JAARVERSLAG 2012

inter-vilvoordse
maatschappij voor huisvesting

VOORWOORD

In 2012 heeft de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting verder werk gemaakt om haar zaken op orde te krijgen.

De afdeling Houtem (de technische dienst) is verhuisd naar de Parkstraat en samengevoegd met de algemene diensten van de maatschappij.

Hierdoor is de interne organisatie geoptimaliseerd, wat zich vertaalt in een kostenbesparing en een betere dienstverlening naar de huurder toe.

Het keuzemenu van de telefooncentrale is afgeschaft en de maatschappij is nu elke werkdag tijdens de kantooruren telefonisch bereikbaar.

Deze optimalisaties leverden qua kantoorkosten een besparing op van 8.000 euro t.o.v. het boekjaar 2011.

Het personeelsbestand is aangepast aan de nieuwe structuur en levert een besparing op van 72.000 euro.

Verschillende documenten zoals de afrekening van de huurlasten en de huurprijsberekening zijn herzien en qua layout aangepast om op zo'n transparant mogelijk manier de informatie over te brengen naar de huurders.

Huurders die hiermee nog problemen hadden, konden bij onze medewerkers terecht om verdere uitleg te vragen.

In de eerste helft van 2012 is er door de raad van bestuur, de directie en het personeel hard gewerkt aan een herstelplan dat het mogelijk moet maken om de maatschappij op termijn terug financieel gezond te maken.

Hiervoor is de raad van bestuur een aantal keer pro deo samengekomen.

Hierbij is uitgegaan van een totale aanpak waarbij de keuze gemaakt is om in de eerste plaats totale renovaties uit te voeren gecombineerd met partiële renovaties en nieuwbouw. Woningen die niet meer kunnen worden gerenoveerd zullen worden verkocht of gesloopt om op termijn terug op te bouwen.

In augustus 2012 werd er door de Vlaamse Regering een bestuurder ad hoc aangesteld die als hoofdtaak meekreeg een analyse te maken of de maatschappij in haar huidige situatie kan blijven bestaan of niet.

In een tussentijds rapport overgemaakt aan de Minister van Wonen heeft de bestuurder ad hoc laten verstaan dat de maatschappij, zoals het herstelplan nu voorligt, perfect haar activiteiten kan blijven verder zetten.

In vergelijking met het werkjaar 2011 is de kost voor het externe boekhoudkantoor teruggedrongen met 93.000 euro door een ander boekhoudkantoor aan te stellen.

Midden 2012 is er een interne hoofdboekhouder aangeworven wat het voor de maatschappij mogelijk heeft gemaakt om alle financiële transacties beter en nauwkeuriger op te volgen.

Door aanpassingen van de procedure voor invordering en opvolging van huur en huurlasten zijn de achterstallen gedaald met 356.000 euro.

De handelsschulden werden met 11.000 euro gereduceerd en diverse financiële kosten met circa 50.000 euro.

De positieve koers die de maatschappij sedert 2012 voert, zal in 2013 worden verdergezet om de toekomst van de maatschappij veilig te stellen.

De maatschappij kan dit niet zonder een fantastisch gemotiveerd team van personeelsleden die zich dagelijks blijven inzetten en hiervoor samenwerken met externe partners zoals de gemeenten en steden, de OCMW's, de VMSW en de andere externe partners.

Bij deze bedanken wij dan ook alle personeelsleden voor het dagelijkse harde werk dat zij verrichten en alle partners voor de samenwerking.

INHOUDSOPGAVE

1. Onze missie en samenstelling 5
   1.1 Missie 5
   1.2 Aandeelhouders 5
   1.3 Samenstelling RB en DC 6
      1.3.1 Raad van Bestuur 6
      1.3.2 Directiecomité 6
   1.4 Personeelssamenstelling 7
   1.5 Organogram 8
2. Onze diensten en werking 9
   2.1 Sociaal-administratieve dienst 9
      2.1.1 Wachtlijsten 9
      2.1.2 Kandidaat-huurders 10
      2.1.3 Huurders 12
      2.1.4 Verhuringen 15
      2.1.5 Kandidaat-kopers (sociaal/Vlabinvest) 17
      2.1.6 Kopers (sociaal/Vlabinvest) 18
      2.1.7 Verkopen 18
   2.2 Dienst herstellingen en onderhoud 21
   2.3 Dienst projecten 23
      2.3.1 Gerealiseerde projecten 2012 23
      2.3.2 Projecten in uitvoering 25
   2.4 Financiële dienst 26
      2.4.1 Opsomming verwerkte facturen 26
      2.4.2 Huurachterstallen 26
      2.4.3 Afbetalingsplannen 26
3. ICT 27
      3.1 Waterschade 27
      3.2 Verhuis technische dienst 28
      3.3 Doorlichting netwerk 28
4. Interne preventie en bescherming 29
5. Verslag van de raad van bestuur 30
6. Jaarrekening 33

1. ONZE MISSIE EN SAMENSTELLING

1.1 Missie

De Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting realiseert betaalbaar wonen in de stad Vilvoorde, de gemeente Machelen en de deelgemeente Muizen (stad Mechelen) waar de woningprijzen hoog zijn.
Zij streeft naar een kwalitatieve uitvoering van haar woningen en appartementen met aandacht voor architectuur en woonkwaliteit.
Samen met de gemeentebesturen tracht zij een aangename woonomgeving te realiseren en biedt zij een gezonde mix aan van huur- en koopwoningen zowel in het sociale als het Vlabinveststelsel.

1.2 Aandeelhouders

Stad Vilvoorde
Provinciebestuur Vlaams-Brabant
Vlaamse Overheid - Departement Financiën en Begroting
O.C.M.W. Vilvoorde
Gemeente Machelen
O.C.M.W. Machelen
Voka – Kamer van Koophandel Halle-Vilvoorde
H. Jacobs
Stad Mechelen
H. Dewaerheid
Akzo Nobel nv
M. Driesen
C. De Ruydts
O.C.M.W. Mechelen
J.L. Peêrs
H. Campine (✞)
A. Strubbe
L. Van Rode
B.L.M.G. Orban
M.N.E.Y.G. Orban
F. Van Hoof
A. Absillis
A. Van Hende
Syndicaat der Metallurgisten
W. Gurickx (✞)
T. De Coninck
M. Heymans (✞)
S. Milde
P. Rummens

1.3 Samenstelling RB en DC

1.3.1 Raad van Bestuur

Op 31 december 2012 bestond de Raad van Bestuur uit:

Voorzitter:

de heer Herman Dewaerheid (14)

Ondervoorzitter:

de heer Jean-Pierre De Groef (13)

Bestuurders:

de heer Albert Absillis (14)
de heer Francisco Agredano Martin (13)
mevrouw Hilde Anciaux (8)
de heer Abdeslem Belahrir (14)
mevrouw Nicole Buelens (12)
mevrouw Carmen Cocozza (9)
de heer Eddy Dewit (0)
de heer Hans Heyndels (14)
de heer Dirk Jacobs (10)
de heer Johan Kemps (13)
de heer Gregory Lagae (8)
mevrouw Nathalie Laquière (4)
mevrouw Marijke Vanhoudt (13)
de heer Kevin Vincke (11)

In 2012 kwam de Raad zestien keer samen. De bestuurder ad hoc, de heer Serge Van Eeghem die de Raad van Bestuur vervoegde vanaf de Raad van Bestuur van 21 augustus 2012 en de directeur, de heer Olivier Moelaert, namen eveneens deel aan de vergaderingen.
In 2012 kwam de Raad van Bestuur twee maal pro deo samen om het herstelplan van de maatschappij voor te bereiden en goed te keuren.
Op de laatste Raad van Bestuur van december 2012 heeft de heer Herman Dewaerheid zijn ontslag als voorzitter van de Raad van Bestuur gegeven.

1.3.2 Directiecomité

Voorzitter:

de heer Herman Dewaerheid (8)

Ondervoorzitter:

de heer Jean-Pierre De Groef (7)

Bestuurders:

de heer Albert Absillis (6)
mevrouw Hilde Anciaux (3)
mevrouw Carmen Cocozza (6)
de heer Hans Heyndels (7)
de heer Dirk Jacobs (6)

Het directiecomité van Inter-Vilvoordse kwam in 2012 acht keer samen. Bij Ministerieel Besluit van 20 juli 2012 werd het directiecomité buiten werking gesteld. Alle aan het directiecomité gedelegeerde bevoegdheden werden overgenomen door de bestuurder ad hoc.

(Tussen haakjes werd het aantal aanwezigheden meegedeeld)

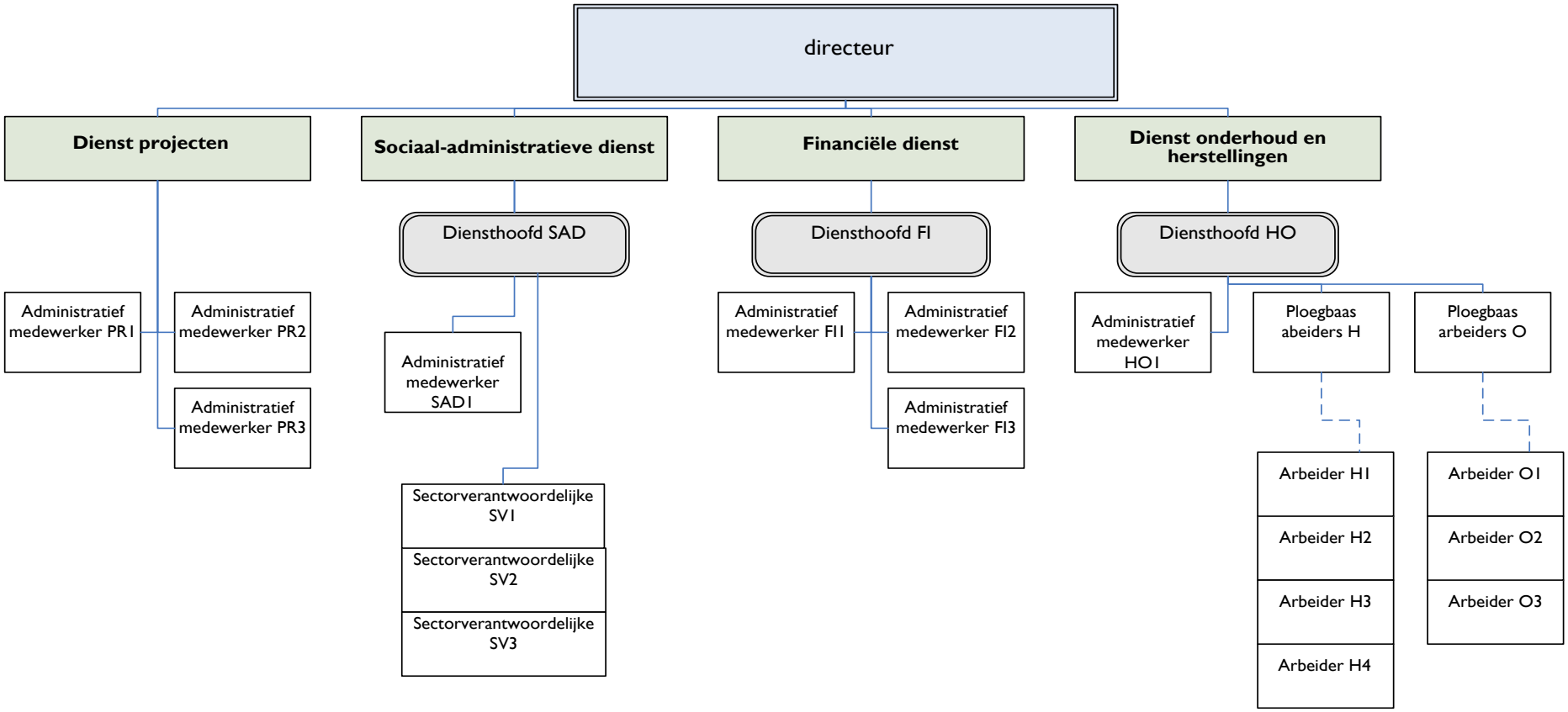
1.4 Personeelssamenstelling

Op 31 december 2012 bestond het personeelsbestand nog uit 24 personeelsleden:

12 bedienden	17 mannen	19 full-time
12 arbeiders	7 vrouwen	5 part-time

In de loop van 2012 verlieten 3 bedienden en 1 arbeider onze vennootschap. Het betrof één vrijwillig vertrek, twee ontslagen en één overlijden. Eén bediende kwam in dienst op 06 augustus 2012.

1.5 Organogram



2. ONZE DIENSTEN EN WERKING

2.1 Sociaal-administratieve dienst

2.1.1 Wachtlijsten

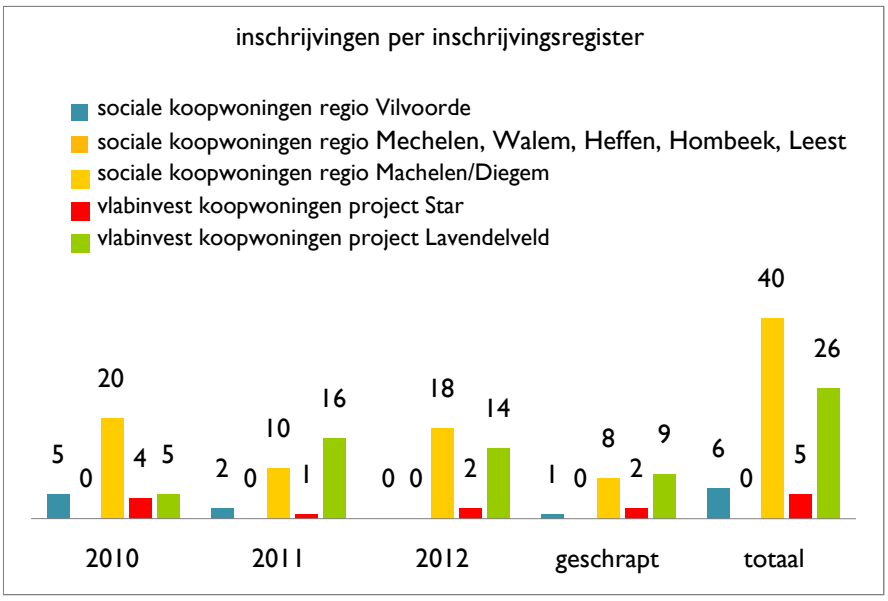
Huurprojecten

Er stonden 1.381 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

Koopprojecten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal geregistreerde inschrijvingen voor koopwoningen per 31 december 2012:

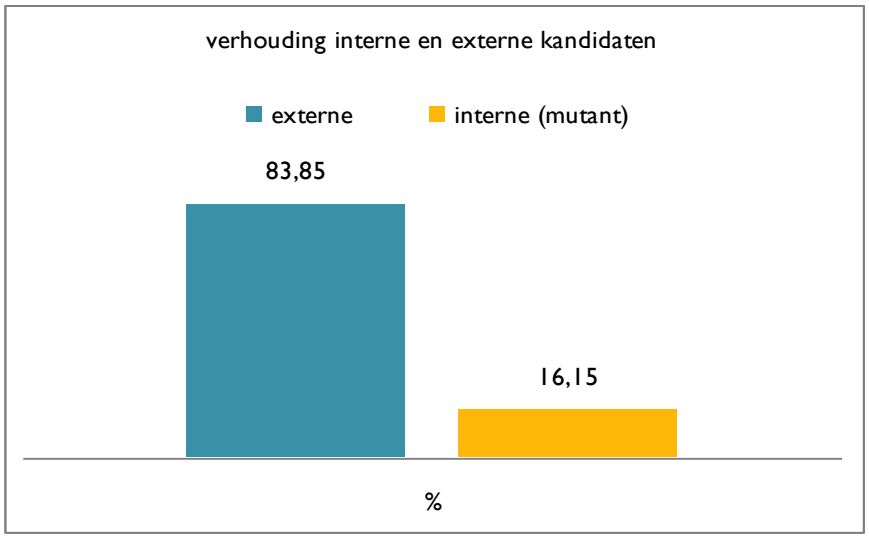
	2010	2011	2012	geschrapt	totalen
sociale koopwoningen regio Vilvoorde	5	2	0	1	6
sociale koopwoningen regio Mechelen, Walem, Heffen, Hombeek, Leest	0	0	0	0	0
sociale koopwoningen regio Machelen/Diegem	20	10	18	8	40
vlabinvest koopwoningen project Lavendelveld	5	16	14	9	26
vlabinvest koopwoningen project Star	4	1	2	2	5
totalen	34	29	34	20	77



2.1.2 Kandidaat-huurders

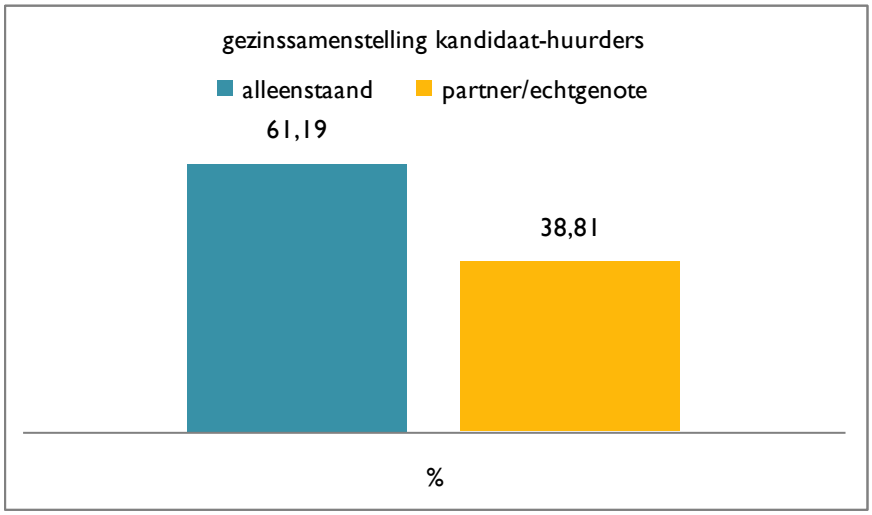
Verhouding tussen interne (mutatie) en externe kandidaat-huurders

	aantal	%
externe	1.158	83,85
interne (mutant)	223	16,15
totaal	1.381	100,00



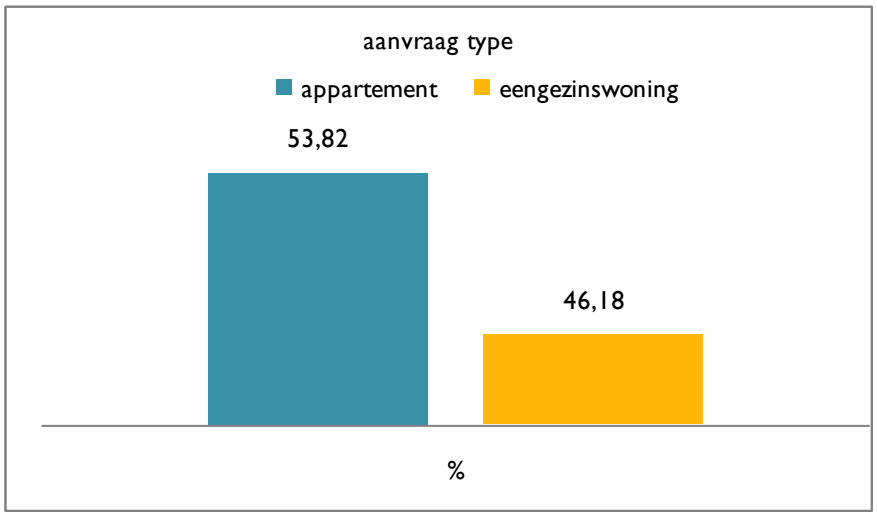
Gezinssamenstelling

	aantal	%
alleenstaand	845	61,19
partner/echtgenote	536	38,81
totaal	1.381	100,00



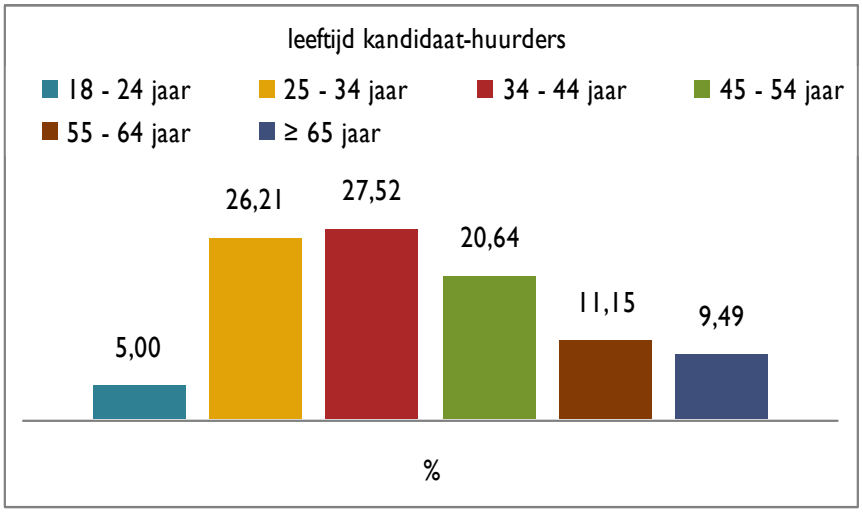
Aanvraag type (woning/appartement)

	aantal	%
appartement	1.501	53,82
eengezinswoning	1.288	46,18
totaal	2.789	100,00



Leeftijd kandidaat-huurders

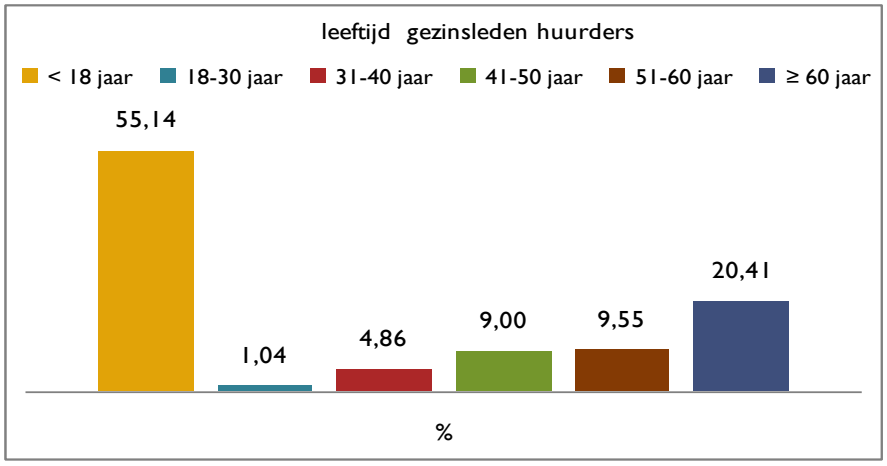
	aantal	%
18 - 24 jaar	69	5,00
25 - 34 jaar	362	26,21
34 - 44 jaar	380	27,52
45 - 54 jaar	285	20,64
55 - 64 jaar	154	11,15
≥ 65 jaar	131	9,49
totaal	1.381	100,00



2.1.3 Huurders

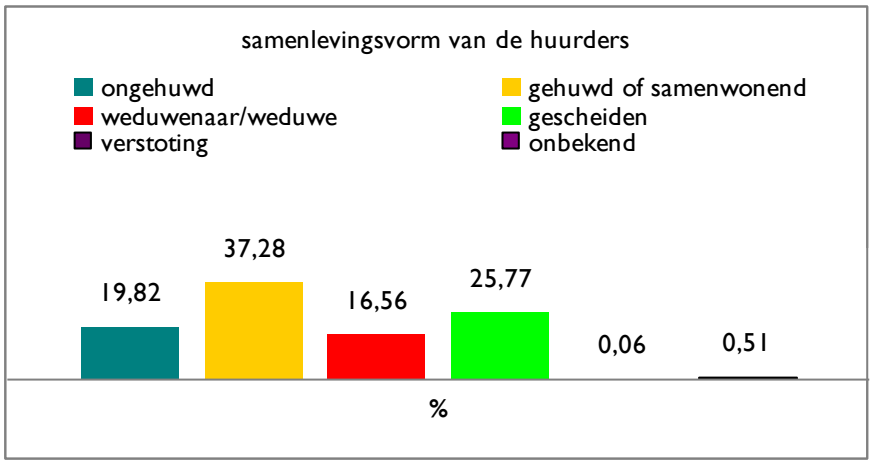
Leeftijd gezinsleden huurders

	aantal	%
< 18 jaar	1.905	55,14
18-30 jaar	36	1,04
31-40 jaar	168	4,86
41-50 jaar	311	9,00
51-60 jaar	330	9,55
≥ 60 jaar	705	20,41
totaal	3.455	100,00



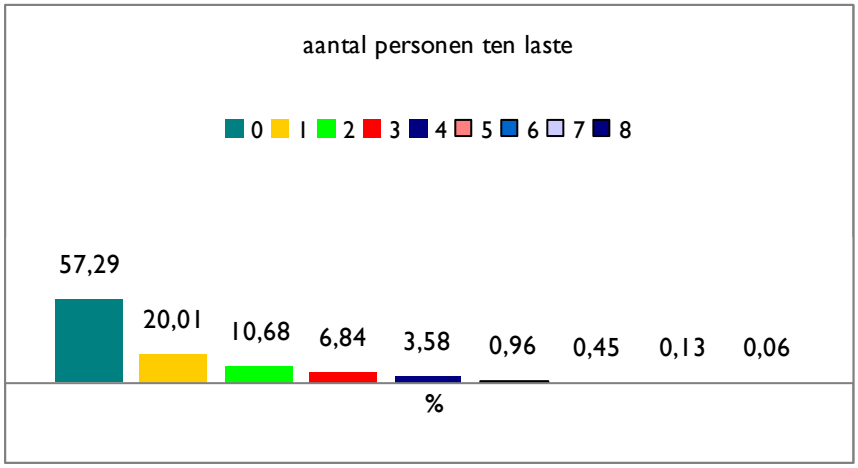
Samenlevingsvorm

	aantal	%
ongehuwd	310	19,82
gehuwd of samenwonend	583	37,28
weduwenaar/weduwe	259	16,56
gescheiden	403	25,77
verstoting	1	0,06
ontbekend	8	0,51
totaal	1.564	100,00



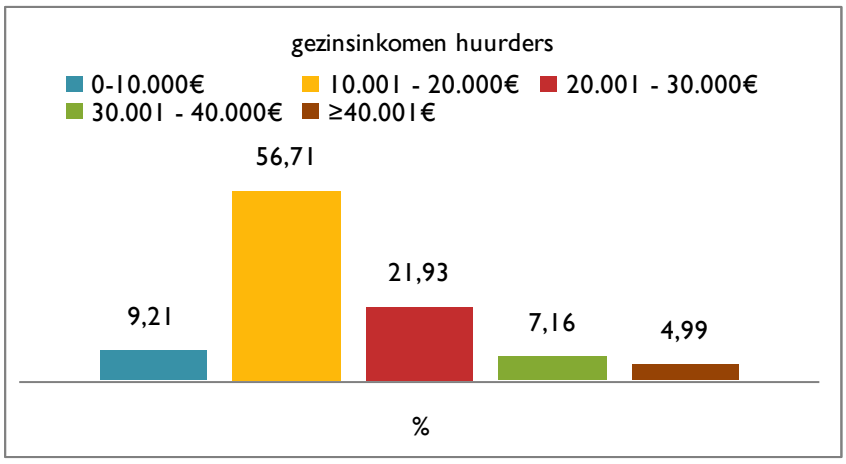
Aantal personen ten laste

	aantal	%
0	896	57,92
1	313	20,23
2	167	10,80
3	107	6,92
4	56	3,62
5	85	0.96
6	7	0,45
7	2	0.13
8	1	0,06
totaal	1.547	100,00



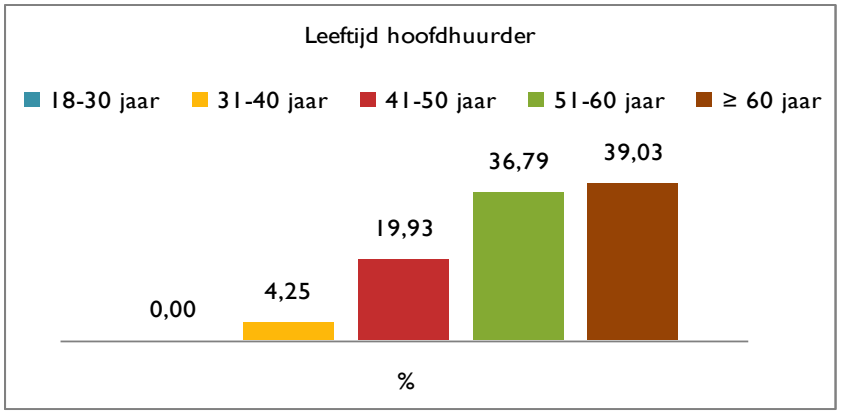
Gezinsinkomen

	aantal	%
0-10.000€	144	9,21
10.001 - 20.000€	887	56,71
20.001 - 30.000€	343	21,93
30.001 - 40.000€	112	7,16
≥40.001€	78	4,99
totaal	1.564	100,00



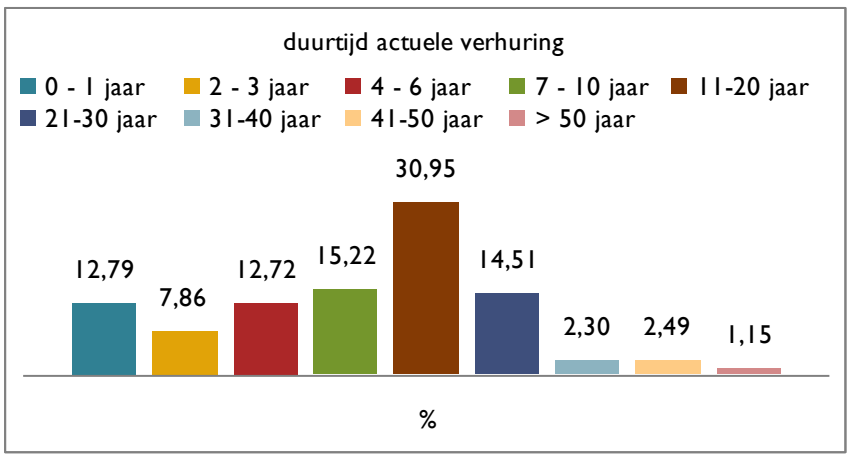
Leeftijd hoofdhuurder

	aantal	%
18-30 jaar	0	0,00
31-40 jaar	36	4,25
41-50 jaar	169	19,93
51-60 jaar	312	36,79
≥ 60 jaar	331	39,03
totaal	848	100,00



Duurtijd actuele verhuring

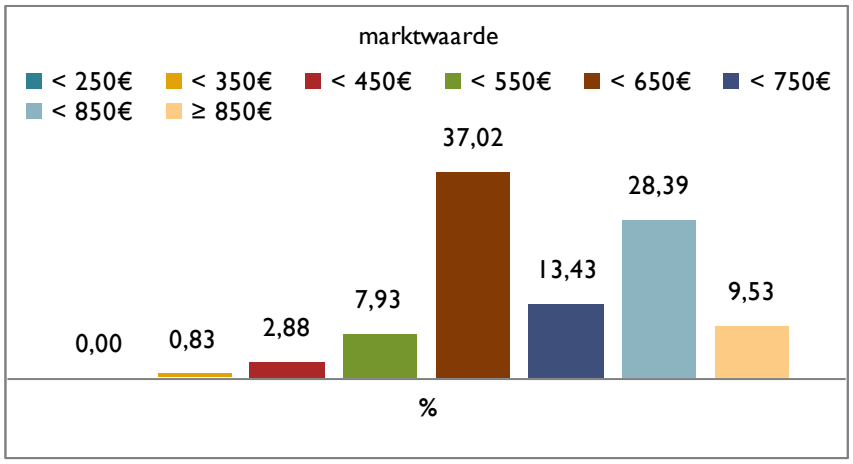
	aantal	%
0 - 1 jaar	200	12,79
2 - 3 jaar	123	7,86
4 - 6 jaar	199	12,72
7 - 10 jaar	238	15,22
11-20 jaar	484	30,95
21-30 jaar	227	14,51
31-40 jaar	36	2,30
41-50 jaar	39	2,49
> 50 jaar	18	1,15
totaal	1.564	100,00



2.1.4 Verhuringen

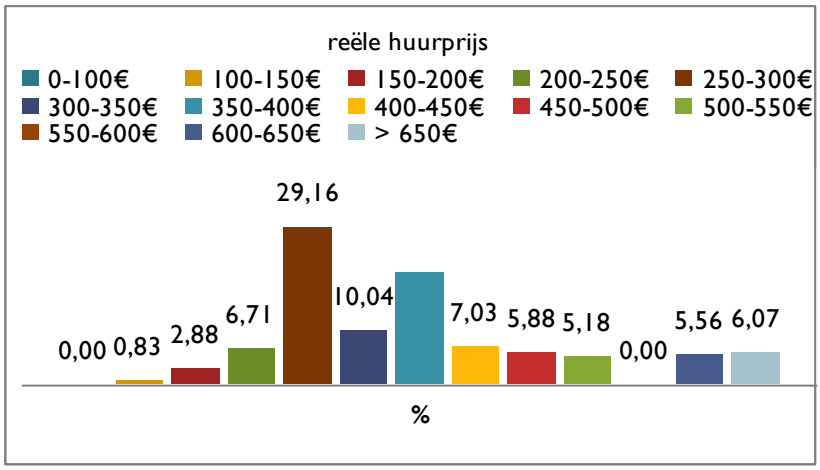
Overzicht marktwaarde van de verhuurde panden

	aantal	%
< 250€	0	0,00
< 350€	13	0,83
< 450€	45	2,88
< 550€	124	7,93
< 650€	579	37,02
< 750€	210	13,43
< 850€	444	28,39
≥ 850€	149	9,53
totaal	1.564	100,00



Overzicht reële huurprijs

	aantal	%
0-100€	0	0,00
100-150€	13	0,83
150-200€	45	2,88
200-250€	105	6,71
250-300€	456	29,16
300-350€	157	10,04
350-400€	323	20,65
400-450€	110	7,03
450-500€	92	5,88
500-550€	81	5,18
550-600€	0	0,00
600-650€	87	5,56
> 650€	95	6,07
totalen	1.564	100,00



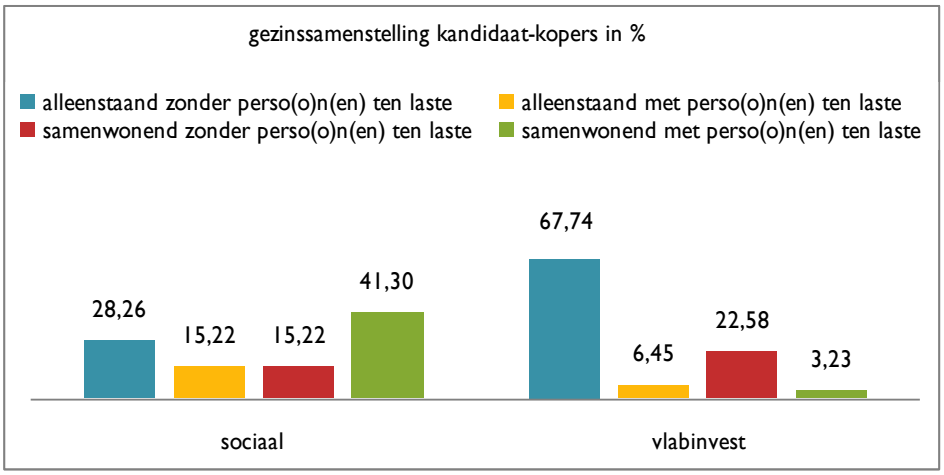
Verhouding tussen de marktwaarde en de reële huurprijs

marktwaarde/reële huurprijs	
1	374
2	731
3	393
4	52
5	13

2.1.5 Kandidaat-kopers (sociaal/Vlabinvest)

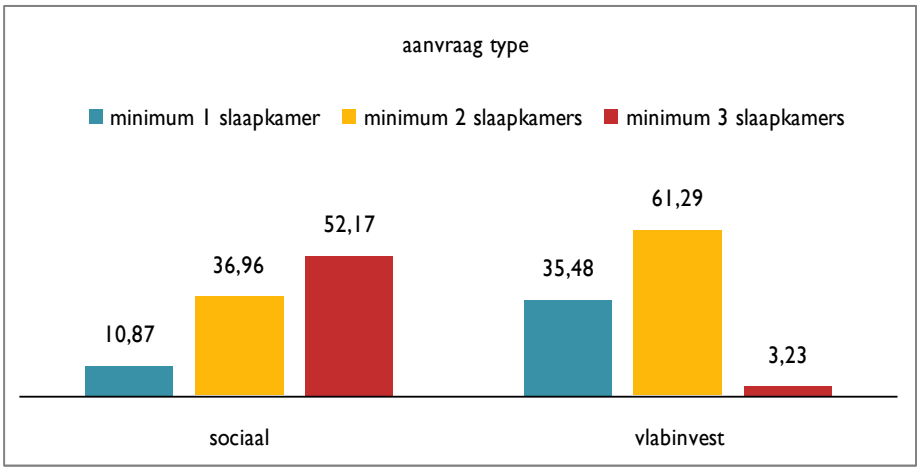
Gezinssamenstelling

	sociaal	%	vlabinvest	%
alleenstaand zonder perso(o)n(en) ten laste	13	28,26	21	67,74
alleenstaand met perso(o)n(en) ten laste	7	15,22	2	6,45
samenwonend zonder perso(o)n(en) ten laste	7	15,22	7	22,58
samenwonend met perso(o)n(en) ten laste	19	41,30	1	3,23
totaal	46	100,00	31	100,00



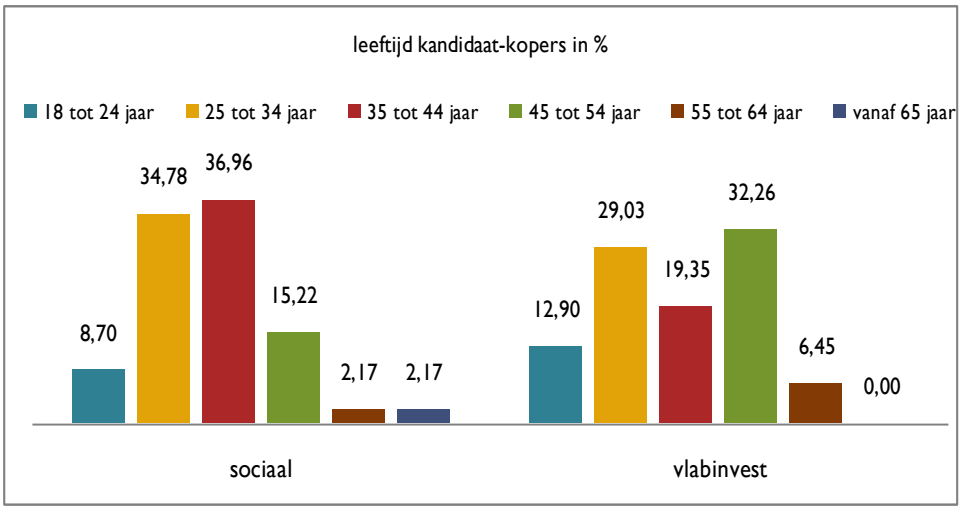
Aanvraag type

	sociaal	%	vlabinvest	%
minimum 1 slaapkamer	5	10,87	11	35,48
minimum 2 slaapkamers	17	36,96	19	61,29
minimum 3 slaapkamers	24	52,17	1	3,23
totaal	46	100,00	31	100,00



Leeftijd kandidaat-kopers

	sociaal	%	vlabinvest	%
18 tot 24 jaar	4	8,70	4	12,90
25 tot 34 jaar	16	34,78	9	29,03
35 tot 44 jaar	17	36,96	6	19,35
45 tot 54 jaar	7	15,22	10	32,26
55 tot 64 jaar	1	2,17	2	6,45
vanaf 65 jaar	1	2,17	0	0,00
totaal	46	100,00	31	100,00



2.1.6 *Kopers (sociaal/Vlabinvest)*

Er werd in 2012 slechts één sociale woning verkocht aan een zittende huurder (alleenstaande zonder persoon ten laste en met een leeftijd van 51 jaar).

2.1.7 *Verkopen*

Sociale verkopen (aan zittende huurders)

adres	verkoopprijs	historische kostprijs	geactualiseerde kostprijs	beheerskosten vmsw	aankoopkosten	meerwaarde	jaar 1st ter beschikkingstelling	verkoopdatum
Wilgenstraat 9 Machelen	135.000,00 €	53.475,52 €	84.016,26 €	675,00 €	830,00 €	80.849,48 €	1986	10/05/2012

Verkopen leegstaande, onverhuurbare woningen

Volgens het masterplan en in navolging van artikel 34, §3, 3° van de Vlaamse Wooncode verkocht Inter-Vilvoordse in 2012 in totaal 21 leegstaande, onverhuurbare woningen.

Van deze 21 woningen werden er 20 verkocht aan Stad Vilvoorde en één aan Gemeente Machelen.

adres	verkoopprijs	historische kostprijs	geactualiseerde kostprijs	beheers kosten vmsw	meerwaarde	jaar 1st ter beschikkingstelling	verkoopdatum
Vlegelpad 3 Vilvoorde	149.350,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	746,75 €	102.253,29 €	1982	21/02/2012
Zomertijdpad 5 Vilvoorde	140.750,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	703,75 €	93.696,29 €	1982	21/02/2012
Zomertijdpad 9 Vilvoorde	147.150,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	735,75 €	100.064,29 €	1982	21/02/2012
Houtemboskerkweg 34 Vilvoorde	148.650,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	735,75 €	101.556,79 €	1982	21/02/2012
Memlingstraat 36 Vilvoorde	111.400,00 €	8.530,01 €	38.421,06 €	557,00 €	102;312,99 €	1960	21/02/2012
Memlingstraat 43 Vilvoorde	110.400,00 €	6.645,40 €	29.932,36 €	552,00 €	103.202,60 €	1960	21/02/2012
V.De Saedeleerstraat 11 Vilvoorde	118.700,00 €	10.962,85 €	48.405,59 €	593,50 €	107.143,65 €	1966	21/02/2012
V.De Saedeleerstraat 27 Vilvoorde	132.200,00 €	12.233,83 €	54.017,50 €	661,00 €	119.305,17 €	1966	21/02/2012
V.De Saedeleerstraat 34 Vilvoorde	111.900,00 €	10.986,60 €	48.113,07 €	559,60 €	100.443,90 €	1966	21/02/2012
Rubensstraat 10 Vilvoorde	81.100,00 €	1.734,60 €	47.975,84 €	405.50 €	78.959,60 €	1932	21/02/2012
D. Teniersstraat 124 Vilvoorde	103.400,00 €	9.550,37 €	47.322,37 €	517,00 €	93.332,63 €	1951	21/02/2012
Hoveniersstraat 51 Vilvoorde	72.000,00 €	550,79 €	18.725,48 €	360,00 €	71.089,21 €	1922	21/02/2012
Hoveniersstraat 53 Vilvoorde	88.400,00 €	550,79 €	18.725,48 €	442,00 €	87;407,21 €	1922	21/02/2012
Hoveniersstraat 55 Vilvoorde	85.700,00 €	550,79 €	18.725,48 €	428,50 €	84.720,71 €	1922	21/02/2012
Hoveniersstraat 91 Vilvoorde	82.700,00 €	595,10 €	20.231,91 €	413,50 €	81.691,40 €	1922	21/02/2012
Hoveniersstraat 122 Vilvoorde	98.000,00 €	663,09 €	20.845,12 €	490,00 €	96.876,91 €	1923	21/02/2012
Hoveniersstraat 126 Vilvoorde	71.000,00 €	516,60 €	17.009,57 €	355,00 €	70.128,40 €	1923	21/02/2012
Hoveniersstraat 128 Vilvoorde	65.000,00 €	514,06 €	16.925,94 €	325,00 €	64.160,94 €	1923	21/02/2012
Rozenstraat 3 Vilvoorde	101.300,00 €	343,31 €	11.303,83 €	506,50 €	100.450,19 €	1923	21/02/2012
Groenstraat 195 Vilvoorde	99.800,00 €	1.096,79 €	35.072,89 €	499,00 €	98..204,21 €	1924	21/02/2012
Blijde Inkomststraat 87 Machelen	135.000,00 €	907,09 €	24.765,28 €	945,00 €	133.147,91 €	1933	06/09/2012

Drie leegstaande woningen werden openbaar verkocht op datum van 11 december 2012.

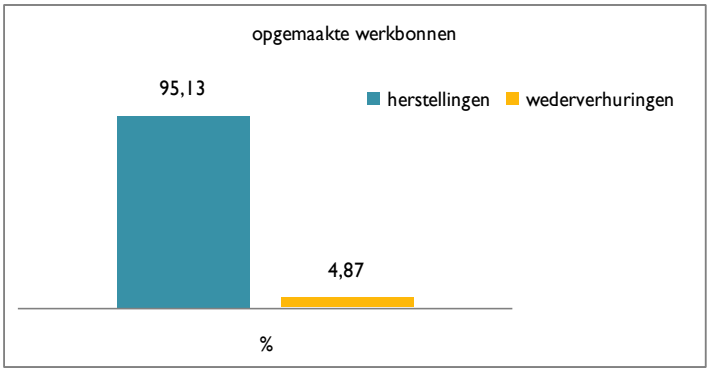
adres	verkoopprijs	historische kostprijs	geactualiseerde kostprijs	Beheerskosten vmsw	meerwaarde	jaar 1st ter beschikkingstelling
Olmstraat 233 Vilvoorde	102.000,00 €	848,79 €	26.618,51 €	714,00 €	100.437,21 €	1925
V.De Saedeleerstraat 30 Vilvoorde	180.000,00 €	12.192,12 €	53.833,33 €	1.260,00 €	166.547,88 €	1966
Lange Wandeling 14 Vilvoorde	165.000,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	1.155,00 €	117.495,04 €	1982

2.2 Dienst herstellingen en onderhoud

Aangemaakte werkbonnen herstellingen/wederverhuringen

In het werkjaar 2012 zijn er 2.013 werkbonnen aangemaakt, 1.243 interne werkbonnen waarvan 98 wederverhuringen en 770 externe werkbonnen.

	aantal	%
herstellingen	1.915	95,13
wederverhuringen	98	4,87
totaal	2.013	100,00



Uitgevoerde werkbonnen herstellingen/wederverhuringen

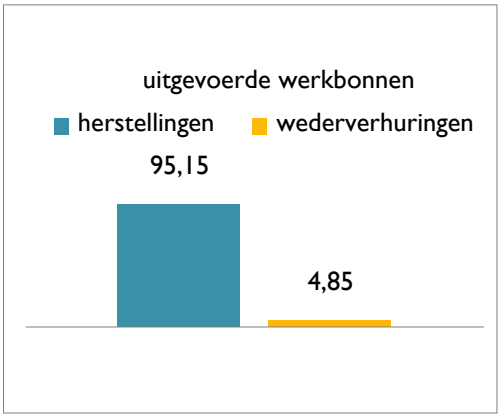
Van deze werkbonnen zijn er 1.725 uitgevoerd, zowel door eigen personeel als door derden. Voor de herstellingen werden 90 werkbonnen geannuleerd, wegens stopzetting gevraagd door de huurder of door opmaak dubbele werkbonnen.

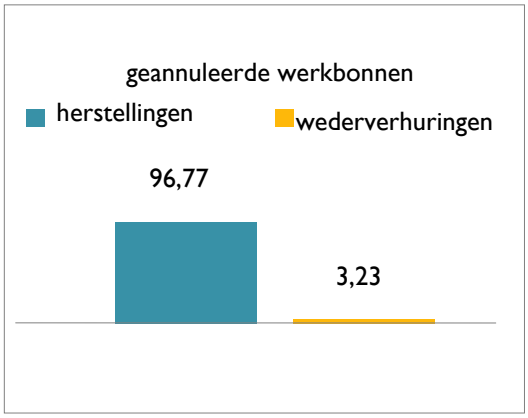
uitgevoerde werkbonnen
herstelling of wederverhuring

	aantal	%
herstellingen	1.725	95,15
wederverhuringen	88	4,85
totaal	1.813	100,00

geannuleerde werkbonnen
herstelling of wederverhuring

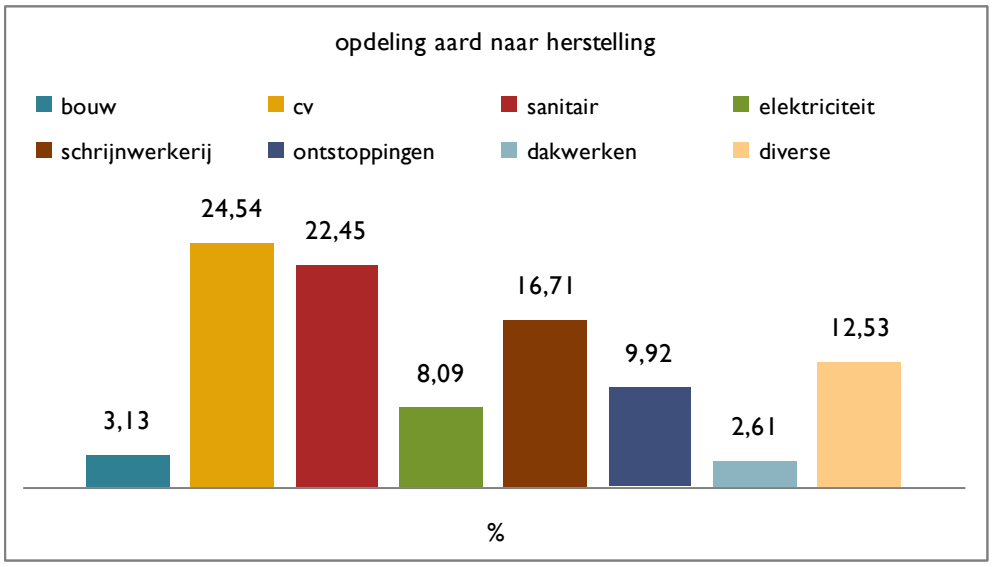
	aantal	%
herstellingen	90	96,77
wederverhuringen	3	3,23
totaal	93	100,00





Volgens de verdeling van de aard van herstellingen, zijn sanitair en centrale verwarming de grootste posten gevolgd door schrijnwerkerij en diverse werken.

	aantal	%
bouw	60	3,13
cv	470	24,54
sanitair	430	22,45
elektriciteit	155	8,09
schrijnwerkerij	320	16,71
ontstoppingen	190	9,92
dakwerken	50	2,61
diverse	240	12,53
totaal	1.915	100,00



Werkbonnen voor de onderhoudsploeg

De onderhoudsploeg bestaat uit twee eigen werknemers en een aangestelde firma. Zij staan in voor het groenonderhoud van de gemeenschappelijke delen en leegstaande panden van de maatschappij. Naargelang de tijd van het jaar maaien ze het gras, snoeien zij bomen en struiken, zaaien ze nieuw gras (herstelling) en planten ze diverse planten. In de winterperiode staan ze de toezichters bij met het sneeuwvrij maken van de gemene delen.

Hierna volgt een opsomming van de adressen per wijk :

- Centrum: Parkstraat 113-115-117-119, Parkstraat 42-44-46, Domus, Pallieter, Flandria, Hellingstraat en Den Troost
- Kassei: Blasenbergstraat-Rubensstraat, Rubensstraat 23-29, Vlierkensstraat 133, Jordaensstraat 61, Breemputhof, Jacob Smitsstraat 2-4, Minnemolenstraat; Memlingstraat, Teniersstraat en Vilvoordse Haardplein (momenteel werfzone)
- Far-West: Platanenstraat en 't Hoekje
- Faubourg: Hazeweide en Lavendelveld
- Houtem: De Keizer en Nieuwen Ussel
- Muizen: Betsebroekstraat, Geitenberg, Vrije Velden en Leemputhof

2.3 Dienst projecten

2.3.1 Gerealiseerde projecten 2012

Nieuwbouw

Legende:

E: ééngezinswoningen
A: appartementen
S: seniorenflat
C: commerciële ruimte

VH: Vlabinvest huurprojecten
VK: Vlabinvest koopprojecten
MV: appartementen voor mindervaliden

project	aantal				type	bestel-bedrag	start werken	totale kostprijs	datum voorlopige oplevering	aannemer	ontwerper
	huur	koop	VH	VK							
Lavendelveld				21	A	2.177.520, 58	6/9/2010	2.382.724,62	26/10/2012	Bouwbedrijf Dethier nv	Benoît Bladt Architecten

Renovatie

project	aantal				type	bestel-bedrag	start werken	totale kostprijs	datum voorlopige oplevering	aannemer	ontwerper
	huur	koop	VH	VK							
Pandtype 21-23, renovatie buitenschrijnwerk V. De Saedeleerstraat - J.Smitsstraat	40				E	454.085,11	9/12/2011	452.209,48	8/08/2012	nv Moeys VP	Quirynen & Jacobs architecten
Interieur Pandtype 29 en 33, fase 3 Vilvoorde	7				E	364.266,60	19/09/2011	451.650,10	14/05/2012	Recon Bouw nv	G&G architecten
Residentie Breemputhof Vilvoorde	64				61 S 1 C 2 MV	552.366,56	1/11/2007	703.169,15	8/05/2012	Renotec nv	Architectuurstudio De Wachter
Vervangingsbouw hoek J. Jordaensstraat 61 - Vlierkensstraat Vilvoorde	8				2 E 4 A 2 MV	948.750,00	18/10/2010	1.016.253,36	20/04/2012	Brebuild Algemeen Bouwbedrijf nv	Michel Van Hende

2.3.2 Projecten in uitvoering

Nieuwbouw

Behalve het project Lavendelveld dat in 2012 opgeleverd werd, was er geen nieuwbouwproject in uitvoering.

Renovatie

project	aantal				type	bestelbedrag	start werken	voorziene einddatum	aannemer	ontwerper
	huur	koop	VH	VK						
Far-West fase 3 Groen-, Olmstraat en M. Duchéhof Vilvoorde	29				17E 12A	2.418.504,67	8/11/2011	20/04/2013	Recon Bouw nv	Quirynen & Jacobs architecten
Pandtype 7 renovatie daken en schouwen Vlierkensstraat, Vilvoorde	5				E	36.364,05	1/10/2012	9/11/2012	Dakwerken Luykx	Michel Van Hende
Rubensstraat 23-25-27-29 Vilvoorde	19				A	872.926,83	12/08/2011	23/11/2014	Alpas nv	Kati Lamens
Pandtype 16 fase 3 Memlingstraat 21,27,33,50 en Breemputstraat 113	5				E	419.020,14	9/03/2012	8/03/2013	Recon Bouw nv	Jan Vanderlinden
Pandtype 19 bis Plein de Vilvoordse Haard, Memling-, Breemputstraat Vilvoorde	33				32A 1C	2.869.701,30	1/08/2010	27/12/2012	Brebuild Algemeen Bouwbedrijf nv	Architectuurstudio De Wachter
Pandtype 20 Vrije Velden 5-7, Muizen	12				A	1.120.214,00	24/09/2012	23/09/2013	Willemen General Contractor nv	Styfhals & Partners nv
Parkresidentie II Parkstraat 46 fase 2 Vilvoorde	10				A	697.212,36	1/09/2011	25/08/2012	Pit Antwerpen nv	Bureau voor Architectuur en Veiligheidscoördinatie Jan Vanderlinden
Residentie J. Smits en J. Jordaens J. Smitsstraat 2-4 Vilvoorde	55				A	1.652.855,13	1/02/2009	20/02/2011	Pit Antwerpen nv	Interprofessioneel Architectenburo Plaza
Pandtype 34: Residentie Pallieter - dakrenovatie fase 2 (REN-procedure)	82				A	223.927,07	17/09/2012	31/05/2013	Ramast Bouw	op basis van offerte van Ramast

2.4 Financiële dienst

2.4.1 Opsomming verwerkte facturen

In 2012 werden er 4.845 facturen verwerkt, 226 hiervan werden doorgerekend aan de huurders.

2.4.2 Huurachterstallen

		actieve huurders			vertrokken huurders		
	Datum	Aantal	Bedrag	Gemiddeld	Aantal	Bedrag	Gemiddeld
Huurgelden	28/02/2012	369	205.570,03	557,10	178	159.161,14	894,16
	31/03/2012	338	190.789,70	564,47	178	161.455,71	907,05
	30/04/2012	356	206.889,05	581,15	178	161.242,19	905,86
	31/05/2012	356	212.143,39	595,91	178	161.167,19	905,43
	30/06/2012	324	188.474,05	581,71	180	161.290,54	896,06
	31/07/2012	310	179.220,92	578,13	182	176.442,10	969,46
	31/08/2012	309	174.844,08	565,84	187	182.935,94	978,27
	30/09/2012	303	177.225,19	584,90	88	120.755,60	1.372,22
	31/10/2012	305	185.223,39	607,29	73	87.670,60	1.200,97
	30/11/2012	278	162.812,94	585,66	76	90.265,97	1.187,71
	31/12/2012	205	146.272,14	713,52	73	87.020,16	1192,06
CV en Water	28/02/2012	54	120.231,89	2.226,52	20	14.841,39	742,07
	31/03/2012	52	119.426,47	2.296,66	20	14.841,39	742,07
	30/04/2012	54	117.924,30	2.183,78	20	14.841,39	742,07
	31/05/2012	86	179.120,24	2.082,79	20	14.841,39	742,07
	30/06/2012	74	166.949,12	2.256,07	20	14.841,39	742,07
	31/07/2012	67	161.462,00	2.409,88	20	14.841,39	742,07
	31/08/2012	66	158.464,07	2.400,97	20	15.230,11	761,51
	30/09/2012	62	110.999,65	1.790,32	10	11.604,73	1.160,47
	31/10/2012	61	50.333,62	825,14	10	11.604,73	1.160,47
	30/11/2012	59	52.403,65	888,20	9	10.685,14	1.187,24
	31/12/2012	43	41.769,70	971,39	9	10.683,87	1.187,10
Kostennota's	28/02/2012	118	26.921,52	228,15	18	6.009,56	333,86
	31/03/2012	116	26.842,88	231,4	18	6.009,56	333,86
	30/04/2012	114	26.610,18	233,42	18	6.009,56	333,86
	31/05/2012	110	26.157,13	237,79	18	6.009,56	333,86
	30/06/2012	109	25.918,48	237,78	18	6.009,56	333,86
	31/07/2012	108	25.530,24	236,39	19	6.277,74	330,41
	31/08/2012	138	31.833,84	230,68	20	6.369,96	318,50
	30/09/2012	122	28.471,98	233,38	9	5.462,62	606,96
	31/10/2012	122	29.686,92	243,34	7	5.383,63	769,09
	30/11/2012	120	28.193,02	234,94	6	5.213,63	868,94
	31/12/2012	97	24.727,24	254,92	7	5.254,00	750,57

2.4.3 Afbetalingsplannen

In 2012 werden er 129 afbetalingsplannen opgemaakt.

3. ICT

3.1 Waterschade

Eind juni 2012 hebben we een aantal dagen met zware regenval gekend.

De regenwaterafvoeren van de Parkstraat 115 konden al het water niet verwerken. Een deel van het archief en de back-upruimte overstroomden. Hierbij kwam er water terecht in een zekeringskast waardoor er stroompannes waren.

3.2 Verhuis technische dienst

Tussen 19 en 21 september werd de technische dienst verhuisd van Eggenpad 23 naar de Parkstraat 115. Alle diensten van de Inter-Vilvoordse zijn op heden op één locatie gehuisvest.

Dit zorgt voor een vlottere samenwerking en communicatie tussen de diensten onderling. Dit heeft een kostenbesparing met zich meegebracht daar er maar op één locatie meer moet worden gepoetst, de IT-configuratie is kunnen worden vereenvoudigd en de telecomkosten zijn hiermee ook sterk verminderd.

3.3 Doorlichting netwerk

In december werd het volledige informaticapark van servers tot pc's door een externe firma (Cheops) doorgelicht via een softwareprogramma. Op deze manier is het netwerk en de pc's in kaart gebracht.

Door de installatie van het softwareprogramma werd een geheugenlek veroorzaakt in het besturingssysteem. Dit is onder specialisten een gekend probleem van small business 2003 servers en bij onze server gebeurde dat daarvoor slechts 1 à 2 maal per jaar.

Door dit gegeven en rekening houdend met de ouderdom van de server(s) werd beslist om het serverpark gedeeltelijk of volledig te vervangen in 2013 en uit te kijken naar een systeem waarbij de permanentie van het netwerk kan gegarandeerd worden.

4. INTERNE PREVENTIE EN BESCHERMING

	aantal	aantal verloren kalenderdagen	aantal dagen forfaitaire ongeschiktheid
dodelijke ongevallen	0	0	0
ongevallen met blijvende ongeschiktheid	0	0	0
ongevallen met tijdelijke ongeschiktheid	0	0	0
Totaal	0	0	0
formule	**Fg=Bx1.000.000/A=0**	**Weg=Cx1000/A=0**	**Geg=(c+d)x100/A=0**

Er hebben zich geen ongevallen op de werkvloer voorgedaan.

De belangrijkste maatregelen die getroffen werden om de arbeidsveiligheid te verzekeren en te verbeteren waren:

- nieuwe werkschoenen
- het opstellen van het jaarlijks en het vijfjaarlijks actieplan werd verschoven naar 2013.

5. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Verslag van de raad van bestuur aan de Algemene Vergadering over het dienstjaar 2012

De statutaire algemene vergadering van de CVBA Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting vindt, conform de statuten, plaats op woensdag 29 mei 2013 in de lokalen van de vennootschap, Parkstraat 115, 1800 Vilvoorde en dit om 18u.

Aan de aandeelhouders wordt volgend jaarverslag over het dienstjaar 2012 en de financiële toestand van de maatschappij op 31 december 2012 voorgelegd:

1. Resultatenrekening:

   De vennootschap sluit het boekjaar 2012 af met een te bestemmen verlies van 111.012,16 euro.
   Het te bestemmen verlies wordt toegerekend op de rubriek overgedragen winst/verlies (14).

   De bedrijfskosten (60/64) stijgen met 11,24%. Dit cijfer wordt vertekend door het aanleggen van een provisie voor het risico inzake het geschil met architect Gaudaen t.b.v. 937.500 euro. Mocht dit niet het geval zijn, dan waren de bedrijfskosten gedaald met 3,8%. De bedrijfsopbrengsten (70/74) stijgen daartegenover met 4,32 %.

   De omzet (70), in essentie de huren en huurlasten, daalt met 1,55%. De gemiddelde huur voor woningen verhuurd onder het sociaal stelsel bedroeg in 2012 368,06 euro (in december 2012 366,59 euro, in januari 2013 379,98 euro). De gemiddelde huurprijs t.o.v. 2011 stijgt met 7,83% maar het aantal verhuringen daalt met 25 eenheden van januari 2012 t.o.v. december 2012.

   De andere bedrijfsopbrengsten (74) stijgen met 91,96 %. Dit is o.a. toe te schrijven aan de subsidies voor het archeologisch onderzoek op de terreinen van het project Begoniagaarde fase 2 (324.621,39 euro).

   Voor de kosten voor aankoop van goederen en diensten, is in het boekjaar 2012 een stijging van 6,22 % waar te nemen.

   De kantoor- en administratiekosten dalen met 21,36 %. Kosten voor onderhoud en herstel (611) stijgen met 5,87%, een inspanning die onze huurders ten goede komt. De kosten voor aankoop van elektriciteit, gas en water stijgen met 27,71 %. De verzekeringen stijgen met 10,83%. De juridische kosten stijgen met 271%. Daaronder de kosten voor advocaten en experts (x 16). Onze vennootschap laat vandaag vonnissen in huurverbreking steeds uitvoeren. De kosten die voor een gedwongen uithuiszetting aan de gerechtsdeurwaarder dienen vergoed te worden, bedragen al snel meer dan 1.500,00 euro per dossier, kosten die onder deze rubriek geboekt worden.

   De personeelskosten dalen met 4,35%. Het aantal personeelsleden in dienst op het einde van het boekjaar bedraagt 24 t.o.v. 27 in 2011. Het aantal voltijds equivalenten in dienst op 31 december daalt met 12,09% van 24,8 in 2011 naar 21,8 in 2012.

   De afschrijvingen stijgen met 10,29%. Dit is het gevolg van nieuwe opleveringen in 2012 alsook opleveringen uit het verleden die boekhoudkundig correct werden verwerkt. Het bedrag inhaalafschrijvingen bedraagt 350.000.

   De voorzieningen voor groot onderhoud stijgen met 35.450,33 euro om het aan te passen aan de reële kost per 31.12.2012.

   Het nieuwe bedrag van 937.500,00 euro in voorzieningen voor overige risico's heeft betrekking op een geschil met architect Gaudaen.

   De andere bedrijfskosten (64) stijgen met 22,71%. Veruit de grootste kost onder deze rubriek is de onroerende voorheffing die wij verschuldigd zijn op de gebouwen en gronden in het patrimonium.

Deze onroerende voorheffing stijgt licht met 2,12%. We vermelden nog dat er voor 126.015,40 euro niet recupereerbare huurgelden en aanverwanten werden afgeboekt.
Het verlies uit de courante bedrijfsvoering bedraagt 203.894,78 euro. Dit is voornamelijk te wijten aan de inhaalafschrijvingen en de provisie die we aangelegd hebben voor de zaak Gaudaen.

De financiële opbrengsten en financiële kosten veranderen niet wezenlijk.

In 2012 werden 27 woningen verkocht. De uitzonderlijke opbrengsten (76) of meerwaarde uit deze verkopen bedroegen 2.736.875,48 euro.

De uitzonderlijke kosten bedragen 922.773,32 euro. Hierin zitten 352.032,92 euro uitzonderlijke afschrijvingen, afkomstig van opleveringen van de 2 voorgaande jaren en 570.740,40 euro voornamelijk afkomstig van terugname geboekte meerwaarden op verkopen van woningen uit 2011. Een deel van deze verkopen aan de Stad Vilvoorde is namelijk niet doorgegaan.

2. Balans:

Het balanstotaal stijgt in 2012 met 0,75% naar 114.584.483,51euro.

De voorraden stijgen substantieel, deze stijging is volledig toe te schrijven aan het project Lavendelveld fase 2 (21 koopwoningen).

De handelsvorderingen stijgen met 56,34%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de overboeking van de architectenkosten Houtem fase IV (600.000 euro) en aan de verkoop van openbare woningen eind december (447.000 euro) met betaling na balansdatum.

Er is een toename voorziening voor risico's en kosten voornamelijk omwille van voorziening geschil met architect Gaudaen (937.500 euro).

De overige schulden met meer dan 1 jaar dalen met 3.171.146,45 euro omdat er een lening ter financiering van aankoop Lavendelveld fase 1 toegekend door Vlabinvest via tussenpartij VMSW, dubbel geboekt werd in het verleden.

De handelsschulden stijgen wel met 842.180,38 euro maar hierin is begrepen de schuld aan architect Gaudean in t.b.v. 660.267,88 euro.

3. Financiële Ratio's:

Het netto bedrijfskapitaal, in essentie de voorraden, de vorderingen op ten hoogste één jaar, de geldbeleggingen en de liquide middelen min de schulden op ten hoogste één jaar en het saldo van de overlopende rekeningen, is t.o.v. 2011 wel verbeterd met 1.958.324,24 euro maar is in 2012 nog steeds negatief (t.w.v. -1.343.963,25 euro).

Het rendement van het totale vermogen en van het eigen vermogen, zijn ook dit jaar negatief namelijk -0,10% en -0,60%.

De liquiditeit in enge zin (exclusief voorraden en overlopende rekeningen), meer bepaald de acid test ratio is verbeterd van 2012 t.o.v. 2011. In 2012 bedraagt deze 0,40 terwijl in 2012 deze 0,25 bedraagt. De liquiditeit in de ruime zin bedraagt in 2012 0,80 t.o.v. 0,55 in 2011.

Het eigen vermogen als deel van het totaal vermogen, in essentie de (on)afhankelijkheidsgraad van de vennootschap, bedraagt nog 16,1%. Dit is licht gedaald t.o.v. 2011 (16,3%)

De cashflow exclusief de uitzonderlijke resultaten bedraagt 1.205.471 euro t.o.v. 442.124 euro in 2011. Dit is +272%. De cashflow inclusief uitzonderlijke resultaten bedraagt 3.372.753 euro.
Dit is bijna een verdubbeling t.o.v. 2011. Hier kunnen de schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen (2.269.7336) zeker mee gedekt worden.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na het einde van het boekjaar 2012 die de continuïteit van de bedrijfsvoering in het gedrang brengen.

Er zijn geen omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.
Er zijn geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.
De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

Einde 2012 treedt een nieuw financieringssysteem ("FS3") in werking voor de sector sociale huisvesting. De belangrijkste punten daarbij zijn:

- de toegankelijkheid voor alle publieke en privé actoren in sociale huisvesting tot alle gesubsidieerde financieringssystemen (en dus meer concurrentie voor de SHM);
- leningen met progressieve annuïteiten (+2%/jaar);
- een disconto op het af te lossen kapitaal van 1% (er dient slechts 99% van het ontleende kapitaal te worden afgelost);
- het activeren en de opname van de beheersvergoedingen in de financiering van de projecten.

FS3 moet zorgen voor een verbetering van de kasstroom, op de lange termijn blijft onze sector onder gefinancierd en stijgt de schuldgraad. In essentie bouwen wij vandaag nog steeds sociale woningen met een schuldenopbouw lastens de volgende generaties.

Onder NFS2 was er sprake van renteloze leningen. Onder FS3 spreekt men nu van marktconforme leningen en een tussenkomst in de rentelasten (subsidie). Deze tussenkomst bedraagt vandaag de volledige rente, maar met de bewoording "renteloos" verdwijnt de verankering van het principe uit de regelgeving. Niets sluit dan ook uit dat morgen, onder druk van besparing in de overheidssector, deze tussenkomst wordt herzien.

Het enige gunstige element dat we vandaag, tegenover dit nog steeds ongunstig financieel klimaat kunnen stellen, is de realisatiewaarde van onze activa. Uit de daling van de kantoor-, administratie- en personeelskosten blijkt dat de vennootschap inspanning levert om de werkingskosten beheersbaar te houden. Mocht onze vennootschap vandaag in vereffening gedwongen worden, dan zou de realisatie van al onze activa ruimschoots volstaan om alle crediteuren te vergoeden.

Bij toepassing van artikel 96, § 6 van W.Venn. merkt de RvB op dat de waarderingsregels in continuïteit verantwoord zijn.

Daarbij maken wij dan wel volledig abstractie van de maatschappelijke doelstellingen die wegen op deze activa, met name het ter beschikking stellen van betaalbare woningen voor de minder bedeelden.

6. JAARREKENING

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0400.676.613	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO

NAAM: **Inter Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting**

Rechtsvorm: **CVBA**

Adres: **Parkstraat** Nr.: **115**

Postnummer: **1800** Gemeente: **Vilvoorde**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van **Brussel**

Internetadres *:

Ondernemingsnummer **0400.676.613**

DATUM **30/04/2012** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van **29/05/2013**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2012** tot **31/12/2012**

Vorig boekjaar van **1/01/2011** tot **31/12/2011**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ ** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

Dewaerheid Herman

Teniersstraat 9 , 1800 Vilvoorde, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : - 11/12/2012

De Groef Jean-Pierre

Kerkveld 2 , bus A/2, 1831 Diegem, België

Functie : Ondervoorzitter van de raad van bestuur

Absillis Albert

Damstraat 140 , 1800 Vilvoorde, België

Functie : Bestuurder

Agredano-Martin Francisco

Beneluxlaan 9 , 1800 Vilvoorde, België

Functie : Bestuurder

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening: JAARVERSLAG

Totaal aantal neergelegde bladen: **36** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.5, 5.4.1, 5.4.2, 5.5.1, 5.5.2, 5.6, 5.13, 5.14, 5.16, 5.17.2, 9

Handtekening (naam en hoedanigheid)

Dewaerheid Herman

Voorzitter van de raad van bestuur

Handtekening (naam en hoedanigheid)

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

Nr.	0400.676.613	VOL 1.1

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

Anciaux Hilde
Van Obberghenstraat 24 , 1830 Machelen (Bt.), België
Functie : Bestuurder

Belahrir Abdeslem
Stationslei 55 , 1800 Vilvoorde, België
Functie : Bestuurder

Buelens Nicole
Vankeerberghenstraat 52 , 1831 Diegem, België
Functie : Bestuurder

Cocozza Carmen
Spreeuwenhoek 3 , 1800 Vilvoorde, België
Functie : Bestuurder

Dewit Eddy
Begoniastraat 34 , 1800 Vilvoorde, België
Functie : Bestuurder

Heyndels Hans
de Bavaylei 105A , bus 3.1, 1800 Vilvoorde, België
Functie : Bestuurder

Jacobs Dirk
Capusteenstraat 140 , 2800 Mechelen, België
Functie : Bestuurder

Kemps Johan
Leuvensesteenweg 574 , 2812 Muizen (Mechelen), België
Functie : Bestuurder

Lagae Gregory
Bosstraat 4 , 1831 Diegem, België
Functie : Bestuurder

Nr.	0400.676.613	VOL 1.1

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

Laquiere Nathalie
J.B. Nowélei 31 , 1800 Vilvoorde, België
Functie : Bestuurder

Vanhoudt Marijke
Nijverheidstraat 180 , 1800 Vilvoorde, België
Functie : Bestuurder

Vincke Kevin
Devoerlaan 99 , 1800 Vilvoorde, België
Functie : Bestuurder

Serge Van Eeghem BVBA 0808.979.010
Zuidstationstraat 34 , 9000 Gent, België
Functie : Bestuurder
Mandaat : 20/07/2012
Vertegenwoordigd door :
Van Eeghem Serge
Zuidstationstraat 34 , 9000 Gent, België

Ravert, Stevens & Co BVBA 0456.567.023
H. Van Dievoetlaan 1 , 1860 Meise, België
Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00240
Mandaat : 26/05/2010- 29/05/2013
Vertegenwoordigd door :
Ravert Luc
Keienberglaan 84 , 1850 Grimbergen, België

Lidmaatschapsnummer : A01170

Nr.	0400.676.613	VOL 1.2

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

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

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

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

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van alle erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.
** Facultatieve vermelding.

Nr.	0400.676.613	VOL 2.1

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	109.125.505	109.683.317
Oprichtingskosten	5.1	20		
Immateriële vaste activa	5.2	21	2.814	5.905
Materiële vaste activa	5.3	22/27	109.116.759	109.671.480
Terreinen en gebouwen		22	92.574.229	82.704.916
Installaties, machines en uitrusting		23	10.794	14.861
Meubilair en rollend materieel		24	136.155	195.250
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	16.395.581	26.756.453
Financiële vaste activa	5.4/ 5.5.1	28	5.932	5.932
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	5.932	5.932
Aandelen		284	5.082	5.082
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	850	850
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	5.458.979	4.046.201
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	2.805.830	2.229.090
Voorraden		30/36	2.805.830	2.229.090
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	2.805.830	2.229.090
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	1.412.680	945.470
Handelsvorderingen		40	1.295.251	828.430
Overige vorderingen		41	117.429	117.040
Geldbeleggingen	5.5.1/ 5.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	1.240.469	848.685
Overlopende rekeningen	5.6	490/1		22.956
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	114.584.484	113.729.518

Nr.	0400.676.613	VOL 2.2

PASSIVA	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN		10/15	18.407.590	18.556.220
Kapitaal	5.7	10	182.701	166.871
Geplaatst kapitaal		100	182.850	189.925
Niet-opgevraagd kapitaal		101	149	23.054
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	5.217.125	5.217.125
Reserves		13	10.096.991	10.140.880
Wettelijke reserve		130	19.050	19.050
Onbeschikbare reserves		131	558.001	553.928
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	558.001	553.928
Belastingvrije reserves		132	4.966.963	5.014.925
Beschikbare reserves		133	4.552.977	4.552.977
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-301.033	-190.021
Kapitaalsubsidies		15	3.211.806	3.221.365
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	2.683.807	1.713.980
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	2.454.173	1.481.223
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	1.357.976	1.322.526
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	1.096.197	158.697
Uitgestelde belastingen		168	229.634	232.757
SCHULDEN		17/49	93.493.087	93.459.318
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	86.690.145	86.110.829
Financiële schulden		170/4	86.365.657	85.775.570
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	17.373	17.598
Kredietinstellingen		173	77.698.220	73.936.761
Overige leningen		174	8.650.064	11.821.211
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	324.488	335.259
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	6.577.867	7.079.007
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	2.269.734	1.937.400
Financiële schulden		43	1.054.694	3.330.436
Kredietinstellingen		430/8	1.054.694	3.330.436
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.445.494	1.603.314
Leveranciers		440/4	2.445.494	1.603.314
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	791.717	168.936
Belastingen		450/3	603.074	9.320
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	188.643	159.616
Overige schulden		47/48	16.228	38.921
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	225.075	269.482
TOTAAL DER PASSIVA		10/49	114.584.484	113.729.518

Nr.	0400.676.613	VOL 3

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	8.138.614	7.801.164
Omzet	5.10	70	7.197.791	7.311.065
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	940.823	490.099
Bedrijfskosten		60/64	8.342.509	7.499.524
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	143.094	758.901
Aankopen		600/8	719.834	2.312.340
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	-576.740	-1.553.439
Diensten en diverse goederen		61	2.642.209	2.487.438
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.10	62	1.584.224	1.656.349
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.319.904	2.103.295
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4	52.403	18.175
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	5.10	635/7	972.950	-36.147
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	627.725	511.513
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-203.895	301.640
Financiële opbrengsten		75	119.561	119.834
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	5.238	8.304
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	114.323	111.530
Financiële kosten	5.11	65	1.949.550	1.955.622
Kosten van schulden		650	1.934.819	1.939.907
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	14.731	15.715
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting (+)/(-)		9902	-2.033.884	-1.534.148

Nr.	0400.676.613	VOL 3

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	2.789.329	1.287.058
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760	51.306	22.716
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762		
Meerwaarde bij de realisatie van vaste activa		763	2.736.876	1.258.012
Andere uitzonderlijke opbrengsten		764/9	1.147	6.330
Uitzonderlijke kosten		66	922.773	-4.608
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	352.033	
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten Toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)		662		-21.125
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663		
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8	570.740	16.517
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)		669		
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting (+)/(-)		9903	-167.328	-242.482
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen		780	8.354	8.319
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	5.12	67/77		3.820
Belastingen		670/3		3.820
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	-158.974	-237.983
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	47.962	47.962
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	-111.012	-190.021

Nr.	0400.676.613	VOL 4

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	-301.033	-190.021
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	-111.012	-190.021
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	14P	-190.021	
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserves	6920		
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)	(14)	-301.033	-190.021
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/6		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Andere rechthebbenden	696		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxx	92.425
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboeking van een post naar een andere (+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	92.425	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxx	86.521
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	3.090	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	89.611	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	2.814	

Nr.	0400.676.613	VOL 5.3.1

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	103.194.385
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	139.709	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	375.811	
Overboeking van een post naar een andere (+)/(-)	8181	12.531.884	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	115.490.167	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	5.217.124
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251	5.217.124	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxx	25.706.593
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	2.605.934	
Teruggenomen	8281	51.306	
Verworven van derden	8291	86.050	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	214.209	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	28.133.062	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	92.574.229	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	144.352
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	1.849	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboeking van een post naar een andere (+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	146.201	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8242		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxx	129.491
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	5.916	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	135.407	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	10.794	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	217.237
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	2.098	
Overboeking van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	215.139	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8243		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxx	21.987
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	56.997	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	78.984	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	136.155	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxx	26.756.453
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	5.966.192	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	3.795.180	
Overboeking van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-12.531.884	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	16.395.581	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	16.395.581	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxx	5.082
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboeking van een post naar een andere (+)/(-)	8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	5.082	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8443		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	5.082	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxx	850
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen (+)/(-)	8623		
Overige mutaties (+)/(-)	8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	850	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

Nr.	0400.676.613	VOL 5.7

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100P	XXXXXXXXXXXXX	189.925
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	(100)	182.850	

	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
Wijzigingen tijdens het boekjaar			
terugbetaling van aandelen		-7.075	283
Samenstelling van het kapitaal Soorten aandelen			
Aandelen op naam	8702	XXXXXXXXXXXXX	7.314
Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen	8703	XXXXXXXXXXXXX	

	Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
Niet-gestort kapitaal			
Niet-opgevraagd kapitaal	(101)	149	XXXXXXXXXXXXX
Opgevraagd, niet-gestort kapitaal	8712	XXXXXXXXXXXXX	
Aandeelhouders die nog moeten volstorten			
H. Campine		93	
W. Gurickx		37	
M. Heymans		19	

Nr.	0400.676.613	VOL 5.7

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Codes	Boekjaar
Eigen aandelen		
Gehouden door de vennootschap zelf		
Kapitaalbedrag	8721	
Aantal aandelen	8722	
Gehouden door haar dochters		
Kapitaalbedrag	8731	
Aantal aandelen	8732	
Verplichtingen tot uitgifte van aandelen		
Als gevolg van de uitoefening van CONVERSIERECHTEN		
Bedrag van de lopende converteerbare leningen	8740	
Bedrag van het te plaatsen kapitaal	8741	
Maximum aantal uit te geven aandelen	8742	
Als gevolg van de uitoefening van INSCHRIJVINGSRECHTEN		
Aantal inschrijvingsrechten in omloop	8745	
Bedrag van het te plaatsen kapitaal	8746	
Maximum aantal uit te geven aandelen	8747	
Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal	8751	

	Codes	Boekjaar
Aandelen buiten kapitaal		
Verdeling		
Aantal aandelen	8761	
Daaraan verbonden stemrecht	8762	
Uitsplitsing van de aandeelhouders		
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf	8771	
Aantal aandelen gehouden door haar dochters	8781	

Nr.	0400.676.613	VOL 5.8

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE POST 163/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG VOORKOMT.	
voorziening voor hangende geschillen	1.096.197

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	2.269.734
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	503
Kredietinstellingen	8841	1.956.579
Overige leningen	8851	312.652
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	2.269.734
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	9.260.290
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	903
Kredietinstellingen	8842	7.869.039
Overige leningen	8852	1.390.348
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	324.488
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	9.584.778
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	77.105.367
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	16.470
Kredietinstellingen	8843	69.829.181
Overige leningen	8853	7.259.716
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	77.105.367

	Codes	Boekjaar
GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)*		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming		
Financiële schulden	8922	
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
Belastingen *(post 450/3 van de passiva)*		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	603.074
Geraamde belastingschulden	450	
Bezoldigingen en sociale lasten *(post 454/9 van de passiva)*		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	188.643

Nr.	0400.676.613	VOL 5.9

OVERLOPENDE REKENINGEN

	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.	
claim Concordimo	103.060
toe te rekenen kosten en interesten	122.015

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
Uitsplitsing per geografische markt			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740		
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	24	28
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	23,7	26,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	34.849	38.503
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	1.076.442	1.155.831
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	368.997	381.072
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	79.729	63.376
Andere personeelskosten	623	59.056	56.070
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	181.650	129.141
Teruggenomen	9113	129.247	110.966
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	972.950	
Bestedingen en terugnemingen	9116		36.147
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	495.760	482.921
Andere	641/8	131.965	28.592
Uitzendkrachten en ter beschikking van de ondernemng gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

FINANCIËLE RESULTATEN	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	105.903	105.231
Interestsubsidies	9126		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio	6501		
Geactiveerde intercalaire interesten	6503		
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510		
Teruggenomen	6511		
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560		
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			

UITZONDERLIJKE RESULTATEN	Boekjaar
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten	
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten	
terugname van geboekte meerwaarden	438.952
uitboeking geboekte investeringen	104.268

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst voor belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		

Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

	Codes	Boekjaar
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	9141	370.832
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	370.832
Andere actieve latenties		
Passieve latenties	9144	
Uitsplitsing van de passieve latenties		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN			
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde			
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	23.714	155.239
Door de onderneming	9146	188.131	220.200
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	294.696	289.915
Roerende voorheffing	9148		

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

	Codes	Boekjaar
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	
Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen		
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	
Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen		
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificieerbaar persoon		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	

	Codes	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)		
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	9.680
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	2.420
Belastingadviesopdrachten	95062	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	
Belastingadviesopdrachten	95082	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

Nr.	0400.676.613	VOL 5.17.1

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE ONDERNEMING DIE ONDERWORDEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

~~De onderneming heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt*~~

De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)*

De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria*

~~De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt*~~

In voorkomend geval, motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 113, paragrafen 2 en 3 van het Wetboek van vennootschappen, is voldaan:

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend:

INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE ONDERNEMING INDIEN ZIJ DOCHTERONDERNEMING OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERONDERNEMING IS

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)**:

Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is**

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

Nr.	0400.676.613	VOL 6

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	20,9	14,0	6,9
Deeltijds	1002	5,0	3,0	2,0
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	23,7	15,5	8,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	30.507	20.435	10.072
Deeltijds	1012	4.342	2.605	1.737
Totaal	1013	34.849	23.040	11.809
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.437.547	962.950	474.597
Deeltijds	1022	146.677	88.006	58.671
Totaal	1023	1.584.224	1.050.956	533.268
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	26,1		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	38.503		
Personeelskosten	1023	1.656.350		
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	19	5	21,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	19	5	21,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	14	3	15,5
lager onderwijs	1200	4	2	5,0
secundair onderwijs	1201	7	1	7,5
hoger niet-universitair onderwijs	1202	3		3,0
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121	5	2	6,3
lager onderwijs	1210	1	1	1,8
secundair onderwijs	1211	3	1	3,5
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1		1,0
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	10	2	11,0
Arbeiders	132	9	3	10,8
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de onderneming	152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	1		1,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	1		1,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	5		5,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	5		5,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	5		5,0
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

Nr.	0400.676.613	VOL 6

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroeps-opleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

Nr.	0400.676.613	VOL 7

WAARDERINGSREGELS

INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ voor HUISVESTING CVBA

Parkstraat 115

1800 Vilvoorde

R.P.R. BE 0400.676.613

WAARDERINGSREGELS

A. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het artikel 28 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen.

B. Bijzondere regels

- De samenstellende elementen van het patrimonium worden in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van de opbouw, en de schulden en schuldvorderingen tegen het nog verschuldigde bedrag.

In de aankoopprijs of de waarde van opbouw zijn de intercalaire intresten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

- De afschrijvingen voor de verhuurde woningen werden tot en met boekjaar 2003 berekend over 66 jaar op basis van 5/6 van de aanschaffingswaarde, gebaseerd op de aflossingstabel van 2,5% voor een af te schrijven kapitaal van 1 000 000 BEF op 66 jaar, uitgezonderd:

- de terugkoop van woningen die op het ogenblik van de terugkoop omzeggens volledig afgeschreven zijn: de afschrijvingen voor deze woningen worden lineair berekend over 33 jaar op basis van 5/6 van de aanschaffingswaarde;

- de woningen gebouwd vanaf 1995: de afschrijvingen voor deze woningen worden lineair berekend over 50 jaar op basis van de aanschaffingswaarde van de gebouwen (exclusief de terreinwaarde).

- Vanaf boekjaar 2004 worden de afschrijvingen voor de verhuurde woningen lineair berekend over 50 jaar op basis van de aanschaffingswaarde van de gebouwen (exclusief de terreinwaarde), uitgezonderd de terugkoop van woningen die op het ogenblik van de terugkoop omzeggens volledig afgeschreven zijn.

De afschrijvingen voor deze woningen worden lineair berekend over 33 jaar, exclusief de terreinwaarde, indien de terreinwaarde gekend is. Indien de terreinwaarde niet gekend is, worden de afschrijvingen lineair berekend over 33 jaar op basis van 5/6 van de aanschaffingswaarde.

De afschrijvingen voor integrale renovaties aan gebouwen worden tot 1999 lineair berekend over 33 jaar.

Vanaf 2000 worden de afschrijvingen voor integrale renovaties met wijziging indeling woning lineair berekend over 50 jaar. De afschrijvingen voor integrale renovaties zonder wijziging indeling woning worden lineair berekend over 33 jaar.

De afschrijvingen aan individuele renovaties (in het kader van de wederverhuring) worden lineair berekend over 33 jaar voor de werken aan elektriciteit en sanitair en over 15 jaar voor de werken aan keukens en ramen.

- De afschrijvingen voor andere installaties worden als volgt berekend:

* installaties centrale verwarming: 30 jaar lineair

* liftinstallaties: 30 jaar lineair

WAARDERINGSREGELS

* administratieve gebouwen: 30 jaar lineair

* commerciële gebouwen: 30 jaar lineair

* garages: 20 jaar lineair

* installatie car-wash: 20 jaar lineair

* installaties van wassalons: 10 jaar lineair

* woninguitrustingen: 10 jaar lineair

* meubilair: 10 jaar lineair

* rollend materieel: 5 jaar lineair

* machines en materiaal in de werkplaatsen: 5 jaar lineair

* kantoormateriaal: 5 jaar lineair

* computerhardware: 5 jaar lineair

Wanneer werken in onroerende staat als investering gekwalificeerd worden, zal een deel van de oorspronkelijke waarde van de gerenoveerde woning gedesactiveerd kunnen worden.

- Desactivering is verplicht bij:

* werken die het herstellen van onvolkomenheden of abnormale slijtage & uitzonderlijke herstellingswerkzaamheden betreffen

° Indien deze werken uitzonderlijk als investering erkend zouden worden, kan op vraag van

de VHM of revisor overgegaan worden tot een verplichte desactivering.

* werken die de periodieke volledige vernieuwing van onderdelen van de woningen betreffen

* integrale renovatie van woningen met of zonder wijziging van indeling van de woning.

° Deze twee laatstgenoemde criteria gelden voor in gebruik genomen woningen vanaf 01/01/1990, in gebruik genomen woningen voor 01/01/1990 op vraag van VHM of revisor (om overwaardering te vermijden), indien de vervangen elementen reeds apart werden afgeschreven of bij uitzonderlijke gevallen waar desactivering ongeacht de leeftijd van de woning verplicht is.

- In de andere situaties waarbij een werk aan een bestaand onroerend goed de vernieuwing van delen van de woningen inhoudt en als investering beschouwd wordt, kan er steeds vrijwillig overgegaan worden tot desactivering van de waarde van de vernieuwde onderdelen.

De voorzieningen voor groot onderhoud en herstellingen worden samengesteld op basis van een meerjarenplan dat rekening houdt met een reële inschatting van de te nemen acties voor het globale patrimonium. De terugnemingen zullen dan ook gebeuren obv de uitvoering van de werken die in de voorafgaande boekjaren opgenomen zijn in deze plannen als zijnde grote onderhouds- en herstellingswerken.

Vorderingen worden vermeld voor hun nominale waarde onder voorbehoud van toepassing van waardeverminderingen indien de terugvordering in het gedrang is gebracht.

De omrekening van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta in EUR gebeurt aan het laatste gekende omrekeningspercentage van de maand voorafgaand aan de boeking.

De andere balansposten worden vastgesteld met waarderingsregels volgens het principe van de continuïteit in eerbiediging van de wet van 17 juli 1975 en van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 alsook van de beslissingen van het bestuursorgaan.

BIJKOMENDE INFO

Er werd tijdens het boekjaar 2012 een kapitaalsubsidie ontvangen ten bedrage van € 96 343,89 voor het project Valerius de Saedeleerstraat - Jacob Smitsstraat.

Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting
Parkstraat 115 - 1800 Vilvoorde
Telefoon: 02 257 11 50 - Fax: 02 257 11 60
www.intervilvoordse.be - info@intervilvoordse.be