JAARVERSLAG 2019

inter-vilvoordse
maatschappij voor huisvesting

VOORWOORD

Op 15 april 2019 wordt de wereld met verstomming geslagen. In Parijs staat de Notre-Dame in lichterlaaie. Er vallen gelukkig geen doden maar de legendarische kathedraal verliest in de brand haar spitstoren en haar dak. Gelovig of niet, dit nieuws laat niemand onberoerd.

Aan de andere kant van de wereld wordt Australië geteisterd door bosbranden die een omvang hebben van Oost- en West-Vlaanderen samen.
En dat het warm was in de zomer van 2019 staat vast, op 25 juli wordt de warmste temperatuur ooit gemeten in België: 41,8°C!

Bij de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting hielden we het hoofd koel en werd er stevig doorgewerkt.

Er werden in 2019 geen nieuwbouwprojecten voorlopig opgeleverd maar in het kader van grotere renovaties en vervangingsbouw werden wel een groot aantal appartementen in gebruik genomen in de wijk Houtem (30 appartementen) en in de Parkstraat (129 appartementen) te Vilvoorde en dit onder de vorm van terbeschikkingstellingen.

In de wijk Kassei te Vilvoorde werden de laatste 5 woningen in de Memling- en Breemputstraat gerenoveerd en voorlopig opgeleverd.

In Diegem werd een eerste fase binnen de wijk Frans Degeyndtgaarde voorlopig opgeleverd. De renovatie omvat 10 woningen. In een volgende fase wordt er een vervangingsbouw voorzien binnen deze wijk.

In de wijk Houtem gaat de vervangingsbouw van de appartementsblokken vlot verder en daar hebben we de werkzaamheden zelfs kunnen bespoedigen.

In de Zaventemsesteenweg te Diegem werd de vervangingsbouw van 5 naar 8 woningen opgestart.

De openbare procedure voor de renovatie van 242 woningen in de wijk Houtem werd gepubliceerd teneinde in 2020 een aannemer te kunnen gunnen.

En juist voor het jaareinde van 2019 werd de architectuuropdracht van de resterende te renoveren woningen in Machelen/Diegem gepubliceerd. In 2020 zal hiervoor een architect kunnen worden aangesteld.

In 2019 hebben we ons niet alleen beziggehouden met onze cliënten (huurders en kandidaat-huurders) en onze projecten, neen, in het kader van de nieuwe huurprijsberekening in 2020 was het alle hens aan dek om alle informatie op tijd te kunnen aanleveren aan de overheid. En met verenigde krachten is dit ons ruimschoots gelukt.

Op het moment dat wij dit jaarverslag klaarmaken en terugblikken op het jaar 2019 zitten wij in volle coronacrisis. Het virus zorgt voor een ware wervelstorm in onze manier van leven, werken en onze gezondheid. De Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting ontsnapt er niet aan om zich op een andere manier te organiseren.

De Raad van Bestuur en ikzelf willen alle medewerkers bedanken voor hun inzet en flexibiliteit die zij dagelijks aan de dag leggen.

Olivier MOELAERT
Directeur

Jan PIQUEUR
Voorzitter

INHOUDSOPGAVE

1. Onze missie en samenstelling....5

1.1 Missie....5
1.2 Aandeelhouders....5
1.3 Samenstelling Raad van Bestuur en remuneratie....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....15
2.1.4 Verhuringen....19
2.1.5 Kandidaat-kopers....21
2.1.7 Verkopen....23
2.2 Dienst herstellingen en onderhoud....24
2.3. Dienst projecten....26
2.3.1 Gerealiseerde projecten 2019....26
2.3.2 Projecten in uitvoering....29
2.3.3 Geplande projecten....32
2.4 Financiële dienst....34
2.4.1 Opsomming verwerkte facturen....34
2.4.2 Huurachterstallen....34
2.4.3 Afbetalingsplannen....35

3. Ict....36
4. Interne dienst preventie en bescherming....37
5. Klachtenbehandeling....38
6. Jaarrekening....39
7. Verslag van de Raad van Bestuur....72
8. Bijzonder verslag over het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap....74
9. Verslag commissaris-revisor....75

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 in 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
Akzo Nobel nv
M. Driesen
C. De Ruydts
O.C.M.W. Mechelen
J.L. Peêrs
A. Strubbe
B.L.M.G. Orban
M.N.E.Y.G. Orban
F. Van Hoof
A. Absillis
A. Van Hende
S. Milde
P. Rummens

1.3 Samenstelling Raad van Bestuur en remuneratie

Conform artikel 4 van de Wet van 3 september 2017 betreffende de bekendmaking van niet-financiële informatie en informatie inzake diversiteit door bepaalde grote vennootschappen en groepen (BS 11/09/2017). Het eerste cijfer tussen de haakjes vertegenwoordigt het aantal aanwezigheden, het tweede cijfer bedraagt de ontvangen bruto zitpenning. De vergoedingen (150 euro/zitting) zijn gebaseerd op de door de algemene vergadering (2004) vastgelegde zitpenning.

Voorzitter:

de heer Guy Ceuppens – tot en met 04/06/2019 (5 – 750,00 EUR)

de heer Jan Piqueur – vanaf 05/06/2019 (9 – 1.350,00 EUR)

Ondervoorzitter:

mevrouw Ingrid Deblock (13 – 1.950,00 EUR)

Bestuurders:

de heer Guy Ceuppens – vanaf 05/06/2019 (8 – 1.200,00 EUR)

de heer Geert Bruynseels (9 – 1350,00 EUR)

de heer Jochem De hertoch – tot en met 04/06/2019 (2 – 300,00 EUR)

de heer Hans Heyndels – tot en met 04/06/2019 (4 – 600,00 EUR)

de heer Johan Kemps – tot en met 04/06/2019 (1 – 150,00 EUR)

mevrouw Sarah Sneyers – tot en met 04/06/2019 (5 – 750,00 EUR)

de heer Gert-Jan Sterckx – tot en met 04/06/2019 (0)

mevrouw Carine Vroonen – tot en met 04/06/2019 (5 – 750,00 EUR)

de heer Kevin Vincke – tot en met 04/06/2019 (0)

mevrouw Laura Cornette – vanaf 05/06/2019 (9 – 1.350,00 EUR)

de heer Dehaene Tom – vanaf 05/06/2019 (7 – 1.050,00 EUR)

mevrouw Mayda Samira – vanaf 05/06/2019 (9 – 1.350,00 EUR)

de heer Steven Tielemans – vanaf 05/06/2019 (8 – 1.200,00 EUR)

mevrouw Jocelyne Vangindertaelen - vanaf 05/06/2019 (8 – 1.200,00 EUR)

de heer Steve Van Langeraert – vanaf 05/06/2019 (6 – 900,00 EUR)

De Raad van bestuur kwam in 2019 in totaal 14 keer samen.

De directeur, de heer Olivier Moelaert, nam eveneens deel aan de vergaderingen.

1.4 Personeelssamenstelling

Op 31 december 2019 bestond het personeelsbestand uit 21 personeelsleden:

15 bedienden, 6 arbeiders

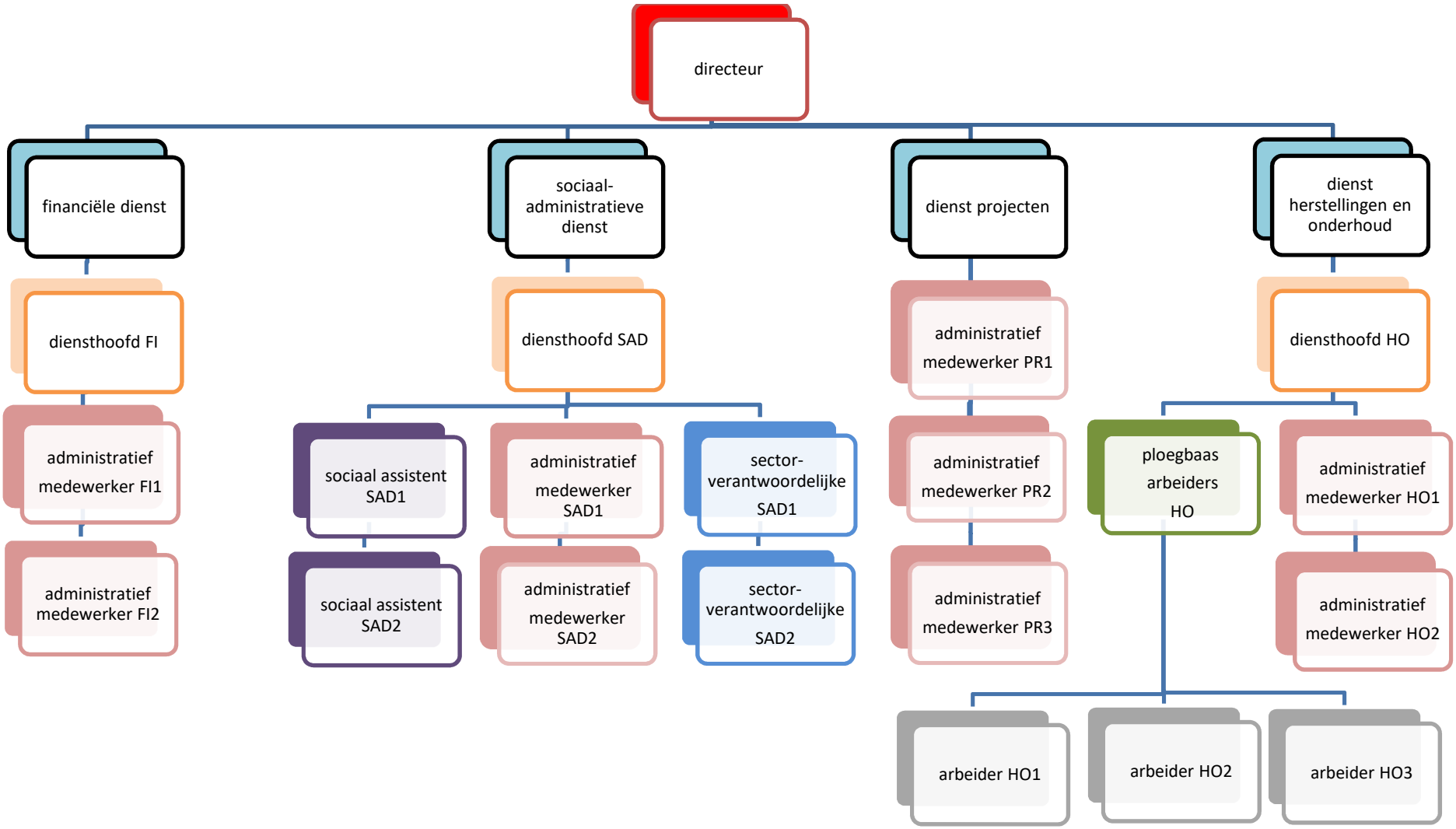
14 mannen, 7 vrouwen

1 bediende heeft halftijds tijdskrediet en 1 bediende heeft één vijfde tijdskrediet.

Er ging 1 arbeider met pensioen.

Om de langdurige ziekte van 2 medewerkers op de financiële dienst op te vangen werden 2 interims in dienst genomen.

1.5 Organogram



2. ONZE DIENSTEN EN WERKING

2.1 Sociaal-administratieve dienst

2.1.1 Wachtlijsten

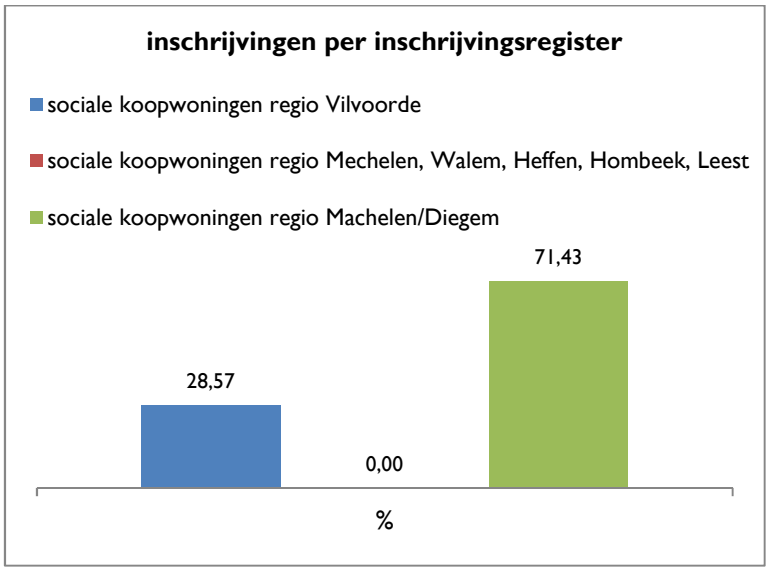
Huurprojecten

In 2019 stonden er 2.226 kandidaat-huurders (zowel intern als extern) op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

Koopprojecten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal geregistreerde inschrijvingen voor koopwoningen per 31 december 2019.

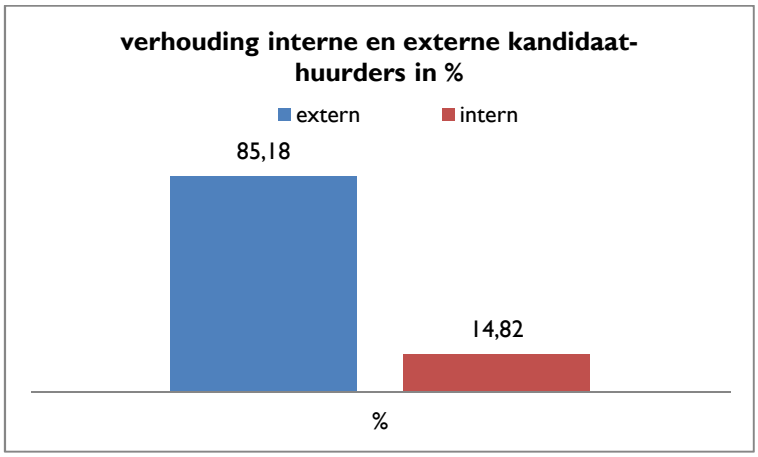
	aantal in-schrijvingen	geschrapt	toewijzingen	totaal
sociale koopwoningen regio Vilvoorde	8	0	0	8
sociale koopwoningen regio Mechelen, Walem, Heffen, Hombeek, Leest	0	0	0	0
sociale koopwoningen regio Machelen/Diegem	21	1	0	20
totaal	29	1	0	28



2.1.2 Kandidaat-huurders

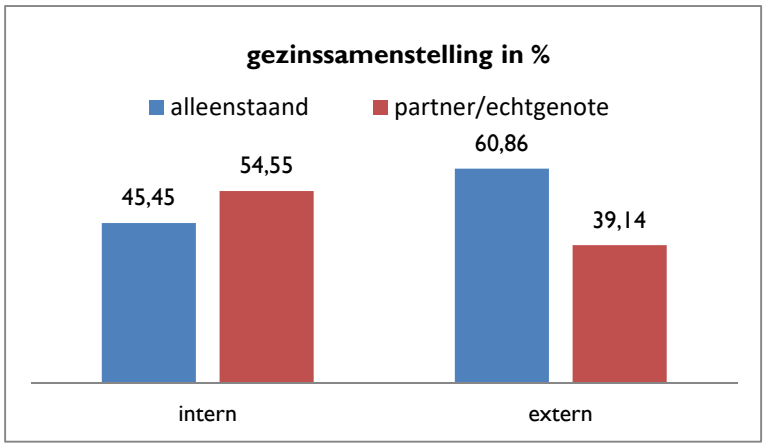
Verhouding tussen interne (mutatie) en externe kandidaat-huurders

	aantal
extern	1 896
intern	330
totaal	2 226



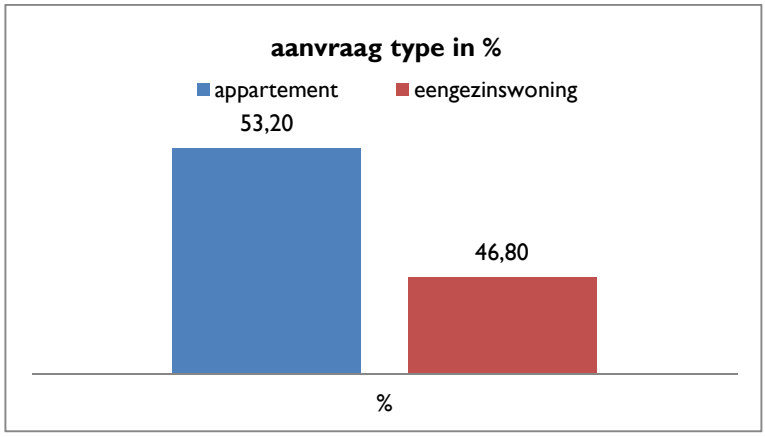
Gezinssamenstelling

	intern	extern	totaal
alleenstaand	150	1 154	1 304
partner/echtgenote	180	742	922
totaal	330	1 896	2 226



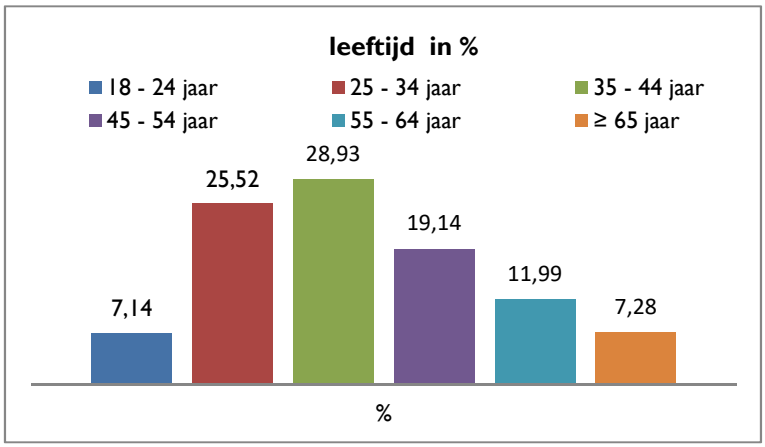
Aanvraag type (woning/appartement)

	aantal
appartement	2 363
eengezinswoning	2 079
totaal	4 442



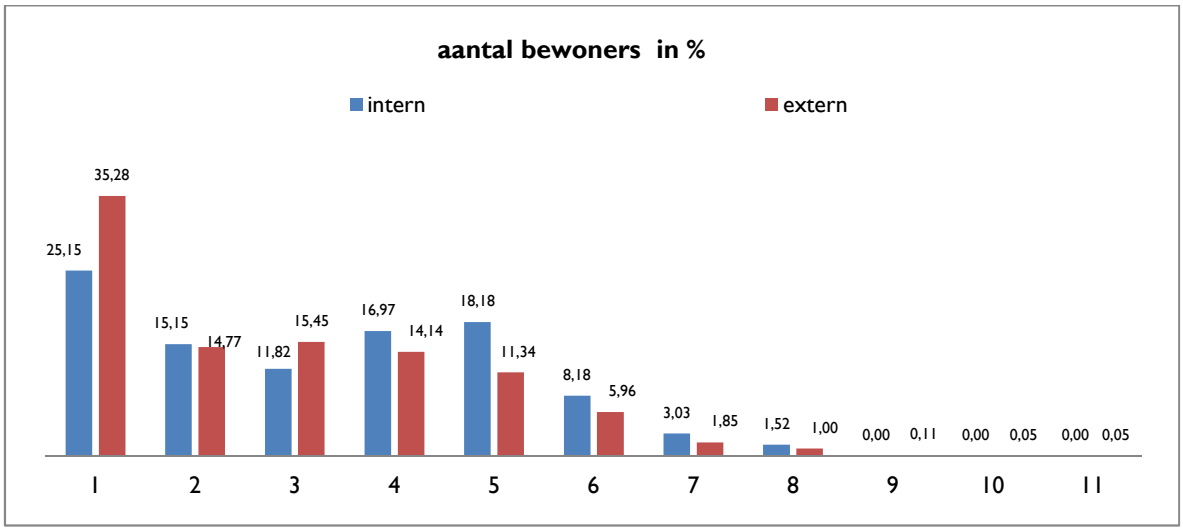
Leeftijd kandidaat-huurders

	aantal
18 - 24 jaar	159
25 - 34 jaar	568
35 - 44 jaar	644
45 - 54 jaar	426
55 - 64 jaar	267
≥ 65 jaar	162
totaal	2 226



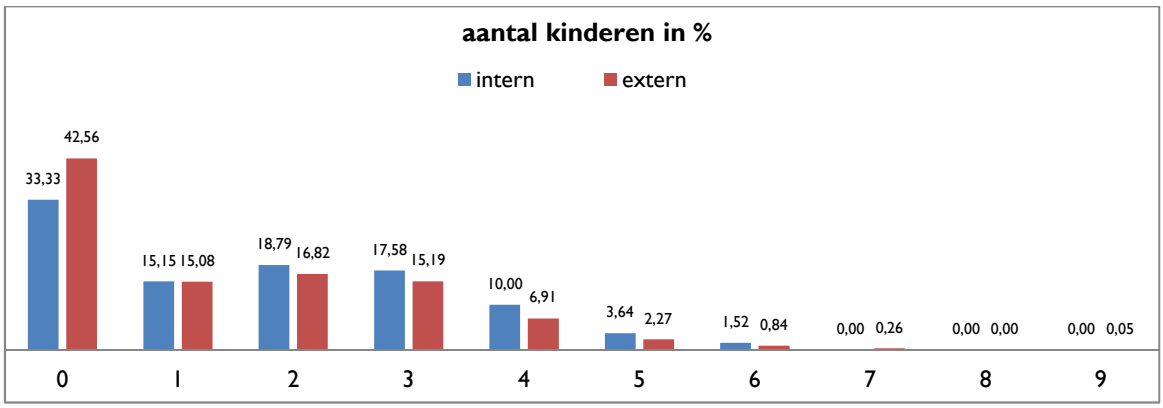
Aantal bewoners

	intern	extern	totaal
1	83	669	752
2	50	280	330
3	39	293	332
4	56	268	324
5	60	215	275
6	27	113	140
7	10	35	45
8	5	19	24
9	0	2	2
10	0	1	1
11	0	1	1
totaal	330	1896	2226



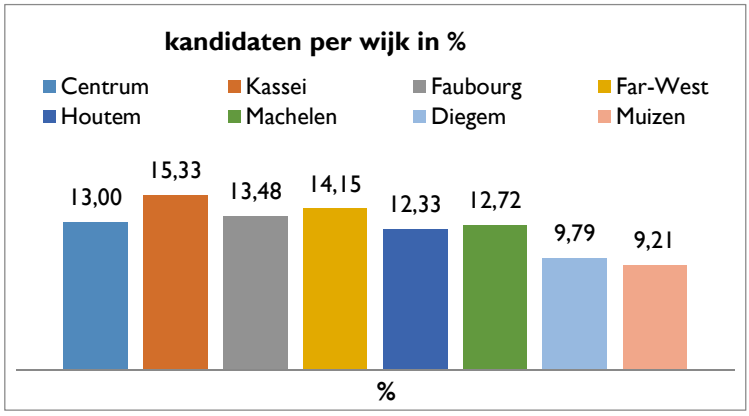
Aantal kinderen

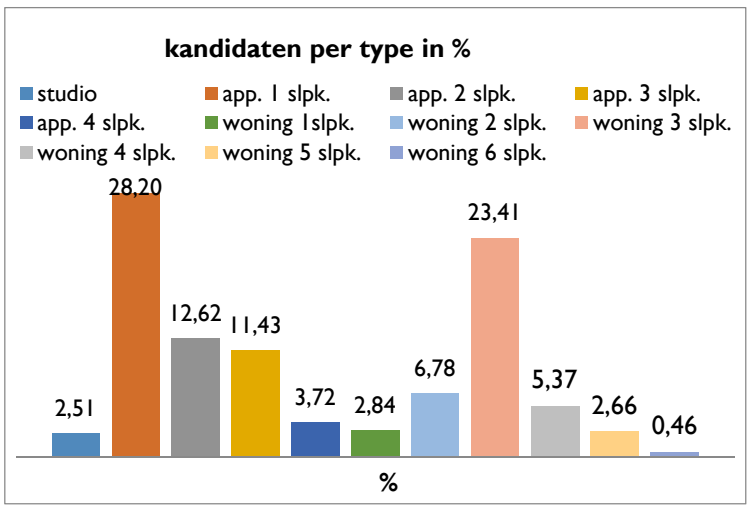
	intern	extern	totaal
0	110	807	917
1	50	286	336
2	62	319	381
3	58	288	346
4	33	131	164
5	12	43	55
6	5	16	21
7	0	5	5
8	0	0	0
9	0	1	1
totaal	330	1896	2226



Aantal ingeschreven kandidaten per wijk en per type

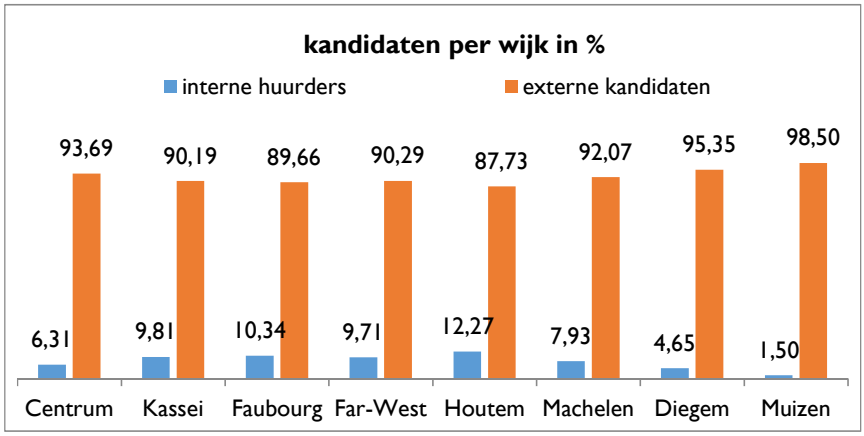
	appartementen					woningen						totalen
	studio	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	1slpk.	2slpk.	3 slpk.	4 slp.	5 slpk.	6 slpk.	
Centrum	198	608	307	469	0	0	0	0	0	0	0	1582
Kassei	0	513	273	443	283	0	298	592	386	181	0	2969
Faubourg	0	516	10	0	0	360	318	573	0	0	0	1777
Far-West	0	575	282	0	0	0	319	584	0	0	0	1760
Houtem	0	381	217	4	0	0	0	487	354	186	64	1693
Machelen	0	460	241	351	230	0	0	543	0	0	0	1825
Diegem	148	382	202	0	0	0	0	447	0	0	0	1179
Muizen	0	452	207	308	0	31	0	0	0	0	0	998
totalen	346	3887	1739	1575	513	391	935	3226	740	367	64	13783





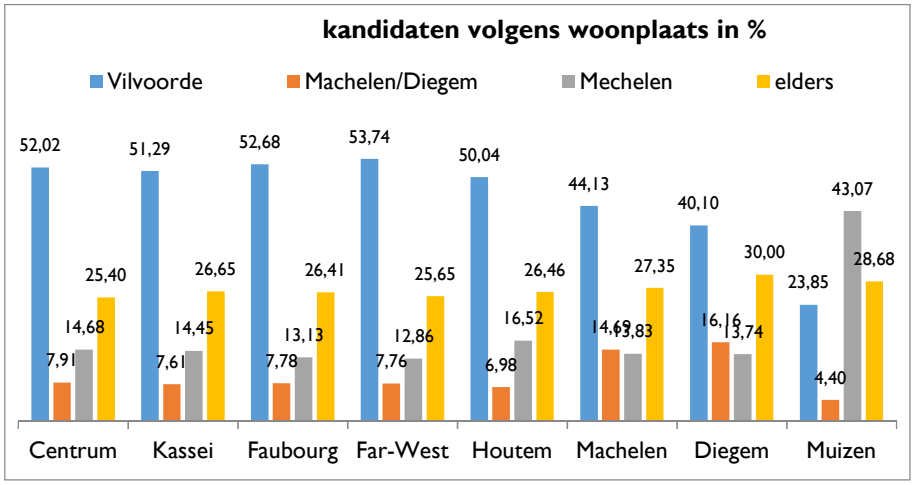
Aantal ingeschreven kandidaten intern/extern per wijk

	Centrum	Kassei	Faubourg	Far-West	Houtem	Machelen	Diegem	Muizen	totalen
intern	83	152	141	139	153	102	46	14	830
extern	1 232	1 398	1 222	1 292	1 094	1 185	944	917	9 284
totalen	1 315	1 550	1 363	1 431	1 247	1 287	990	931	10 114



Aantal ingeschreven kandidaten per wijk volgens woonplaats

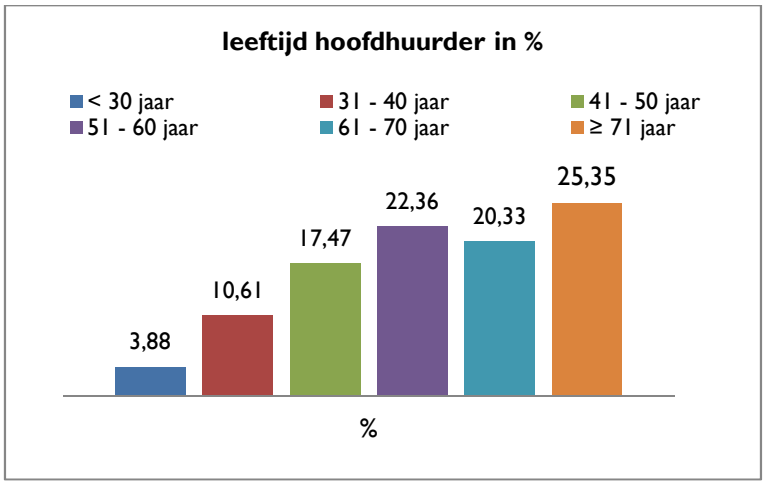
	Centrum	Kassei	Faubourg	Far-West	Houtem	Machelen	Diegem	Muizen	totalen
Vilvoorde	684	795	718	769	624	568	397	222	4777
Machelen/Diegem	104	118	106	111	87	189	160	41	916
Mechelen	193	224	179	184	206	178	136	401	1701
elders	334	413	360	367	330	352	297	267	2720
totalen	1315	1550	1363	1431	1247	1287	990	931	10114



2.1.3 Huurders

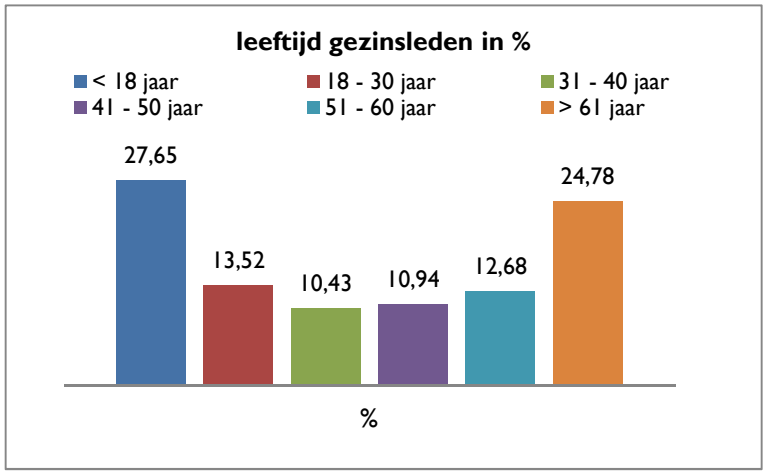
Leeftijd hoofdhuurders

	aantal
< 30 jaar	61
31 - 40 jaar	167
41 - 50 jaar	275
51 - 60 jaar	352
61 - 70 jaar	320
≥ 71 jaar	399
totaal	1 574



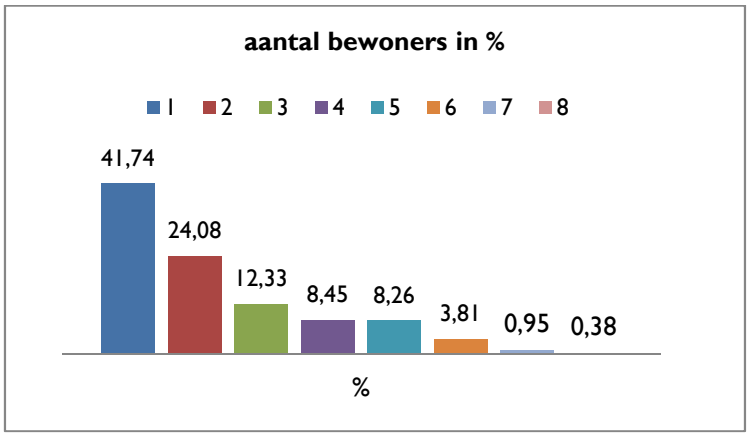
Leeftijd gezinsleden huurders

	aantal
< 18 jaar	1021
18 - 30 jaar	499
31 - 40 jaar	385
41 - 50 jaar	404
51 - 60 jaar	468
≥ 61 jaar	915
totaal	3 692



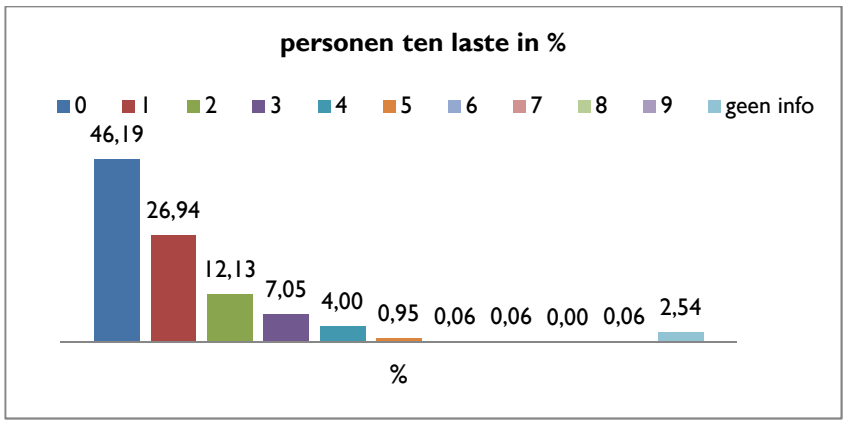
Aantal bewoners per pand

	aantal
1	657
2	379
3	194
4	133
5	130
6	60
7	15
8	6
totaal	1 574



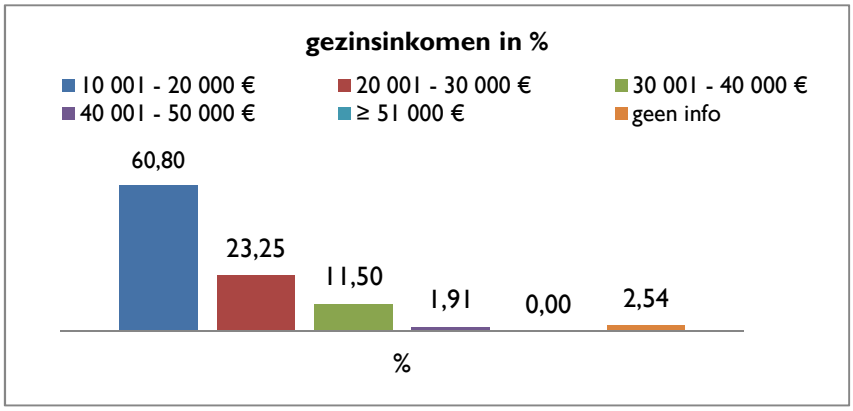
Aantal personen ten laste

	aantal
0	727
1	424
2	191
3	111
4	63
5	15
6	1
7	1
8	0
9	1
geen info	40
totaal	1 574



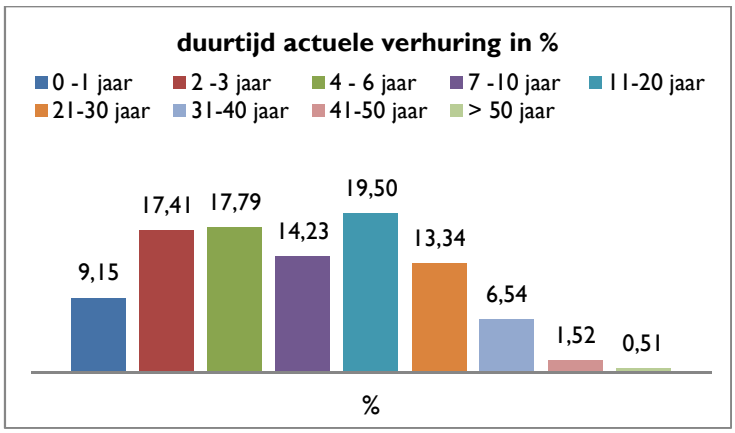
Gezinsinkomen

	aantal
10 001 - 20 000 €	957
20 001 - 30 000 €	366
30 001 - 40 000 €	181
40 001 - 50 000 €	30
≥ 50 000 €	0
geen info	40
totaal	1 574



Duurtijd actuele verhuring

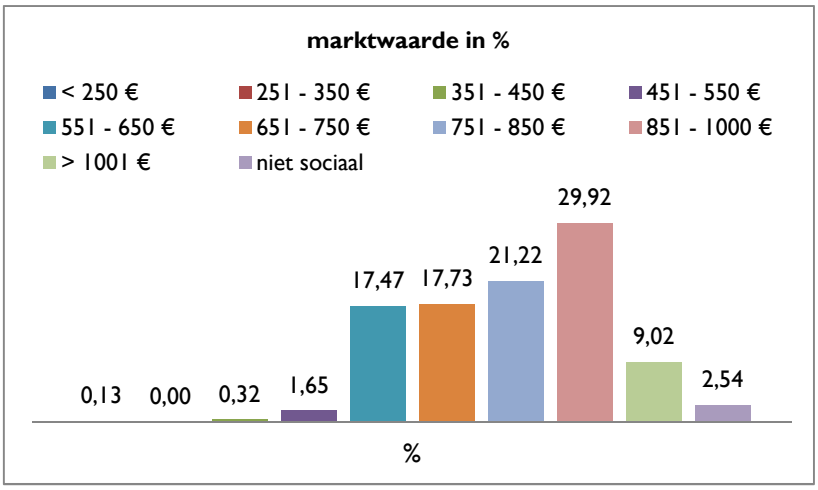
	aantal
00-01 jaar	144
02-03 jaar	274
04-06 jaar	280
07-10 jaar	224
11-20 jaar	307
21-30 jaar	210
31-40 jaar	103
41-50 jaar	24
> 50 jaar	8
totaal	1 574


duurtijd actuele verhuring in %
0 -1 jaar
2 -3 jaar
4 - 6 jaar
7 -10 jaar
11-20 jaar
21-30 jaar
31-40 jaar
41-50 jaar
> 50 jaar
9,15
17,41
17,79
14,23
19,50
13,34
6,54
1,52
0,51
%

2.1.4 Verhuringen

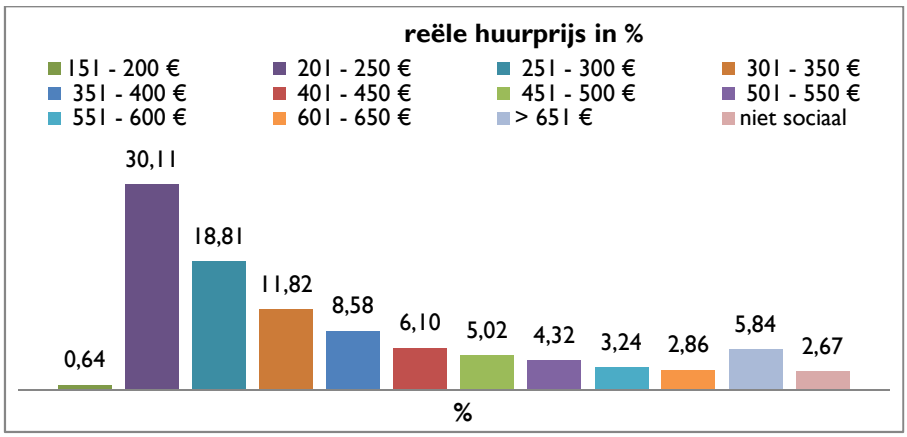
Overzicht marktwaarde van de verhuurde panden

	aantal
< 250 €	2
251 - 350 €	0
351 - 450 €	5
451 - 550 €	26
551 - 650 €	275
651 - 750 €	279
751 - 850 €	334
851 - 1000 €	471
> 1001 €	142
niet sociaal	40
totaal	1 574



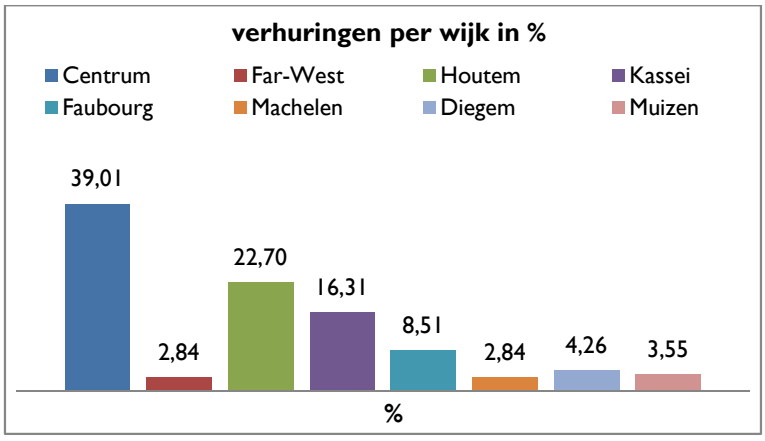
Overzicht reële huurprijs

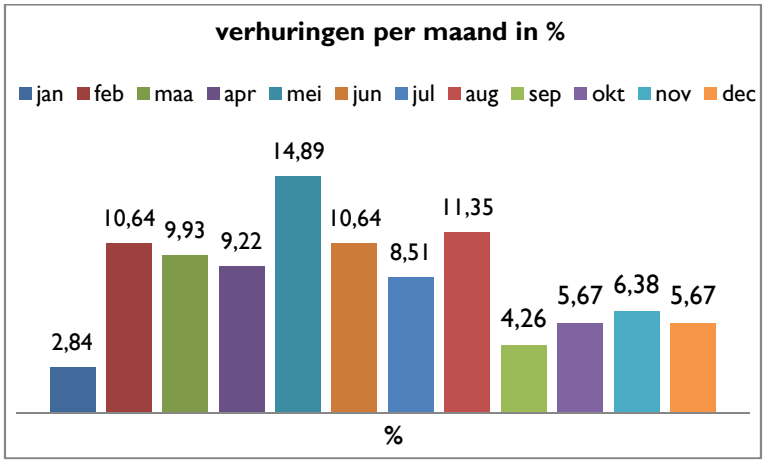
	aantal
150 - 200 €	10
201 - 250 €	474
251 - 300 €	296
301 - 350 €	186
351 - 400 €	135
401 - 450 €	96
451 - 500 €	79
501 - 550 €	68
551 - 600 €	51
601 - 650 €	45
> 651 €	92
niet sociaal	42
totaal	1 574



Aantal nieuwe verhuringen per wijk en per maand

	jan	feb	maa	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totalen
Centrum	2	4	4	2	11	6	5	6	3	3	5	4	55
Far-West	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	4
Houtem	0	6	6	8	3	2	2	4	1	0	0	0	32
Kassei	2	1	4	1	3	2	0	4	0	1	2	3	23
Faubourg	0	1	0	1	3	1	2	1	2	1	0	0	12
Machelen	0	1	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	4
Diegem	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	1	1	6
Muizen	0	1	0	1	0	1	2	0	0	0	0	0	5
totalen	4	15	14	13	21	15	12	16	6	8	9	8	141

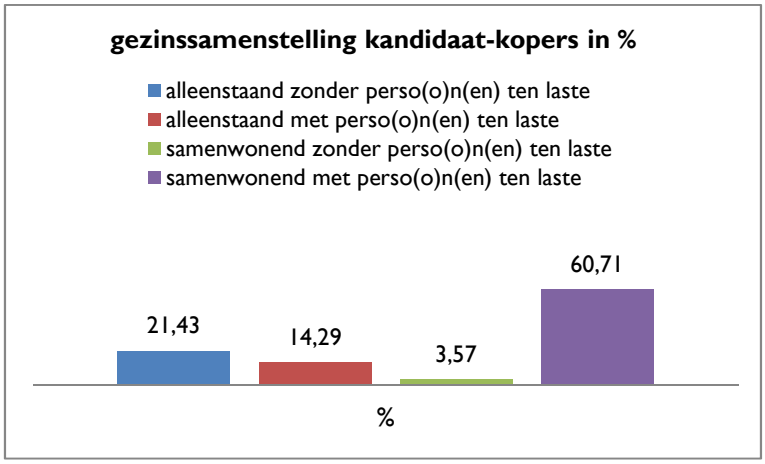




2.1.5 Kandidaat-kopers (sociaal)

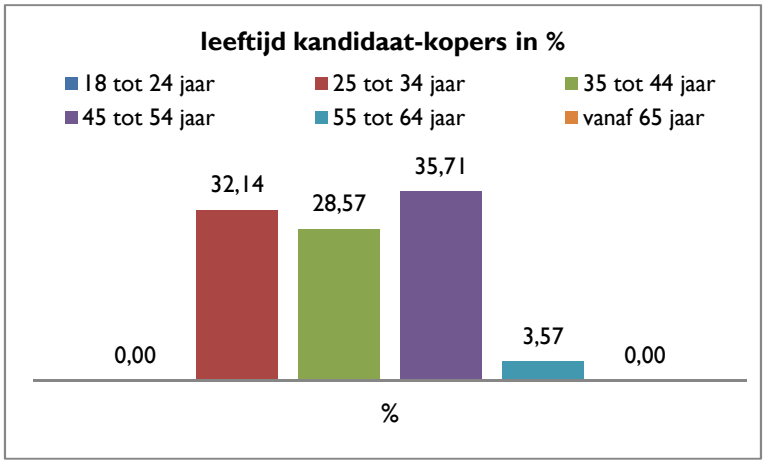
Gezinssamenstelling

	sociaal
alleenstaand zonder perso(o)n(en) ten laste	6
alleenstaand met perso(o)n(en) ten laste	4
samenwonend zonder perso(o)n(en) ten laste	1
samenwonend met perso(o)n(en) ten laste	17
totaal	28



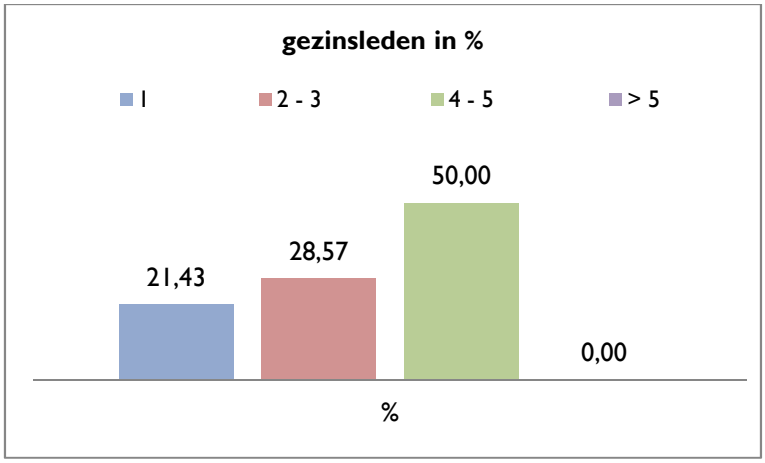
Leeftijd

	sociaal
18 tot 24 jaar	0
25 tot 34 jaar	9
35 tot 44 jaar	8
45 tot 54 jaar	10
55 tot 64 jaar	1
vanaf 65 jaar	0
totaal	28



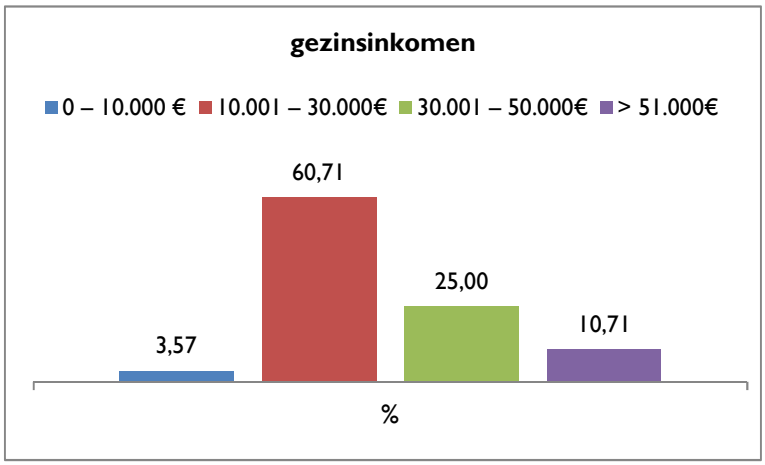
Aantal gezinsleden

	sociaal
1	6
2 - 3	8
4 - 5	14
> 5	0
totaal	28



Gezinsinkomen

	sociaal
0 – 10.000 €	1
10.001 – 30.000€	17
30.001 – 50.000€	7
> 51.000€	3
totaal	28



2.1.7 Verkopen

Openbare verkopen van leegstaande, onverhuurbare woningen

Volgens het masterplan en in navolging van artikel 34, §3, 3° van de Vlaamse Wooncode verkocht Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting in totaal 20 leegstaande, onverhuurbare woningen via openbare verkoop.

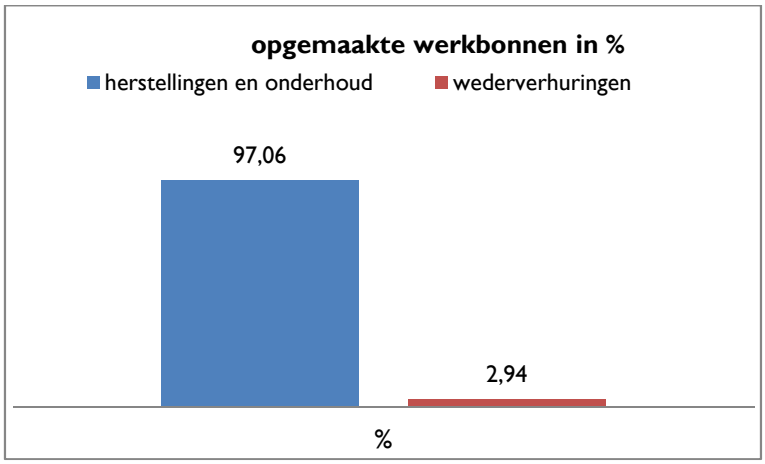
adres	verkoopprijs	historische kostprijs	geactualiseerde kostprijs	beheerskosten vmsw	meerwaarde	jaar 1ste terbeschikkingstelling	verkoopdatum
Keiput 7 Vilvoorde	201.000,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	2.010,00 €	152.640,04 €	01-01-1982	28-02-2019
Maurtits Duchéhof 2 Vilvoorde	195.000,00 €	1.096,80 €	77.116,77 €	1.950,00 €	191.953,20 €	01-01-1924	
Eugène Blaironstraat 73 Diegem	145.000,00 €	1.996,80 €	55.683,28 €	1.450,00 €	141.553,20 €	01-01-1930	14-03-2019
David Teniersstraat 73 Vilvoorde	187.000,00 €	7.431,26 €	34.518,73 €	1.870,00 €	177.698,74 €	01-01-1956	27-03-2019
Osseneusel 22 Vilvoorde	191.000,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	1.910,00 €	142.740,04 €	01-01-1982	
Wilgenstraat 10 Machelen	284.000,00 €	53.475,52 €	84.016,26 €	2.840,00 €	227.684,48 €	01-01-1986	24-04-2019
L. De Greefstraat 20 Diegem	200.000,00 €	1.933,48 €	54.739,84 €	2.000,00 €	196.066,52 €	01-01-1930	
Maurits Duchéhof 27 Vilvoorde	192.000,00 €	774,20 €	24.279,33 €	1.920,00 €	189.305,80 €	01-01-1925	29-05-2019
Vlegelpad 17 Vilvoorde	175.000,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	1.750,00 €	126.900,04 €	01-01-1982	
V. De Saedeleerstraat 9 Vilvoorde	210.000,00 €	12.140,59 €	53.605,80 €	2.100,00 €	195.759,41 €	01-01-1966	
Jacob Smitsstraat 15 Vilvoorde	227.000,00 €	15.540,60 €	24.279,33 €	2.270,00 €	209.189,40 €	01-01-1970	26-06-2019
Paraplupad 6 Vilvoorde	186.000,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	1.860,00 €	137.790,04 €	01-01-1982	
W. Willoxstraat 29 Diegem	240.000,00 €	6.668,79 €	30.977,00 €	2.400,00 €	230.931,21 €	01-01-1956	18-09-2019
W. Willoxstraat 30-32 Diegem	249.000,00 €	8.024,14 €	37.272,70 €	2.490,00 €	238.485,86 €	01-01-1956	01-10-2019
J.B. Jacobsstraat 29 Diegem	251.000,00 €	2.127,43 €	41.674,00 €	2.510,00 €	239.362,57 €	01-01-1958	
L. De Greefstraat 26 Diegem	225.000,00 €	1.933,48 €	54.739,94 €	2.250,00 €	220.816,52 €	01-01-1930	
V. De Saedeleerstraat 45 Vilvoorde	251.000,00 €	15.158,04 €	50.184,14 €	2.510,00 €	233.331,96 €	01-01-1970	23-10-2019
Spreeuwenhoek 23 Vilvoorde	210.000,00 €	49.047,22 €	77.413,28 €	2.100,00 €	158.852,78 €	01-01-1984	
Memlingstraat 55 Vilvoorde	191.000,00 €	6.750,46 €	30.405,57 €	1.910,00 €	182.339,54 €	01-01-1960	12-11-2019
Keiput 14 Vilvoorde	222.000,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	2.220,00 €	173.430,04 €	01-01-1982	

2.2 Dienst herstellingen en onderhoud

Aangemaakte werkbonnen herstellingen/wederverhuringen

In het werkjaar 2019 werden er 2.211 werkbonnen opgemaakt, waarvan 65 werden opgemaakt voor wederverhuringen.

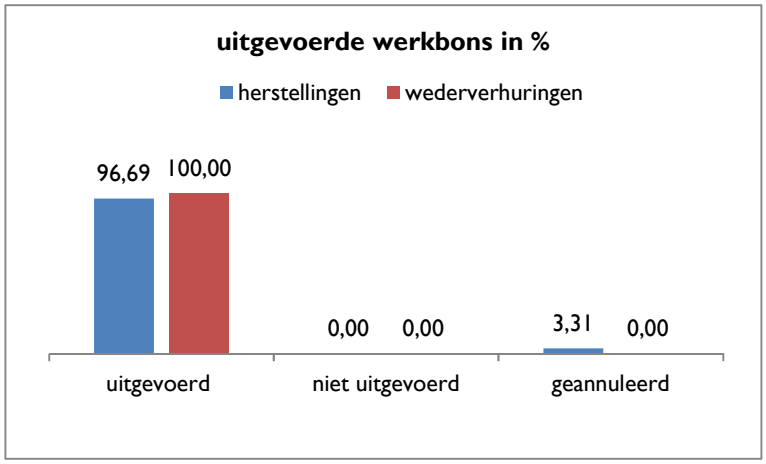
	aantal
herstellingen	2.146
wederverhuringen	65
totaal	2.211



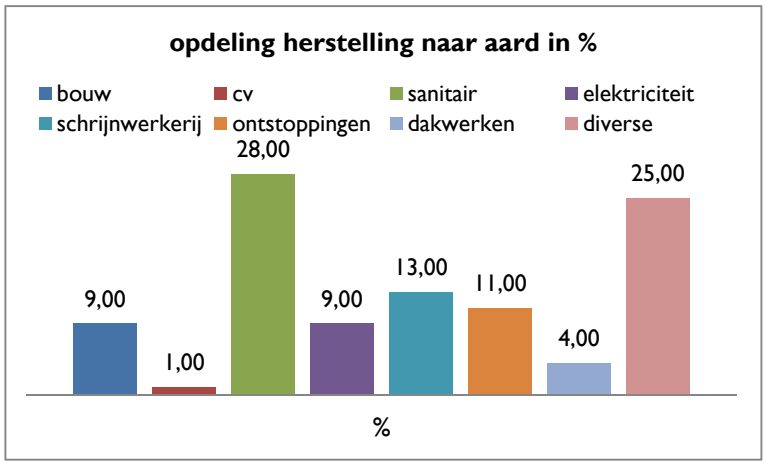
Uitgevoerde werkbonnen herstellingen/wederverhuringen

Van deze opgemaakte werkbonnen werden er 2.075 uitgevoerd, zowel door eigen personeel als door derden. Voor de herstellingen werden 71 werkbonnen geannuleerd wegens stopzetting gevraagd door de huurder of door opmaak van dubbele werkbonnen. Van de wederverhuringen werden er 65 woningen opgeleverd.

	uitgevoerd	geannuleerd	niet uitgevoerd
herstellingen	2.075	71	0
wederverhuringen	65	0	0
totaal	2.140	71	0



Volgens de verdeling van de aard van herstellingen blijven sanitair, schrijnwerkerij en ontstoppingen de grootste posten. Voor sanitair gebeuren de meeste herstellingen. Dit is vooral te wijten aan de hardheid van het water in ons werkgebied.
Bij de ontstoppingen is er terug een stijging ten opzichte van 2018 waar te nemen.



Werkbonnen voor onderhoud

Er werden in 2019 tevens werkbonnen opgemaakt voor het onderhoud van de platte daken en voor de reiniging van hellende vlakken.
Het groenonderhoud gebeurde door derden. Hiervoor werden vorderingsstaten opgemaakt.

2.3. Dienst projecten

2.3.1 Gerealiseerde projecten 2019

Nieuwbouw

In 2019 werden er geen nieuwbouwprojecten voorlopig opgeleverd.
In de wijk Houtem werden wel 2 appartementsgebouwen (goed voor 30 entiteiten) uit een groter vervangingsproject in gebruik genomen.

Renovaties en grote onderhoudswerken

Er werden twee renovatieprojecten opgeleverd in 2019.

Legende:

A: appartementen E: ééngezinswoningen

Project	aantal		type	bestelbedrag excl. BTW	datum start werken	totale kostprijs	datum voorlopige oplevering	aannemer	ontwerper
	huur	koop							
pandtype 16 Memlingstraat nrs. 23 en 25 Breeputstraat nrs. 105, 107 en 109 Vilvoorde	5	0	E	479.019,71 €	22-01-2018	533.847,97 €	26-06-2019	Pit Antwerpen nv	Jan Vanderlinden
pandtype 59 + 60 totale renovatie Frans Degeyndtgaarde nrs. 1, 2, 4, 17, 18, 29, 30, 35, 36, 37 Diegem	10	0	E	1.241.688,48 €	01-08-2017	1.465.584,97 €	10-07-2019	Pit Antwerpen nv	Antwerps Architectenatelier bvba

Memlingstraat 23 + 25

Breemputstraat 105 +107 +109
Vilvoorde

Frans Degeyndtgaarde 1, 2, 4, 17, 18, 29, 30, 35, 36, 37
Diegem

2.3.2 *Projecten in uitvoering*

Nieuwbouw

project	aantal		type	bestelbedrag excl. BTW	datum start werken	voorziene einddatum	Aannemer	ontwerper
	huur	koop						
pandtype 30 vervangingsbouw 4 appartementsblokken wijk Houtem Vilvoorde	76	0	A	9.777.043,55 €	02-10-2017	08-04-2022 (1.650 kd)	Bouwbedrijf Dethier nv	A2D architecten
pandtype 62 vervangingsbouw Zaventemsesteenweg 144-152 Diegem	8	0	E	1.941.468,18 €	16-09-2019	29-09-2020 (380 kd)	Bouwonderneming Damman nv	Antwerps Architectenatelier bvba

appartementsblokken, wijk Houtem te Vilvoorde

Zaventemsesteenweg 144-152 te Diegem

Renovaties, grote onderhoudswerken en sloopwerken

project	aantal		type	bestelbedrag excl. BTW	datum start werken	voorziene einddatum	Aannemer	ontwerper
	huur	koop						
pandtype 25 residentie Goubloem renovatiewerken 4 appartementsgebouwen Parkstraat 113-113A (vroeger 115), 117, 119 Vilvoorde	129	0	A	9.387.920,29 €	02-11-2015	04-04-2019 (1.250 kd)	Pit Antwerpen nv	Interprofessioneel Architectenburo Plaza bvba burg.

2.3.3 *Geplande projecten*

Nieuwbouw

project	type		type	ramingsbedrag	fase eind 2017	ontwerper
	huur	koop				
pandtype 15 David Teniersstraat 151 t/m 157 Vilvoorde (4 woningen worden afgebroken – vervangingsbouw 4 woningen) David Teniersstraat 159 t/m 165 + achterliggende garages in J. Jordaensstraat (4 woningen + garages worden afgebroken – vervangingsbouw 13 appartementen) *garages tussen J. Smitsstraat 13 en 15:* *eventueel bijkomende vervangingsbouw van 15 appartementen*	32	0	A/E	nog niet gekend	volumestudie	Quirynen & Jacobs architecten
pandtype 18 vervangingsbouw A. Nobelstraat 27-44 Muizen	15	0	A	2.560.000,00 €	schetsontwerp herwerkt project	Styfhals & Partners nv
pandtype 59 vervangingsbouw Frans De Geyndtgaarde 11-12-13-14 Diegem (4 huizen worden afgebroken – vervangingsbouw van 12 flats)	12	0	A	1.668.055,00 €	schetsontwerp	Antwerps Architectenatelier bvba
pandtype 61 vervangingsbouw Zaventemsesteenweg 44-74 Diegem (4 huizen en 12 duplexen worden flats)	30	0	A	4.137.368,00 €	schetsontwerp	Architectenbureau Kati Lamens

Renovaties

project	type		type	ramingsbedrag	fase eind 2017	ontwerper
	huur	koop				
pandtype 13 David Teniersstraat nrs. 109, 111, 113, 115, 117 Vilvoorde pandtype 23 Jacob Smitsstraat nrs. 7, 9, 11, 13, 22, 24, 26, 28, 60 en 64 Vilvoorde Valerius De Saedeleerstraat nrs. 38 t/m 48 en nrs. 49 en 51 Vilvoorde	23	0	E	nog niet gekend	schetsontwerp	Quirynen & Jacobs architecten
pandtype 29 + 33 renovatie van 242 woningen wijk Houtem Vilvoorde	242	0	E	28.918.119,72 €	openbare procedure	ArQ architectenstudio bvba
pandtype 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 56bis en 58 totale en partiële renovaties Peutiesteenweg, Jan Frans keppensstraat, Georges Lambrettestraat, Jan Moensstraat, René Quivreuxstraat, Wilgenstraat, Willem Willoxstraat, Jan Baptist Jacobsstraat Machelen en Diegem	123	0	A/E	7.549.390,00 €	openbare procedure architectuuropdracht	nog niet gekend

Grote onderhoudswerken

Er zijn geen grote onderhoudswerken gepland voor 2020.

2.4 Financiële dienst

2.4.1 Opsomming verwerkte facturen

In 2019 werden er 3.747 facturen en 214 creditnota's verwerkt. Van deze facturen werden 550 facturen doorgerekend aan de huurders via onkostennota's.

2.4.2 Huurachterstallen

HUURDERS	jan/19	feb/19	mrt/19	apr/19	mei/19	jun/19	jul/19	aug/19	sep/19	okt/19	nov/19	dec/19	Gemiddeld
Huurgeld	€ 55 754,39	€ 57 256,57	€ 54 833,53	€ 55 420,53	€ 53 734,77	€ 57 893,16	€ 58 734,67	€ 60 793,42	€ 65 369,11	€ 71 353,34	€ 70 326,35	€ 70 367,43	
CV & Water	€ 1 346,26	€ 1 229,50	€ 1 229,50	€ 1 647,53	€ 1 661,37	€ 1 727,83	€ 1 133,36	€ 831,68	€ 831,68	€ 806,18	€ 893,35	€ 836,25	
Kostennota's	€ 12 535,56	€ 13 727,90	€ 9 939,28	€ 12 156,78	€ 12 408,57	€ 9 694,06	€ 11 922,93	€ 11 376,64	€ 9 798,06	€ 11 547,00	€ 12 348,19	€ 10 956,00	
Huurschade	€ 5 927,70	€ 5 727,70	€ 5 537,70	€ 7 717,39	€ 9 296,48	€ 8 289,48	€ 10 316,43	€ 10 469,93	€ 10 469,93	€ 8 421,61	€ 8 421,61	€ 8 421,61	
Diverse Kosten	€ 4 338,20	€ 5 099,23	€ 5 080,97	€ 4 503,32	€ 3 772,32	€ 3 125,52	€ 2 339,52	€ 1 532,87	€ 1 558,87	€ 4 563,34	€ 4 759,34	€ 4 343,79	
Collectieven	€ 6 048,45	€ 5 763,52	€ 6 439,66	€ 6 115,60	€ 5 486,01	€ 6 951,20	€ 6 309,03	€ 6 016,24	€ 5 985,04	€ 5 510,02	€ 5 330,63	€ 5 185,00	
Afbetalingsplannen	€ 18 851,99	€ 17 107,76	€ 17 080,41	€ 25 418,67	€ 17 575,70	€ 18 587,74	€ 17 710,72	€ 20 193,64	€ 20 340,91	€ 22 958,28	€ 22 966,21	€ 20 976,66	
Saldo	€ 55 001,67	€ 60 169,62	€ 53 100,91	€ 49 911,28	€ 57 811,80	€ 55 191,11	€ 60 427,16	€ 58 794,66	€ 61 701,70	€ 68 223,17	€ 68 452,00	€ 68 763,42	**€ 59 795,71**
EX - HUURDERS	jan/19	feb/19	mrt/19	apr/19	mei/19	jun/19	jul/19	aug/19	sep/19	okt/19	nov/19	dec/19	Gemiddeld
Huurgeld	€ 25 856,18	€ 27 505,00	€ 21 819,77	€ 21 769,77	€ 22 730,87	€ 22 234,68	€ 21 597,90	€ 20 615,00	€ 20 556,52	€ 20 135,78	€ 20 029,17	€ 19 285,83	
CV & Water	€ 3 198,31	€ 2 973,76	€ 2 773,76	€ 1 272,44	€ 3 045,68	€ 2 725,68	€ 2 605,68	€ 2 285,68	€ 2 173,76	€ 2 173,76	€ 2 173,76	€ 2 173,76	
Kostennota's	€ 3 174,30	€ 3 174,30	€ 3 174,30	€ 3 174,30	€ 3 174,30	€ 3 174,30	€ 3 174,30	€ 3 174,30	€ 3 174,30	€ 3 174,30	€ 3 302,97	€ 3 302,97	
Huurschade	€ 14 856,81	€ 17 826,81	€ 17 526,81	€ 19 391,81	€ 18 624,31	€ 18 479,31	€ 16 861,47	€ 14 464,68	€ 14 464,68	€ 14 464,68	€ 14 414,68	€ 17 767,68	
Diverse Kosten	€ 269,72	€ 302,72	€ 302,72	€ 634,53	€ 249,53	€ 317,53	€ 148,53	€ 815,30	€ 81,53	€ 81,53	€ 81,53	€ 115,53	
Collectieven	€ 9 540,00	€ 6 426,62	€ 8 005,60	€ 8 005,60	€ 7 541,02	€ 5 868,16	€ 5 609,08	€ 6 289,45	€ 6 175,02	€ 5 995,05	€ 5 995,05	€ 5 995,05	
Afbetalingsplannen	€ 17 201,60	€ 16 901,60	€ 19 677,90	€ 18 700,00	€ 16 200,72	€ 17 567,15	€ 17 962,78	€ 17 355,93	€ 18 343,93	€ 18 123,65	€ 18 045,98	€ 16 407,98	
Saldo	€ 20 613,72	€ 28 454,37	€ 17 913,86	€ 19 537,25	€ 24 082,95	€ 23 496,19	€ 20 816,02	€ 17 709,58	€ 15 931,84	€ 15 911,35	€ 15 961,08	€ 20 242,74	**€ 20 055,91**

2.4.3 *Afbetalingsplannen*

In 2019 werden er in totaal 183 afbetalingsplannen opgevolgd.

opgemaakte afbetalingsplannen in 2019	
cv en warm water	3
huurgelden	62
gerechtskosten	0
huurgelden en onkostennota's	7
huurlasten	6
huurschade	4
onkostennota's	23
waarborgen	78
totaal	**183**

nog lopende afbetalingenplannen per 31/12/2019	
cv en warm water	0
huurgelden	44
huurlasten	6
huurschade	3
onkostennota's	7
waarborgen	31
totaal	**91**

Er werden voor het boekjaar 2019 vijf dossiers oninvorderbaar verklaard voor een totaal bedrag van 4.132,30 EUR

3. ICT

De mobiele camera die wordt gebruikt in de strijd tegen sluikstorten en vandalisme bleek in 2018 en begin 2019 een succes voor het beoogde doel. Als gevolg daarvan werd beslist om 2 extra camera's met recorder aan te kopen, waardoor het totaal op 3 toestellen komt. Deze 3 camera's worden nu bijna permanent en tijdelijk opgesteld op diverse plaatsen binnen het patrimonium om problemen te helpen oplossen. Deze camera's hebben ook een preventief effect.

In het renovatieproject van residentie Goubloem, Parkstraat 113-113A-117-119 werd een camerasysteem van 51 camera's en 7 recorders in gebruik genomen.

Het kantoornetwerk ondervond in 2019 meer en meer hinder van de trage virtuele snelheid waardoor aan efficiëntie op de werking werd ingeboet en menig medewerker gefrustreerd raakte door de traagheid van zijn/haar computer. Alle desktops kregen ondertussen een SSD harde schijf om de snelheid van de PC te optimaliseren en daarnaast werd ook de netwerksnelheid opgekrikt. De oplossing hiervoor vinden, heeft enige tijd geduurd, maar de traagheid werd dan uiteindelijk opgelost door al de switchen te vervangen daar deze dateerden van 2009-2010.

Bijkomend werd ook de dataserver, waar de toepassingen van ORDIGES op draaien en waar praktisch iedereen mee werkt, vervangen. Deze server ondervond ook al ouderdomskwalen en upgraden was niet meer mogelijk. Van deze gelegenheid werd tevens gebruik gemaakt om de server meteen te virtualiseren waardoor we klaar zijn voor de toekomst.

4. INTERNE DIENST 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	2	1	0
Totaal	1	1	0
formule	**Fg=Bx1.000.000/A=0**	**Weg=Cx1000/A=0**	**Geg=(c+d)x100/A=0**
	35	0,03	0,00

Er heeft zich in 2019 één ongeval op de werkvloer voorgedaan. Het arbeidsongeval werd erkend door de abeidsongevallenverzekering en had een tijdelijke arbeidsongeschiktheid van 1 kalenderdag tot gevolg. We noteerden ook één ongeval tijdens de woon/werkverkeerverplaatsing.

Voor de berekening van de frequentiegraad wordt enkel rekening gehouden met de ongevallen die zich voordoen op de werkvloer.

5. KLACHTENBEHANDELING

In 2019 werden er in totaal 8 klachten geregistreerd.
Van deze geregistreerde klachten werden er 2 gegrond of deels gegrond en 6 ongegrond verklaard.

JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

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) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, nederlandstalige

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: 05-06-2013

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van: 27-05-2020

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van: 01-01-2019 tot 31-12-2019

Vorig boekjaar van: 01-01-2018 tot 31-12-2018

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

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

VOL 2.2, VOL 6.1, VOL 6.2.1, VOL 6.2.2, VOL 6.2.4, VOL 6.2.5, VOL 6.3.4, VOL 6.3.5, VOL 6.4.1, VOL 6.4.2, VOL 6.5.1, VOL 6.5.2, VOL 6.7.2, VOL 6.8, VOL 6.15, VOL 6.17, VOL 6.18.1, VOL 6.18.2, VOL 7, VOL 8, VOL 9, VOL 11, VOL 12, VOL 13, VOL 14, VOL 15, VOL 16

Deze jaarrekening betreft niet een vennootschap die onderworpen is aan de bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019.

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 2.1

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

PIQUER Jan

Jan Frans Willemsstraat 29
1800 Vilvoorde
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 06-06-2025 Voorzitter van de Raad van Bestuur

CORNETTE Laura

Jeanne Hellemansstraat 15
2800 Mechelen
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 06-06-2025 Bestuurder

CEUPPENS Guy

Maurits Duchéhof 114
1800 Vilvoorde
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 06-06-2025 Bestuurder

DEBLOCK Ingrid
Bestuurder
Leeuwerikenlaan 10
1830 Machelen (Vlaams-Brabant)
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 06-06-2025 Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur

DEHAENE Tom

Eikstraat 83
1981 Hofstade (Vlaams-Brabant)
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2020 Einde van het mandaat: 06-06-2025 Bestuurder

BRUYNSEELS Geert

Haesendockstraat 65
1800 Vilvoorde
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 06-06-2025 Bestuurder

MAYDA Samira

Nijverheidsstraat 7
1800 Vilvoorde
BELGIE

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 2.1

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 06-06-2025 Bestuurder

TIELEMANS Steven

Heirbaan 104
1830 Machelen (Vlaams-Brabant)
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 06-06-2025 Bestuurder

VANGINDERTAELEN Jocelyne

Watermolenstraat 113
1831 Diegem
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 06-06-2025 Bestuurder

VAN LANGERAERT Steve

Meiklokjesstraat 18
1800 Vilvoorde
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 06-06-2025 Bestuurder

LUC CALLAERT BV (B00342)

BE 0463.716.022
Zwaluwstraat 117
1840 Londerzeel
BELGIE

Begin van het mandaat: 01-01-2019 Einde van het mandaat: 31-12-2021 Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

CALLAERT Luc (A01123)
BEDRIJFSREVISOR
Zwaluwstraat 117
1840 Londerzeel
BELGIE

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	123.437.967	124.343.725
Immateriële vaste activa	6.2	21	**1.807**	**3.659**
Materiële vaste activa	6.3	22/27	**123.430.754**	**124.334.660**
Terreinen en gebouwen		22	105.214.334	108.255.984
Installaties, machines en uitrusting		23		206
Meubilair en rollend materieel		24	62.039	73.093
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	18.154.381	16.005.377
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	**5.406**	**5.406**
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	5.406	5.406
Aandelen		284	5.082	5.082
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	324	324
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	17.023.363	14.449.275
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	**508.694**	**1.772.969**
Handelsvorderingen		40	495.014	470.945
Overige vorderingen		41	13.680	1.302.024
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	**16.206.763**	**12.319.237**
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	**307.906**	**357.069**
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	140.461.330	138.793.000

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	27.305.493	25.689.934
Kapitaal	6.7.1	10	**67.280**	**60.928**
Geplaatst kapitaal		100	174.375	176.825
Niet-opgevraagd kapitaal		101	107.095	115.897
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	**5.217.125**	**5.217.125**
Reserves		13	**15.344.025**	**15.584.262**
Wettelijke reserve		130	19.050	19.050
Onbeschikbare reserves		131	687.138	687.138
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	687.138	687.138
Belastingvrije reserves		132	10.084.860	10.325.097
Beschikbare reserves		133	4.552.977	4.552.977
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	**4.248.499**	**3.070.124**
Kapitaalsubsidies		15	**2.428.564**	**1.757.495**
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	717.144	1.645.190
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	**253.413**	**1.203.593**
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	253.413	242.809
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		960.784
Uitgestelde belastingen		168	**463.731**	**441.597**
SCHULDEN		17/49	112.438.693	111.457.876
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	**106.786.966**	**105.285.389**
Financiële schulden		170/4	105.864.794	104.454.164
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	15.665	15.994
Kredietinstellingen		173	104.838.093	103.438.754
Overige leningen		174	1.011.036	999.416
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	922.172	831.225
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	**5.300.361**	**5.509.189**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	3.061.689	2.942.785
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.113.718	2.196.619
Leveranciers		440/4	1.113.718	2.196.619
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	981.506	254.567
Belastingen		450/3	829.775	49.834
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	151.731	204.733
Overige schulden		47/48	143.448	115.218
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	**351.366**	**663.298**
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**140.461.330**	**138.793.000**

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 4

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	**13.088.626**	**15.996.205**
Omzet	6.10	70	7.567.513	11.086.144
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	632.050	663.864
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	4.889.063	4.246.197
Bedrijfskosten		60/66A	**10.944.733**	**10.252.616**
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	76.206	2.735.917
Aankopen		600/8	76.206	111.405
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		2.624.512
Diensten en diverse goederen		61	2.062.925	2.041.893
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	1.320.220	1.433.314
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	3.433.781	2.990.189
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	-8.699	9.756
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8		265.092
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	727.829	679.611
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	3.332.471	96.844
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	**2.143.893**	**5.743.589**
Financiële opbrengsten		75/76B	**970.413**	**716.050**
Recurrente financiële opbrengsten		75	970.413	716.050
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	14.608	6.310
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	955.805	709.740
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	**2.128.821**	**2.032.200**
Recurrente financiële kosten	6.11	65	2.128.821	2.032.200
Kosten van schulden		650	2.121.568	2.027.375
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	7.253	4.825
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	**985.485**	**4.427.439**
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	**17.617**	**12.276**
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		**160.221**
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	**64.964**	**75.000**
Belastingen		670/3	64.964	75.000
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	**938.138**	**4.204.494**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	**240.237**	**141.875**
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		**2.950.868**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	**1.178.375**	**1.395.501**

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 5

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	**4.248.499**	**3.070.124**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	1.178.375	1.395.501
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	3.070.124	1.674.623
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	**4.248.499**	**3.070.124**
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.2.3

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	103.563
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	103.563	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8122P	XXXXXXXXXX	99.904
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8072	1.852	
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	101.756	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		211	1.807	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.3.1

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8191P	**XXXXXXXXX**	**143.793.849**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8161	420.123	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8171	4.364.663	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8181	2.374.751	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8191	**142.224.060**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8251P	**XXXXXXXXX**	**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	**XXXXXXXXX**	**40.754.989**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8271	5.454.979	
Teruggenomen		8281		
Verworven van derden		8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8301	3.983.118	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8321	**42.226.850**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		22	105.214.334	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.3.2

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8192P	XXXXXXXXXX	158.444
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8162		
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8172		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8192	158.444	
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	158.238
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8272	206	
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	158.444	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		23		

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.3.3

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8193P	XXXXXXXXXX	559.542
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8163	10.407	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8173		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8193	569.949	
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	486.449
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8273	21.461	
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	507.910	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		24	62.039	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.3.6

ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8196P	**XXXXXXXXX**	**16.005.377**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8166	4.987.916	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8176	238	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8186	-2.374.751	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8196	**18.618.304**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8256P	**XXXXXXXXX**	
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	**XXXXXXXXX**	**0**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8276	463.923	
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	**463.923**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		27	18.154.381	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.4.3

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8393P	XXXXXXXXXX	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	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	324
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	324	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR		8653		

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.6

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

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

OVERLOPENDE REKENINGEN

	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Over te dragen kosten	32.235
Verkregen opbrengsten	275.671

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.7.1

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	XXXXXXXXXX	176.825
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100	174.375	

Wijzigingen tijdens het boekjaar	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
Samenstelling van het kapitaal			
Soorten aandelen			
Kapitaaaandelen		174.375	6.975
Aandelen op naam	8702	XXXXXXXXXX	
Gedematerialiseerde aandelen	8703	XXXXXXXXXX	

	Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
Niet-gestort kapitaal			
Niet-opgevraagd kapitaal	101	107.095	XXXXXXXXXX
Opgevraagd, niet-gestort kapitaal	8712	XXXXXXXXXX	
Aandeelhouders die nog moeten volstorten			
Stad Vilvoorde			28.818
Vlaamse Overheid Departement Financien en Begroting			26.625
Provinciebestuur Vlaams Brabant			26.625
O.C.M.W Vilvoorde			18.263
Gemeente Machelen			191
O.C.M.W Machelen			64
Herman Jacobs			3.356
Stad Mechelen			1.744
Akzo Nobel NV			13
Marc Driesen			562
Chales De Ruydts			169
O.C.M.W Mechelen			169
Jean - Luc Peers			150
A. Strubbe			1
Mw. B.L.M.G Orban			88
Mw. M.N.Y.E.G Orban			88
F. Van Hoof			75
Alain Van Hende			37
Albert Absillis			37
Paul Rummens			19
Mevr. S. Mildea			1

	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		

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

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.9

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

	Codes	Boekjaar
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	3.061.689
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	329
Kredietinstellingen	8841	2.952.269
Overige leningen	8851	109.091
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	**3.061.689**
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	14.659.896
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	886
Kredietinstellingen	8842	14.205.186
Overige leningen	8852	453.824
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	**14.659.896**
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	91.204.898
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	14.779
Kredietinstellingen	8843	90.632.907
Overige leningen	8853	557.212
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	922.172
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	**92.127.070**

GEWAARBORGDE SCHULDEN

	Codes	Boekjaar
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	

	Codes	Boekjaar
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	
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	Codes	Boekjaar
Belastingen		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	805.848
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	151.731

OVERLOPENDE REKENINGEN	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Toe te rekenen kosten en intresten	343.210
Over te dragen opbrengsten	8.154

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.10

BEDRIJFSRESULTATEN

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN				
Netto-omzet				
Uitsplitsing per bedrijfscategorie				
Sociale verhuur			7.567.513	7.495.244
Koopwoningen				3.590.900
Uitsplitsing per geografische markt				
Andere bedrijfsopbrengsten				
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen		740	199.845	105.363
BEDRIJFSKOSTEN				
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister				
Totaal aantal op de afsluitingsdatum		9086	20	22
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten		9087	21,1	22
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren		9088	28.649	30.417
Personeelskosten				
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen		620	965.863	986.784
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen		621	231.313	316.230
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen		622	74.388	82.432
Andere personeelskosten		623	48.656	47.868
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	89.791	98.490
Teruggenomen		9113	98.490	88.734
Voorzieningen voor risico's en kosten				
Toevoegingen		9115		265.092
Bestedingen en terugnemingen		9116		
Andere bedrijfskosten				
Bedrijfsbelastingen en -taksen		640	726.763	662.401
Andere		641/8	1.066	17.210
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen				
Totaal aantal op de afsluitingsdatum		9096	1	
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten		9097	1	1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren		9098	1.874	699
Kosten voor de onderneming		617	135.506	16.951

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.11

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	84.222	84.222
Interestsubsidies	9126	871.583	619.848
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501		
Geactiveerde 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			
Intrestvergoeding Huurders		5.841	
Andere diverse financiële kosten		1.412	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.12

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	4.889.063	4.246.197
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	**4.889.063**	**4.246.197**
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	960.784	1.135.107
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	3.850.455	3.111.090
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	77.824	
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	3.332.471	96.844
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	**3.332.471**	**96.844**
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	2.508.640	95.248
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	823.831	1.596
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.13

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	**64.000**
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	64.000
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	**964**
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	964
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		
Verworpen uitgaven		94.494

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar	Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties	Codes	Boekjaar
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		

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde			
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	770	35.197
Door de onderneming	9146	368.002	779.393
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	260.571	267.295
Roerende voorheffing	9148		

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	
Bedrag van de inschrijving	9171	
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	
Bedrag van de inschrijving	9172	
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
PT 30: vervangbouw Houtem flatgebouwen - in uitvoering		5.027.040
PT62: vervangbouw Zaventemsesteenweg 144-152 - in uitvoering		1.835.190
PT29 + 33: renovatie 242: woningen te Houtem - gepland		31.198.981
PT59 (later 76): vervangbouw Fr. Degeyndtgaarde 11-12-13-14 - gepland		1.894.340
PT 61: vervangbouw Zaventemsesteenweg 44 - 58 + 60 - 74 - gepland		4.730.520
PT 18: vervangbouw Alfred Nobelstraat te Muizen		3.452.895
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	
Verkochte (te leveren) goederen	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN	Boekjaar

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.14

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

Boekjaar

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

Beknopte beschrijving

Er is een groepsverzekering afgesloten voor de personeelsleden.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN EN DIE NIET IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS WORDEN WEERGEGEVEN

	Boekjaar
De vennootschap heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Het bestuur verwacht momenteel dat door de specifieke activiteit die	2.020
vennootschap uitoefent, de activiteiten niet zullen verminderen, maar kunnen momenteel het effect op de toekomstige huurinkomsten,de kosten en de investeringen.	2.020
niet inschatten. Zij wensen er wel op te wijzen dat Intervilvoordse Maatschappij voor Huisvesting in het verleden een flinke financiële buffer heeft opgebouwd.	2.020

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

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

Boekjaar

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN MET INBEGRIP VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD

Boekjaar

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.16

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

	Codes	Boekjaar
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	17.482
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	**8.131**
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	
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 134 van het Wetboek van vennootschappen

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.19

Waarderingsregels

INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ voor HUISVESTING CVBA
Parketraat 115
1800 Vilvoorde

R.P.R. BE 0400.676.613

WAARDERINGSREGELS

A. Basisregel

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 samengestelde 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 worden 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.Vanaf boekjaar 2015 is dit 30 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: 20 jaar lineair
  * liftinstallaties: 30 jaar lineair
  * administratieve gebouwen: 20 jaar lineair
  * commerciële gebouwen: 20 jaar lineair
  * garages: 20 jaar lineair
  * installatie car-wash: 20 jaar lineair
  * installaties van wasmolens: 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 VVM 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 VVM 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 aan 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 WUR 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 overeenstemming van de wet van 17 juli 1975 en van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 alsook van de beslissingen van het bestuursorgaan.

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 6.20

Andere in de toelichting te vermelden inlichtingen

Het geschil met GAUDRAN is opgelost.

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 10

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

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Tijdens het boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	19,8	12,8	7
Deeltijds	1002	2	2	0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	21,1	14,1	7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	28.235	18.961	9.274
Deeltijds	1012	414	414	
Totaal	1013	28.649	19.375	9.274
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.285.237	849.565	435.672
Deeltijds	1022	34.983	34.983	
Totaal	1023	1.320.220	884.548	435.672
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	20.999	14.070	6.929

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	22	15	7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	30.417	20.168	10.249
Personeelskosten	1023	1.433.314	977.260	456.054
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	22.353	14.731	7.622

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	2	19,3
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	18	2	19,3
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	12	2	13,3
lager onderwijs	1200	3	1	3,5
secundair onderwijs	1201	4	0	4
hoger niet-universitair onderwijs	1202	4	1	4,8
universitair onderwijs	1203	1	0	1
Vrouwen	121	6	0	6
lager onderwijs	1210	0	0	0
secundair onderwijs	1211	3	0	3
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	0	3
universitair onderwijs	1213	0	0	0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	1	0	1
Bedienden	134	11	2	12,3
Arbeiders	132	6	0	6
Andere	133	0	0	0

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachte	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	1	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	1.874	
Kosten voor de onderneming	152	135.506	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 10

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			
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	0	0	0
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	2	0	2
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	2	0	2
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	2	0	2
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341	0	0	0
Afdanking	342	0	0	0
Andere reden	343	0	0	0
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

Nr.	BE 0400.676.613		VOL 10

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	2	5811	1
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	34	5812	8
Nettokosten voor de onderneming	5803	3.301	5813	267
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	3.301	58131	267
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	

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De statutaire algemene vergadering van de CVBA Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting , die conform de statuten plaatsvindt op woensdag 27 mei 2020 om 18u in de lokalen van de vennootschap, Parkstraat 115, 1800 Vilvoorde, werd, wegens de coronamaatregelen, uitgesteld naar 2 september 2020. Wij verwijzen hiervoor naar het Koninklijk besluit nr. 4, van 9 april 2020, houdende diverse bepalingen inzake mede-eigendom en het vennootschaps- en verenigingsrecht in het kader van de strijd tegen de Covid-19 pandemie.

De aandeelhouders worden in kennis gesteld van het jaarverslag over het dienstjaar 2019 en de financiële toestand van de maatschappij op 31 december 2019.

1. Resultatenrekening:

De vennootschap sluit het boekjaar 2019 af met een te bestemmen winst van 1.178.375 euro. De te bestemmen winst wordt toegerekend op de rubriek overgedragen winst/verlies (14).

De omzetdaling is een gevolg daar er geen koopwoningen werden verkocht in het werkjaar 2019.

De huuropbrengsten zijn gestegen van 7.495.244 euro in 2018 naar 7.567.513 euro in 2019, hetgeen een positieve evolutie is.

De kosten voor aankoop van goederen en diensten (61) zijn gestegen met 1,03%.

De personeelskosten daarentegen zijn gedaald met 113.094 euro. In deze 2 rubrieken zit een verschuiving. In 2019 zijn er 2 personeelsleden door ziekte en ongeval weggevallen. Deze 2 personeelsleden zijn vervangen door 2 interimkrachten.

In 2019 werden er voor 5.284 euro aan oude huurders afgeboekt.

De voorzieningen voor groot onderhoud is niet vergelijkbaar met het boekjaar 2018. In 2019 hebben wij enkel de voorziening voor schilderwerken aangepast. De voorziening voor het geschil Gaudaen is teruggenomen. Dit geschil is in 2019 uitgesproken. Deze terugname is geboekt op niet-recurrente bedrijfsopbrengsten.

De andere bedrijfskosten (640/8**)** stijgen met 7,09%. Dit is het gevolg van een stijging van de onroerende voorheffing en van de registratierechten voor het geschil Gaudaen.

De andere financiële opbrengsten zijn met 34,66% gestegen, vooral door een verhoging van de intrestsubsidies.

In 2019 werden er 20 woningen verkocht. De uitzonderlijke opbrengsten (76) of meerwaarde uit deze verkopen bedroegen 3.850.456 euro.

Balans:

Het balanstotaal stijgt in 2019 met 1,20% naar 140.461.330 euro. De materiele vaste activa dalen naar 123.430.754 euro. Dit komt door het boeken van de afschrijvingen en een aantal buitengebruikstellingen.

De handelsvorderingen (40) dalen wezenlijk met 1.264.275 euro. Dit komt voornamelijk door een daling van het bedrag van de koopwoningen en het afboeken van het geschil Gaudaen.

Het hoge bedrag aan liquide middelen ter waarde van 16.206.763 euro wordt aangehouden als buffer om toekomstige renovaties te kunnen realiseren.

2. Financiële Ratio's:

Het eigen vermogen + schulden op lange termijn zijn 10.654.492 euro hoger dan de vaste activa. Dit bedrag dient in wezen als buffer voor de investeringen in materiële vaste activa en voor het vast gedeelte van behoefte aan werkkapitaal. De behoefte aan werkkapitaal is echter negatief zodat daar zelfs geen buffer nodig is.

Het eigen vermogen als deel van het totaal vermogen, in essentie de (on)afhankelijkheidsgraad van de vennootschap, bedraagt 19,43%. Hier zit de laatste jaren een positieve trend in.

De netto operationele cashflow (kasopbrengsten minus kaskosten +/- wijziging behoefte aan werkkapitaal en exclusief de niet-recurrente resultaten) bedraagt 4.629.992 euro. Dit overtreft de schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen en de financiële resultaten met 528.799 euro. Deze dekking is dus ruim voldoende.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na het einde van het boekjaar 2019 die de continuïteit van de bedrijfsvoering in het gedrang brengen.

De Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting heeft echter in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Het bestuur verwacht momenteel dat door de specifieke activiteit die de vennootschap uitoefent, de activiteiten niet zullen verminderen maar kunnen momenteel het effect op de toekomstige huurinkomsten, de kosten en de investeringen niet inschatten. We wensen er wel op te wijzen dat de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting in het verleden een flinke financiële buffer heeft opgebouwd.

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 in vereffening gedwongen worden, dan zou de realisatie van al onze activa ruimschoots volstaan om alle crediteuren te vergoeden.

Bij toepassing van artikel 96 §5 van W. Ven merkt de RvB op dat de waarderingsregels in continuïteit verantwoord zijn.

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

8. 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 2020 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.

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

"INTER VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING"
CVBA-so

Verslag van de commissaris

over de statutaire jaarrekening

afgesloten per 31 december 2019

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE INTERVILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van INTERVILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 5 juni 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van INTERVILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING voor het eerst uitgevoerd.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 140.461.330 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.178.375.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven ;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

- Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- 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.

Londerzeel, 15 april 2020,

LUC CALLAERT BV Commissaris,
Gevestigd te Londerzeel
Vertegenwoordigd door **Luc Callaert**,
Bedrijfsrevisor