomsten zijn binnen de stedelijke financiën verworven

(2) In 2020 werden de gestegen kosten en ook de afschrijvingen effectief doorgerekend

- (3) Het onderhoudscontract van Flowbird op de parkeerautomaten op straat t.b.v. 27.360 euro/jaar) is pas ingegaan vanaf 4/19. Ook op de handheld's en printers voor de parkeerwachters werden bijkomende onderhoudscontracten afgesloten. Vandaar deze verwachte en geraamde stijging t.o.v. 2019 van ruim 8.000 euro
- (4) Deze stijging in de uitgaven is hier grotendeels gekomen door de sterke stijging in het gebruik van de parkeerapp's en dus de bijhorende beheersvergoedingen hierop.
- (5) In 2020 waren dit nog louter de indirecte personeelskosten zoals o.a. de kledij
- (6) Overheadkosten worden niet doorgerekend. Voor het resterende saldo werd geen doorfacturatie voorzien.

1.9.1.2.2 Off-street

Zowel parking Pand als parking Zuiderpromenade worden in 2020 verder geëxploiteerd in samenwerking met de stad.

Er werden een aantal verbeteringen uitgevoerd, zoals duidelijkere signalisatie van een extra hoogtebeperking en het aanbrengen van een wandelpad in parking Zuiderpromenade. Ook werd de onderhoudscyclus van Werkplus nog geoptimaliseerd.

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

Abonnementen

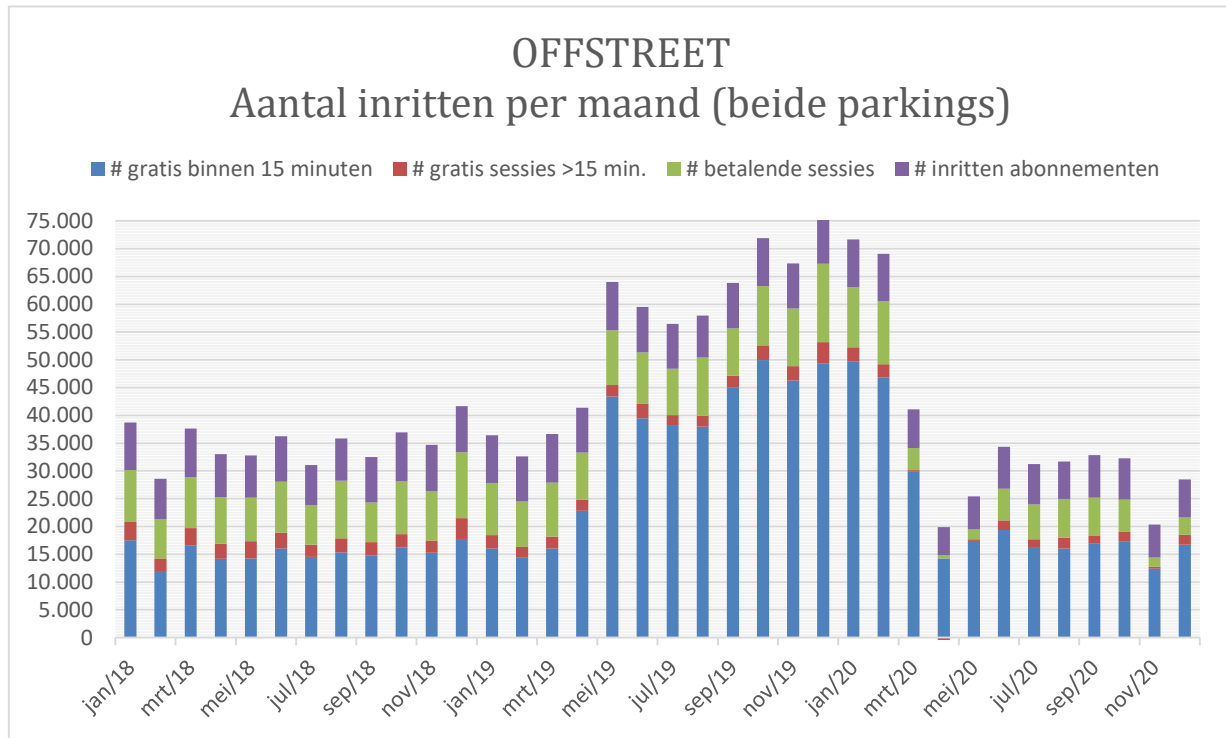
Voor parking het Pand zijn ongeveer 125 abonnementen per jaar beschikbaar. Op eind 2020 zijn er hiervan maar 90 gebruikt, (-21% t.o.v. 2019) maar dit heeft dan weer alles te maken met stopzettingen van de verschillende handelszaken naar aanleiding van de nakende renovatiewerken. Ook de periodes van lockdown en de maatregelen rond telewerk zullen hier een (beperkte) rol hebben gespeeld.

Parking Zuiderpromenade heeft nog marges naar abonnementen toe. Zo zijn er 200 beschikbaar en op 31/12/2020 werden er slechts 60 van gebruikt. Ook hier is er een daling t.o.v. 2019 van 15% wat ook hier grotendeels toe te schrijven zal zijn aan de covid-19 maatregelen en eventueel deels (maar in mindere mate) met de nakende renovatiewerken aan het Pand.

Type	Aantal op 31/12/2016	Aantal op 31/12/2017	Aantal op 31/12/2018	Aantal op 31/12/2019	Aantal op 31/12/2019	Aantal op 31/12/2020
Abonnement ondergrondse parking Zuiderpromenade	65	55	54	71	71	60
Abonnement ondergrondse parking Pand	108	127	129	126	126	90

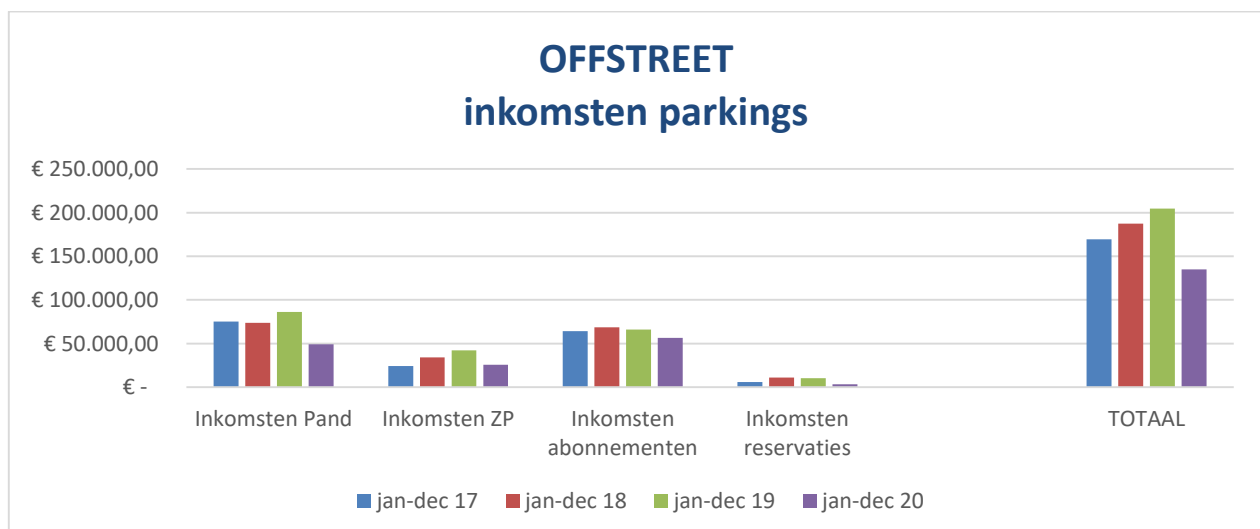
Inrittenverwerking ondergrondse parkings

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



De grote stijging in 2019 met maar liefst 120% had te maken met de werken tussen het rondpunt van de Meersstraat en de Verbindingsweg waarbij de parking Pand als sluiproute werd genomen. Na de heropening zagen we in grote mate een terugkeer naar de situatie van 2018 voor wat betreft de gratis inritten. De betalende inritten en de inritten abonnementen dalen dan weer wel sterk t.o.v. het relevante jaar 2018 met respectievelijk 36% en de inritten van abonnees daalden met 15%. De reden van deze dalingen wordt hieronder beschreven.

Inkomsten offstreet



Als we de inkomsten bekijken, dan zien we in 2020 een relatief beperkte daling van de inkomsten uit abonnementen van 14% t.o.v. vorig jaar. Deze daling is voornamelijk toe te wijzen aan :

- korting van 55 euro of 2 maand op de vernieuwde jaarabonnementen in 2020 na de lockdown van 18/3 ter compensatie van de lockdown maatregelen (beslissing Raad van bestuur dd. 29 september 2020)
- daling van het aantal abonnees met respectievelijk 21 en 15% op het einde van 2020 t.o.v. eind 2019, dit voornamelijk t.g.v. de sluiting van de handelszaken in het pand in functie van de nakende renovatiewerken

Wat sterker opvalt is de grote daling in de inkomsten parking Pand (-43%) en in de inkomsten parking ZP (-39%). Dit heeft uiteraard alles te maken met de corona maatregelen zoals de lockdown van 18/3-18/5, het verplichte thuiswerk en de langdurige sluitingen van horeca en winkels.

	jan-dec/17	jan-dec/18	jan-dec/19	Jan-dec/20	wijziging t.o.v. vorig jaar
Inkomsten Pand	75.241	73.604	86.090	49.176	-43%
Inkomsten ZP	24.145	34.204	42.159	25.922	-39%
Inkomsten abonnementen	64.350	68.580	65.910	56.555	-14%
Inkomsten reservaties	5.867	11.190	10.441	3.300	-68%
TOTAAL	169.604	187.578	204.601	134.954	-34%

In de reservaties voor 2020 waren er enkel nog reservaties in januari en februari voor de voetbal. Daarna waren er geen ontvangsten meer te noteren. Opnieuw is de Covid-pandemie hier de oorzaak van.

Deze prijzen zijn incl. BTW, wat ervoor zorgt dat in de financiële overzichtstabel hierna lagere prijzen vermeld staan (excl. BTW). Bijkomende verschillen kunnen ontstaan uit het feit dat bovenstaande bedragen berekend zijn op ontvangstdatum terwijl het financieel overzicht berekend wordt op de effectieve jaarperiode waarop de inkomsten betrekking hebben.

Het financieel overzicht voor de ondergrondse parkings in 2020 is als volgt (inkomsten verworven door WAGSO):

Parkeren off street	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Parkeerinkomsten (1)		105.340,93	180.298,64
Rechtstreekse inningen abonnementen (2)	91.571	6.545,52	6.545,52
Dienstvergoeding Norm (3)		10.292,70	10.390,32
Onderhoud en herstellen parkeerinrichtingen na event.tussenkomsten (4)	-54.079	-59.492,55	-71.531,37
Afschrijvingen	Nvt	-261.017,65	-260.908,36
Elektriciteit parking zuiderboulevard en parkeergeleiding (5)	-53.400	-33.437,69	-45.893,13
Onroerende voorheffing parking Zuiderpromenade (6)	-10.000	-9.889,88	0
Externe diensten Securitas+Tradelec (7)	-7.000	-5.614,57	-9.295,20

Telefonie, drukwerk, administratie, portkosten (8)	geen uitspl.off/on	-1.668,92	-8.588,30
Publicitaire kosten	-2.500	-801,32	-87,33
Brandverzekering	-2.000	-1.720,78	-1.676,63
Intresten leningen	-52.000	-51.807,65	-55.003,16
Water	-1.000	-480,46	-423,38
personeelskosten parkeerwachters	-nvt	0	-492,43
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	nvt	-38.778,14	-68.451,51
TOTAAL RESULTAAT (9)		-342.530,46	-325.116,32

- (1) Alle ontvangsten off straat behalve rechtstreekse inningen en dienstvergoedingen. De daling van de inkomsten met 41% ligt in de lijn van de bovenbeschreven dalingen in inritten en ontvangsten.
- (2) Parkeerabonnementen Bpost
- (3) Dit betreft de dienstvergoeding voor het gebruik van de ondergrondse parking Zuiderpromenade voor de inwoners van de Zuidboulevard. Er is een daling t.g.v. onverhuurde boxen en één schraping van een parkeerbadge op vraag van de huurder.
- (4) Er zijn in 2020 geen grote extra kosten. De daling is voornamelijk toe te wijzen aan een daling van de kost voor interventies van parkeerautomaten door Skidata van ruim 10.500 euro.
- (5) In 2019 was er een inhaalbeweging (doorfacturatie Artes) van ongeveer 9.000 euro. De kost van 2020 ligt dus terug in lijn met de kost in 2018.
- (6) Eerste aanslag onroerende voorheffing parking Zuiderpromenade
- (7) In 2019 viel deze kost een stuk duurder uit wegens eenmalige kosten (risicoanalyse parking) en veel extra oproepen naar Securitas.
- (8) Er dienden in 2020 geen tickets aangekocht te worden.
- (9) De sterk gedaalde parkeerontvangsten werden gelukkig ook gecompenseerd met dalende herstellingskosten, geen drukwerk, en dalende energiekosten t.o.v. 2019 waardoor het eindresultaat stabiel gebleven is.

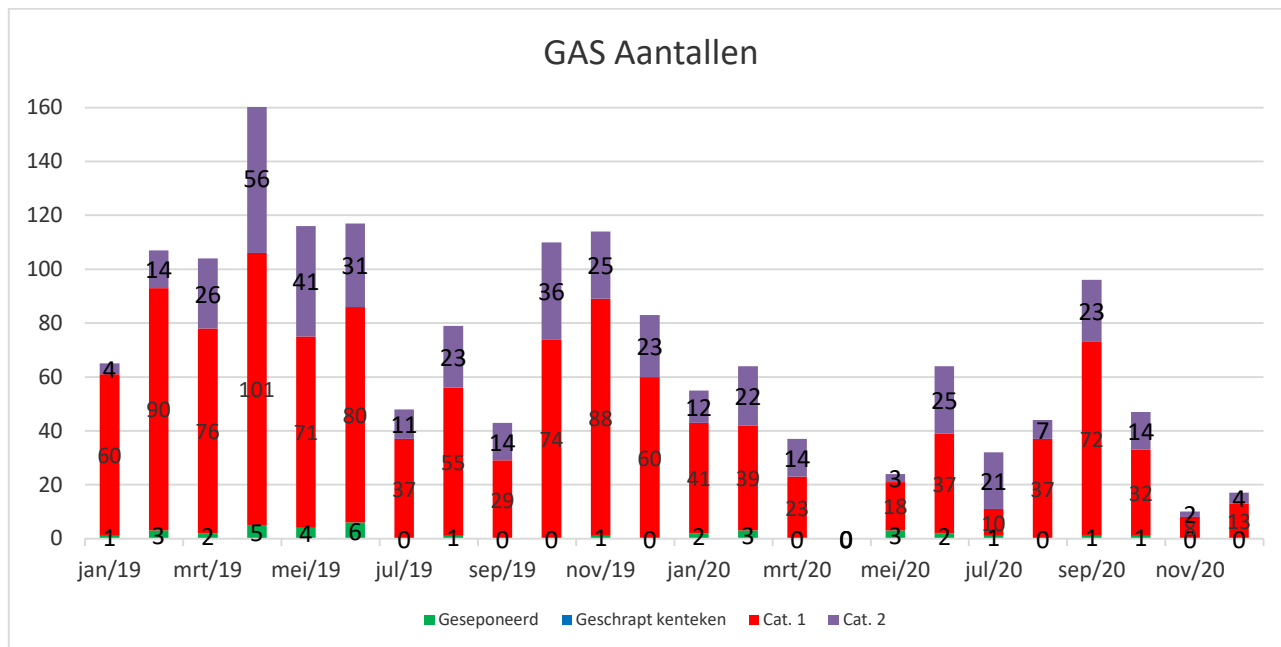
1.9.1.2.3 GAS

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

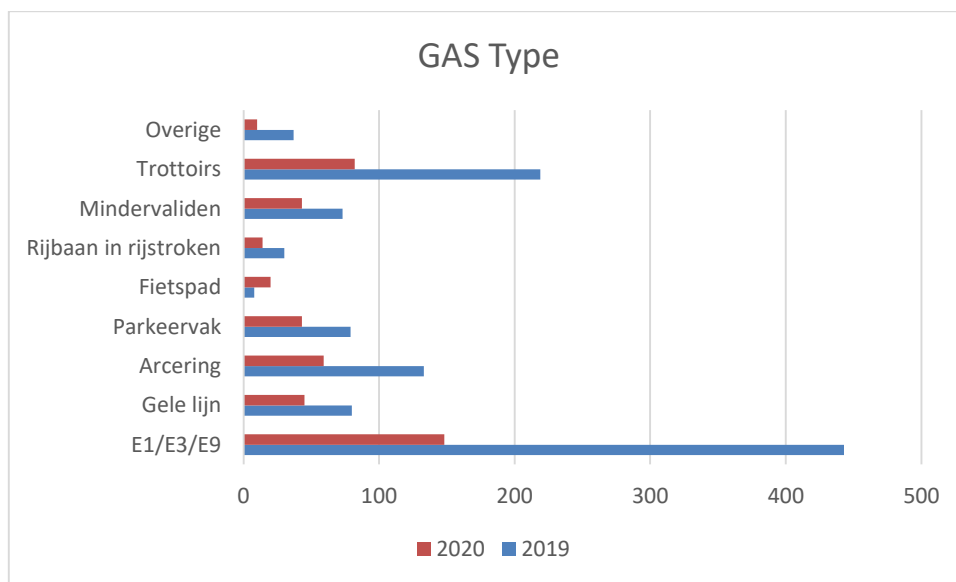
Binnen het GAS-reglement stilstaan en parkeren zijn er 2 types vaststellingen. De vaststellingen van de eerste categorie (kostprijs 58 euro) en de vaststellingen van de tweede categorie (116 euro).

Er werden in 2020 in totaal 464 GAS-vaststellingen uitgeschreven ; wat een daling is van 58% tegenover 2019 (1102 vaststellingen). Ons inziens is deze daling aan een aantal factoren te wijten. Vooreerst heeft de coronacrisis ervoor gezorgd dat er een grote terugval was in het aantal voertuigen in het stadscentrum

(zoals overal werd gemerkt tijdens bijvoorbeeld de periode van de lockdown). Daarnaast zullen de in het verleden uitgevoerde controles er ook toe hebben geleid dat de pakkans vergroot, waardoor mensen ook behoedzamer zijn voor wat foutparkeren betreft.



Voor volgende inbreuken werden vaststellingen uitgeschreven :



De daling was het grootst in het type Fietspad (-150%), en E1/E3/E9 (-67%). De andere types volgen min of meer de daling van het aantal uitgeschreven naheffingen betalend parkeren.

Het belang van een goede opvolging en controle op foutparkeren zorgt voor het terugbrengen van frustraties bij andere weggebruikers en zorgt er daarenboven voor dat foutparkeren om het betalend parkeerreglement te ontlopen niet meer het verhoopte resultaat oplevert. Hier hebben de controles van de afgelopen jaren hun vruchten zeker afgeworpen.

Conclusie parkeerbeleid

Samen met de op heden positieve evaluatie van het parkeerbeleid zorgen de controles samen voor een positief effect op onder meer de bezetting van parkeerplaatsen, een voldoende hoge parkeerrotatie met een daling van het parkeerzoekverkeer alsook een hogere betalingsbereidheid. In 2021 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.

In het Pand zijn eind 2020 volgende panden onder beheer van WAGSO (ongewijzigd t.o.v. 2019):

Niveau 0 :

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

Niveau 1+2 :

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

Niveau 3+4 :

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

Ontwikkelingen in 2020 :

In het kader van de renovatie van het Pand in 2021 en 2022 werden in de loop van 2020 al veel huurcontracten beëindigd of vrijstelling van betaling verleend :

- Pand 255+257 Adyra : stopzetting 30/6/2020
- Pand 270 Atlas : stopzetting 31/12/2020
- Pand 203 Bakkerietje : einde huurbetaling vanaf 31/12/2020
- Pand 209 Bauters Jordi (Top Vape) : stopzetting 31/12/2020
- Pand 210+206+227+235 Saar & Sander : einde huurbetaling vanaf 31/8/2020 ; stopzetting 31/12/2020
- Pand 236 Bonbolino : einde huurbetaling vanaf 31/12/2020
- Pand 226 Bonnet : stopzetting 22/7/2020
- Pand 224 Callens Lode : stopzetting 31/12/2020
- Pand 220+241+243+112 + Markt 4 Cappuccino : einde huurbetaling vanaf 31/12/2020
- Pand 239+212 Caroline : stopzetting 31/7/2020

- Pand cinéstar : stopzetting 21/7/2020
- Pand 251+253 Del Pigno : einde huurbetaling vanaf 31/8/2020; stopzetting 31/12/2020
- Pand 248 Doooms : einde tijdelijke huurovereenkomst 30/6/2020
- Pand 242+244 Felifen : stopzetting 31/10/2020
- Pand 234+232 Filou : stopzetting 25/1/2020
- Markt 8 Immo Demeester : stopzetting 31/12/2020
- Pand 217+219 Jane D : einde huurbetaling vanaf 30/6/20 ; stopzetting 31/12/2020
- Pand 240 Lietar : einde huurbetaling vanaf 31/10/20
- Pand 211 Mellon : stopzetting 7/6/2020
- Pand 268 Mega World : stopzetting 31/8/2020
- Markt 9 Michèle : stopzetting 29/2/2020
- Pand 246 Nico Vandewalle : huurkorting 750 euro vanaf 1/2/2020
- Kantoren PZmira : stopzetting 31/12/2020
- Pand 230 (ex R-Shoes) : volledige leegstand 2020
- Pand 215 Smartphone Repair Shop : stopzetting 30/6/2020 Pand Smatch : stopzetting 31/12/2020
- Pand 256 Ubiway (Press Shop) : stopzetting 31/12/2020
- Pand 250 Vandendriessche Steve : einde huurbetaling 31/10/2020
- Pand 213 (ex Mellon) : volledige leegstand 2020

Eind 2020 is er dus nog een verhuring van slechts 7 handelszaken op de in totaal 38 huurpanden ; of dus een verhuringsgraad van 18%. Op eind 2019 bedroeg dit nog 95% maar deze daling is uiteraard zeer logisch met het oog op de nakende renovatiewerken.

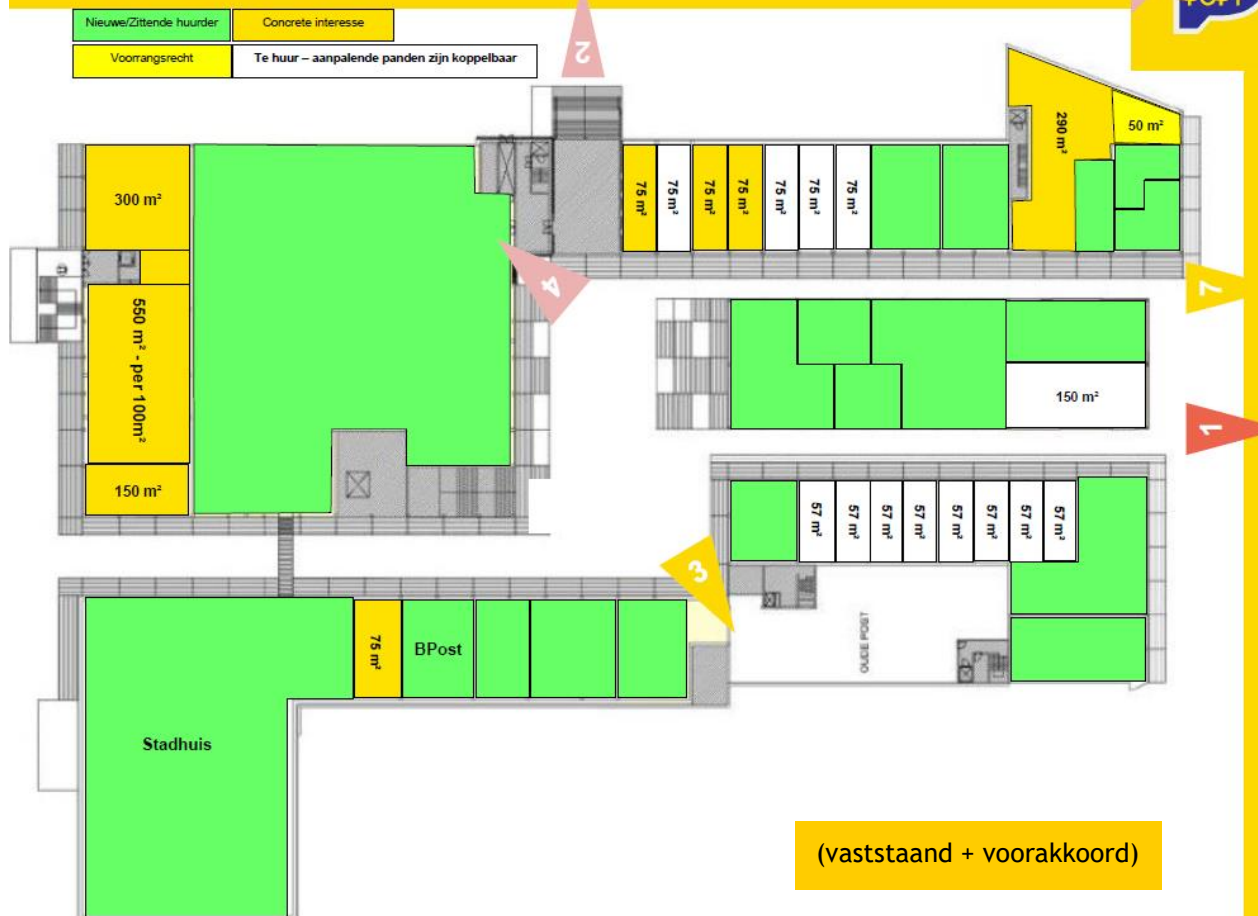
Nieuwe huurcontracten :

Eind 2020 waren er al overeenkomsten voor 2.961,28 m² handelsruimte. Er was voor 1.382,23 m² in finale fase (gefinaliseerd begin 2021) en concrete interesse voor nog zo'n 1.624,04 m². Op een totaal verhuurbare oppervlakte van 7.138,25 m² winkelvloeroppervlakte geeft dit dus een toekomstige verhuringsgraad van 41,48%, of 60,85% in geval de quasi afgeronde dossiers worden meegeteld en potentieel zelfs meer dan 83% als ook de dossiers waar er concrete interesse aanwezig is op 31/12/20 worden meegeteld. In een tijdperk met coronacrisis en wetende dat het complex pas in augustus 2022 zal heropenen, zijn de vooruitzichten uitermate positief te noemen. Natuurlijk moeten de concrete interesses nog verzilverd kunnen worden, wat geen sinecure blijft.

Wat de kantoren betreft, zijn de gesprekken eind 2020 nog lopend met de zittende huurders. Gelet op de minder precaire situatie, werd voorrang gegeven aan de handelsruimtes. De kantoren worden in 2021 verder gefinaliseerd.

HET PAND - BESCHIKBARE UNITS

HET PAND
ONT-
POPT



Financiële tegemoetkomingen :

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

- Vanaf 1 januari 2014 : 20% tijdelijke korting op de netto te betalen huurprijs voor alle handelzaken (dus niet voor kantoren en diensten). Dit in het kader van de hinderlijke werken, het economische klimaat en de stijgende graad van e-commerce. Aansluitend blijft de korting ook aangehouden in aanloop naar de renovatiewerken. In 2020 bedroeg deze korting 107.210,08 euro.
- Vanaf 2012 : verhoging van de contractueel voorziene huurkorting van 3 naar 4% (maandbetalers) en van 4 naar 5% (kwartaalbetalers). Deze korting is enkel voor de stipte betalers. In 2020 bedroeg dit 11.816,23 euro.
- Vanaf 2014 : bevrozing van de index.
- Korting lang zittende huurders : Vrijstelling van de huur van de eerste maand van elke driejaarlijkse periode onder voorwaarde dat er geen enkele achterstal is van huur of andere aanrekeningen. Deze regeling is ingegaan op 1 juni 2014 en enkel van toepassing op handelzaken. De regeling geldt ook pas als de huurder hierbij afstand doet van alle eventuele bestaande, doch niet contractueel bedongen kortingen. In 2020 bedroeg deze korting 0 euro.

- In het kader van de nakende renovatiewerken, werden de gesprekken aangevat met de huurders op individuele basis voor stopzetting van de huidige huurcontracten, herlocalisatie, herinrichting na renovatie en nieuwe huurovereenkomsten voor na de renovatie. In dit kader werd hiervoor verschillende maanden huurvrijstelling gegeven, alsook huurkortingen (zie ontwikkelingen).

De coronacrisis maakte van 2020 een nooit eerder gekend jaar wat retail en horeca betreft. Zo werden handelszaken onder andere met de lockdown geconfronteerd. Deze uitzonderlijke situatie, lokte ook uitzonderlijke beslissingen uit. Zo besliste de Raad van Bestuur in digitale zitting van 7/4/2020 en en het directiecomité in zitting van 10/11/2020 met bekrachtiging door de Raad van Bestuur van 16/12/2020 om vrijstelling van huur te verlenen tijdens de periodes van verplichte sluiting :

- alle niet essentiële handelszaken van 17/3-10/5 en van 2/11-30/11
- kapsalons van 17/3-7/6 en van 2/11-einde huur
- horeca van 17/3-7/6 van van 19/10-
- cinéma van 17/3-30/6

De toegestane huurkorting terzake in 2020 bedroeg 120.158,48 euro.

Financieel overzicht :

Hieronder wordt de financiële impact van het Pand in WAGSO kort weergegeven per deelrubriek; met als vergelijkingspunt de budgetten 2020 en de jaarrekening 2019 indien van toepassing :

Gemene Delen, hygiënische containers, huurderskosten	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Facturatie gemene delen+interventies (1)	87.550,00	68.950,59	69.250,85
Kosten pand gemene delen	-29.950,00	-23.916,53	-29.332,33
Kosten pand techn.hulp (2)	-20.000,00	-16.832,74	-9.985,02
Afschrijvingen gemene delen en doorrekenbare activa	(geen detail gekend)	-12.973,44	-12.906,87
Overhead techn+adm.lonen (3)	(geen detail gekend)	-28.676,27	-5.537,10
TOTAAL RESULTAAT (3)		-13.448,39	11.499,53

- (1) Op basis van de door te factureren technische interventies 2019 werd het budget 2020 opgemaakt. Deze vielen echter alsnog een stuk lager uit.
- (2) Administratieve overhead kan nooit doorgerekend worden. Technische overhead slechts gedeeltelijk. Ook waren er een aantal investeringsuitgaven waarvan de doorrekening over verschillende jaren wordt gespreid.
- (3) Zowel de eigen technische als de administratieve component werd een stuk hoger ingeschat in 2020

Water Pand	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Doorrekening Water	22.100	20.860,19	27.395,11
Aankopen Water	-28.100	-20.129,04	-27.355,21
Overhead techn+adm.lonen (1)	(geen detail gekend)	-17.629,08	-536,93
TOTAAL RESULTAAT (2)		-16.897,93	-497,03

- (1) Er waren een stuk meer eigen technische interventies.
- (2) Met de vele leegstand kon niet alles doorgerekend worden. De overhead kost wordt nooit doorgerekend

VERHURING	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening
Huuropbrengsten netto (1)		463.717,53	712.345,98
Huuropbrengsten politie	565.065	117.755,44	116.443,24
Netto ontvangst onr.voorheff.(2)	189.991	96.164,45	126.397,98
Diverse doorfacturatie		869,79	
Afschrijvingen (3)	(niet budgettair)	-127.207,54	-136.444,73
Erelonen verhuringen (4))	-65.000	-61.763,07	
Onderhoud TOL	-22.500	-10.566,35	-10.909,73
Intresten leningen Pand	(geen detail	-9.215,03	-11.005,25
Elektriciteit pand	(geen detail gekend)	-537,53	-580,51
Diverse kosten/opbrengsten (5)		11.611,89	-1.105,01
Meer/Minderwaarden vorderingen (6)	-19.500	0,00	0
Overhead administratie, techniekers en kosten algemeen	(geen detail gekend)	-103.280,77	-91.833,20
TOTAAL RESULTAAT		377.548,81	694.672,60

- (1) De huurinkomsten daalden met 35% of 248.628,45 euro wat volledig in de lijn ligt van de dalende verhuringsgraad t.g.v. de vervroegde stopzettingen van huurcontracten.
- (2) Het budgettaire bedrag is ongeveer het dubbel omdat de te maken doorfacturatie onroerende voorheffing 2018 wel opgenomen was in de jaarrekening, maar niet in de budgetten.
- (3) Cfr ook rubriek 1.5 ; dalende afschrijvingen 25% op inrichtingen huurpanden en 2% op de andere investeringen.
- (4) Commissie verhuring aan Albert Heijn t.w.v. 52.330,08 euro en 9.382,99 euro erelonen voor aktekosten stopzettingen huurcontracten in 2020. In 2019 waren er geen nieuwe verhuringen met commissie of aktes van stopzettingen.
- (5) Er zijn hier verschillende exceptionele ontvangsten te noteren zoals 8.000 euro schadevergoedingen van R-Shoes, maar ook een betalingsverschil van 2.954,52 euro
- (6) De definitieve uitboeking van het verlies op S&S mode had uiteraard een budgettair effect, maar geen boekhoudkundig effect.

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

Voor 2020 resulteerde dit in volgend resultaat :

Centrale Verwarming	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Doorrekening verwarming	136.137	126.457,92	179.543,98
Kosten Pand verwarming	-5.200	-2.329,50	-3.926,63
Intresten financieringen	(geen detail gekend)	-6.295,00	-7.554,00
Afschrijvingen stookplaats	(niet budgettair)	-37.876,10	-36.526,43
Aankoop gas (1)	-56.300	-42.398,42	-97.762,92
Overhead techn. en algemene kosten	(niet budgettair)	-19.530,48	-22.518,15
Elektriciteit (2)		7140,37	9.348,57
TOTAAL RESULTAAT (3)		25.168,69	20.604,42

- (1) Er was beduidend minder gasverbruik en dus verhoudingsgewijze ook minder doorrekening gezien de lagere verhuuringsgraad in Het Pand.
- (2) Verschil tussen provisionele boeking facturatie 2020 en de tegenboeking provisie 2020
- (3) Het overschot heeft te maken met het onderdeel elektriciteit (25.453,83 euro) die niet werd aangerekend maar waarbij de provisie dient te worden aangelegd en dus werd doorgerekend naar de huurders, tegenover de administratieve overheadkosten (3.880,87 euro)

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

Werking Pand	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Verhuring panden	377.548,81	694.672,60
Gemene delen en ondersteuning	-13.448,39	11.499,53
Water	-16.897,93	-497,03
Verwarming	25.168,69	20.604,42
TOTAAL RESULTAAT (1)	372.371,19	726.279,52

- (1) Globaal werden er meer administratie en technische overhead kosten toegewezen. De verminderde huurinkomsten zijn echter veruit de belangrijkste oorzaak van deze daling.

1.9.2.1.2 Onderhouden en beheren van het Boothuis en het Vredegerecht

Onderhouden en beheren van het Vredegerecht

Deze site bestaat uit 2 delen :

- Site Vredegerecht verhuurd aan de Regie der gebouwen voor een jaarbasisbedrag van 48.605,00 euro + index op jaarbasis (2020 = 53.382,10 euro)
- Appartement boven Vredegerecht :
verhuur tot 15/7/2020 aan mevr. Fabich Gertrude voor 350 euro/maand incl. gemene delen. Stopgezet wegens overlijden. Op 27/7/20 terug verhuurd aan mevr. Sabah Abdou voor 725 euro/maand 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.

Vredegerecht	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Huuropbrengsten	59.113,00	59.757,91	55.015,75
Doorrekening kosten	1.604,00	1.187,08	1.604,55
Commissies verhuringen (1)		-756,25	0,00
Herstellingen en onderhoud	-3.239,29	-3.270,53	-5.283,73
Brandverzekering	-350,00	-324,90	-316,54
Afschrijvingen (2)	(niet budgettair)	-44.458,24	-43.413,38

Water, elektriciteit en gas	-660,71	-321,14	-343,59
Onroerende voorheffing	-700,00	-694,57	-651,01
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten (3)	(geen detail gekend)	-5.211,35	-10.952,69
TOTAAL		5.908,01	-4.340,64

De resultaten voor deze site :

- (1) Commissie Immo Demeester nieuwe huurder appartement
- (2) Extra afschrijving t.g.v. nieuwe warmtepomp vergaderzaal+nieuwe gasketel appartement
- (3) In 2019 werd de badkamer nog vernieuwd door ons technisch personeel. In 2020 waren er amper eigen interventies.

Onderhouden en beheren van het Boothuis

De concessie is operationeel sinds 6 mei 2010. Het basis jaarhuur is 15.000,00 euro en jaarlijks te indexeren. Vanaf juni 2020 bedroeg deze huur dus op maandbasis 1.492.57 euro.



Het resultaat van het Boothuis in 2020:

Boothuis	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Huuropbrengsten (1)	10.272,00	13.839,38	17.585,06
Intresten financieringen	0,00	0,00	0,00
Herstellingen en onderhoud	-2.000,00	-1.754,96	-1.272,58
Brandverzekering	-200,00	-175,21	-170,71
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-40.036,45	-42.428,82
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-2.102,17	-3.633,27
TOTAAL (1)		-30.229,41	-29.920,32

- (1) Ingevolge de huurvrijstelling voor de periode van 17/3-7/6 en vanaf 19/10 t.g.v. de corona maatregelen zijn de huuropbrengsten sterk naar beneden gegaan in 2020.

Sanitaire Unit

Sanitaire Unit	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Ontvangsten	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Onderhoud, herstellingskosten en gebruiksvergoeding (1)	-6.000,00	-6.356,46	-3.379,26
Afschrijvingen	(niet budgettair)	-3.939,19	-3.939,20
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten (2)	(geen detail gekend)	-1.559,02	-7.147,26
TOTAAL		-8.864,69	-11.465,72

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) In 2020 werd een grote revisieopdracht uitgevoerd op de SU
- (2) Ingevolge de revisie waren veel minder interventies nodig

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

Eind 2017 werd het commercieel strategisch plan, dat werd opgemaakt door Indro BVBA, gepresenteerd. In 2019 werden de eerste actiepunten daaruit gerealiseerd, met in hoofdzaak de aanstelling van een citycoach.

In 2020 werd verder gewerkt aan de realisatie van de actiepunten uit het commercieel strategisch plan. Echter is het belangrijk hierbij een aantal kanttekeningen te maken. Door de aanwerving van een nieuwe citycoach in oktober 2019 was een inlooptijd noodzakelijk om op volle kracht te kunnen verder werken. Ten tweede heeft de coronacrisis natuurlijk een grote impact gehad op de normale werking in 2020. Alsook hadden betrokken stakeholders logischerwijs andere zorgen aan hun hoofd. Daarenboven hebben ook de te nemen maatregelen om de covid-pandemie het hoofd te bieden een impact gehad op de normale werking rond centrumpromotie/citymarketing. Ook de renovatiewerken van het Pand die eraan zitten te komen, hebben de nodige voorbereidingen gevraagd rond het communicatief gegeven, zoals hoger reeds gekaderd. Tot slot werd achter de schermen wel naarstig verder gewerkt om een aantal zaken voor te bereiden tot verdere realisatie en evaluatie van het commercieel strategisch plan.

Actiepunten commercieel strategisch plan

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

- Aanstellen centrummanager of citycoach
Na het voeren van een aanwervingsprocedure kwam Wout Taghon als citycoach fulltime in dienst bij WAGSO op 14 oktober 2019.
Het takenpakket van de citycoach is heel divers en speelt zich af op vele fronten, maar vooral de wisselwerking tussen ondersteuning bieden aan de handelaarsvereniging Waregem Winkelstad en het verder realiseren, evalueren en bijsturen van het commercieel strategisch plan is een niet evidente evenwichtsoefening.
- Bepalen kernwinkelgebied
Er werden in 2020 een aantal voorbereidende meetings georganiseerd met betrekking tot de afbakening van het kernwinkelgebied. Daarbij werden diverse stakeholders betrokken (Unizo, Winkelen in Waregem, ...). Dit wordt verder uitgewerkt in 2021.
- Opmaken marketing- en publiciteitsplan
Dit plan kreeg verder vorm, maar ten gevolge van de covid-pandemie was er geen gepast moment om dit ten volle naar buiten te kunnen brengen. De finalisatie zal in 2021 gebeuren.
- Herinrichting van het openbaar domein
Dit is een permanente actie, die ook gekoppeld is aan de afbakening van het kernwinkelgebied.
- Optimalisering werking “Waregem Winkelstad” en diens aanbod

- Ondersteuning door de citycoach geeft vorm aan deze actie.
- Optimaliseren van de beleving in het centrum
Ook dit is een permanente actie. Echter zal met de renovatie van het Pand een nieuwe boost worden gegeven aan het kernwinkelgebied. De communicatiecampagne rond het Pand Ontpopt geeft hier al een idee van het nieuwe elan. Beleving wordt meer uitgespeeld naar de toekomst toe. In 2020 was het vooral roeien binnen de uitgezette covidmaatregelen en daaraan gekoppelde acties.
 - 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, ...)
 - Kwaliteitscontroles leegstaande panden
Hier wordt voorbereidend werk gedaan.
 - Promotioneel en marketingplan ‘Het Pand’;
Het Pand Ontpopt heeft deze actie vorm gegeven, maar in het kader van de heropening in 2022 wordt voorbereidend werk verricht.
 - Activeren Zuidboulevard door middel van de oprichting van een werkgroep
Dit zal worden gekoppeld aan de heropening van het Pand alsook de fase van de connectie met het Regenboogpark.
 - Keuze digitaal platform en ondersteuning handelaars
Er is voorbereidend werd gedaan om tot een Waregem APP te komen. Zie hiervoor verder.
 - Kind- en familievriendelijke aanpak
Dit is een permanente actie waar voor elk georganiseerd event de nodige aandacht wordt aan besteed.
 - Jaarlijkse bijdrage handelaars verplichten
Dit is verder onderzocht, maar tot op heden blijft de bijdrage verlopen via Winkelen in Waregem. De handelaarsvereniging heeft in 2020 beslist om, ten gevolge van de coronapandemie, geen lidgelden te innen bij de leden.

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

1.9.2.2.2 Activiteiten ondersteunen in het kader van versterking van de kernen

2020 was een heel uitzonderlijk jaar ten gevolge van de Covid-19 pandemie. De impact daarvan op het bestaande handelsapparaat en de horeca was immens en ongezien.

In 2020 werd dan ook een aanzienlijk budget uitgetrokken ter ondersteuning van de handelaars en horecazaken alsook werden een aantal ingrepen gedaan om te voldoen aan de coronamaatregelen (zie 1.9.2.2.3 hierna).

Ook binnen de stedelijke administratie zijn hier de nodige maatregelen en acties getroffen. Hieronder wordt een overzicht van alle geleverde inspanningen gegeven met daarna een verdere verduidelijking.

Voor de kerstverlichting wordt een apart overzicht voorzien aangezien er hiervoor een specifieke doorrekening werd aangemaakt.

1.9.2.2.3 Financieel overzicht en activiteiten

Promotiekosten	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Doorrekening kosten stadspromotie	(geen detail)	76.110,98	100.139,74
Stadskrant (1)	-78.850	-1.859,50	-33.570,44
Eindejaarsacties (2)		-8.928,30	0,00
Geluidsinstallatie winkelstraten (3)		-4.539,01	-3.584,35
Cinéstar		0	-8.264,46
Starsquare (4)		-17.500,00	-16.666,67
Vlaggen winkelstraten (5)		-2.450,00	-11.130,00
Herfstactie (6)		-8.519,68	-1.526,00
Moederdagevent		0,00	-15.205,43
Coronamaatregelen (7)		-25.544,96	0
Indro : commerciële begeleiding		0,00	-5.619,42
Vorbereiding ontwikkeling Waregem-app (8)		-3.180,16	-5.024,66
website winkelen in Waregem		-120,00	-3.241,26
Etalagewedstrijd (9)		-275,62	0,00
Woonmagazine (10)	-763,30	0,00	
Diverse publiciteitskosten Het Pand	-144,60	-250,00	
Citycoach werkuren promotie Waregem (11)	(geen detail)	-31.986,05	-22.282,16
Telefonie en administratiekosten		-432,25	-511,93
Afschrijvingen	(niet budg.)	-1.613,60	-1.613,60
Sponsoring Waregemse proevers	-5.000,00	0,00	-1.652,89
Overhead technische en administratieve loonkosten en algemene kosten	(geen detail gekend)	-20.978,47	-29.446,67
TOTAAL RESULTAAT (*)		-52.724,53	-59.450,20

(*) Vanaf 2019 werd voorzien in een integrale doorfacturatie van deze promotieactiviteiten. Het negatieve eindresultaat is t.g.v. de overheadkosten, de kosten van Indro en de kosten van de citycoach die niet integraal kunnen doorgerekend worden.

In het kader van deze uitzonderlijke omstandigheden werd binnen de handelaarsvereniging Winkelen in Waregem beslist om in 2020 geen lidgelden te innen. Vanuit deze insteek werd aan WAGSO gevraagd of een bijkomende ondersteuning mogelijk was. Binnen de voorziene budgetten was er mogelijkheid om te verschuiven door het schrappen van een aantal kosten die ten gevolge van corona niet zouden worden

gemaakt (moederdagactie, centrumfolder, ...). In zitting van het directiecomité van 14 juli 2021 werd dan ook beslist om, mits motivering, een bijkomende ondersteuning toe te staan van maximaal 30 000,00 euro in zoverre de acties ondersteunend waren voor het volledige handelsapparaat binnen het werkingsgebied van Winkelen in Waregem. Hierna komen een aantal van deze zaken terug.

De afzonderlijke ingrepen om de coronamaatregelen te kunnen garanderen, horen niet bij deze extra ondersteuning en maken deel uit van een afzonderlijke actie.

Centrumfolder (1)

In dit coronajaar werden uitzonderlijk geen centrumfolder uitgebracht. Wel werden er verschillende corona nieuwsbrieven door de Stad uitgebracht, en dit op kosten van de Stad.

De enige kost in 2020 was deze voor de opmaakkost van de voorjaarsfolder door Masters Communication. Na het opmaken van het ontwerp kwam de berichtgeving rond de lockdown en de verschillende maatregelen. Deze kosten waren dus reeds gemaakt, maar de folder kon uiteindelijk niet uitgebracht worden.

Eindejaarsactie handelaars (2)

WAGSO ondersteunde de eindejaarsactie van de handelaars voor een budget ten belope van 8.928,30 euro. Deze ondersteuning maakt deel uit van de bijkomende impuls ten gevolge van de coronacrisis.

Geluidsinstallatie winkelstraten (3)

WAGSO staat in voor de dataverbindingen via Telenet, de sabam muziekrechten, en het beheer van de volledige installatie. In 2020 bedroeg deze sabam 2397,11 euro, de datakosten 1548,16 euro en de herstellkosten van Jani Tack van 593,14 euro

Starsquare (4)

De huidige overeenkomst met de firma Ghistelincq voor het projecteren van boodschappen op de StarSquare watertoren bedraagt jaarlijks 17.500 euro excl. btw, is jaarlijks opzegbaar en loopt voor een periode van maximaal 5 jaar.



Vlaggen winkelstraten (5)

Ook in 2020 stond de firma Waelkens in voor de omwisseling. Het aantal omwisselingen bleef beperkt tot 1x ipv 4 in 2019. De kost bleef dan ook beperkt tot 2.450 euro.

Herfstactie zaterdag 2/10/20 en zondag 3/10/20 (6)

Evenementenbureau Fairs en Event zorgde voor een bedrag van 6.559,68 euro voor de nodige animatie in de winkelstraten : straatmuzikanten, een ballonclown, een autoshow, Airbrush Tattoo en circusact. Daarnaast werden ook affiches opgemaakt en bijkomende publiciteit gevoerd voor een bedrag van 2.460,00 euro.

Ook dit is een extra maatregel ter ondersteuning van de relance van 8.919,68 euro.

Coronamaatregelen (7)

Ter ondersteuning van de lijdende handelaars t.g.v. corona werden een aantal maatregelen getroffen:

- Wandman panelen voor cafés op de markt : 16.648,47 euro
- corona acts Kapcon en Avant Garde : 2.845,28 euro
- trottoirpijlen Publi Tony + middenstand : 2.897 euro
- opmaak (Duthoy Joof) en aanmaak (drukkerij netforce) baanborden 'ik koop in Waregem' : 1.875 euro
- aanmaak website en facebookpagina 'ik koop in Waregem' door Depypere Maxim : 1.160 euro
- geschenken winnaars 'ik koop in Waregem' : 119,21 euro

De genomen coronamaatregelen komen zo voor een totaal van 25.544,96 euro in de kosten terecht.

Daarvan is 2.845,28 euro toe te wijzen aan de extra ondersteuning aan Winkelen in Waregem.

Waregemapp : Voortraject en opmaak bestek (8)

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

Dit order omvat 11 werkdagen aan 795,04 euro/dag. In 2020 werd een bedrag van 3.180,16 euro aangerekend, wat maakt dat in totaal op eind 2020 reeds 8.204,82 euro is aangerekend.

In de loop van 2020 werd vrij intensief met UX Men samengewerkt om een lastenboek op te stellen. De interne werkgroep heeft dan ook het lastenboek gefinaliseerd. Het bestek alsook de wijze van gunnen werd door het directiecomité in zitting van 8 september 2020 goedgekeurd. Na publicatie werden in totaal 7 inschrijvingen ontvangen:

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

Het verder verloop van de toewijzingsprocedure en de effectieve uitwerking van de opdracht zal in 2021 worden verdergezet.

Etalagewedstrijd (9)

Er werd een wedstrijd uitgeschreven naar de handelaars voor de mooiste etalage. WAGSO zorgde voor 26 affiches, en de prijzen voor de winnaars. In totaal kostte deze actie 175,62 euro.

Woonmagazine (10)

Op vraag van Stad Waregem zorgde WAGSO voor een ½ pagina advertentieruimte i.v.m. (ver)bouwpremies.

Citycoach (11)

Deze totale loonkost voor de citycoach werd voor 70% toegewezen aan dit onderdeel voor algemene promotie. De overige 30% werd toegewezen aan de prioritaire actie voor de hernieuwbouw.

Kerstverlichting



In 2019 werd de firma Blachere Illumination aangesteld in de opdracht voor kerstverlichting voor de kerstperiodes

2019/2020 -
2020/2021 -
2021/2022. Het

jaarlijks budget hiervoor bedroeg 69.000 euro. In 2020 werd beslist om bijkomende verlichting te voorzien langsheen het parcours van een nieuw georganiseerde kerstwandeling doorheen het centrum en het Park Casier.



Ook werd beslist om een 'Huis van de Kerstman' te bouwen in het Park. Dit alles werd ook toevertrouwd aan de firma Blachère Illumination voor een meerprijs van 8.018,12 euro.



De firma Jani Tack stond in voor de geluidsinstallatie aan het huis van de Kerstman, en dit voor een kost van 286 euro.

Daarnaast werden ook nog 320 kerstbomen aangekocht via Vert Espace voor een eenheidsprijs van 5,60 euro incl. transport. Werkplus werd wederom aangesteld om de kerstbomen te plaatsen en versieren met linten. Gezien



er 50 extra bomen waren voorzien steeg deze kost van 2.582,15 naar 3.059,95 euro.

Kerstverlichting	Budget 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Doorrekening Kerstverlichting Stad Waregem (1)	92.000	81.950,46	73.681,73
Kerstverlichting en kerstbomen	-90.000	-82.993,12	-75.048,46
Overhead lonen techniekers en kosten algemeen	(geen detail gekend)	-12.003,46	-9.287,96
Elektriciteit kerstverlichting	-2.000	-750,34	-1.215,42
TOTAAL RESULTAAT (2)		-15.272,07	-11.870,11

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

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

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

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

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

- www.parkereninwaregem.be: dit is de geïntegreerde website waar alle informatie omtrent het vigerende parkeerbeleid is terug te vinden. Via deze website is er ook toegang tot het e-loket voor het digitaal aanvragen van een parkeervergunning. Het e-loket is een samenwerking met de softwareleverancier Intouch. Het technisch beheer en de hosting wordt gewaarborgd door de Stad Waregem
- www.winkeleninwaregem.be: deze website werd opgemaakt en gehost door Delta Solutions op verzoek van de organisatie Winkelen in Waregem (handelaarsvereniging Waregem Winkelstad). De citycoach houdt de informatie op deze website up-to-date, zoals komende events van Winkelen in Waregem, maar ook informatie over de aanwezige handelaars, acties alsook algemene informatie.
- www.hetpandontpopt.be: Deze website werd in 2020 gelanceerd. Voor de campagne “Het Pand OntPopt” werd een samenwerking aangegaan met marketing- en communicatiebureau Cayman uit Brugge (verder meer hierover). Deze communicatiecampagne geeft een weerslag van de renovatiewerken, maar ook over de nieuwe (tijdelijke) locaties van onze Pandhandelaars. De

campagne zal verder uitgewerkt worden en de website wordt zo ook up-to-date gehouden door de citycoach. Het technisch beheer is in handen van de communicatiedienst van de Stad.

- www.hetpandwaregem.be: tot slot is er nog deze URL die nog steeds in eigendom van WAGSO is. Dit kan een toekomstige website mogelijk maken voor het winkelcentrum na opening. Momenteel is er een doorlink naar de website www.hetpandontpopt.be. De hosting is via Sitehosting. Ook hier is het technisch beheer in handen van de communicatiedienst van de Stad.

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

Dé gekende communicatietool om alle citymarketing van de stad Waregem in beeld te brengen in de ruime regio, namelijk de centrumfolder, kende in 2020 ten gevolge van de coronacrisis geen uitgave. Door het uitblijven van evenementen werd geen enkele editie verspreid.

De hoger aangehaalde campagne Het Pand Ontpopt werd door het bureau Cayman bedacht en uitgewerkt. Naast de website komt er ook visibiliteit voor de handelszaken van het Pand tijdens de renovatiewerken en zal er een Pandkrant verspreid worden (zelfde verspreidingsgebied als de centrumfolder). Hier wordt ook ingezet op een eigen website met regelmatige updates over de werken alsook wordt via social media verder promotie gevoerd.

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

Het takenpakket van de citycoach bestaat o.a. uit :

- Ondersteuning aan Winkelen in Waregem: begeleiding bestuursvergaderingen en uitwerken acties en events
- Coronamaatregelen uitwerken en voorbereiden
- Ondersteuning bij de realisatie van het Commercieel Strategisch Plan (zie verder)
- Ondersteuning bij de campagne Het Pand Ontpopt

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

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



2 WETTELIJKE JAARREKENING

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

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 2467 / algemeen 202000525

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2020

2.1 JAARREKENING (PUBLICATIE)

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

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	12.076.173	12.576.690
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	12.076.173	12.576.690
Terreinen en gebouwen		22	11.691.780	12.158.047
Installaties, machines en uitrusting		23	353.809	384.013
Meubilair en rollend materieel		24	19.654	22.265
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	10.930	12.365
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	5.483.362	5.079.152
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.441.098	3.365.351
Voorraden		30/36	3.441.098	3.365.351
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	481.360	404.057
Handelsvorderingen		40	467.610	404.057
Overige vorderingen		41	13.750	0
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	1.527.216	1.178.478
Overlopende rekeningen		490/1	33.688	131.266
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	17.559.535	17.655.842

Nr.	BE 0809.449.360	VKT-kap 3.2
-----	-----------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	9.708.496	9.865.609
Inbreng		10/11	9.632.674	9.632.674
Kapitaal		10	9.632.674	9.632.674
Geplaatst kapitaal		100	10.382.674	10.382.674
Niet-opgevraagd kapitaal		101	750.000	750.000
Buiten kapitaal		11		
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	75.822	232.935
Onbeschikbare reserves		130/1		
Wettelijke reserve		130		
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133	75.822	232.935
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)		14		
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	7.851.038	7.790.233
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	6.128.750	6.518.750
Financiële schulden		170/4	6.128.750	6.518.750
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	5.868.750	6.193.750
Overige leningen		174/0	260.000	325.000
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	1.678.348	1.173.462
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	390.000	420.000
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.232.465	693.273
Leveranciers		440/4	1.232.465	693.273
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	46.883	55.448
Belastingen		450/3	579	25.181
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	46.304	30.267
Overige schulden		47/48	9.000	4.741
Overlopende rekeningen		492/3	43.940	98.021
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	17.559.535	17.655.842

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

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	3.437.886	981.767
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	2.735.523	
Omzet		70	1.890.739	1.983.488
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61	1.188.376	1.019.286
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)		62	346.689	293.222
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	556.567	567.170
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4	-19.480	-363
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	10.145	1.254
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A	2.616.403	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-72.438	120.483
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	3.130	625
Recurrente financiële opbrengsten		75	3.130	625
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	87.805	93.694
Recurrente financiële kosten		65	87.805	93.694
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	-157.113	27.414
Ottrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	-157.113	27.414
Ottrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	-157.113	27.414

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

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)		9906	-157.113	27.414
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	-157.113	27.414
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)		14P		
Ottrekking aan het eigen vermogen		791/2	157.113	
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		24.673
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		24.673
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)		14		
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		2.741
Vergoeding van de inbreng		694		2.741
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

2.2 PROEF- EN SALDIBALANS

WAGSO - Jaarrekening per 31/12/2020 **ACTIEF**

WAGSO
GEMEENTEPLEIN 2
8790 WAREGEM

Jaarrekening per 31/12/20
Inkomstenjaar **2020**
Aanslagjaar **2021**

		<u>ACTIEF</u>		
		<u>AW</u>	<u>Afschr.</u>	
I. OPRICHTINGSKOSTEN:		0,00	0,00	0,00
II. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA:		21	0,00	0,00
III. MATERIËLE VASTE ACTIVA:				12.076.172,91
		<u>AW</u>	<u>Afschr.</u>	<u>netto</u>
A. Terreinen en gebouwen:	22	17.380.977,42	5.689.197,83	11.691.779,59
B. Installaties, machines en uitrusting:	23	980.667,53	626.858,63	353.808,90
C. Meubilair en rollend materieel:	24	87.060,50	67.406,31	19.654,19
D. Andere materiële vaste activa	26	61.096,76	50.166,53	10.930,23
		18.509.802,21	6.433.629,30	12.076.172,91
VI. VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING:				3.441.097,96
A. Voorraden: (4)	30/36			
1 Project St-Eloois-Vijve Leykant	3500000		3.441.097,96	
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR:				481.359,84
A. Handelsvorderingen:	40		467.610,20	
1 Klanten:	4000000/4	140.806,19		
2 Nog op te maken facturen:	4040000	326.804,01		
3 Te ontvangen kredietnota's:		0,00		
4 Dubieuze klanten:	4070000	0,00		
5 Geboekte waardevermind. kl:	4090000	0,00		
B. Overige vorderingen:			13.749,64	
1. BTW n/c:	4110000+4	13.749,64		
2. Terug te vorderen belastingen : (5) 412		0,00		
3. Andere vorderingen	4160000	0,00		
4. Uitgegeven borgen :	4161000	0,00		
5. Andere vorderingen	41			
VIII. GELDBELEGGINGEN				0,00
A. Vastrentende effecten			0,00	
IX. BANKREKENINGEN				1.527.215,76
A. Bank:			1.527.215,76	
1 Belfius zichtrekening	5523340	352.003,69		
2 ING zichtrekening	5528230	575.212,07		
3 Belfius spaarrekening	5523530	600.000,00		
B. Beleggingen			0,00	
1 Belfius PCB note capital repayment	5534310	0,00		
X. OVERLOPENDE REKENINGEN:				33.688,25
A. Over te dragen kosten:	4900000	33.688,25		
B. Verkregen opbrengsten:	4910000	0,00		
				17.559.534,72

<u>PASSIEF</u>		ark cpal	ark jr	
I. <u>KAPITAAL:</u>				9.632.673,90
A. Geplaatst kapitaal: (1)		1000000		10.382.673,90
B. Niet opgevraagd kapitaal: (1)		1010000		-750.000,00
IV. <u>RESERVES:</u>				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. <u>OVERGEDRAGEN WINST/VERLIES:</u>				75.822,42
Overgedragen resultaat vorig boekjaar		1400000	1400000	75.822,42
Te verwerken winst van het boekjaar				0,00
VII. <u>VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN</u>				0,00
A Voorziening voor grote revisies/herstellingen:		1621000		0,00
		1622000		0,00
VIII. <u>SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR:</u>				6.128.750,00
A. Financiële schulden:				
1. Kredietinstellingen		1733100	Fin.gronden	0,00
		1733000	Fin.investeringen	5.868.750,00
2. Overige instellingen		1740000	Booth+Pand	260.000,00
IX. <u>SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR:</u>				1.678.348,11
A. Schulden op meer dan een jaar vervallend binnen het boekjaar:		423+424		390.000,00
B. Financiële schulden:				
1 Vaste voorschotten ING			430	0,00
C. Handels schulden:				1.232.464,73
1 Leveranciers:		4400000	755.121,93	
2 Te ontvangen facturen:		4440000	477.342,80	
3 Op te maken kredietnota's:		4499003	0,00	
4 Ontvangen vooruitbetalingen klanten		4499000	0,00	
D Schulden mbt belastingen en sociale lasten:				46.883,38
1. Belastingen:				
1 Geraamde belastingen:		4769000	450/3	0,00
2 BTW ric:		4760000+0751000	450/3	0,00
3 Bedrijfsvoorheffing:		4530000	450/3	579,30
4 Te betalen roerende voorheffing:		4531000	450/3	0,00
2. Bezoldigingen en sociale lasten:				
1 RSZ:		4540000	454/9	6.641,16
2 Bezoldigingen:		4550000	454/9	566,39
3 Provisie vakantiegeld:		4610000	454/9	39.096,53
E Overige schulden:				9.000,00
1 Dividenden boekjaar		4890050	47/48	0,00
2 Borgen project Schoolstraat-Roestraat:		4492000	47/48	9.000,00
4 R/C Stad Waregem:				0,00
X. <u>OVERLOPENDE REKENINGEN:</u>				43.940,29
A. Toe te rekenen kosten:		4920000		0,00
B. Over te dragen opbrengsten:		4491000+4930000		43.940,29
Wachtrekening		4990000		0,00
				17.559.534,72

RESULTATENREKENING

I. <u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN:</u>		4626261,94
A. Omzet:		1890739,43
1 Verkopen gronden en doorrekening kst gronden	449868,07	
2 Verhuring gronden	0,00	
2 Doorrekening beheersvergoeding sanitaire unit	3000,00	
3 Concessievergoeding Boothuis	13839,38	
4 Huur vredegerrecht en appartement	59757,91	
5 Doorrekening gemene delen vredegerrecht	1187,08	
6 doorrekening individuele installaties liften/sprinklers	7974,71	
7 Huurinkomsten pand	463717,53	
8 Ontvangsten onroerende voorheffing	96164,45	
9 Doorrekening kosten pand Gemene delen	45848,45	
10 Doorrekening kosten pand Gemene delen	0,00	
11 Huurinkomsten politie	117755,44	
12 Doorrekening herstellingen politie	819,79	
13 Doorrekening hygiënische containers	3001,83	
13 Doorrekening kosten verwarming	126457,82	
14 Doorrekening kosten water	20860,19	
15 Doorrekening kosten registratie huren	50,00	
16 Doorrekening eigenaarsonderhoud Stad Waregem	12125,60	
17 Doorrekening kosten hernieuwbouw pand	20437,94	
18 Ontvangsten parkeren + doorfacturaties off street	124500,18	
19 Dienstvergoedingen parkeren	116016,49	
20 Doorrekening kerstdecoratie Stad Waregem	81950,46	
21 Doorrekening promotionele activiteiten Stad Waregem	125406,11	
B Andere bedrijfsopbrengsten:		19,68
1 Ontvangen belastingen/herzieningen	19,68	
C Andere bedrijfsopbrengsten:		2735502,83
1 Ontvangen schadevergoedingen	25.769,57	
2 Ontvangen vergoedingen verzekering	8.532,06	
3 recup.eigen bijdrage maaltijdcheques	1.201,20	
4 Algemene werkingssubsidie	2.700.000,00	
II. <u>BEDRIJFSKOSTEN:</u>		4698699,46
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen:		-449.868,07
1. Inkopen:	-525.615,42	
2. Voorraadwijziging:	75.747,35	

B. Diensten en diverse goederen:		-738507,93
1 Nutsvoorzieningen (elec/gas/water)	-93147,05	
2 Onderhoud gebouw en wegen en huurlasten	-186014,38	
3 Verzekeringen	-4229,24	
4 Huur, onderhouds en herstellingskosten	-95886,45	
5 Kosten technische, juridische en externe ondersteuning	-187670,87	
6 Beurzen, optredens, vergaderingen	0,00	
7 Kosten publiciteit, drukwerk, kantoorartikelen en verzendingskosten	-155435,06	
1 Zitpenningen bestuursleden	-16.124,88	
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioen:		-346.688,56
2 bezoldigingen bedienden en arbeiders aanpassen organogram	-242.443,94	
3 dubbel vakantiegeld	0,00	
4 patr. Bijdragen rsz	-68.213,33	
5 2e pensioenpijler	-5.718,34	
6 maaltijdcheques	-8.295,75	
7 Verplaatsingsvergoedingen	-767,23	
8 andere personeelskosten	-6.933,33	
9 Hospitalisatieverzekering	-873,97	
10 Interbedrijfsgeneeskundige dienst	0,00	
11 Arbeidsongevallenverzekering	-845,47	
12 Toevoeging voorziening vakantiegeld	-39.096,53	
13 Terugname voorziening vakantiegeld	26.499,33	
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen:		-537.086,91
1. Afschrijvingen:	-556.567,25	
2. Waardeverminderingen klanten:	19.480,34	
E. Voorzieningen voor risico's en kosten:		0,00
1. Toevoeging voorziening grote revisies:	0,00	
2. Terugname voorziening grote revisies:	0,00	
F. Andere bedrijfskosten:		2.626.547,99
1 Roerende voorheffing op intresten	0,00	
2 Onroerende voorheffing	-10.145,39	
3 Andere belastingen:	0,00	
4 Minderwaarden op vorderingen	-19.480,34	
5 Diverse schadeloosstellingen	2.596.922,26	
RESULTAAT BTW ARTIKEL 4 BTW BELASTINGPLICHTIGEN		-72437,52
1 Werkingssubsidies		
III. <u>BEDRIJFSRESULTAAT:</u>		-72437,52

IV. <u>FINANCIËLE OPBRENGSTEN:</u>		3129,85
A. Opbrengsten uit vlottende activa:		175,27
1. Intresten zichtrekeningen		
2. Intresten spaarrekeningen:	175,27	
3. Intresten effectenrekening		
B. Andere financiële opbrengsten:		2954,58
1. Kortingen contante betaling	0,06	
2. betalingsverschillen/schadevergoedingen	2.954,52	
V. <u>FINANCIËLE KOSTEN:</u>		-87805,15
A. Kosten van schulden:		-87702,33
1 Intresten zichtrekening	0	
2 Intresten leningen:	-87.702,33	
3 Nalatigheidsintresten:	0	
B. Andere financiële kosten: (33)		-102,82
1 Bankkosten:	-102,80	
2 Verwijlintresten:	0	
3 Nadelige betalingsverschillen	-0,02	
VI. <u>RESULTAAT UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN:</u>		-157112,82
VII. <u>UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN:</u>		0
A Andere uitzonderlijke opbrengsten:		0
1. Rechtzetting passief sociaal secretariaat	0	
2. Teruggave borg VMW	0	
VIII. <u>UITZONDERLIJKE KOSTEN:</u>		0
A Andere uitzonderlijke kosten		0
IX. <u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN:</u>		-157112,82
X. <u>BELASTINGEN OP HET RESULTAAT:</u>		0
A. Belastingen:		0
1 Geraamde belastingen:		

X. <u>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR:</u>	-157112,82
XI. <u>OVERBOEKING NAAR BELASTINGSVRIJE RESERVES:</u>	0
XII. <u>TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR:</u>	-157112,82

2.3 RESULTAATSVERWERKING

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

In 2020 was er een negatief resultaat van 157.112,82 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 dit over te dragen saldo sterk afneemt naar 75.822,42 euro.

2.4 FISCAAL RESULTAAT

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

Resultaat voor belastingen:	-157.112,82 euro
Verworpen uitgaven :	6.787,41 euro
Notionele intrestaftrek :	- 0,00 euro (nvt bij negatieve resultaten)
<u>Aanwending verliezen vorige boekjaren :</u>	<u>- 0,00 euro</u>
Fiscaal resultaat:	- 150.278,56 euro

Er was voor 2020 nog een notionele intrestaftrek van 6.089,57 euro mogelijk. Gezien het negatief resultaat is dit echter niet van toepassing. Voor de volgende jaren valt deze notionele intrestaftrek terug naar zo'n 1.000 euro.

Gezien het negatief fiscaal resultaat is er dus voor 2020 geen belasting te betalen. Wel kan de betaalde roerende voorheffing van 52,58 euro gerecupereerd worden.

Ter verduidelijking bij deze een tabel met het verschil tussen het boekhoudkundig en het fiscaal resultaat sinds 2017 waaruit ook blijkt dat we op 31/12/2020 nog een over te dragen fiscaal verlies overhouden van 6.143,99 euro :

	BOEKHOUDING		FISCAAL				
	resultaat jaarrekening	resultaat jaar	verworpen uitgaven(+)	notionele intrestaftrek (-)	overgedragen verliezen vorige jaren	fiscaal resultaat na overdracht verliezen	saldo over te dragen verliezen
2017	-107167,64	-107167,64	6189,71	0	0	-100977,93	100977,93
2018	90454,51	90454,51	6470,93	71390,77	-25534,67	0	75443,26
2019	69043,27	69043,27	4393,63	18474,27	-54962,63	0	20480,63

2020	27414,24	27414,24	5087,28	18238,07	-14263,44	0	6143,99
2021	-157112,82	-157112,82	6787,41		0	0	6143,99

2.5 WAARDERINGSREGELS

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

Enkele algemene principes worden dienaangaande toegepast:

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

Algemene principes

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

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

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

Waarderingsregels

a. Waardering bij eerste opname

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

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

b. Waardering in de volgende boekjaren

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

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

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

Afwijkingen en specifieke waarderingsregels

a. Geldbeleggingen en liquide middelen

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

b. Vorderingen op korte termijn

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

c. Voorraden

- De voorraden die het bestuur heeft verworven naar aanleiding van een ruiltransactie waardeert ze tegen aanschaffingsprijs of de marktwaarde op de balansdatum als die lager is.

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

2.6 AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN

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

Onder overige onroerende infrastructuur worden onder meer het rioleringsnet, de openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur (bv On street parkeerautomaten).	5-20 jr
<u>Onderhoudswerken aan overige onroerende infrastructuur</u> die niet worden opgenomen in de exploitatie, worden over een kortere termijn afgeschreven. Deze termijn hangt af van de aard van het onderhoudswerk en de impact op de gebruikswaarde van de infrastructuur.	5-20 jr
Installaties, machines en uitrusting Onder de installaties, machines en uitrusting wordt onder meer opgenomen werkmateriaal (boormachines, grasmachines, hakselaars, brandweer-helmen- en kledij, reanimatietoestellen, keukengerei, diepvriezers, koelkasten, uitrusting van RVT's ,...	3-10 jr
Meubilair Onder meubilair wordt onder meer opgenomen kasten, stoelen, banken, bureaus,... in de mate dat ze niet onroerend door bestemming zijn	5-10 jr
Kantooruitrusting Onder kantooruitrusting wordt onder meer opgenomen faxtoestellen, kopieermachines, papiervernietigers, tv's, dvd-spelers, ... Gezien de snelle veroudering en technologische evolutie in het <u>informaticamaterieel</u> wordt deze rubriek over een kortere termijn afgeschreven. ... Informaticamateriaal bevat onder meer computers, computerschermen, beamers, laptops, ...	3-5 jr 3-5 jr
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	AFSCHRIJVINGS TERMIJN
Kosten van onderzoek en ontwikkeling	5-10 jr
Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten	5-10 jr
Plannen en studies	5-10 jr

2.7 KASTOESTAND EN REKENINGSUITTREKSELS

WAGSO

Lijst thesaurietotalen van 1/1/2020 tot 31/12/2020

27-apr.-2021 15:39

<u>Thesaurie</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Algemene rekening</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>IBAN</u>	<u>Debet</u>	<u>Credit</u>	<u>Saldo</u>
97	Loonboekingen	5800100	fictieve thesaurie		913,00 €	913,00 €	0,00 €
100	Bankrekening WAGSO	5523340	Wagso Belfius - BE68 0910 1817 8334	BE68 0910 1817 8334	8.113.532,72 €	7.761.529,03 €	352.003,69 €
103	Belfius treasury special	5523520	Wagso Belfius treasury - BE64 0910 2134 2352	BE64 0910 2134 2352	700.036,25 €	700.036,25 €	0,00 €
104	BELFIUS BK 2Y CAPITAL REPAYMENT FLOORED FLOATER 29/6/2020 WITH 50% REPAYMENT 29/6/2019	5523252	Wagso Belfius Floored Note capital vvd 29/6/20 BE6305413252		250.000,00 €	250.000,00 €	0,00 €
105	Belfius spaarrekening	5523530	Wagso Belfius spaarrekening	BE57 0910 1817 8435	1.900.000,00 €	1.300.000,00 €	600.000,00 €
999	Fictieve thesaurie Correcties	5800100	fictieve thesaurie		581.767,00 €	581.767,00 €	0,00 €
550010	WAGSO ING	5528230	Wagso ING - BE92 3630 7337 8823	BE92 3630 7337 8823	1.385.172,05 €	809.959,98 €	575.212,07 €



3 JAARREKENING VLAANDEREN

- 3.1 BELEIDSEVALUATIE
- 3.2 FINANCIËLE NOTA
- 3.3 TOELICHTING

Adres:

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

Directeur:

Bart Verschelde

NIS-code:

34040

Laatste volgnummer budgettair dagboek:

budgettair 2467 / algemeen 2020005525

Ondernemingsnummer:

0809 449 360

Voorzitter:

Kristof Chanterie

Rapporteringsperiode:

2019

3.1 BELEIDSEVALUATIE

3.1.1 Rapport beleidsevaluatie

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

Beleidsevaluatie	
2020	
Journaalvolnummers: JR Budg. 2467 Alg. 2020005525 / EK 2457 IK 1140	
WAGSO (0809.449.360)	Directeur:: Bart Vershelde
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

	2020		
	Jaarrekening	Einkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	3.272.323	3.606.730	1.924.730
Ontvangsten	449.868	449.081	2.000.000
Saldo	-2.822.455	-3.157.649	75.270
Investerings			
Financiering			
Uitgaven	0	0	1.200.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	0	0	-1.200.000

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

2020

	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	3.272.323	3.606.730	1.924.730
Ontvangsten	449.868	449.081	2.000.000
Saldo	-2.822.455	-3.157.649	75.270
Investerings			
Financiering			
Uitgaven	0	0	1.200.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	0	0	-1.200.000

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

2020

	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	2.726.352	2.730.000	1.070.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-2.726.352	-2.730.000	-1.070.000
Investerings			
Financiering			

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

SD3.AP1.A1 kern Desselgem

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

Prioritaire actie: AC000048: SD3.AP1.A2 hernieuwbouw Het Pand

SD3.AP1.A2 hernieuwbouw Het Pand

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

Toelichting

in uitvoering: MJP002543 hernieuwbouw Pand
Het architectenbureau Wielfaert Architecten heeft het dossier volledig uitgewerkt en dit werd goedgekeurd op de gemeenteraad mei 2020. Ondertussen werd de publicatie gedaan en werd de opening van de offerten gedaan op 1 juli 2020. In totaal werden er 3 offerten geopend en werden deze nagezien door het architectenbureau. Dit leidde tot een gunningsverslag met toewijzing aan de THV Artes Depret - EEG in het college van 9 september 2020. De startvergadering werd georganiseerd op 7 oktober 2020 en de maanden nadien werd op regelmatige tijdstippen vergaderd in kader van de voorbereiding van de werken. WAGSO stelde in

2020

	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	2.726.352	2.730.000	1.070.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-2.726.352	-2.730.000	-1.070.000
Investerings			
Financiering			

Prioritaire actie: AC000049: SD3.AP1.A3 plein thv Regenboogstadion

SD3.AP1.A3 plein thv Regenboogstadion

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

Geen niet-prioritaire acties

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

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

Prioritaire actie: AC000051: SD3.AP2.A2 aanpassingen Oblatenauditorium

SD3.AP2.A2 aanpassingen Oblatenauditorium

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

Prioritaire actie: AC000052: SD3.AP2.A3 diverse werken zwembad

SD3.AP2.A3 diverse werken zwembad

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

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

SD3.AP2.A4 nieuwbouw kleedkamers Racing

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

Toelichting evaluatie: *nog niet opgestart: MJP002545 nieuwbouw kleedkamers Racing*

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

SD3.AP2.A5 aanleg kunstgrasvelden

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

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

SD3.AP2.A6 nieuwe competitiesporthal

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

Toelichting evaluatie: *nog niet opgestart: MJP002546 nieuwe competitiesporthal*

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

SD3.AP2.A7 investeringstoelage nieuwbouw Akabe Funk

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

Prioritaire actie: AC000057: SD3.AP2.A8 nieuwbouw chiro centrum
 SD3.AP2.A8 nieuwbouw chiro centrum
 Van 01/01/2020 tot 31/12/2025

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

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

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

	2020		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	545.971	876.730	854.730
Ontvangsten	449.868	449.081	2.000.000
Saldo	-96.103	-427.649	1.145.270
Investerings			
Financiering			
Uitgaven	0	0	1.200.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	0	0	-1.200.000

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

Toelichting evaluatie: *in uitvoering: MJP002582 rioleringswerken verkaveling Spoorweglaan Gemeenteraad 4 juni 2019 - Goedkeuren convenant tussen stad Waregem en WAGSO verkaveling Spoorweglaan. De verkaveling is in uitvoering. De aannemer Jozef Vanden Boverie & Co.*

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

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

2020

	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	545.971	876.730	854.730
Ontvangsten	449.868	449.081	2.000.000
Saldo	-96.103	-427.649	1.145.270
Investerings			
Financiering			
Uitgaven	0	0	1.200.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	0	0	-1.200.000

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

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

Geen niet-prioritaire acties

Geen niet-prioritaire actieplannen

Geen niet-prioritaire beleidsdoelstellingen

Niet-prioritaire AGB WAGSO:

- OVERIG BELEID: OVERIG BELEID

- BD000005: overig beleid

2020

	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	1.053.575	1.198.070	1.374.770
Ontvangsten	4.273.659	4.258.988	2.241.090
Saldo	3.220.085	3.060.918	866.320
Investerings			
Uitgaven	56.050	56.050	157.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-56.050	-56.050	-157.000
Financiering			
Uitgaven	420.000	420.000	420.000
Ontvangsten	0	0	700.000
Saldo	-420.000	-420.000	280.000

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

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP initieel krediet: MJP_ORIGINEEL_BEGINKREDIET_2020 2020: Alg. 1140

MJP eindkrediet: M JP_HERZIENING_OVERDRACHT_2021 2021: Alg. 2457

3.1.2 Toelichting verschillen tussen begin en eindbudget en jaarrekening

	Prioritair : BD000003: SD3. Verder ontwikkelen van een aantrekkelijke en bruisend Waregem		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	3.272.323	3.606.730	1.924.730
Ontvangsten	449.868	449.081	2.000.000
Saldo	-2.822.455	-3.157.649	75.270
Investerings			
Financiering			
Uitgaven	0	0	1.200.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	0	0	-1.200.000

Exploitatie :

Ontvangsten : De verwachte verkopen van gronden in de Spoorweglaan verlopen trager dan verwacht. Deze budgetten werden dan ook grotendeels verschoven naar 2021 t.e.m. 2025 voor een bedrag van ongeveer 1.551.000 euro.

Uitgaven : De budgetten voor schadevergoedingen aan huurders van Het Pand voor vervroegde beëindiging werden aangepast naar de verwachte bedragen met 1.512.000 euro. Publiciteitskosten m.b.t. de renovatie van het Pand werd met 73.000 euro verhoogd (spreiding in het MJP ligt anders dan initieel verwacht).

Voor de infrastructuurwerken Spoorweglaan zijn er uiteindelijk 325.000 euro minder uitgaven gerealiseerd ; uitgaven die verschuiven naar 2021.

Financiering :

De voorziene terugbetaling van de financiering voor de gronden Spoorweglaan in 2020 worden om dezelfde reden als bovenvermeld verschoven naar 2021 t.e.m. 2025

	Niet prioritair : BD000005: overig beleid		
	Jaarrekening	Eindkredieten	Initiële kredieten
Exploitatie			
Uitgaven	1.053.575	1.198.070	1.374.770
Ontvangsten	4.273.659	4.258.988	2.241.090
Saldo	3.220.085	3.060.918	866.320
Investerings			
Uitgaven	56.050	56.050	157.000
Ontvangsten	0	0	0
Saldo	-56.050	-56.050	-157.000
Financiering			
Uitgaven	420.000	420.000	420.000
Ontvangsten	0	0	700.000
Saldo	-420.000	-420.000	280.000

Exploitatie :

uitgaven : daling 176.700 :

- daling 93.500 euro kosten publiciteit Waregem/parkeren onder andere t.g.v. verschuiving kost app Waregem van 30.000 euro van 2020 naar 2021 , 20.000 euro minder kosten dan geraamd voor ondersteuning handelaars , 31.000 euro schrapping folders Waregem
- daling 32.000 euro elektriciteitskosten met inbegrepen 23.000 euro kosten voor elektriciteit (stookplaats)
- daling 34.000 euro voor interventies aan parkeerinstallaties in de ondergrondse parkings
- daling 14.000 euro voor vergoedingen m.b.t. on en off street parkeren ; dit in overeenstemming met de dalende inkomsten
- stijging 5.000 euro voor waterverbruik

ontvangsten : stijging 2.017.898 euro waarvan in hoofdzaak :

- stijging 1.800.000 euro : bijkomende werkingssubsidie van Stad Waregem om de verliezen weg te werken t.g.v. de schadevergoedingen voor de verplichte beëindigingen van de huurovereenkomsten
- 114.000 stijging doorrekeningen onroerende voorheffing (vooral t.g.v. aanrekening 2018 die niet gebudgetteerd was in inkomsten en uitgaven)
- 31.000 euro stijging in doorrekeningen verwarming
- 61.000 euro grotere huurontvangsten dan verwacht
- 58.000 euro daling in parkeerinkomsten off street

Investerings :

Het oorspronkelijk budget werd eerst verhoogd met 130.236,06 euro overdrachten van 2019. Deze overdrachten en een gedeelte van de saldo's werden grotendeels teruggedraaid eind 2020 met een budgetvermindering van 169.000 euro gezien er in het kader van de renovatie weinig investeringen noodzakelijk bleken. Enkel voor het onderdeel inrichting parking Zuiderpromenade werd een budgetverhoging doorgevoerd van 43.000 euro. Alle saldo's van deze kredieten t.b.v. 103.296,20 euro werden eind 2020 integraal overgedragen naar 2021 waardoor dit eindkrediet dus identiek is aan het bedrag van de jaarrekening.

Financiering :

ontvangsten : de voorziene financiering van 700.000 euro om de werking van WAGSO te blijven garanderen bleek niet nodig en werd dus budgettair en effectief geschrapt.

3.2 FINANCIËLE NOTA

3.2.1 Doelstellingenrekening

 	J1: Doelstellingenrekening	
	2020	
	Journaalvolnummers: JR Budg. 2467 Alg. 2020005525 / EK 2227	
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		
Uiteave	3.272.323	3.532.730
Ontvanest	449.868	449.081
Saldo	-2.822.455	-3.083.649
Investering		
Financiering		

Niet prioritaire beleidsdoelstellingen

	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie		
Uiteave	1.053.575	1.272.070
Ontvanest	4.273.659	4.258.988
Saldo	3.220.085	2.986.918
Investering		
Uiteave	56.050	159.346
Ontvanest	0	0
Saldo	-56.050	-159.346
Financiering		
Uiteave	420.000	420.000
Ontvanest	0	0
Saldo	-420.000	-420.000

Totaal



	Jaarrekening	Meerjarenplan
Exploitatie		
Uiteave	4.325.898	4.804.800
Ontvanest	4.723.527	4.708.069
Saldo	397.630	-96.731
Investering		
Uiteave	56.050	159.346
Ontvanest	0	0
Saldo	-56.050	-159.346
Financiering		
Uiteave	420.000	420.000
Ontvanest	0	0
Saldo	-420.000	-420.000

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP:

MJP_HERZIENING_1_BEGINKREDIET_2021 2020: Alg. 2227

3.2.2 Staat van financieel evenwicht

 	J2: Staat van het financieel evenwicht
	2020
Journaalvolnummers: JR Budg. 2467 Alg. 2020005525 / EK 2227	
WAGSO (0809.449.360)	Directeur:: Bart Verschelde
Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Voorzitter:: Kristof Chanterie

Budgettair resultaat	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	397.630	-96.731
a. Ontvangsten	4.723.527	4.708.069
b. Uitgaven	4.325.898	4.804.800
II. Investeringsaldo	-56.050	-159.346
a. Ontvangsten	0	0
b. Uitgaven	56.050	159.346
III. Saldo exploitatie en investeringen	341.580	-256.077
IV. Financieringsaldo	-420.000	-420.000
a. Ontvangsten	0	0
b. Uitgaven	420.000	420.000
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	-78.420	-676.077
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	825.133	825.133
VII. Gecumuleerd budgettair resultaat	746.713	149.056
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	746.713	149.056

Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Exploitatiesaldo	397.630	-96.731
II. Netto periodieke aflossingen	420.000	420.000
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	420.000	420.000
III. Autofinancieringsmarge	-22.370	-516.731

Gecorrigeerde Autofinancieringsmarge	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Autofinancieringsmarge	-22.370	-516.731
II. Correctie op de periodieke aflossingen	-135.100	-135.100
a. Periodieke aflossingen conform de verbintenissen	420.000	420.000
b. Gecorrigeerde aflossingen o.b.v. de financiële schulden	555.100	555.100
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge	-157.470	-651.831

Geconsolideerd financieel evenwicht	Jaarrekening	Meerjarenplan
I. Beschikbaar budgettair resultaat		
- Autonoom gemeentebedrijf	746.713	149.056
Totaal beschikbaar budgettair resultaat	746.713	149.056
II. Autofinancieringsmarge		
- Autonoom gemeentebedrijf	-22.370	-516.731
Totale Autofinancieringsmarge	-22.370	-516.731
III. Gecorrigeerde autofinancieringsmarge		
- Autonoom gemeentebedrijf	-157.470	-651.831
Totale gecorrigeerde autofinancieringsmarge	-157.470	-651.831


Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP dossiers van andere entiteiten:

MJP: MJP_HERZIENING_1_BEGINKREDIET_2021 2020: Alg. 2227

JR dossiers van andere entiteiten:

3.2.3 Realisatie van de kredieten

		J3: Realisatie van de kredieten 2020 Journaalvolnummers: JR Budg. 2467 Alg. 2020005525 / IK 1140 EK 2227 WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem Directeur:: Bart Verschelde Voorzitter:: Kristof Chanterie				
		Jaarrekening		Eindkredieten		Initiële kredieten
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
- Autonomoom gemeentebedrijf						
Exploitatie	4.325.898	4.723.527	4.804.800	4.708.069	3.299.500	4.241.090
Investerings	56.050	0	159.346	0	157.000	0
Financiering	420.000	0	420.000	0	1.620.000	700.000
Leningen en leasings	420.000	0	420.000	0	1.620.000	700.000

Andere gebruikte dossiers op dit rapport:

MJP initieel krediet:

MJP_ORIGINEEL_BEGINKREDIET_2020 2020: Alg. 1140

MJP eindkrediet:

MJP_HERZIENING_1_BEGINKREDIET_2021 2020: Alg. 2227

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

3.2.4 De Balans

  WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	J4: Balans 2020 Journaalvolgnommern: JR Budg. 2467 Alg. 2020005525 Directeur:: Bart Verschelde Voorzitter:: Kristof Chanterie
---	--

	2020	2019
ACTIVA	17.559.535	0
I. Vlottende activa	5.483.362	0
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	1.527.216	
B. Vorderingen op korte termijn	481.360	0
1. Vorderingen uit ruiltransacties	467.610	
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties	13.750	
C. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3.441.098	
D. Overlopende rekeningen van het actief	33.688	
II. Vaste activa	12.076.173	0
C. Materiële vaste activa	12.076.173	0
1. Gemeenschapsgoederen	211.558	0
b. Wegen en andere infrastructuur	207.299	
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	4.260	
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	11.853.684	0
a. Terreinen en gebouwen	11.484.481	
b. Installaties, machines en uitrusting	353.809	
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	15.395	
3. Andere materiële vaste activa	10.930	0
a. Terreinen en gebouwen	10.930	

	2020	2019
PASSIVA	17.559.535	0
I. Schulden	7.851.038	0
A. Schulden op korte termijn	1.722.288	0
1. Schulden uit ruiltransacties	1.300.959	0
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	39.097	
c. Niet-financiële schulden uit ruiltransacties	1.261.863	
3. Overlopende rekeningen van het passief	31.329	
4. Schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen	390.000	
B. Schulden op lange termijn	6.128.750	0
1. Schulden uit ruiltransacties	6.128.750	0
b. Financiële schulden	6.128.750	
II. Nettoactief	9.708.496	0
B. Gecumuleerd overschot of tekort	75.822	
D. Overig nettoactief	9.632.674	

Opmerking : De cijfers voor boekjaar 2019 werden niet ingevuld in dit cipal rapport. Hiervoor werd ook éénmalig toestemming gegeven door ABB.

3.2.6 Staat van opbrengsten en kosten

 	J5: Staat van opbrengsten en kosten	
	2020	
Journaalvolgnummers: JR Budg. 2467 Alg. 2020005525		
WAGSO (0809.449.360)	Directeur:: Bart Vershelde	
Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Voorzitter:: Kristof Chanterie	

	2020	2019
I. Kosten	4.786.505	0
A. Operationele kosten	4.698.699	0
1. Goederen en diensten	1.188.376	
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	334.091	
3. Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	549.684	
8. Andere operationele kosten	2.626.548	
B. Financiële kosten	87.805	
II. Opbrengsten	4.629.392	0
A. Operationele opbrengsten	4.626.262	0
1. Opbrengsten uit de werking	1.890.739	
2. Fiscale opbrengsten en boetes	20	
3. Werkingssubsidies	2.700.000	0
a. Algemene werkingssubsidies	2.700.000	
6. Andere operationele opbrengsten	35.503	
B. Financiële opbrengsten	3.130	
III. Overschot of tekort van het boekjaar	-157.113	0
A. Operationeel overschot of tekort	-72.438	0
B. Financieel overschot of tekort	-84.675	0
IV. Verwerking van het overschot of tekort van het boekjaar	-157.113	0
C. Over te dragen overschot of tekort van het boekjaar	-157.113	

Opmerking : De cijfers voor boekjaar 2019 werden niet ingevuld in dit cipal rapport. Hiervoor werd ook éénmalig toestemming gegeven door ABB.

3.3 TOELICHTING

3.3.1 Ontvangsten en uitgaven van functionele aard


 	T1: Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard
	2020
	Journaalvolgnommern: JR Budg. 2467 Alg. budgettair 2467 / algemeen 2020005525 / EK 2457 WAGSO (0809.449.360)
	Gemeenteplein 2, 8790 Waregem Directeur:: Bart Verschelde Voorzitter:: Kristof Chanterie

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Jaarrekenin	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla	Meerjarenpla
Algemene financiering						
Exploitatie						
Uitgaven	29.520	31.070	11.580	11.580	11.580	11.580
Ontvangsten	2.767.519	2.766.846	262.250	263.150	264.050	265.850
Saldo	2.738.000	2.735.776	250.670	251.570	252.470	254.270
Investeringen						
Uitgaven	10.449	10.449	31.146	25.000	25.000	25.000
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Saldo	-10.449	-10.449	-31.146	-25.000	-25.000	-25.000
Financiering						
Uitgaven	0	0	0	0	0	1.000.000
Ontvangsten	0	0	1.000.000	0	0	0
Saldo	0	0	1.000.000	0	0	-1.000.000
Financiële en sociale hulp						
Exploitatie						
Investeringen						
Financiering						
Interne werking						
Exploitatie						
Uitgaven	312.199	339.090	351.990	362.090	370.090	389.190
Ontvangsten	17.817	14.968	21.100	21.100	21.100	21.100
Saldo	-294.382	-324.122	-330.890	-340.990	-348.990	-368.090
Investeringen						
Uitgaven	0	0	11.406	34.000	9.000	9.000
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Saldo	0	0	-11.406	-34.000	-9.000	-9.000
Financiering						
Leren en welzijn						
Exploitatie						
Investeringen						
Financiering						
Omgeving						

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
Exploitatie						
Uitgaven	3.984.179	4.434.640	2.440.579	1.511.519	1.008.690	997.207
Ontvangsten	1.938.191	1.926.255	2.154.159	2.279.534	2.901.925	2.677.144
Saldo	-2.045.989	-2.508.385	-286.420	768.015	1.893.235	1.679.937
Investerings						
Uitgaven	45.601	45.601	217.244	322.500	202.500	202.500
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Saldo	-45.601	-45.601	-217.244	-322.500	-202.500	-202.500
Financiering						
Uitgaven	420.000	420.000	390.000	390.000	1.165.000	1.065.000
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Saldo	-420.000	-420.000	-390.000	-390.000	-1.165.000	-1.065.000
Senioren,						
Exploitatie						
Investerings						
Financiering						
Vrije tijd						
Exploitatie						
Investerings						
Financiering						
Wonen voor						
Exploitatie						
Investerings						
Financiering						

MJP: MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2021 2021: Alg. 2457
Meerjarenplan: MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2021 2021: Alg. 2457
Jaarrekeningen: JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

3.3.2 Ontvangsten en uitgaven van economische aard



		T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard		2020	
Journaalvolgnummers: JR. Bude , 2467 Alg. 2020005525 / EK 2457 WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem		Directeur: Bart Verschaelde Voorzitter: Kristof Chantierie			

	2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
I. Exploitatie-uitgaven												
A. Operationele uitgaven												
1. Goederen en diensten	1.260.867	1.712.790	1.444.774	1.119.798	1.119.798	900.960	896.560	909.560	896.560	909.560	909.560	909.560
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	350.678	373.920	379.420	389.820	389.820	400.020	410.320	421.920	410.320	421.920	421.920	421.920
a. Politiek personeel	16.125	20.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
c. Niet vastbestedend niet-onderwijzend personeel	316.376	328.700	338.400	348.700	348.700	358.900	369.200	380.700	369.200	380.700	380.700	380.700
f. Andere personeelskosten	18.178	24.720	23.520	23.620	23.620	23.620	23.620	23.720	23.620	23.720	23.720	23.720
5. Andere operationele uitgaven	2.626.548	2.628.490	1.190.530	292.147	292.147	11.955	11.955	11.955	11.955	11.955	11.955	11.955
B. Financiële uitgaven												
1. Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden	87.804	89.600	89.425	83.425	83.425	77.425	64.483	54.542	64.483	54.542	54.542	54.542
- aan financiële instellingen	87.804	89.500	89.325	83.325	83.325	77.325	64.383	54.442	64.383	54.442	54.442	54.442
- aan andere entiteiten	78.589	89.500	89.325	83.325	83.325	77.325	64.383	54.442	64.383	54.442	54.442	54.442
- aan andere entiteiten	9.215	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Andere financiële uitgaven	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
II. Exploitatieontvangsten												
A. Operationele ontvangsten												
1. Ontvangsten uit de werking	4.720.398	4.704.940	2.437.509	2.563.784	2.563.784	3.187.075	3.059.575	2.964.094	3.059.575	2.964.094	2.964.094	2.964.094
2. Fiscale ontvangsten en boetes	1.984.800	1.969.480	2.229.109	2.355.384	2.355.384	2.978.675	2.851.175	2.755.694	2.851.175	2.755.694	2.755.694	2.755.694
a. Aanvullende belastingen	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Andere aanvullende belastingen	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Werkingsubsidies	2.700.000	2.700.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
a. Algemene werkingsubsidies	2.700.000	2.700.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
- van de gemeente	2.700.000	2.700.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
5. Andere operationele ontvangsten	35.578	35.460	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
B. Financiële ontvangsten												
a. Financiële ontvangsten	3.130	3.129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Exploitatiesaldo												
Jaarrekening	397.630	-96.731	-366.640	678.595	678.595	1.796.715	1.676.257	1.566.117	1.676.257	1.566.117	1.566.117	1.566.117
Meerjarenplan												

	2020		2021	2022	2023	2024	2025
	Jaarrekening	Meerjarenplan					
I. Investeringsuitgaven							
B. Investeren in materiële vaste activa							
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste							
a. Terreinen en gebouwen	56.050	56.050	259.796	381.500	236.500	236.500	236.500
b. Wegen en andere infrastructuur	56.050	56.050	259.796	381.500	236.500	236.500	236.500
c. Roerende goederen	35.481	35.481	154.434	277.000	162.000	162.000	162.000
	0	0	12.500	14.000	9.000	9.000	9.000
	20.569	20.569	92.862	90.500	65.500	65.500	65.500
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025
	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
III. Investeringsaldo							
	-56.050	-56.050	-259.796	-381.500	-236.500	-236.500	-236.500
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025
	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
Saldo exploitatie en investeringen							
	341.580	-152.781	-626.436	297.095	1.560.215	1.439.757	1.329.617
I. Financieringsuitgaven							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025
	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
A. Verrekening van financiële schulden							
1. Periodieke aflossingen van opgenomen leningen en leaseings	420.000	420.000	390.000	390.000	1.165.000	1.165.000	2.065.000
2. Niet-periodieke aflossingen van opgenomen leningen en	420.000	420.000	390.000	390.000	390.000	390.000	290.000
	0	0	0	0	775.000	775.000	1.775.000
II. Financieringsontvangsten							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025
	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
A. Aangaan van financiële schulden							
- opname van leningen en leaseings bij financiële instellingen	0	0	1.000.000	0	0	0	0
	0	0	1.000.000	0	0	0	0
III. Financieringsaldo							
	-420.000	-420.000	610.000	-390.000	-1.165.000	-1.165.000	-2.065.000
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025
	Jaarrekening	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan	Meerjarenplan
Budgetair resultaat van het boekjaar							
	-78.420	-572.781	-16.436	-92.905	395.215	274.757	-735.383

MJP: MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2021 2021: Alg. 2457
 Meerjarenplan : MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2021 2021: Alg. 2457
 Jaarrekeningen : JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

3.3.3 Investeringsproject

	T3: Investeringsproject	2020
	Journaalvolnummers: JR Budg. 2467 Alg. budgettair 2467 / algemeen 2020005525 WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Directeur:: Bart Verschelde Voorzitter:: Kristof Chanterie

PRIO IP-AC000048: SD3.AP1.A2 hernieuwbouw Het Pand
 AC000048: SD3.AP1.A2 hernieuwbouw Het Pand

	Reeds gerealiseerd		Nog te realiseren			Totaal
	Voor MJP	In MJP	Voor MJP	In MJP	Na MJP	
I. UITGAVEN	0	0	0	180.000	0	180.000
B. Investerings in materiële vaste activa	0	0	0	180.000	0	180.000
1. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige	0	0	0	180.000	0	180.000
a. Terreinen en gebouwen		0		180.000		180.000

Jaarlijkse transacties

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Gerealiseerd	Te realiseren	Te realiseren	Te realiseren	Te realiseren	Te realiseren
I. UITGAVEN	0	0	180.000	0	0	0
B. Investerings in materiële vaste	0	0	180.000	0	0	0
1. Gemeenschapsgoederen en	0	0	180.000	0	0	0
a. Terreinen en gebouwen	0	0	180.000	0	0	0

Nog te realiseren in MJP: MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2021 2021: Alg. 2457
 Reeds gerealiseerd in MJP: JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

3.3.4 Evolutie van de financiële schulden

 	T4: Evolutie van de financiële schulden	2020
	Journaalvolgnummers: JR Budg. 2467 Alg. 2020005525 WAGSO (0809.449.360) Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	Directeur: Bart Verschelde Voorzitter: Kristof Chanterie

Financiële schulden op 31 december	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Financiële schulden op lange termijn	6.128.750	6.738.750	6.348.750	5.183.750	4.118.750	2.343.750
1. Financiële schulden op 1 januari	6.518.750	6.128.750	6.738.750	6.348.750	5.183.750	4.118.750
2. Nieuwe leningen	0	1.000.000	0	0	0	0
3. Aflossingen	0	0	0	-775.000	-775.000	-1.775.000
4. Overboekingen	-390.000	-390.000	-390.000	-390.000	-290.000	0
B. Financiële schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen	780.000	780.000	780.000	780.000	680.000	390.000
1. Financiële schulden op 1 januari	420.000	780.000	780.000	780.000	780.000	680.000
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	
4. Andere mutaties	390.000					
Totaal financiële schulden	6.908.750	7.518.750	7.128.750	5.963.750	4.798.750	2.733.750

Meerjarenplan:

MJP_HERZIENING_OVERDRACHT_2021 2021: Alg. 2457

Jaarrekeningen:

JR_ORIGINEEL_2020 2020: Budg. 2467 Alg. 2020005525

3.3.5 Toelichting bij de balans

T5 - Toelichting bij de balans

Mutatiestaat van de vaste activa	Boekwaarde op 1/1	Aankopen	Verkopen	Overboeking	Herwaardering	Afschrijving en waardevermindering	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
B. Financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Extern verzelfstandigde agentschappen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. OCMW-verenigingen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Andere financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Materiële vaste activa	12.576.690,30	56.049,86	0,00	0,00	0,00	-556.567,25	0,00	12.076.172,91
1. Gemeenschapsgoederen	245.713,78	5.324,50	0,00	0,00		-39.479,80	0,00	211.558,48
a. Terreinen en gebouwen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
b. Wegen en andere infrastructuur	245.713,78	0,00	0,00	0,00		-38.414,90	0,00	207.298,88
c. Installaties, machines en uitrusting	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	0,00	5.324,50	0,00	0,00		-1.064,90	0,00	4.259,60
e. Leasing en soortgelijke rechten	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
f. Erfgoed	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa	12.318.611,68	50.725,36	0,00	0,00		-515.652,84	0,00	11.853.684,20
a. Terreinen en gebouwen	11.912.333,44	35.481,05	0,00	0,00		-463.333,78	0,00	11.484.480,71
b. Installaties, machines en uitrusting	384.012,75	15.244,31	0,00	0,00		-45.448,16	0,00	353.808,90
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel	22.265,49	0,00	0,00	0,00		-6.870,90	-0,00	15.394,59
d. Leasing en soortgelijke rechten	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
3. Andere materiële vaste activa	12.364,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.434,61	0,00	10.930,23
a. Terreinen en gebouwen	12.364,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.434,61	0,00	10.930,23
b. Roerende goederen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Immateriële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Mutatiestaat van het nettoactief						
A. Kapitaalsubsidies en schenkingen		Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Verrekening	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Gecumuleerd overschot of tekort		Boekwaarde op 1/1	Overschot of tekort van het boekjaar	Tussenkost gemeente aan OCMW	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	WAGSO	232.935,24	-157.112,82	0,00	0,00	75.822,42
	Totaal	232.935,24	-157.112,82	0,00	0,00	75.822,42
C. Herwaarderingsreserves		Boekwaarde op 1/1	Toevoeging	Terugneming	Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Overig nettoactief		Boekwaarde op 1/1	Wijziging kapitaal		Andere mutaties	Boekwaarde op 31/12
	WAGSO	9.632.673,90	0,00		0,00	9.632.673,90
	Totaal	9.632.673,90	0,00		0,00	9.632.673,90
Totaal nettoactief		Boekwaarde op 1/1			Mutatie	Boekwaarde op 31/12
	WAGSO	9.865.609,14			-157.112,82	9.708.496,32
	Totaal	9.865.609,14			-157.112,82	9.708.496,32