Thuispunt Gent BV

Lange Steenstraat 54

9000 GENT

JAARVERSLAG OVER BOEKJAAR 2025

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR (artikel 3:5 en 3:6 van het Wetboek Vennootschappen en verenigingen)

Wij hebben de eer U verslag uit te brengen over de uitoefening van ons mandaat tijdens het boekjaar 2025.

1. Overzicht van de resultaten en positie van het bedrijf

In de jaarrekening per 31/12/2025 wordt de positie van de vennootschap als volgt voorgesteld :

Vaste activa :	€ 872.487.008,83	Eigen vermogen :	€ 199.253.725,04
Vlottende activa :	€ 47.682.953,81	Voorz. en uitgestelde belastingen :	€ 23.629.348,61
		Schulden lange termijn:	€ 652.338.434,79
		Schulden korte termijn :	€ 40.976.662,85
Overlopende activa :	€ 6.146.870,62	Overlopende passiva :	€
10.118.661,97			
Totaal :	€ 926.316.833,26	Totaal :	€ 926.316.833,26

Voornaamste mutaties in het actief :

Vaste activa :

Het materieel vast actief stijgt van € 814.673.190,78 naar € 872.487.008,83 door de toename van de post terreinen en gebouwen en activa in aanbouw.

Dit is voornamelijk het gevolg van de aankoop van een aantal percelen grond al dan niet met een te slopen gebouw erop gelegen te Koopvaarders, Vossenbos, Hippodroomstraat, Jacob Obrechtstraat, Voorde en Wespenorchistraat, Staakskensstraat, Grensstraat en Sint Bernadette.

Daarnaast werden volgende projecten opgeleverd : Tuupetagoare, Kaarderijstraat, Redersplein fase 2, Leiekaai, G. Eylenboschplein, Haardstedestraat, Louis Roelantplein, Steenakker, CBO Kofschip, Filature du Rabot, Kaai 24, Sint-Margrietstraat, Tondelier, Fabriekstraat, Nieuw Gent BV1-3 en 2, Koopvaarders, Antwerpsesteenweg en Heerweg Zuid.

Vlottende activa :

Voorraden zijn gedaald. De afname van de voorraad is het gevolg van de verkoop van de koopappartementen CLT Meulestede. Hiervan was er op datum van 31/12/2025 nog 1 entiteit niet verkocht.

De liquide middelen – exclusief huurwaarborgen - bedragen € 30.927.980. Dit is een stijging van €1.031.848.

Voornaamste mutaties in het passief :

Eigen vermogen :

Het eigen vermogen bedraagt € 199.253.725,04 wat resulteert in een stijging met € 8.086.937,99.

Deze stijging is het gevolg van een stijging van de kapitaalsubsidies met € 10.033.505,07 enerzijds en een verlies van het boekjaar van € - 1.693.636,81. De daling in de reserves is het gevolg van een terugname van de belastingvrij reserves.

Voorzieningen :

De voorziening voor onderhouds- en herstellingswerken bedraagt € 15.962.588,00. Dit is een afname van € 1.142.549,43 tegenover vorig jaar.

Thuispunt Gent presenteerde in 2023 haar hernieuwde investeringsmeerjarenplan. De strategie van Thuispunt Gent bestaat erin om middels dit plan een totale vernieuwing van het sociale woningpatrimonium te realiseren, alsook de uitbreiding van dit patrimonium. De doelstelling van Thuispunt Gent is om binnen de 10 jaar het grootste deel van haar woningen in de beste conditiestaten te krijgen, de conditiestaat is een aanduiding van de algemene kwaliteit van een woning, gestoeld op een groot aantal objectief meetbare parameters. Via dit plan investeert Thuispunt Gent ruim 2,5 miljard euro in nieuwbouw, vervangingsbouw en renovatie van sociale woningen, deze investering wordt integraal gefinancierd door FS3/FS4 financiering. Naast de grootschalige renovatie van het huidige patrimonium en de uitbreiding ervan middels het Investeringsmeerjarenplan (IMJP) werd in 2025 aanvullend een Onderhoudsmeerjarenplan (OMJP) opgeleverd. Dit plan onderbouwt de omslag van een reactief naar een meer preventief onderhoud in de bestaande gebouwen. Thuispunt Gent streeft ernaar om deze onderhoudswerken maximaal via het meest gunstige financieringsstelsel (FS4) te financieren. In de opbouw van de provisie werd hier rekening mee gehouden. Daarom zal de provisie voor groot onderhoud volgens het ritme van de uitvoering van het OMJP worden afgebouwd. De provisie dient als buffer om de kosten voor noodzakelijke werken op te vangen die niet FS4 financierbaar zijn.

Bij de voorzieningen voor geschillen werd de provisie voor van Biervlietstraat herzien naar € 4.050,00). De overige provisies zijn niet gewijzigd tegenover vorig boekjaar. De grootste provisies bestaan uit een provisie voor Spoorwegbos, Democo en voor aannemer De Raedt.

Schulden op lange termijn :

De schulden op lange termijn bedragen € 652.338.434,79 dit is een toename van € 53.033.257,99.

Deze toename is het gevolg van de opname van leningen voor lopende nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Schulden op korte termijn :

De schulden op korte termijn bedragen € 40.976.662,85 wat neerkomt op een afname van € 1.516.287,76.

Dit komt voornamelijk door de terugbetaling van het krediet voor de koopwoningen.

Het resultaat over het boekjaar kan als volgt worden samengevat :

Bedrijfsopbrengsten	€ 67.771.260
Bedrijfskosten	- € 70.151.331
Bedrijfsresultaat	**- € 2.380.071**
Financiële opbrengsten	€ 16.022.877
Financiële kosten	- € 15.714.422
Resultaat voor belasting	**- € 2.071.616**
Onttrekking aan de uitgestelde belasting	€ 141.941
Overboeking naar de uitgestelde belasting	
Belastingen op het resultaat	- € 14.945
Resultaat van het boekjaar	**- € 1.944.620**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	€ 250.983
Overboeking naar de belastingvrije reserves	
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	**- € 1.693.637**

Vergelijkende tabel resultatenrekening 2024-2025 :

	2024	**2025**
KOSTEN		
Aankopen handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	-4.035.955	-3.514.109
Diensten en diverse goederen	-20.961.915	-21.674.286
Bezoldigingen sociale lasten en pensioenen	-14.295.926	-14.624.158
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-24.836.967	-24.139.064
Andere bedrijfskosten	-5.291.834	-5.907.049
Financiële kosten	-13.069.217	-15.714.422
Niet recurrente bedrijfskosten	-43.442	-292.665
Belastingen op het resultaat	- 1.969	-14.945
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		
TOTAAL KOSTEN	**-82.537.225**	**-85.880.698**
Omzet	56.987.054	59.024.855
Geproduceerde vaste activa		
Andere bedrijfsopbrengsten	4.846.562	6.602.736
Financiële opbrengsten	12.806.333	16.022.877

Niet recurrente bedrijfsopbrengsten	2.759.006	2.143.670
Terugneming van fiscale voorzieningen Onttrekking aan de belastingvrije reserves	390.781	392.924
TOTAAL OPBRENGSTEN	**77.789.736**	**84.187.062**
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	**-4.747.489**	**-1.693.636**

Aan kostenzijde noteren we vooral :

- Een daling van de handelsgoederen met € 521.846 is onder andere het gevolg van de verkoop van appartementen CLT. A rato van de verkopen is ook de kostprijs is rekening gebracht. De aankoop van materialen is ongeveer gelijk gebleven.
- De personeelskosten zijn lichtjes gestegen tegenover vorig jaar
- Een afname van de voorzieningen voor hangende geschillen met € 1.800 en een afname van de voorzieningen voor groot onderhoud met € 1.142.549,43
- Een stijging van de afschrijvingen met € 1.123.435
- Een stijging van de financiële kosten met € 2.645.205.

Aan de opbrengstenzijde noteren we

- Een stijging van de omzet met € 2.037.801. Deze toename is het gevolg van de toename van de ontvangen huuropbrengsten
- Een stijging van de financiële opbrengsten met € 3.216.543.

2. Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar plaatsvonden

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen te melden.

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

Er zijn geen dergelijke omstandigheden te melden.

4. Informatie omtrent de werkzaamheden op gebied van onderzoek en ontwikkeling

Gelet op de activiteiten van de vennootschap werden geen werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

5. Voornaamste risico's en onzekerheden

De risico's voortvloeiend uit verlies van het onroerende patrimonium (bijvoorbeeld door brand) zijn afgedekt door de nodige verzekeringen.

De financiering van lopende renovatie- en nieuwbouwprojecten wordt voorafgaandelijk aan de start van het project goedgekeurd door de VMSW. Het financieringsrisico is dus ingedekt.

Het risico op wanbetaling vanwege huurders wordt ingedekt door het aanleggen van de nodige waardeverminderingen.

6. Inkoop van eigen aandelen of uitgifte van converteerbare obligaties

De vennootschap is niet overgegaan tot de inkoop van eigen aandelen of tot de uitgifte van converteerbare obligaties.

7. Gebruik van financiële instrumenten

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten zoals bedoeld in artikel 3:6,8° van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen.

8. Bijkantoren

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

De vennootschap beschikt over volgende vestigingen :

- Administratief gebouw te Gent Lange Steenstraat 54
- Administratief Gebouw te Gentbrugge Brusselsesteenweg 477/479
- Administratief gebouw te Gent Kikvorsstraat 113
- Magazijn te Gent (Mariakerke) Kale Weg 3

9. Belang van vermogensrechtelijke aard

Er zijn geen verrichtingen te melden die vallen onder het toepassingsgebied van artikel 6:64 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen (verrichtingen die behoren tot de bevoegdheid van de raad van bestuur waarbij een bestuurder een belang van vermogensrechtelijke aard zou hebben).

10. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit

Uit de balans blijkt een overgedragen verlies waardoor de toepassing van de waarderingsregels vanuit de veronderstelling van continuïteit dient te worden verantwoord.

Verantwoording :

- Het eigen vermogen bedraagt € 199.253.725
- Er zijn geen liquiditeitsproblemen
- Het patrimonium is ondergewaardeerd.
- Er is een positieve cash flow

Ongeacht de overgedragen verliezen, de waarderingsregels blijven het 'going on' principe respecteren.

11. Resultaatsverwerking

Er zal worden voorgesteld het resultaat van het boekjaar ten belope van € -1.693.637 als volgt toe te wijzen :

• Overgedragen verlies vorig boekjaar :	€ 95.941.284
• Verlies van het boekjaar :	€ 1.693.637
• Te verwerken verlies :	€ 97.634.921
• Over te dragen verlies :	€ 97.634.921

Wij verzoeken U de voorgestelde jaarrekening, afgesloten per 31/12/2025, te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen aangaande de uitoefening van ons mandaat tijdens het besproken boekjaar.

Gent, 05/05/2026

De Raad van Bestuur

Judith Perneel

Tine Heyse

Sami Souguir

Karin Temmerman

Lies Van Cayzeele

Veli Yüksel

Fourat Ben Chikha

Cengiz Cetinkaya

Gert Robert

Filip Van Laecke

Willem Roels

Gabi De Boever

BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK (artikel 661,6° Wetboek van Vennootschappen)

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661,6° van de wet dd. 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van ondernemingen (B.S. 6 februari 2001) :

Gelet op artikel 1 van de statuten van de vennootschap bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het boekjaar 2025 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Bovenstaande bevestiging van de raad van bestuur betekent niet dat alle transacties van de maatschappij zonder uitzondering zijn gericht op of resulteren in sociaal wonen.

Thuispunt Gent BV :

- Verhuurt een aantal winkels, commerciële ruimten, parkeerplaatsen, gronden.
- Verhuurt aan of stelt ter beschikking van stad Gent ruimtes met bestemming als bibliotheek, lokaal dienstencentrum, parkeerplaatsen.
- Bouwt en verkoopt als onderdeel van een nieuwbouwproject occasioneel een niet voor bewoning bestemde entiteit.

Gent, 05/05/2026

De Raad van Bestuur

Judith Perneel

Tine Heyse

Sami Souguir

Karin Temmerman

Lies Van Cayzeele

Veli Yüksel

Fourat Ben Chikha

Cengiz Cetinkaya

Gert Robert

Fitip Van Laecke

Willem Roels

Gabi De Boever

REMUNERATIEVERSLAG (artikel 100 §1 6°/3 Wetboek van Vennootschappen)

De wet van 3 september 2017 betreffende de bekendmaking van niet financiële informatie en informatie inzake diversiteit door bepaalde grote vennootschappen en groepen heeft in artikel 100, § 1, van het Wetboek van vennootschappen een bepaling ingevoegd onder 6°/3, luidend als volgt:

"Binnen de dertig dagen nadat de jaarrekening is goedgekeurd en ten laatste zeven maanden na de datum van afsluiting van het boekjaar, worden door toedoen van de bestuurders of zaakvoerders neergelegd bij de Nationale Bank van België:

[...] 6°/3. Voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefent zoals gedefinieerd in artikel 5 : een remuneratieverslag met een overzicht, op individuele basis, van het bedrag van de remuneratie en andere betaalde voordelen, zowel in speciën als in natura, die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van de vennootschap behoort, aan niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerende bestuurders wat betreft hun mandaat als lid van de raad van bestuur tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar werden toegekend."

Er werden in 2025 remuneraties toegekend volgens onderstaande detail :

Heughebaert Marc	€	4.250,34
Souguir Sami	€	5.710,80
Cetinkaya Cengiz	€	4.044,37
De Beule Patricia	€	945,56
De Winter Anita	€	1.418,34
Hertogen Natan	€	945,56
Heyndrickx Isabelle	€	940,88
Karanfil Mehmet Sadik	€	1.418,34
Robert Gert	€	2.377,94
Schuiten Nicolaas	€	472,78
Temmerman Karin	€	4.994,61
Hoste Eveline	€	945,56
Perneel Judith	€	8.116,81
De Boever Gabrielle	€	1.671,11
Van Laecke Filip	€	1.432,38

Roels Willem	€	1.909,84
Vancayzeele	€	954,92
Yüksel Veli	€	1.671,11
Ben Chickha Fourat	€	1.909,84
Totaal	**€**	**46.131,09**

De Raad van Bestuur

Judith Perneel

Tine Heyse

Sami Souguir

Karin Temmerman

Lies Van Cayzeele

Veli Yüksel

Fourat Ben Chikha

Cengiz Cetinkaya

Gert Robert

Filip Van Laecke

Willem Roels

Gabi De Boever