JAARVERSLAG 2013

inter-vilvoordse
maatschappij voor huisvesting

VOORWOORD

Het werkjaar 2013 was een belangrijk jaar voor de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting (IVMH).

Sinds 1 juni 2013 is er een nieuwe ploeg van bestuurders aan de slag en werden de nieuwe voorzitter en de nieuwe ondervoorzitter verkozen.

Daarnaast werd de interne werking van de IVMH vereenvoudigd en verbeterd door de afschaffing van het directiecomité. Vanaf nu worden alle beslissingen genomen in de schoot van de raad van bestuur, die tevens werd afgeslankt van 16 naar 10 bestuurders.

Deze nieuwe werking en afgeslankte raad van bestuur versterken de transparantie en beter bestuur.

In samenwerking met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen heeft deze nieuwe ploeg het herstelplan gefinaliseerd en samen met het eindrapport van de bestuurder ad hoc, ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde minister.

Op 25 oktober 2013 keurde de Vlaamse Regering het herstelplan goed. Hierdoor werd het mandaat van de bestuurder ad hoc beëindigd en kan de IVMH sinds 1 november 2013 opnieuw haar volledige bevoegdheden uitoefenen.

Een herwonnen zelfstandigheid die de maatschappij toelaat om de blik definitief op de toekomst te richten en het verleden achter zich te laten.

Door in 2013 verschillende projecten te beëindigen en op te leveren kon de IVMH 75 sociale huurwoningen reaslieren. Waar mogelijk werd bij de realisatie rekening gehouden met rolstoelgebruikers.

Naast de realisatie van sociale huurwoningen heeft de IVMH ook 4 woningen verkocht in het kader van het kooprecht van de zittende huurder, 10 Vlabinvest-koopappartementen verkocht en heeft zij 13 leegstaande onverhuurbare woningen openbaar verkocht.

De IVMH heeft dus in 2013 niet stilgezeten en zal naar het werkjaar 2014 verder werk blijven maken om haar patrimonium conform het herstelplan en conform de regelgeving te renoveren.

Concreet betekent dit dat er in 2014 werk wordt gemaakt van het schilderen van het buitenschrijnwerk van de residentie Pallieter en de residentie aan de Hellingstraat en de totaalrenovatie van 124 appartementen in de residentie Goubloem in de Parkstraat.

Als slot wensen wij alle personeelsleden te bedanken voor hun dagelijkse inzet en voor het behartigen van de belangen van de IVMH.

Olivier MOELAERT
Directeur

Guy Ceuppens
Voorzitter

INHOUDSOPGAVE

1. Onze missie en samenstelling 5
   1.1 Missie 5
   1.2 Aandeelhouders 5
   1.3 Samenstelling Raad van Bestuur 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 20
   2.2 Dienst herstellingen en onderhoud 22
   2.3 Dienst projecten 24
      2.3.1 Gerealiseerde projecten 2013 24
      2.3.2 Projecten in uitvoering 27
      2.3.3 Geplande projecten 30
   2.4 Financiële dienst 31
      2.4.1 Opsomming verwerkte facturen 31
      2.4.2 Huurachterstallen 31
      2.4.3 Afbetalingsplannen 32
3. ICT 33
4. Interne preventie en bescherming en klachtenbehandeling 34
5. Jaarrekening 35
6. Verslag van de raad van bestuur 61
7. Bijzonder verslag 64
8. Verslag revisor 65

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
H. Jacobs
Stad Mechelen
H. Dewaerheid
Akzo Nobel nv
M. Driesen
C. De Ruydts
O.C.M.W. Mechelen
J.L. Peêrs
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
T. De Coninck
S. Milde
P. Rummens

1.3 Samenstelling Raad van Bestuur

Op 31 december 2013 bestond de Raad van Bestuur uit:

Voorzitter (vanaf juni 2013):

de heer Guy Ceuppens (5)

Ondervoorzitter (vanaf juni 2013):

mevrouw Ingrid Deblock (7)

Bestuurders (vanaf juni 2013):

de heer Bruynseels Geert (5)
de heer Jean-Pierre De Groef (6)
de heer Hans Heyndels (6)
de heer Johan Kemps (7)
mevrouw Sarah Sneyers (5)
de heer Gert-Jan Sterckx (6)
de heer Kevin Vincke (4)
mevrouw Carine Vroonen (6)

Bestuurders (tot mei 2013):

de heer Albert Absillis (3)
de heer Francisco Agredano Martin (4)
mevrouw Hilde Anciaux (2)
de heer Abdeslem Belahrir (3)
mevrouw Nicole Buelens (5)
mevrouw Carmen Cocozza (2)
de heer Jean-Pierre De Groef (3)
de heer Eddy Dewit (0)
de heer Hans Heyndels (3)
de heer Dirk Jacobs (3)
de heer Johan Kemps (5)
de heer Gregory Lagae (0)
mevrouw Nathalie Laquière (2)
mevrouw Marijke Vanhoudt (4)
de heer Kevin Vincke (4)

De Raad van Bestuur kwam in totaal 14 keer samen. De bestuurder ad hoc, de heer Serge Van Eeghem vervoegde tot en met oktober 2013 de raad van bestuur. De directeur, de heer Olivier Moelaert, nam eveneens deel aan de vergaderingen.

(Tussen haakjes werd het aantal aanwezigheden meegedeeld)

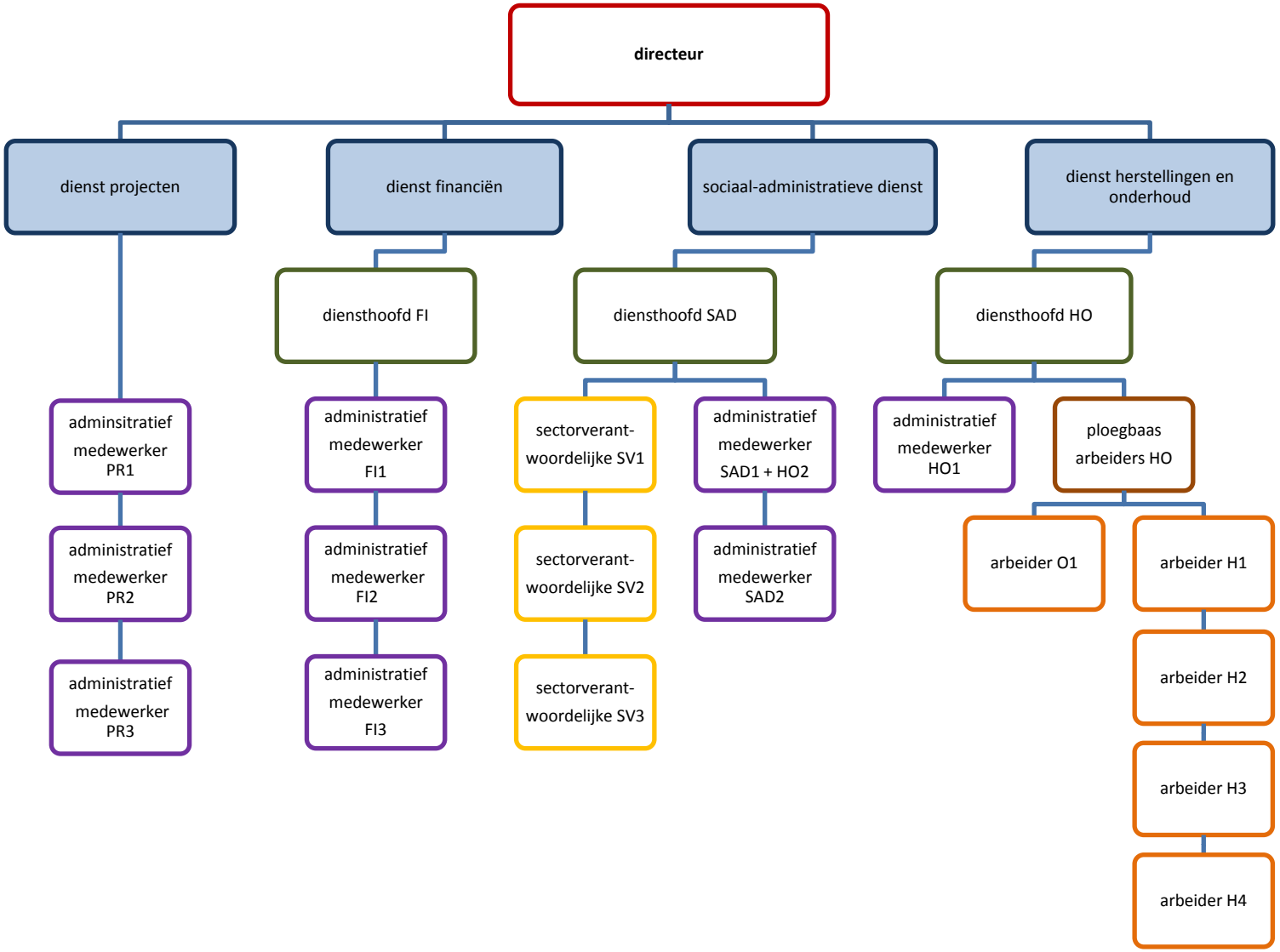
1.4 Personeelssamenstelling

Op 31 december 2013 bestond het personeelsbestand uit 22 personeelsleden:

13 bedienden	9 arbeiders
15 mannen	7 vrouwen
18 full-time	4 part-time

In de loop van 2013 verlieten 2 bedienden en 3 arbeiders onze vennootschap. Er werden 3 bedienden aangeworven.

1.5 Organogram



2. ONZE DIENSTEN EN WERKING

2.1 Sociaal-administratieve dienst

2.1.1 Wachtlijsten

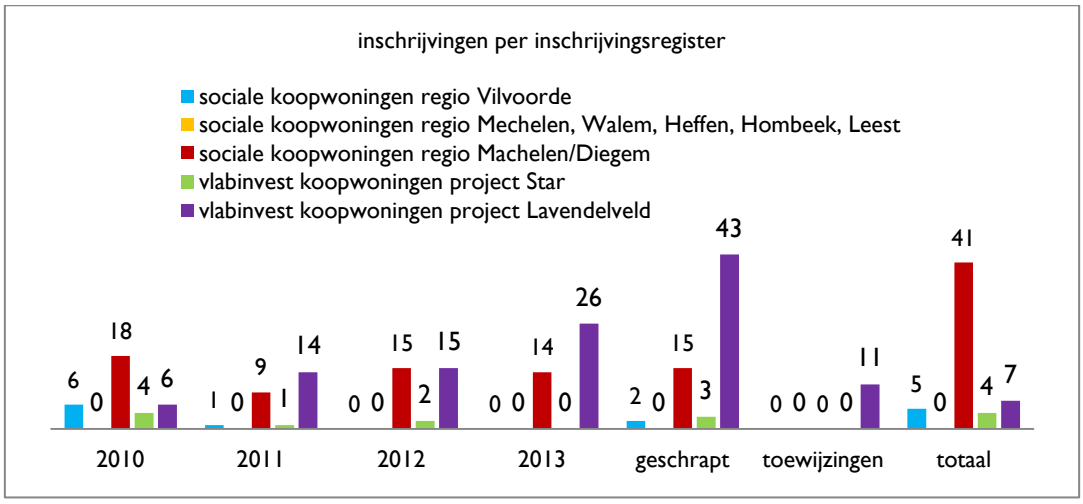
Huurprojecten

In 2013 stonden er 1.233 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 2013:

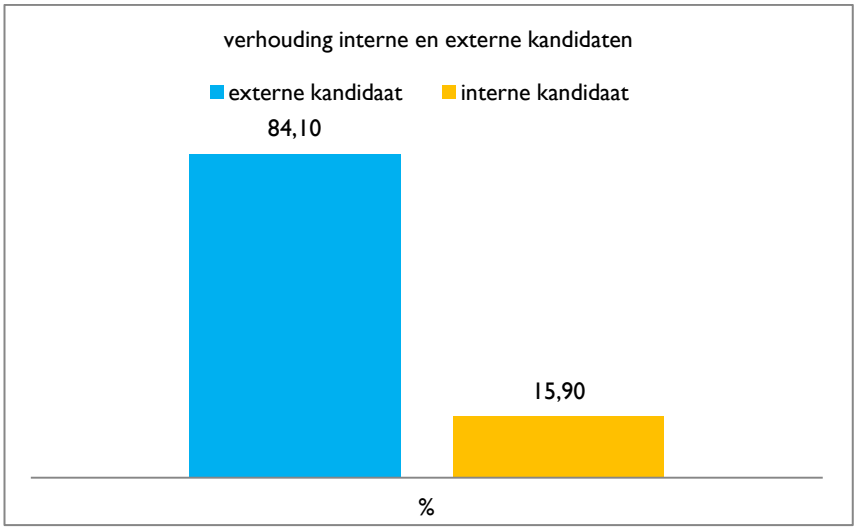
	2010	2011	2012	2013	ge-schrapt	toewij-zingen	totaal
sociale koopwoningen regio Vilvoorde	6	1	0	0	2	0	5
sociale koopwoningen regio Mechelen, Walem, Heffen, Hombeek, Leest	0	0	0	0	0	0	0
sociale koopwoningen regio Machelen/Diegem	18	9	15	14	15	0	41
Vlabinvest koopwoningen project Star	4	1	2	0	3	0	4
Vlabinvest koopwoningen project Lavendelveld	6	14	15	26	43	11	7
	34	25	32	40	63	11	57



2.1.2 Kandidaat-huurders

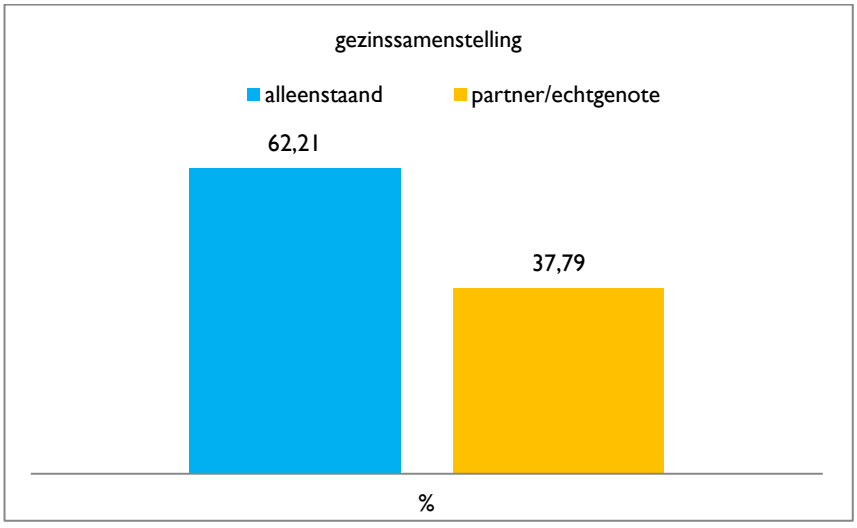
Verhouding tussen interne (mutatie) en externe kandidaat-huurders

	aantal	%
externe kandidaat	1.037	84,10
interne kandidaat	196	15,90
totaal	1.233	100,00



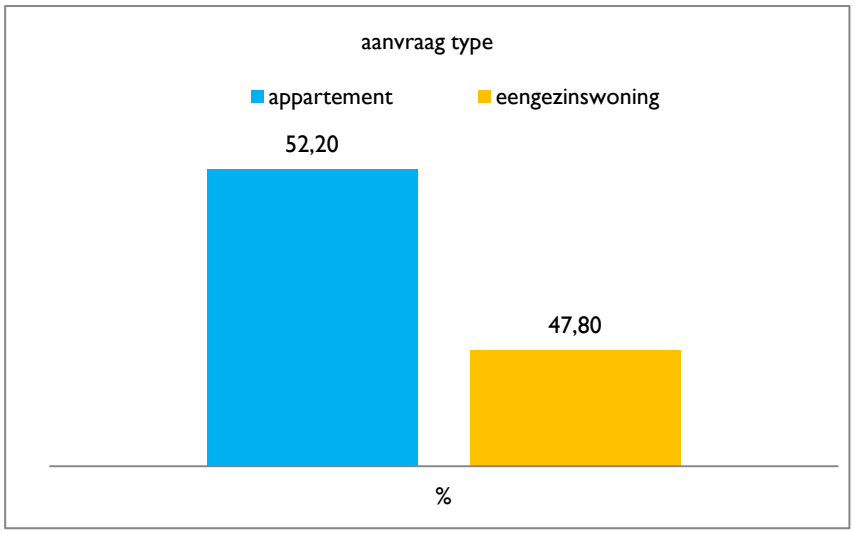
Gezinssamenstelling

	aantal	%
alleenstaand	767	62,21
partner/echtgenote	466	37,79
totaal	1.233	100,00



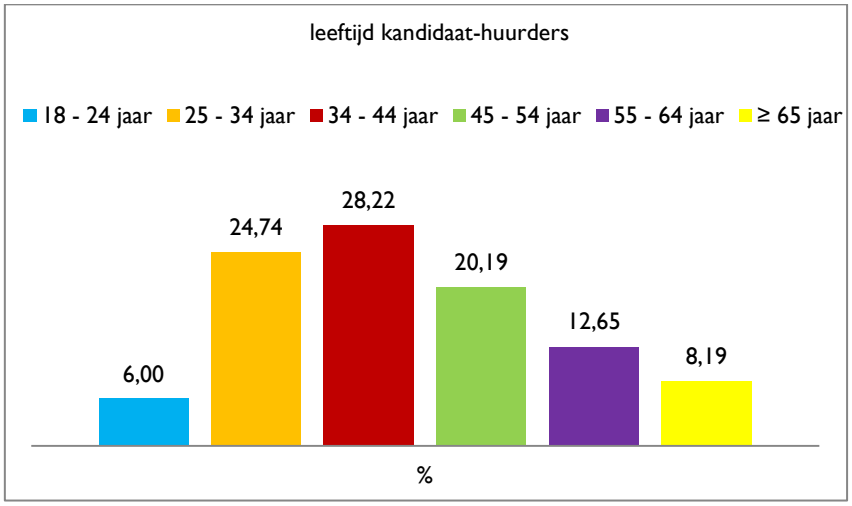
Aanvraag type (woning/appartement)

	aantal	%
appartement	1.305	52,20
eengezinswoning	1.195	47,80
totaal	2.500	100,00



Leeftijd kandidaat-huurders

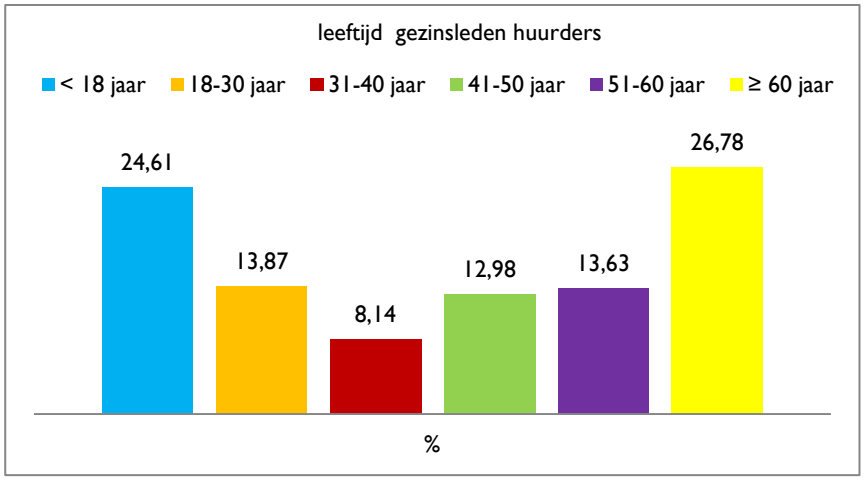
	aantal	%
18 - 24 jaar	74	6,00
25 - 34 jaar	305	24,74
34 - 44 jaar	348	28,22
45 - 54 jaar	249	20,19
55 - 64 jaar	156	12,65
≥ 65 jaar	101	8,19
totaal	1. 233	100,00



2.1.3 Huurders

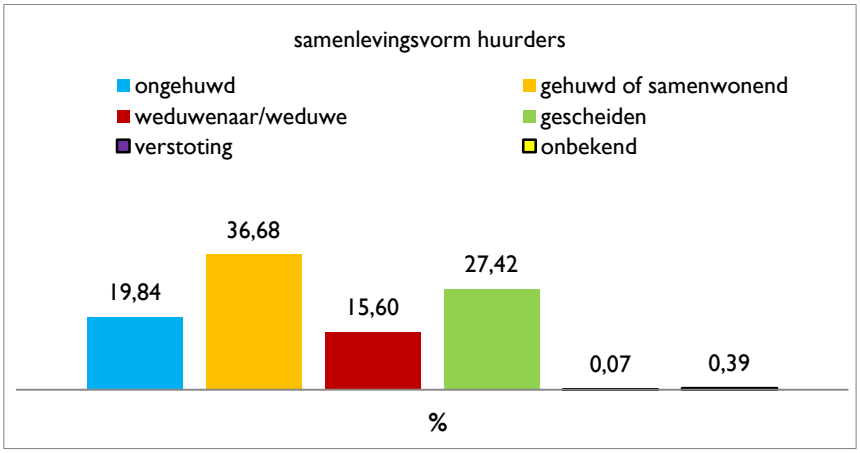
Leeftijd gezinsleden huurders

	aantal	%
< 18 jaar	829	24,61
18 - 30 jaar	467	13,87
31 - 40 jaar	274	8,14
41 - 50 jaar	437	12,98
51 - 60 jaar	459	13,63
≥ 60 jaar	902	26,78
Totaal	3.368	100,00



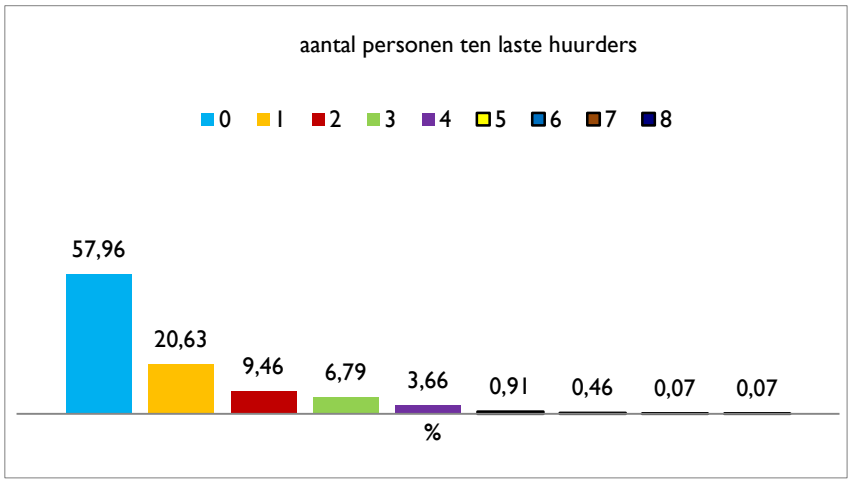
Samenlevingsvorm

	aantal	%
ongehuwd	304	19,84
gehuwd of samenwonend	562	36,68
weduwenaar/weduwe	239	15,60
gescheiden	420	27,42
verstoting	1	0,07
onbekend	6	0,39
totaal	1.532	100,00



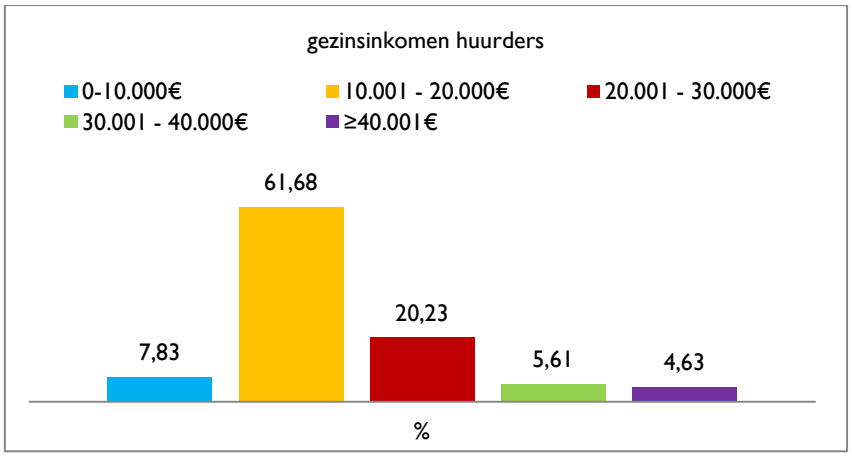
Aantal personen ten laste

	aantal	%
0	888	57,96
1	316	20,63
2	145	9,46
3	104	6,79
4	56	3,66
5	14	0,91
6	7	0,46
7	1	0,07
8	1	0,07
totaal	1.532	100,00



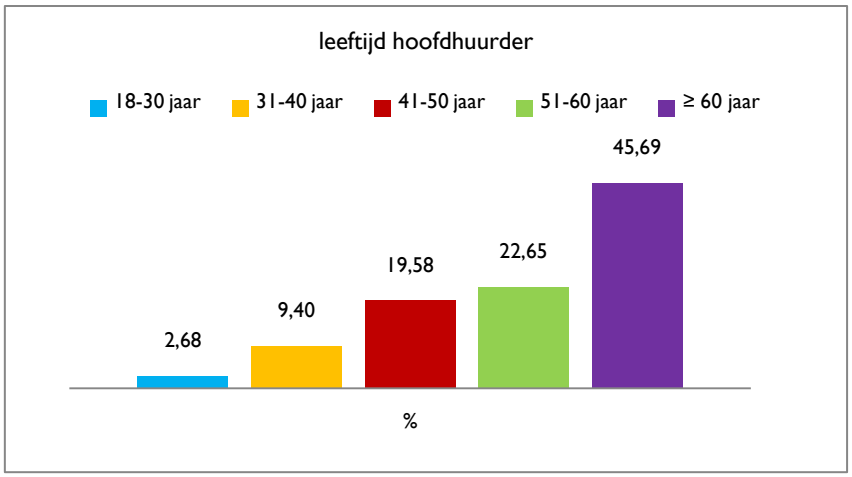
Gezinsinkomen

	aantal	%
0-10.000€	120	7,83
10.001 - 20.000€	945	61,68
20.001 - 30.000€	310	20,23
30.001 - 40.000€	86	5,61
≥40.001€	71	4,63
totaal	1.532	100,00



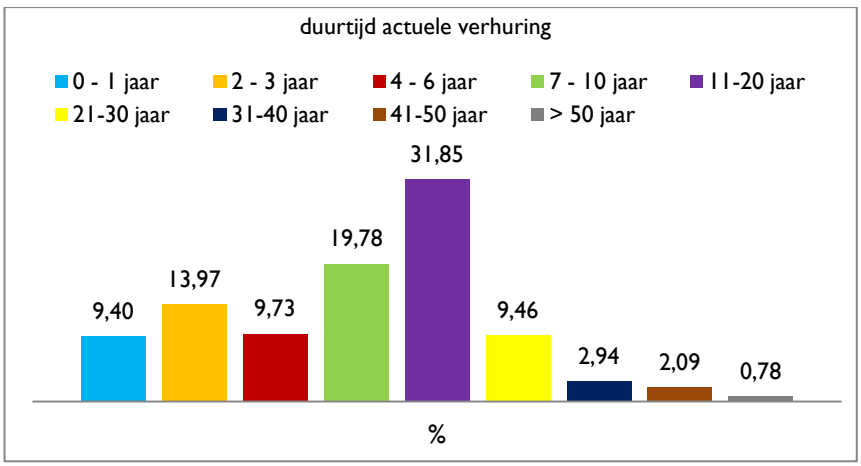
Leeftijd hoofdhuurder

	aantal	%
18 - 30 jaar	41	2,68
31 - 40 jaar	144	9,40
41 - 50 jaar	300	19,58
51 - 60 jaar	347	22,65
≥ 60 jaar	700	45,69
totaal	1.532	100,00



Duurtijd actuele verhuring

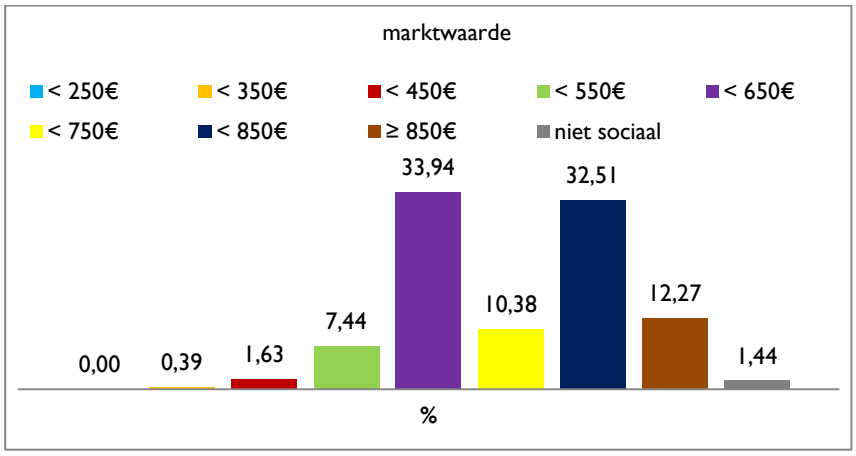
	aantal	%
0 - 1 jaar	144	9,40
2 - 3 jaar	214	13,97
4 - 6 jaar	149	9,73
7 - 10 jaar	303	19,78
11 - 20 jaar	488	31,85
21 - 30 jaar	145	9,46
31 - 40 jaar	45	2,94
41 - 50 jaar	32	2,09
> 50 jaar	12	0,78
totaal	1.532	100,00



2.1.4 Verhuringen

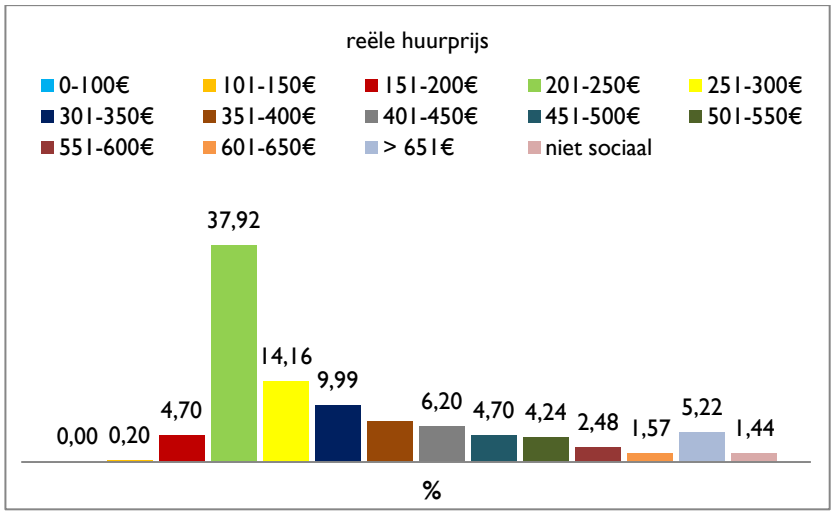
Overzicht marktwaarde van de verhuurde panden

	aantal	%
< 250€	0	0,00
< 350€	6	0,39
< 450€	25	1,63
< 550€	114	7,44
< 650€	520	33,94
< 750€	159	10,38
< 850€	498	32,51
≥ 850€	188	12,27
niet sociaal	22	1,44
totaal	1.532	100,00



Overzicht reële huurprijs

	aantal	%
0 - 100€	0	0,00
101 - 150€	3	0,20
151 - 200€	72	4,70
201 - 250€	581	37,92
251 - 300€	217	14,16
301 - 350€	153	9,99
351 - 400€	110	7,18
401 - 450€	95	6,20
451 - 500€	72	4,70
501 - 550€	65	4,24
551 - 600€	38	2,48
601 - 650€	24	1,57
> 651€	80	5,22
niet sociaal	22	1,44
totalen	1. 532	100,00



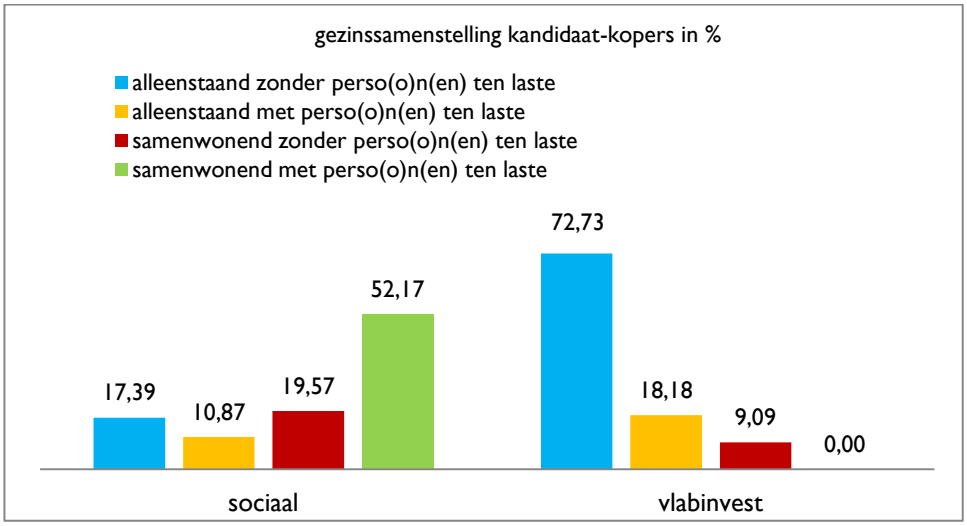
Verhouding tussen de marktwaarde en de reële huurprijs

marktwaarde/reële huurprijs	
1	249
2	494
3	572
4	190
5	5
niet sociaal	22
totaal	1.532

2.1.5 Kandidaat-kopers (sociaal/Vlabinvest)

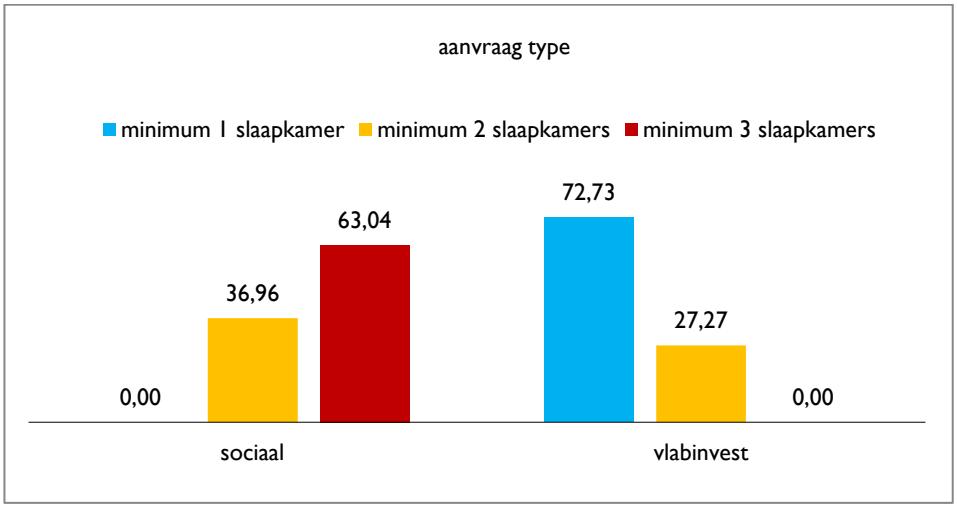
Gezinssamenstelling

	sociaal	%	vlabinvest	%
alleenstaand zonder perso(o)n(en) ten laste	8	17,39	8	72,73
alleenstaand met perso(o)n(en) ten laste	5	10,87	2	18,18
samenwonend zonder perso(o)n(en) ten laste	9	19,57	1	9,09
samenwonend met perso(o)n(en) ten laste	24	52,17	0	0,00
totaal	46	100,00	11	100,00



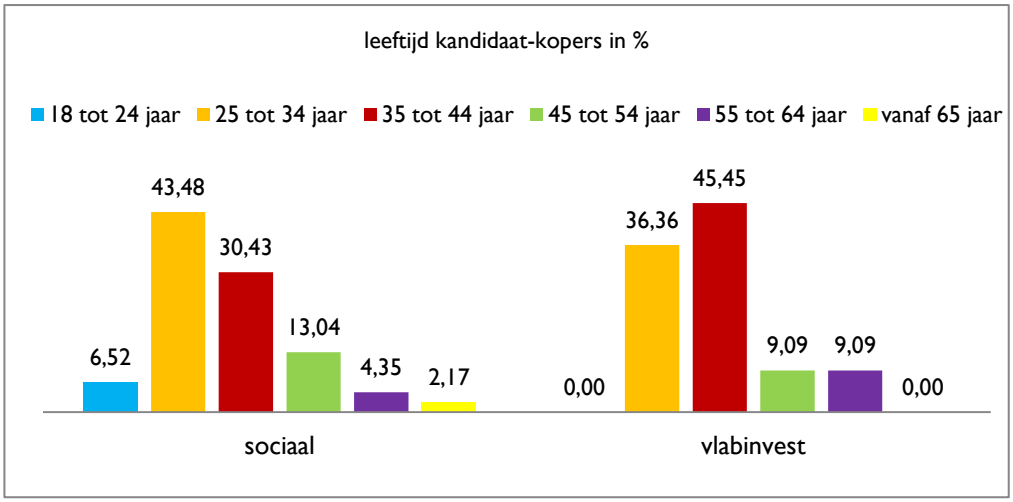
Aanvraag type

	sociaal	%	vlabinvest	%
minimum 1 slaapkamer	0	0,00	8	72,73
minimum 2 slaapkamers	17	36,96	3	27,27
minimum 3 slaapkamers	29	63,04	0	0,00
totaal	46	100,00	11	100,00



Leeftijd kandidaat-kopers

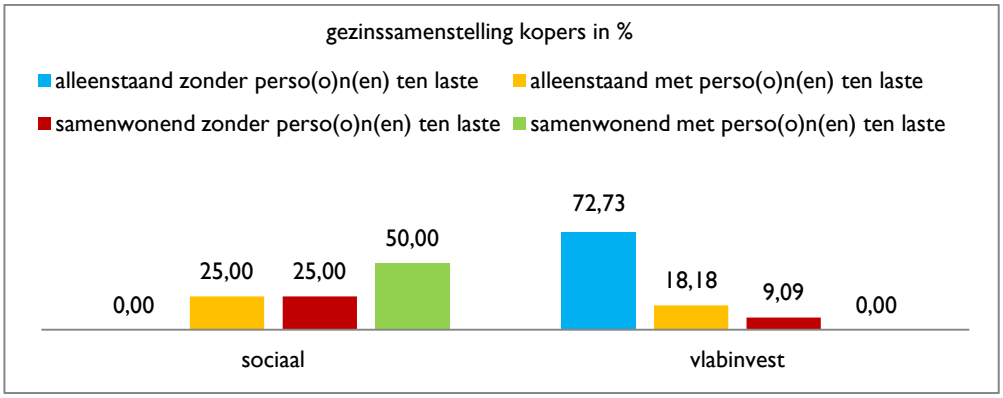
	sociaal	%	vlabinvest	%
18 tot 24 jaar	3	6,52	0	0,00
25 tot 34 jaar	20	43,48	4	36,36
35 tot 44 jaar	14	30,43	5	45,45
45 tot 54 jaar	6	13,04	1	9,09
55 tot 64 jaar	2	4,35	1	9,09
vanaf 65 jaar	1	2,17	0	0,00
totaal	46	100,00	11	100,00



2.1.6 *Kopers (sociaal/Vlabinvest)*

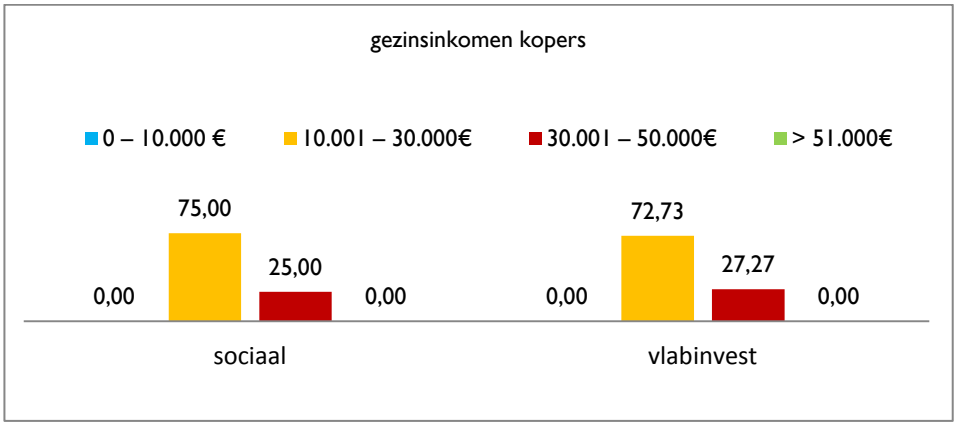
Gezinssamenstelling

	sociaal	%	vlabinvest	%
alleenstaand zonder perso(o)n(en) ten laste	0	0,00	8	72,73
alleenstaand met perso(o)n(en) ten laste	1	25,00	2	18,18
samenwonend zonder perso(o)n(en) ten laste	1	25,00	1	9,09
samenwonend met perso(o)n(en) ten laste	2	50,00	0	0,00
	4	100,00	11	100,00



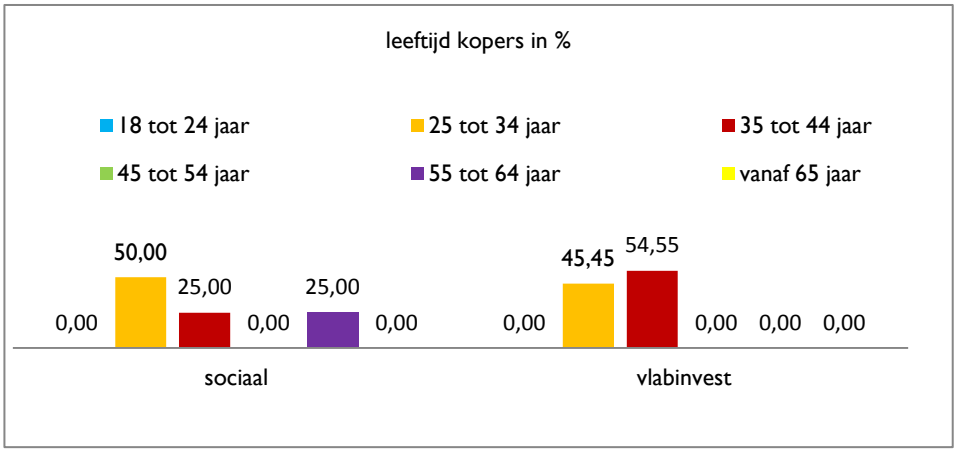
Gezinsinkomen

	sociaal	%	vlabinvest	%
0 – 10.000€	0	0,00	0	0,00
10.001 - 30.000€	3	75,00	8	72,73
30.001 - 50.000€	1	25,00	3	27,27
> 51.000€	0	0,00	0	0,00
totaal	4	100,00	11	100,00



Leeftijd kopers

	sociaal	%	vlabinvest	%
18 - 24 jaar	0	0,00	0	0,00
25 - 34 jaar	2	50,00	5	45,45
35 - 44 jaar	1	25,00	6	54,55
45 - 54 jaar	0	0,00	0	0,00
55 - 64 jaar	1	25,00	0	0,00
vanaf 65 jaar	0	0,00	0	0,00
totaal	4	100,00	11	100,00



2.1.7 Verkopen

Sociale verkopen (aan zittende huurders)

adres	verkoopprijs	historische kostprijs	Geactualiseerde kostprijs	beheerskosten vmsw	meerwaarde	jaar 1st ter beschikkingstelling	verkoopdatum
Harmoniestraat 7 Vilvoorde	147.600,00 €	48.509,33 €	80.844,28 €	1.180,80 €	97.828,87 €	1982	07-03-2013
Negendagwand 39 Vilvoorde	134.200,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	1.073,60 €	86.776,44 €	1982	27-06-2013
Vierbunder 43 Vilvoorde	143.600,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	1.148,80 €	96.101,24 €	1982	25-11-2013
Jan Moensstraat 47 Machelen	152.100,00 €	59.640,30 €	99.229,15 €	1.216,80 €	91.242,90 €	1982	17-12-2013

Verkopen Vlabinvest

adres	aantal slp kamers	aantal m²	verkoopprijs appartement excl.btw	verkoopprijs staanplaats/ garagebox excl.btw	totaalprijs incl.btw (6%)	verkoopdatum
Lavendelveld 2 B 2/1 Vilvoorde	2	81,06	135.000,00 €	25.000,00 €	169.600,00 €	02-09-2013
Lavendelveld 2 B 0/1 Vilvoorde	2	81,06	135.000,00 €	20.000,00 €	164.300,00 €	17-09-2013
Lavendelveld 2 B 0/2 Vilvoorde	1	68,12	113.000,00 €	20.000,00 €	140.980,00 €	27-09-2013
Lavendelveld 2 C 1/1 Vilvoorde	2	81,06	135.000,00 €	25.000,00 €	169.600,00 €	22-10-2013
Lavendelveld 2 A 2/1 Vilvoorde	2	81,06	135.000,00 €	25.000,00 €	169.600,00 €	22-10-2013
Lavendelveld 2 D 0/2 Vilvoorde	1	68,12	113.000,00 €	20.000,00 €	140.980,00 €	15-11-2013

leegstaande, onverhuurbare woningen

Volgens het masterplan en in navolging van artikel 34, §3, 3° van de Vlaamse Wooncode verkocht Inter-Vilvoordse in 2013 in totaal 12 leegstaande, onverhuurbare woningen.

Van deze 12 woningen werden er 11 openbaar verkocht:

adres	verkoopprijs	historische kostprijs	Geactualiseerde kostprijs	beheerskosten vmsw	meerwaarde	jaar 1st ter beschikkingstelling	verkoopdatum
Hoveniersstraat 113 Vilvoorde	96.000,00 €	595,10 €	20.231,91€	768,00 €	94.639,90€	1922	18-06-2013
Memlingstraat 39 Vilvoorde	152.500,00 €	8.333,01 €	37.533,73 €	1.220,00 €	142.946,99 €	1960	18-06-2013
Breemputstraat 97 Vilvoorde	170.000,00 €	6.711,07 €	30.228,15 €	1.360,00 €	161.928,93 €	1982	18-06-2013
Van Dyckstraat 1 Vilvoorde	145.000,00 €	1.907,41 €	52.755,45 €	1.160,00 €	141.932,59 €	1932	30-08-2013
Rubensstraat 8 Vilvoorde	115.000,00 €	1.735,38 €	47.997,42 €	920,00 €	112.344,62 €	1932	30-08-2013
Tuinwijk De Heuve 23 Machelen	134.000,00 €	6.319,54 €	29.354,71 €	1.072,00 €	126.608,46 €	1956	26-09-2013
R. Quivreuxstraat 1 Machelen	191.000,00 €	59.640,30 €	99.229,15 €	1.528,00 €	129.831,70 €	1982	26-09-2013
Degeyndtgaarde 27 Diegem	160.000,00 €	20.354,00 €	89.986,56 €	1.280,00 €	138.366,00€	1965	26-09-2013
Paraplupad 4 Vilvoorde	165.000,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	1.320,00 €	117.330,04 €	1982	26-11-2013
David Tenierstraat 100 Vilvoorde	90.100,00 €	1.540,22 €	42.599,65 €	720.80 €	87.883,98 €	1932	18-12-2013
David Teniersstraat 187 Vilvoorde	112.000,00 €	6.073,08 €	27.728,46 €	896,00 €	105.030,92 €	1958	18-12-2013

Eén leegstaande, niet meer verhuurbare woning werd aan de gemeente Machelen verkocht:

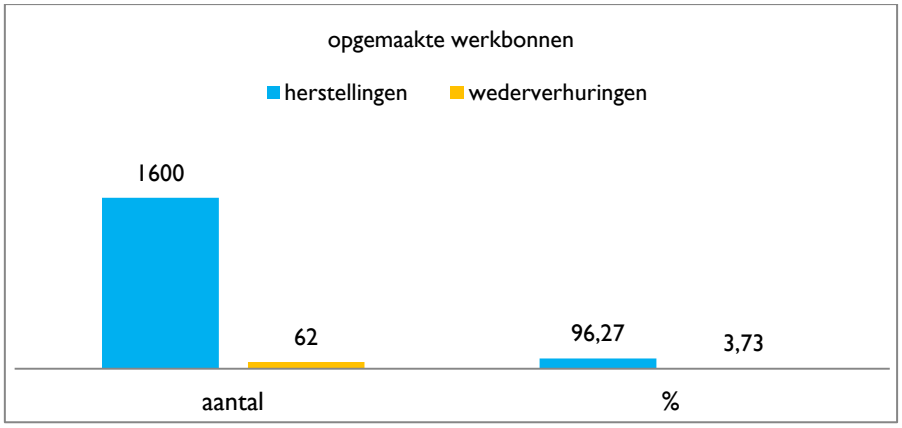
adres	verkoopprijs	historische kostprijs	Geactualiseerde kostprijs	beheerskosten vmsw	meerwaarde	jaar 1st ter beschikkingstelling	verkoopdatum
Van Fraechemstraat 28 Machelen	150.000,00 €	1.154,48 €	32.385,25 €	1.200,00 €	147.645,52 €	1931	15-03-2013

2.2 Dienst herstellingen en onderhoud

Aangemaakte werkbonnen herstellingen/wederverhuringen

In het werkjaar 2013 werden 1.662 werkbonnen aangemaakt, waarvan 1.087 interne werkbonnen en 575 externe werkbonnen.

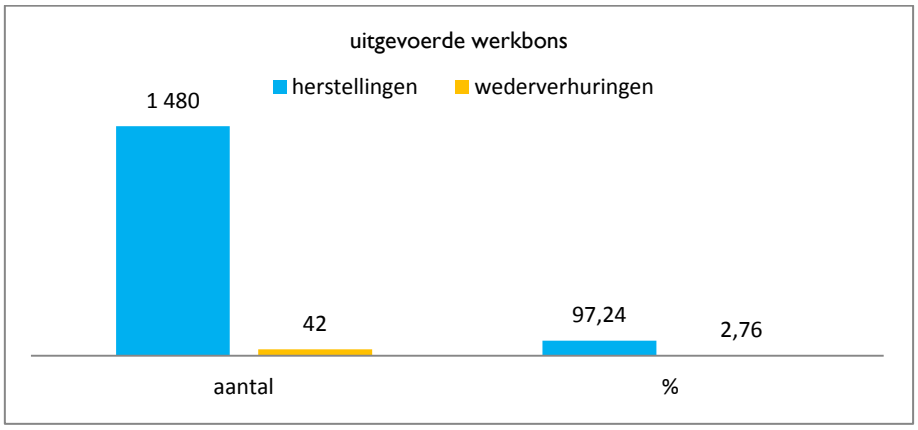
	aantal	%
herstellingen	1.600	96,27
wederverhuringen	62	3,73
totaal	1.662	100,00



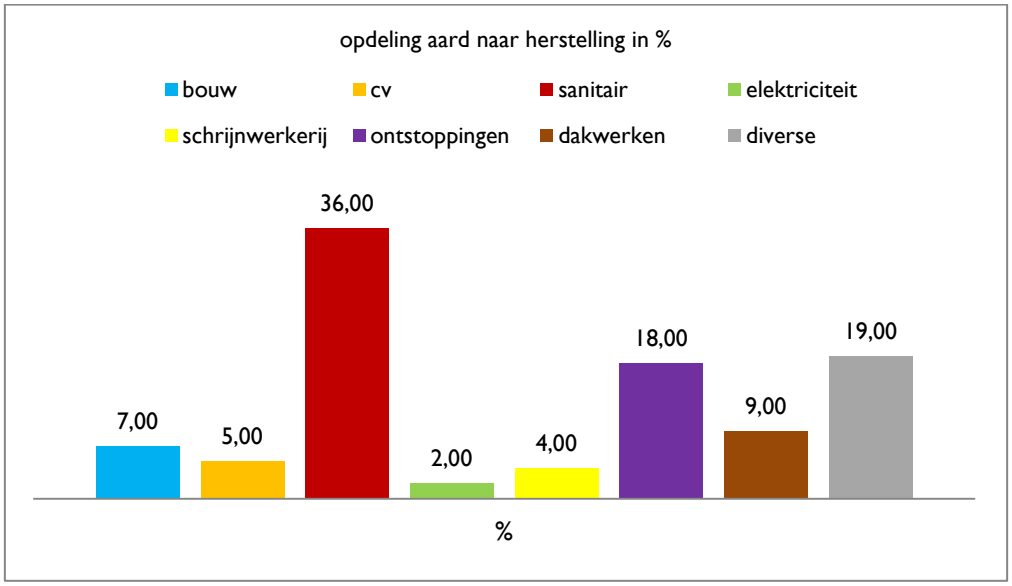
Uitgevoerde werkbonnen herstellingen/wederverhuringen

Van deze opgemaakte werkbonnen zijn er 1.480 uitgevoerd, zowel door eigen personeel als door derden. Voor de herstellingen werden 70 werkbonnen geannuleerd, wegens stopzetting gevraagd door de huurder of door opmaak dubbele werkbonnen. Van de wederverhuringen zijn er 42 woningen opgeleverd of stopgezet, de overige 20 wederverhuringen werden overgedragen naar het jaar 2014.

	aantal	%
herstellingen	1.480	97,24
wederverhuringen	42	2,76
totaal	1.542	100,00



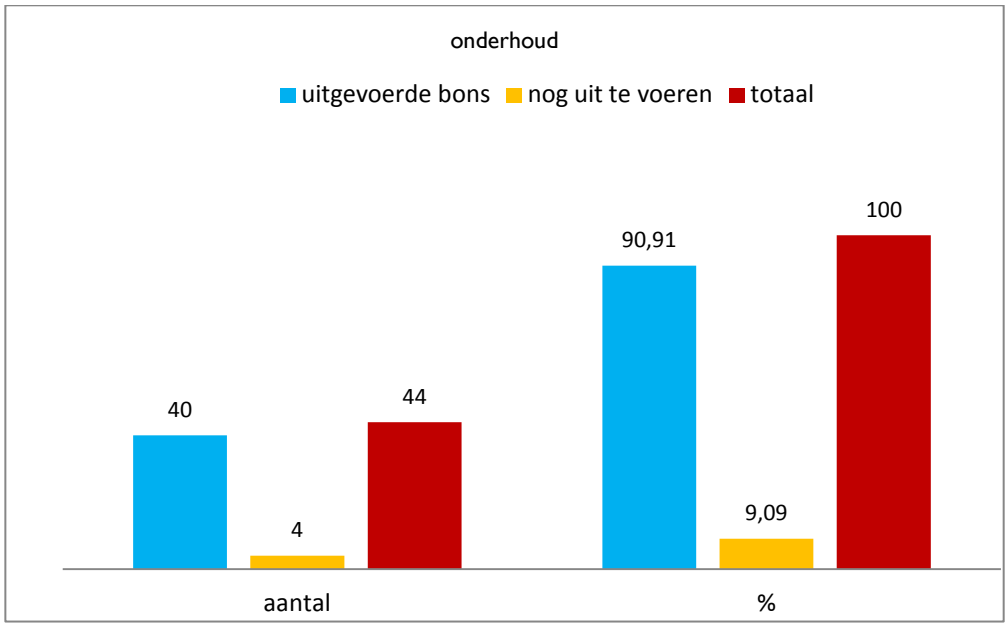
Volgens de verdeling van de aard van herstellingen, zijn sanitair en ontstoppingen de grootste posten, gevolgd door dakwerken, te wijten aan een aantal zware stormen.



Werkbonnen voor de onderhoudsploeg

In 2013 werden er enkel voor de groendienst werkbonnen opgemaakt. In totaal werden er 44 werkbonnen opgemaakt, telkens één bon per te onderhouden perceel. Hiervan werden er 40 uitgevoerd.

	aantal	%
uitgevoerde bons	40	90,91
nog uit te voeren	4	9,09
totaal	44	100,00



2.3. Dienst projecten

2.3.1 Gerealiseerde projecten 2013

Legende:

E: ééngezinswoningen
A: appartementen
S: seniorenflat
C: commerciële ruimte
VH: Vlabinvest huurprojecten
VK: Vlabinvest koopprojecten

Nieuwbouw

Er werden geen nieuwbouwprojecten opgeleverd in 2013.

Renovatie

project	aantal				type	start werken	totale kostprijs	einddatum	aannemer	ontwerper
	huur	koop	VH	VK						
Pandtype 7 renovatie daken en schouwen Vlierkensstraat, Vilvoorde	5				E	01/10/2012	35.483,87 €	22/01/2013	Luykx dakwerken	Michel Van Hende
Pandtype 16 fase 3 Memlingstraat 21,27,33,50 en Breemputstraat 113, Vilvoorde	5				E	09/03/2012	438.645,38 €	25/03/2013	Recon Bouw nv	Bureau voor architectuur en veiligheidscoördinatie Jan Vanderlinden
Pandtype 19 bis Plein de Vilvoordse Haard, Memlingstraat, Breemputstraat, Vilvoorde	32				A	01/08/2010	3.444.923,43 €	22/08/2013	Brebuild Algemeen Bouwbedrijf nv	Architectuurstudio De Wachter
Pandtype 20, Vrije Velden 5-7, Muizen	12				A	24/09/2012	1.254.989,10 €	08/10/2013	Willemen General Contractor nv	Styfhals & Partners nv
Pandtype 22, Parkresidentie II, Parkstraat 46 fase 2	10				A	01/09/2011	669.900,00 €	29/04/2013	Pit Antwerpen nv	Bureau voor architectuur en veiligheidscoördinatie Jan Vanderlinden
Pandtype 24, J. Smitsstraat 2 en 4, Vilvoorde	55				A	01/02/2009	2.123.984,49 €	03/12/2013	Pit Antwerpen nv	Interprofessioneel Architectenburo Plaza nv
Pandtype 34, dakrenovatie fase 2, Residentie Pallieter, Vilvoorde	82				A	17/09/2012	223.927,07 €	14/06/2013	Ramast Bouw nv	Inter-Vilvoordse

Vrije Velden 5-7, Muizen

2.3.2 Projecten in uitvoering

Nieuwbouw

project	aantal				type	bestelbedrag excl BTW	start werken	voorziene einddatum	aannemer	ontwerper
	huur	koop	VH	VK						
Pandtype 67 Karel Van Miertstraat 1-3-5-7-9, Diegem	24				A	2.728.596,40 €	07/01/2013	09/08/2014	Bouwbedrijf Dethier nv	Styfhals & Partners nv
Pandtype 68, Mechelsesteenweg 362, Vilvoorde	9		4		A	1.873.830,20 €	11/02/2013	eind oktober 2014	Bouwbedrijf Dethier nv	Architectenbureau Jan Maenhout
Pandtype 63b Begoniagaarde infrastructuur+omgevingswerken						vmsw is opdrachtgever		1ste fase afgerond 2de fase start na bouw woningen	Van Geel Wegenbouw	Ontwerpbureau Pauwels / Styfhals & Partners nv

Mechelsesteenweg 262, Vilvoorde

Karel Van Miertstraat, Diegem

Renovatie

projecten	aantal				type	bestelbedrag excl BTW	start werken	voorziene einddatum	aannemer	ontwerper
	huur	koop	VH	VK						
Far-West fase 3 Groenstraat, Olmstraat en M. Duchéhof Vilvoorde	29				7E 12A	2.418.504,67 €	08/11/2011	01/07/2014	Recon Bouw nv	Quirynen & Jacobs architecten
Rubensstraat 23-25-27-29 Vilvoorde	19				A	872 926,83 €	12/08/2011	23/11/2014	Alpas nv	Kati Lamens
Parkresidentie II Parkstraat 46 fase 3 Vilvoorde	40				A	2.756.131,58 €	14/01/2013	08/01/2015	Pit Antwerpen nv	Bureau voor Architectuur en Veiligheidscoördinatie Jan Vanderlinden

2.3.3 Geplande projecten

project	aantal				type	ramingsbedrag bedrag op IP	ontwerper
	huur	koop	VH	VK			
Pandtype 25 residentie Goubloem totale renovatie Parkstraat 113-115-117-119, Vilvoorde	124				A	12.265.888,78 €	Interprofessioneel architectenburo Plaza bvba burg.
Pandtype 63c Begonigaarde fase 2 nieuwbouw 56 woningen Machelen	27	21	8		E/A	7.131.217,00 €	Styfhals & Partners nv
Pandtype 69 Far-West fase 4 nieuwbouw seniorenresidentie Maurits Duchéhof 41-55, Vilvoorde	19				A	2.229.883,47 €	Quirynen & Jacobs architecten
Pandtype 21+23: renovatie buitenschrijnwerk fase 2 Valerius De Saedeleerstraat, Jacob Smitsstraat, Vilvoorde	11				E	142.235,94 €	Quirynen & Jacobs architecten
Pandtype 34 Residentie Pallieter schilderwerken buitenschrijnwerk Parkstraat 32-34, Goubloemstraat 9-11, Vilvoorde	103				A	62.830,00 €	Inter-Vilvoordse
Pandtype 35 Residentie Frans Geldersstraat-Hellingstraat schilderwerken buitenschrijnwerk Frans Geldersstraat 35, Hellingstraat 7-9, Vilvoorde	11				A	8.950,00 €	Inter-Vilvoordse

2.4 Financiële dienst

2.4.1 Opsomming verwerkte facturen

In 2013 werden er 5.074 facturen en 398 creditnota's verwerkt. 292 facturen hiervan werden doorgerekend aan de huurders via onkostennota's.

2.4.2 Huurachterstallen

		actieve huurders			vertrokken huurders		
	datum	aantal	bedrag	gemiddeld	aantal	bedrag	gemiddeld
huurgelden	28/02/2013	311	€ 169 458,49	€ 544,88	77	€ 87 605,24	€ 1 137,73
	31/03/2013	267	€ 173 852,30	€ 651,13	69	€ 82 288,24	€ 1 192,58
	30/04/2013	204	€ 152 209,01	€ 746,12	72	€ 82 829,20	€ 1 150,41
	31/05/2013	185	€ 152 371,29	€ 823,63	72	€ 82 529,20	€ 1 146,24
	30/06/2013	189	€ 145 790,33	€ 771,38	75	€ 86 173,95	€ 1 148,99
	31/07/2013	153	€ 138 604,56	€ 905,91	73	€ 84 085,12	€ 1 151,85
	31/08/2013	170	€ 136 377,56	€ 802,22	76	€ 87 469,19	€ 1 150,91
	30/09/2013	170	€ 133 523,83	€ 785,43	76	€ 92 276,16	€ 1 214,16
	31/10/2013	144	€ 117 698,66	€ 817,35	76	€ 94 015,53	€ 1 237,05
	30/11/2013	156	€ 121 338,00	€ 777,81	75	€ 94 017,00	€ 1 253,56
	31/12/2013	134	€ 113 168,17	€ 844,54	73	€ 93 253,69	€ 1 277,45
cv en water	28/02/2013	41	€ 37 147,13	€ 906,03	10	€ 12 671,02	€ 1 267,10
	31/03/2013	37	€ 29 241,67	€ 790,32	11	€ 16 346,14	€ 1 486,01
	30/04/2013	32	€ 27 400,19	€ 856,26	11	€ 16 346,14	€ 1 486,01
	31/05/2013	30	€ 26 050,79	€ 868,36	11	€ 16 346,14	€ 1 486,01
	30/06/2013	28	€ 27 848,01	€ 994,57	12	€ 16 993,37	€ 1 416,11
	31/07/2013	36	€ 69 196,61	€ 1 922,13	17	€ 21 110,40	€ 1 241,79
	31/08/2013	32	€ 63 842,10	€ 1 995,07	18	€ 25 563,03	€ 1 420,17
	30/09/2013	30	€ 62 261,96	€ 2 075,40	19	€ 26 174,38	€ 1 377,60
	31/10/2013	25	€ 59 132,48	€ 2 365,30	19	€ 26 174,38	€ 1 377,60
	30/11/2013	21	€ 57 208,00	€ 2 724,19	18	€ 25 788,00	€ 1 432,67
	31/12/2013	20	€ 56 888,00	€ 2 844,41	17	€ 25 220,41	€ 1 483,55
kostennota's	28/02/2013	119	€ 26 940,52	€ 226,39	7	€ 5 254,00	€ 750,57
	31/03/2013	92	€ 21 048,30	€ 228,79	11	€ 8 579,20	€ 779,93
	30/04/2013	87	€ 18 285,36	€ 210,18	12	€ 9 479,35	€ 789,95
	31/05/2013	78	€ 18 702,08	€ 239,77	13	€ 9 551,17	€ 734,71
	30/06/2013	83	€ 19 793,98	€ 238,48	13	€ 9 551,17	€ 734,71
	31/07/2013	61	€ 15 914,68	€ 260,90	13	€ 9 551,17	€ 734,71
	31/08/2013	59	€ 15 328,72	€ 259,81	13	€ 9 551,17	€ 734,71
	30/09/2013	52	€ 14 196,03	€ 273,00	14	€ 10 096,17	€ 721,16
	31/10/2013	61	€ 18 013,88	€ 295,31	15	€ 10 338,40	€ 689,23
	30/11/2013	62	€ 18 203,00	€ 293,60	15	€ 9 286,90	€ 619,13
	31/12/2013	56	€ 16 225,00	€ 289,75	15	€ 9 240,97	€ 616,06

2.4.3 Afbetalingsplannen

In 2013 werden in totaal 167 afbetalingsplannen opgevolgd, 143 nieuwe afbetalingsplannen en 24 van 2012. 117 dossiers werden volledig afgehandeld, 28 werden overmaakt aan onze raadsman en 22 dossiers zullen naar 2014 worden overgeheveld.

3. ICT

Nadat de beslissing werd genomen om het serverpark te vernieuwen naar aanleiding van de ouderdom van de huidige servers en de ondervonden problemen in het najaar en einde van 2012 werd er intern een grondige analyse gemaakt van wat we willen en welke informatica-infrastructuur in de toekomst wenselijk is.

Om op de hoogte te zijn van de huidige technologie, de gangbare technische oplossingen, de mogelijke manieren van werken en configuraties, werden er verschillende besprekingen gevoerd en offertes aangevraagd. Deze werden grondig nagekeken en getoetst aan onze noden, verwachtingen en volledigheid volgens de geldende reglementeringen, normen en wetten. Hierdoor konden we een degelijke en accurate overheidsopdracht uitschrijven.

Tot slot kwam het bericht dat Microsoft in juli 2014 stopt met de ondersteuning van Microsoft Windows XP en de daarbij horende Microsoft Office 2003. Daar alle individuele pc's dit besturingssysteem en Office pakket aan boord hebben, werd een grotere vernieuwing dan enkel deze van het serverpark noodzakelijk. Een offertedossier werd opgemaakt voor de vervanging van de hoofdserver en bijkomende aankoop van 16 nieuwe pc's.

In september 2013 werden alle gebruikers overgeschakeld op het Office 2007 pakket, daarna werd de eigen Exchange server opgedoekt en stapten we over naar Microsoft Exchange online. Van het collectieve verlof tijdens de eindejaarsperiode van 2013-2014 werd dan uiteindelijk gebruik gemaakt om de pc's en de hoofdserver (Small Business server 2003) te vervangen door 2 servers met Microsoft Windows 2012. Deze zijn zo geconfigureerd dat er met virtuele servers kan gewerkt worden. De individuele pc's zijn uitgerust met Windows 8.1 en Office 2007.

Op deze manier is Inter-Vilvoordse opnieuw bijgebeend qua IT en hopen we om terug voor een langere periode vlot te kunnen werken.

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 en geen ongevallen van en naar het werk.

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

- nieuwe werkschoenen en nieuwe werkkledij

KLACHTENBEHANDELING

Er werden in totaal 9 klachten geregistreerd in 2013.

Van deze geregistreerde klachten werden er 5 gegrond of deels gegrond verklaard en 4 ongegrond.

Al de klachten werden intussen opgelost, 6 hadden een te lange behandeltermijn.

5. JAARREKENING

JAARREKENING IN EURO

Naam: **Inter Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Adres: Parkstraat Nr: 115 Bus:

Postnummer: 1800 Gemeente: Vilvoorde

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Brussel

Internetadres:

Ondernemingsnummer: BE 0400.676.613

Datum 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. 30-04-2012

Jaarrekening goedgekeurd door de algemene vergadering van 04-06-2014

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2013 tot 31-12-2013

Vorig boekjaar van 01-01-2012 tot 31-12-2012

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

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VOL 1.2, VOL 5.1, VOL 5.2.1, VOL 5.2.3, VOL 5.2.4, VOL 5.3.4, VOL 5.3.5, VOL 5.4.1, VOL 5.4.2, VOL 5.5.1, VOL 5.5.2, VOL 5.6, VOL 5.13, VOL 5.14, VOL 5.15, VOL 5.16, VOL 5.17.1, VOL 5.17.2, VOL 8, VOL 9

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

CEUPPENS Guy

Maurits Duchéhof 114
1800 Vilvoorde
BELGIË

Voorzitter van de Raad van Bestuur

SNEYERS Sarah

Linthoutweg 6
1785 Merchtem
BELGIË

Bestuurder

DE GROEF Jean - Pierre

Koningin Astridlaan 13

1830 Machelen (Vlaams-Brabant)
BELGIË

Bestuurder

STERCKX Gert-Jan

Toekomststraat 49/01/2
1800 Vilvoorde
BELGIË

Bestuurder

DEBLOCK Ingrid

Leeuwerikenlaan 10
1830 Machelen (Vlaams-Brabant)
BELGIË

Bestuurder

VROONEN Carine

Jean Roelantsstraat 2/D006
1830 Machelen (Vlaams-Brabant)
BELGIË

Bestuurder

BRUYNSEELS Geert

D' Aubreméstraat 32
1800 Vilvoorde
BELGIË

Bestuurder

HEYNDELS Hans

De Bavaylei 105A/3.1
1800 Vilvoorde
BELGIË

Bestuurder

KEMPS Johan

Leuvensesteenweg 574
2812 Muizen (Mechelen)
BELGIË

Bestuurder

VINCKE Kevin

Maria Theresialaan 10/1.7
1800 Vilvoorde
BELGIË

Bestuurder

WERA Michel (A1091)

Leuvensesteenweg 777
3071 Erps-Kwerps
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-01-2013 Einde van het mandaat: 31-12-2015 Commissaris

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 2.1

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	109.111.335	109.125.505
Oprichtingskosten	5.1	20		
Immateriële vaste activa	5.2	21		2.814
Materiële vaste activa	5.3	22/27	109.087.332	109.116.759
Terreinen en gebouwen		22	97.948.592	92.574.229
Installaties, machines en uitrusting		23	14.661	10.794
Meubilair en rollend materieel		24	112.929	136.155
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	11.011.150	16.395.581
Financiële vaste activa	5.4/5.5.1	28	24.003	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	24.003	5.932
Aandelen		284	5.082	5.082
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	18.921	850
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	8.521.462	5.458.979
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	6.296.370	2.805.830
Voorraden		30/36	6.296.370	2.805.830
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	6.296.370	2.805.830
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	1.291.123	1.412.680
Handelsvorderingen		40	560.384	1.295.251
Overige vorderingen		41	730.739	117.429
Geldbeleggingen	5.5.1/5.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	902.191	1.240.469
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	31.778	
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	117.632.797	114.584.484

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	18.311.344	18.407.590
Kapitaal	5.7	10	**52.740**	**182.701**
Geplaatst kapitaal		100	176.825	182.850
Niet-opgevraagd kapitaal		101	124.085	149
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	**5.217.125**	**5.217.125**
Reserves		13	**10.178.166**	**10.096.991**
Wettelijke reserve		130	19.050	19.050
Onbeschikbare reserves		131	687.138	558.001
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	687.138	558.001
Belastingvrije reserves		132	4.919.001	4.966.963
Beschikbare reserves		133	4.552.977	4.552.977
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	**-251.404**	**-301.033**
Kapitaalsubsidies		15	**3.114.717**	**3.211.806**
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	2.549.204	2.683.807
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	**2.336.946**	**2.454.173**
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	1.401.446	1.357.976
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	935.500	1.096.197
Uitgestelde belastingen		168	**212.258**	**229.634**
SCHULDEN		17/49	96.772.249	93.493.087
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	**91.739.147**	**86.690.145**
Financiële schulden		170/4	91.371.327	86.365.657
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	17.246	17.373
Kredietinstellingen		173	88.304.477	77.698.220
Overige leningen		174	3.049.604	8.650.064
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	367.820	324.488
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	**4.894.831**	**6.577.867**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	2.334.374	2.269.734
Financiële schulden		43		1.054.694
Kredietinstellingen		430/8		1.054.694
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.249.570	2.445.494
Leveranciers		440/4	2.249.570	2.445.494
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	257.540	791.717
Belastingen		450/3	65.915	603.074
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	191.625	188.643
Overige schulden		47/48	53.347	16.228
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	**138.271**	**225.075**
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**117.632.797**	**114.584.484**

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 3

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	**8.616.148**	**8.138.614**
Omzet	5.10	70	8.043.821	7.197.791
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	572.327	940.823
Bedrijfskosten		60/64	**7.774.194**	**8.342.509**
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	888.237	143.094
Aankopen		600/8	524.394	719.834
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	363.843	-576.740
Diensten en diverse goederen		61	2.525.159	2.642.209
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.10	62	1.594.243	1.584.224
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.328.013	2.319.904
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4	18.440	52.403
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	5.10	635/7	-117.227	972.950
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	537.329	627.725
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	**841.954**	**-203.895**
Financiële opbrengsten		75	**165.066**	**119.561**
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751		5.238
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	165.066	114.323
Financiële kosten	5.11	65	**1.895.644**	**1.949.550**
Kosten van schulden		650	1.878.509	1.934.819
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	17.135	14.731
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)		9902	**-888.624**	**-2.033.884**
Uitzonderlijke opbrengsten		76	**2.124.817**	**2.789.329**
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760	23.070	51.306
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762		
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		763	2.097.831	2.736.876
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	3.916	1.147
Uitzonderlijke kosten		66	**1.241.484**	**922.773**
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		
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663	1.135.249	
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8	106.235	570.740
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)		669		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	**-5.291**	**-167.328**
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	**17.939**	**8.354**
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	**10.939**	

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 3

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Belastingen op het resultaat	**(+)/(-)**	5.12	67/77	**42**	
Belastingen			670/3	42	
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen			77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	**(+)/(-)**		9904	**1.667**	**-158.974**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves			789	**47.962**	**47.962**
Overboeking naar de belastingvrije reserves			689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)			9905	**49.629**	**-111.012**

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 4

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	**-251.404**	**-301.033**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	49.629	-111.012
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-301.033	-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 reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	**-251.404**	**-301.033**
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		

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.2.2

TOELICHTING
STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8052P	XXXXXXXXXX	**92.425**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8022		
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8032		
Overboekingen 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	XXXXXXXXXX	**89.611**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8072	2.814	
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	**92.425**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		211	0	

Nr.	BE 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	XXXXXXXXXX	115.490.167
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8161		
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8171	2.185.345	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8181	9.272.910	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8191	122.577.732	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8251P	XXXXXXXXXX	5.217.124
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8211		
Verworven van derden		8221		
Afgeboekt		8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8251	5.217.124	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8321P	XXXXXXXXXX	28.133.062
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8271	2.261.834	
Teruggenomen		8281	23.070	
Verworven van derden		8291	1.425	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8301	526.987	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8321	29.846.264	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		22	97.948.592	

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.3.2

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8192P	XXXXXXXXXX	146.201
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8162	11.004	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8172		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8192	157.205	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8252P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8212		
Verworven van derden		8222		
Afgeboekt		8232		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8242		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8322P	XXXXXXXXXX	135.407
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8272	7.137	
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	142.544	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		23	14.661	

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.3.3

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8193P	XXXXXXXXXX	215.139
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8163	33.002	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8173		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8193	**248.141**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8253P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8213		
Verworven van derden		8223		
Afgeboekt		8233		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8243		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8323P	XXXXXXXXXX	78.984
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8273	56.228	
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	**135.212**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		24	112.929	

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.3.6

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8196P	XXXXXXXXXX	**16.395.581**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8166	7.787.481	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8176	3.899.002	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8186	-9.272.910	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8196	**11.011.150**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8256P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8216		
Verworven van derden		8226		
Afgeboekt		8236		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8326P	XXXXXXXXXX	
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	11.011.150	

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.4.3

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8393P	XXXXXXXXX	5.082
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen		8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8393	5.082	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8453P	XXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8413		
Verworven van derden		8423		
Afgeboekt		8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8443		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8523P	XXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXX	850
Mutaties tijdens het boekjaar				
Toevoegingen		8583	18.071	
Terugbetalingen		8593		
Geboekte waardeverminderingen		8603		
Teruggenomen waardeverminderingen		8613		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-)	8623		
Overige mutaties	(+)/(-)	8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		285/8	18.921	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR		8653		

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.7

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
STAAT VAN HET KAPITAAL			
Maatschappelijk kapitaal			
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100P	XXXXXXXXXX	182.850
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100	176.825	

	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
Wijzigingen tijdens het boekjaar terugbetaling van aandelen		-824	241
Samenstelling van het kapitaal Soorten aandelen			
Aandelen op naam	8702	XXXXXXXXXX	7.073
Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen	8703	XXXXXXXXXX	

	Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
Niet-gestort kapitaal			
Niet-opgevraagd kapitaal	101	124.085	XXXXXXXXXX
Opgevraagd, niet-gestort kapitaal	8712	XXXXXXXXXX	
Aandeelhouders die nog moeten volstorten			
Stad Vilvoorde		33.312	
Vlaamse Overheid		30.028	
Provinciebestuur Vlaams - Brabant		30.028	
O.C.M.W Vilvoorde		21.109	
Gemeente Machelen		192	
O.C.M.W Machelen		64	
Herman Jacobs		3.880	
Paul Rummens		22	
Stad Mechelen		2.015	
Herman Dewaerheid		1.688	
Akzo Nobel N.V		13	
Marc Driesen		650	
Charles De Ruydts		194	
O.C.M.W Mechelen		194	
Jean-Luc Peers		175	
A. Strubbe		1	
Leo Van Rode		108	
Mw. B.L.M.G Orban		88	
Mw. M.N.Y.E.G. Orban		88	
F. Van Hoof		87	
Alain Van Hende		44	
Syndicaat der Metallurgisten		44	
Albert Absillis		43	
T.De Coninck		18	

	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		

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.7

	Codes	Boekjaar
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 volgens de aandeelhouders		
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf	8771	
Aantal aandelen gehouden door haar dochters	8781	

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.8

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

UITSPLITSING VAN DE POST 163/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG VOORKOMT	Boekjaar
voorziening voor hangende geschillen	935.500

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.9

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	2.334.374
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	304
Kredietinstellingen	8841	1.996.286
Overige leningen	8851	337.784
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	**2.334.374**
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	9.986.807
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	903
Kredietinstellingen	8842	9.539.323
Overige leningen	8852	446.581
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	367.820
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	**10.354.627**
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	81.384.520
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	16.343
Kredietinstellingen	8843	78.765.154
Overige leningen	8853	2.603.023
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	**81.384.520**

	Codes	Boekjaar
GEWAARBORGDE SCHULDEN		
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 van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming		
Financiële schulden	8922	

	Codes	Boekjaar
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	

	Codes	Boekjaar
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
Belastingen		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	65.915
Geraamde belastingschulden	450	
Bezoldigingen en sociale lasten		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	191.625

	Boekjaar
OVERLOPENDE REKENINGEN	
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
toe te rekenen kosten en intresten	138.271

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.10

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	22	24
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten		9087	23,1	23,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren		9088	32.681	34.849
Personeelskosten				
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen		620	1.095.365	1.076.442
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen		621	374.417	368.997
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen		622	83.273	79.729
Andere personeelskosten		623	41.188	59.056
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	200.090	181.650
Teruggenomen		9113	181.650	129.247
Voorzieningen voor risico's en kosten				
Toevoegingen		9115	43.470	972.950
Bestedingen en terugnemingen		9116	160.697	
Andere bedrijfskosten				
Bedrijfsbelastingen en -taksen		640	530.483	495.760
Andere		641/8	6.846	131.965
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen				
Totaal aantal op de afsluitingsdatum		9096	0	
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten		9097	0,1	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren		9098	152	
Kosten voor de onderneming		617	5.533	

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.11

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE RESULTATEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	107.465	105.903
Interestsubsidies	9126		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Afschrijving 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			

	Boekjaar
UITZONDERLIJKE RESULTATEN	
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten	
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten	
uitboeking geboekte investeringen	1.135.249

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 5.12

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	**42**
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	42
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 vóór 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	
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	
Andere actieve latenties		
Passieve latenties	9144	
Uitsplitsing van de passieve latenties		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN			
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde			
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	91.297	23.714
Door de onderneming	9146	73.027	188.131
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	268.099	294.696
Roerende voorheffing	9148		

Nr.	BE 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	20,3	15,2	5,1
Deeltijds	1002	4,9	2,9	2
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	23,1	16,7	6,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	29.139	21.835	7.304
Deeltijds	1012	3.542	1.453	2.089
Totaal	1013	32.681	23.288	9.393
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.478.439	1.081.073	397.366
Deeltijds	1022	115.804	54.856	60.948
Totaal	1023	1.594.243	1.135.929	458.314
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	19.602	13.835	5.767

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	23,7	15,5	8,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	34.849	23.040	11.809
Personeelskosten	1023	1.584.224	1.050.956	533.268
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 6

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister (vervolg)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	18	4	20,3
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	18	4	20,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	0	0	0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	0	0	0
Vervangingsovereenkomst	113	0	0	0
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	13	2	14
lager onderwijs	1200	4	2	5
secundair onderwijs	1201	5	0	5
hoger niet-universitair onderwijs	1202	3	0	3
universitair onderwijs	1203	1	0	1
Vrouwen	121	5	2	6,3
lager onderwijs	1210	2	1	2,8
secundair onderwijs	1211	2	1	2,5
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1	0	1
universitair onderwijs	1213	0	0	0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	0	0	0
Bedienden	134	11	2	12
Arbeiders	132	7	2	8,3
Andere	133	0	0	0

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	0,1	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	152	
Kosten voor de onderneming	152	5.533	

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 die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	3	0	3
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	3	0	3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	0	0	0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	0	0	0
Vervangingsovereenkomst	213	0	0	0

Uitgetreden

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	4	1	4,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	4	1	4,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	0	0	0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	0	0	0
Vervangingsovereenkomst	313	0	0	0
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	0	0	0
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341	0	0	0
Afdanking	342	0	0	0
Andere reden	343	4	1	4,5
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350	0	0	0

Nr.	BE 0400.676.613	VOL 6

Inlichtingen over de opleidingen voor de werknemers tijdens het boekjaar

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	5	5811	2
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	125	5812	35
Nettokosten voor de onderneming	5803	10.793	5813	2.531
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	10.793	58131	2.531
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		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.	BE 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 interesten 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 afloopingstabel 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
  * 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
  * kantoormaterieel. 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 VWM 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 VWM of revisor (om overwaardering te vermijden), indien de vervangen elementen reeds apart werden afgeschreven of bij uitzonderlijke gevallen waar desactivering ongacht 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 informatie
Er werd tijdens het boekjaar 2012 een kapitaalsubsidie ontvangen ten bedrage van € 96 343,89 voor het project Valerius de Saedeleerstraat - Jacob Smitsstraat.

6. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Verslag van de raad van bestuur aan de Algemene Vergadering over het dienstjaar 2013

De statutaire algemene vergadering van de CVBA Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting vindt, conform de statuten, plaats op woensdag 4 juni 2014 in de lokalen van de vennootschap, Parkstraat 115, 1800 Vilvoorde en dit om 18u.

Aan de aandeelhouders wordt volgend jaarverslag over het dienstjaar 2013 en de financiële toestand van de maatschappij op 31 december 2013 voorgelegd:

1. Resultatenrekening:

De vennootschap sluit het boekjaar 2013 af met een te bestemmen winst van 49.629 euro.
De te bestemmen winst wordt toegerekend op de rubriek overgedragen winst/verlies (14).

De bedrijfskosten (60/64) dalen met 6,81%. 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 in 2012. Daarnaast is er toch ook een daling bij de Diensten en diverse goederen ten bedrage van 117.050 euro en bij de Andere bedrijfskosten ten bedrage van 90.396 euro.

De omzet (70), in essentie de huren en huurlasten, stijgt met 11,75%. De gemiddelde huur voor woningen verhuurd onder het sociaal stelsel bedroeg in 2013 376,28 euro. De gemiddelde huurprijs t.o.v. 2012 stijgt met 2,22% maar het aantal verhuringen daalt met 31 eenheden van januari 2013 t.o.v. december 2013.

De andere bedrijfsopbrengsten (74) dalen met 39,16%. Dit is o.a. toe te schrijven aan het feit dat er in 2013 geen specifieke Andere Bedrijfsopbrengsten waren zoals in 2012.

Voor de kosten voor aankoop van goederen en diensten is in het boekjaar 2013 een daling van 4.43 % waar te nemen.

De kantoor- en administratiekosten dalen met 34,44 %. Kosten voor onderhoud en herstel (611) stijgen met 1,5%, een inspanning die onze huurders ten goede komt. De kosten voor aankoop van elektriciteit, gas en water dalen met 2,84%. De juridische kosten stijgen met 76,79%. Daaronder de kosten voor advocaten en experts; we hebben zoveel mogelijk de advocaat laten factureren in 2013 omdat deze kosten in 2014 onderworpen zijn aan de BTW. Bovendien heeft de zaak " Van Nuffel" ons ongeveer 60.000 euro aan ereloon advocaat gekost.

De personeelskosten stijgen met 0,6%. Dit is wel gunstig omdat er in 2013 toch bijkomende personeelkosten waren omwille van de zaak " Van Nuffel" en omwille van ontslagpremies. Het aantal personeelsleden in dienst op het einde van het boekjaar bedraagt 22 t.o.v. 24 in 2012. Het aantal voltijds equivalenten in dienst op 31 december daalt van 21,8 in 2012 naar 20,3 in 2013.

De afschrijvingen stijgen licht met 0,3%.

De voorzieningen voor groot onderhoud stijgen met 43.469,91 euro om het aan te passen aan de reële kost per 31.12.2013.

De andere bedrijfskosten (64) dalen met 14,40%. Veruit de grootste kost onder deze rubriek is de onroerende voorheffing die wij verschuldigd zijn op de gebouwen en gronden in het patrimonium. In tegenstelling met vorig jaar hebben we dit jaar maar 5.994,08€ op niet- recupereerbare huurgelden geboekt.

De winst uit de courante bedrijfsvoering bedraagt 841.954 €. Dit is een aanzienlijke verbetering t.o.v 2012. De hoofdreden hiervan is dat we in 2013 geen grote provisie hebben aangelegd.

De financiële opbrengsten en financiële kosten veranderen niet wezenlijk.

In 2013 werden 16 woningen verkocht. De uitzonderlijke opbrengsten (76) of meerwaarde uit deze verkopen bedroegen 2.097.831 euro.

De uitzonderlijke kosten bedragen 1.241.484 euro. Hierin zit 1.135.249 euro minderwaarde op realisatie vaste activa. We hebben onze afschrijvingstabellen voor een aanzienlijk deel aangepast aan het patrimoniumoverzicht van de Dienst Projecten.

2. Balans:

Het balanstotaal stijgt in 2013 met 2,66 % naar 117.632.797 euro.

De voorraden stijgen substantieel, deze stijging is volledig toe te schrijven aan het project Lavendelveld fase 2 (21 koopwoningen) en aan andere panden die te koop zullen gesteld worden.

De handelsvorderingen dalen met 56,73% omdat we de vordering op architect Koen Gaudaen hebben overgeboekt naar Overige Vorderingen

De schulden op meer dan één jaar stijgen met 5,82%. Dit komt door de Renovatie van Projecten.

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 bedraagt 3.488.360 euro. Dit is vooral toe te schrijven aan de stijging van de Voorraden. We hebben een aantal te koop te stellen projecten van Materiële vaste activa naar Voorraden geboekt.

Het rendement van het totale vermogen en van het eigen vermogen zijn dit jaar licht positief t.w. 0,04% en 0,27%.

De liquiditeit in enge zin (exclusief voorraden en overlopende rekeningen),meer bepaald de acid ratio is licht verbeterd in 2013 t.o.v 2012. In 2013 bedraagt deze 0,45 terwijl in 2012 deze 0,40 bedraagt. De liquiditeit in ruime zin bedraagt in 2013 1,69 t.o.v 0,80 in 2012. Dit is een ruime verbetering maar dit komt door de stijging van de voorraden.

Het eigen vermogen als deel van het totaal vermogen, in essentie de (on)afhankelijkheidsgraad van de vennootschap, bedraagt nog 15,56%. Dit is licht gedaald t.o.v. 2012 (16,06%).

De operationele cashflow exclusief de uitzonderlijke resultaten bedraagt 3.052.740 euro t.o.v. 3.088.959 euro in 2012. De operationele cashflow inclusief uitzonderlijke resultaten bedraagt 3.972.292 euro. Indien we hier de financiële resultaten van in mindering brengen hebben wij 2.241.714 euro. Dit is 92.660 euro te weinig om de schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen (2.334.374 euro) te dekken. Er dringt zich dus een lichte vermindering van het Netto Bedrijfskapitaal op.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na het einde van het boekjaar 2013 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.

Uit voormelde cijfers blijkt dat de vennootschap verder inspanningen blijft leveren om de werkingskosten beheersbaar te houden. Mocht de 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 minderbedeelden.

7. BIJZONDER VERSLAG OVER HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet d.d. 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 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001);

Gelet op de statuten van de vennootschap laatst aangenomen door de buitengewone algemene vergadering van 29 mei 2013 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 14 juni 2013 onder het nummer 0090078;

Bevestigt hierbij de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2013 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 4 van haar statuten heeft bepaald.

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

8. VERSLAG REVISOR

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN VENNOTEN VAN DE BURG. COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen (en inlichtingen).

Verklaring over de jaarrekening met voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 117.632.797,00 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 49.629,00.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten bevat.

In overeenstemming met voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel, dit onder voorbehoud van de bedragen opgenomen in de activa-rubriek III. Materiële Vaste Activa (€ 109.087.332,00). Door het gebrek aan een gedetailleerde inventarisatie van de investeringsgoederen, dienen wij een voorbehoud te formuleren betreffende de correctheid van het hier geboekte bedrag.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 voor het overige een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende verklaringen (en inlichtingen)

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen (en inlichtingen) op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Kortenberg, 10 april 2014

Michel Wera,

Commissaris

Burg. CVBA INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING