JAARVERSLAG 2020

inter-vilvoordse
maatschappij voor huisvesting

VOORWOORD

Een schrikkeljaar, 75 jaar na de beëindiging van de Tweede Wereldoorlog en Beethoven werd 250 jaar.

2020 was allesbehalve een normaal jaar.

De COVID-19 pandemie nam ongeziene proporties aan en ons dagelijkse leven werd grondig omgegooid.
Niet meer kunnen afspreken met vrienden en familie, verplicht van thuis uit werken, scholen die sluiten, het sociaal leven dat stilvalt… "Blijf in je kot" was de teneur in de eerste coronagolf en thuisonderwijs werd nadien de regel. Dit zijn maar een aantal zaken waar we vorig jaar mee geconfronteerd werden.

Bij de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting hebben we de pandemie positief gebruikt en na een korte aanpassingsperiode zijn we erin geslaagd om alle bedienden volledig van thuis uit te laten werken. De digitalisering wordt verdergezet en de WORK LIFE BALANCE wordt beter en beter op elkaar afgestemd.

Ook voor heel wat van onze huurders werd het een moeilijk jaar. Sommigen kregen te maken met tijdelijke werkloosheid waardoor hun al moeilijke situatie er niet gemakkelijker op werd. Gelukkig kwam er een tijdelijke oplossing door de huurvermindering onmiddellijk toe te passen in deze situaties. Gemakkelijker gezegd dan gedaan voor mensen die het al moeilijk hebben om de eindjes aan elkaar te knopen. Toch kwamen we deze periode door zonder noemenswaardige problemen.

Ondanks de beperkingen in bewegingsruimte door de coronamaatregelen gingen de bouw- en renovatieprojecten verder en liepen we geen noemenswaardige vertragingen op.

Er werden in 2020 geen nieuwbouwprojecten voorlopig opgeleverd maar in het kader van vervangingsbouw werden wel 2 appartementsgebouwen (16 appartementen) in de wijk Houtem in gebruik genomen.

Verder werd in 2020 het startschot gegeven voor de renovatie van 242 woningen in de wijk Houtem.

Er werd 1 renovatieproject opgeleverd, namelijk de 129 appartementen langsheen de Parkstraat.

In de Zaventemsesteenweg te Diegem gaat de vervangingsbouw van 5 naar 8 woningen verder.

De Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting zet ook verder in op het toepassen van energiebesparende maatregelen. Zo worden in de wijk Kassei, in het project Breemputhof, alle verwarmingstoestellen vervangen door warmtepompen die het verbruik van de huurders aanzienlijk zullen verlagen.

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 16
2.1.4 Verhuringen 20
2.1.5 Kandidaat-kopers (sociaal) 23
2.1.6 Verkopen 25
2.2 DIENST HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD 26
2.3. DIENST PROJECTEN 28
2.3.1 Gerealiseerde projecten 2020 28
2.3.2 Projecten in uitvoering 31
2.3.3 Geplande projecten 34
2.4 FINANCIËLE DIENST 37
2.4.1 Opsomming verwerkte facturen 37
2.4.2 Huurachterstallen 37

3. ICT 38

4. INTERNE DIENST PREVENTIE EN BESCHERMING 39

5. KLACHTENBEHANDELING 40

6. JAARREKENING 41

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR 76

8. BIJZONDER VERSLAG OVER HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP 78

9. VERSLAG COMMISSARIS-REVISOR 79

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 + Sociaal Huis Vilvoorde
Provinciebestuur Vlaams-Brabant
Vlaamse Overheid - Departement Financiën en Begroting
Gemeente Machelen + Sociaal Huis Machelen
H. Jacobs
Stad Mechelen + Sociaal Huis Mechelen
Akzo Nobel nv
M. Driesen
C. De Ruydts
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.

Op 31 december 2020 bestond de Raad van Bestuur uit:

Voorzitter:

de heer Jan Piqueur (13 - 1.950 euro)

Ondervoorzitter:

mevrouw Ingrid Deblock (13 - 1.950 euro)

Bestuurders:

de heer Guy Ceuppens (13 - 1.950 euro)
de heer Geert Bruynseels (12 - 1.800 euro)
mevrouw Laura Cornette (13 - 1.950 euro)
de heer Dehaene Tom (11 - 1.650 euro)
mevrouw Mayda Samira (13 - 1.950 euro)
de heer Steven Tielemans (12 - 1.800 euro)
mevrouw Jocelyne Vangindertaelen (13 - 1.950 euro)
de heer Steve Van Langeraert (7 – 1.050 euro)

De Raad van bestuur kwam in 2020 in totaal 13 keer samen.

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

1.4 Personeelssamenstelling

Op 31 december 2020 bestond het personeelsbestand uit 19 personeelsleden:

13 bedienden, 6 arbeiders

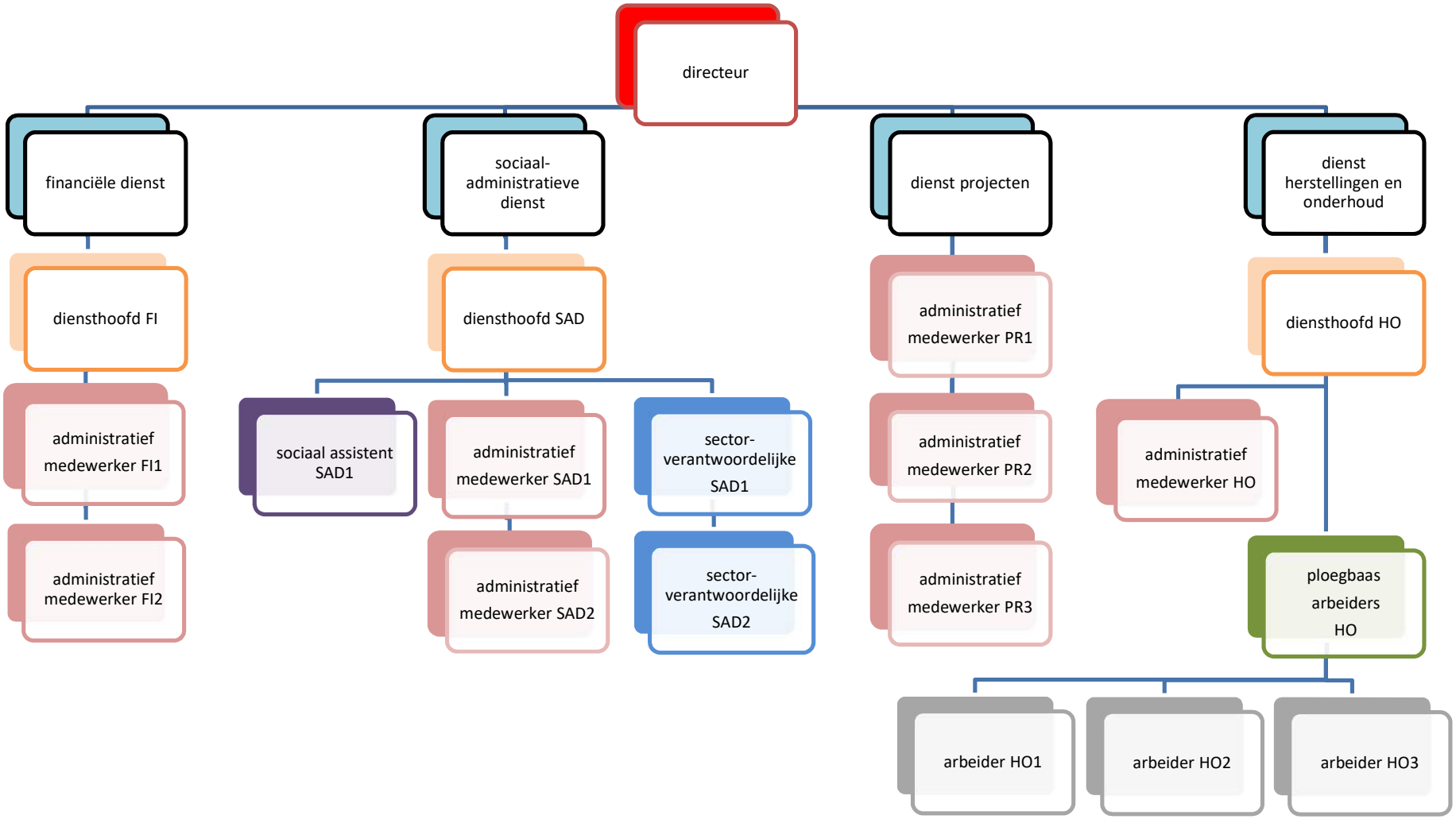
13 mannen, 6 vrouwen

1 bediende heeft één vijfde tijdskrediet.

Er ging 1 bediende met pensioen in 2020 en 1 bediende nam ontslag.

Om de langdurige ziekte van 1 medewerker op de financiële dienst op te vangen werden 2 interims in dienst genomen. Eén van deze interims werd aangeworven met een contract van bepaalde duur vanaf 01/07/2020.

1.5 Organogram



2. ONZE DIENSTEN EN WERKING

2.1 Sociaal-administratieve dienst

2.1.1 Wachtlijsten

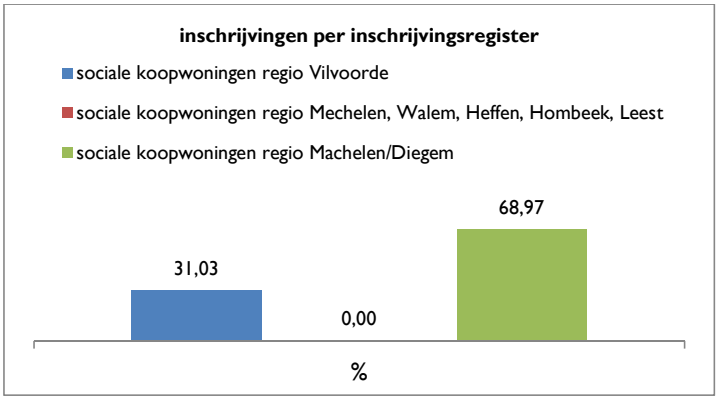
Huurprojecten

In 2020 stonden er 2.666 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 2020.

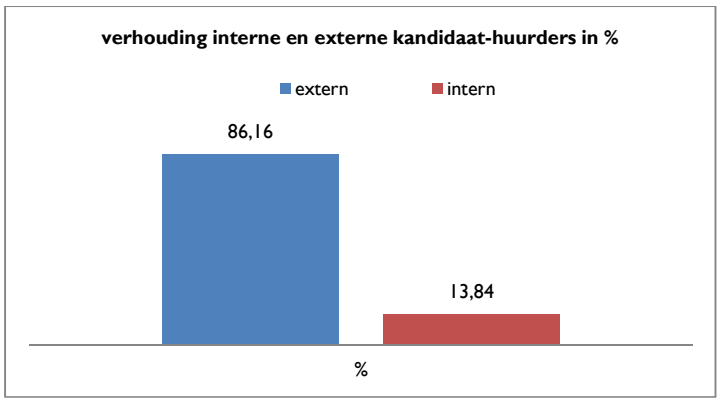
	aantal inschrijvingen	geschrapt	toewijzingen
sociale koopwoningen regio Vilvoorde	9	0	0
sociale koopwoningen regio Mechelen, Walem, Heffen, Hombeek, Leest	0	0	0
sociale koopwoningen regio Machelen/Diegem	20	0	0
totaal	29	0	0



2.1.2 Kandidaat-huurders

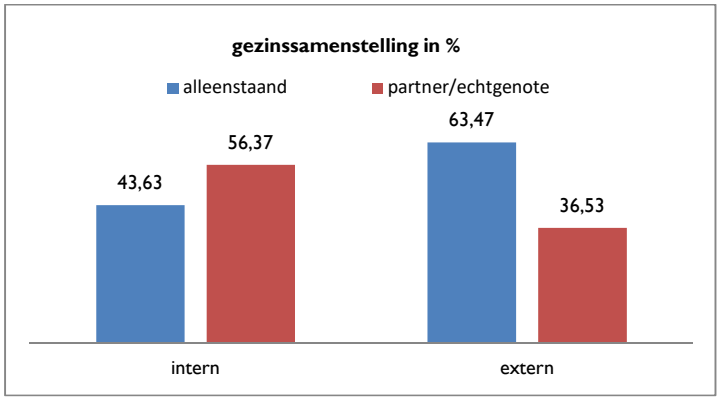
Verhouding tussen interne (mutatie) en externe kandidaat-huurders

	aantal
extern	2.297
intern	369
	2.666



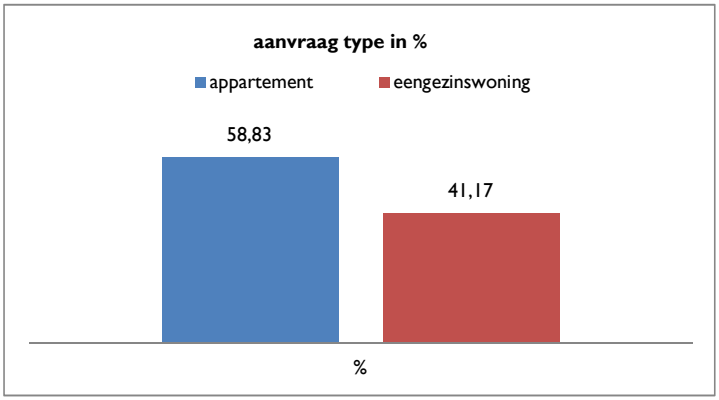
Gezinssamenstelling

	intern	extern	totaal
alleenstaand	161	1.458	1.619
partner/echtgenote	208	839	1.047
totaal	369	2.297	2.666



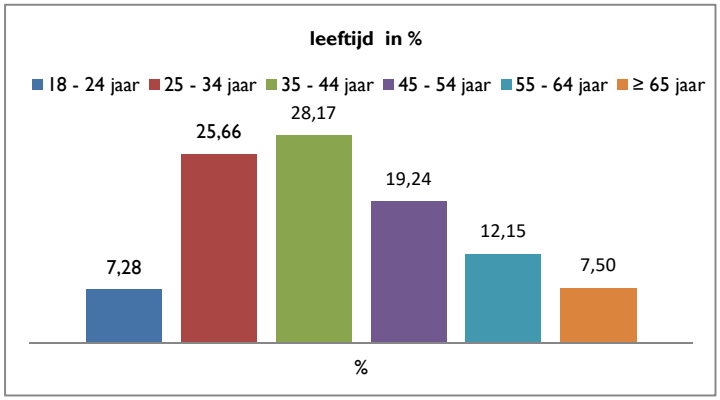
Aanvraag type (woning/appartement)

	aantal
appartement	9.464
eengezinswoning	6.624
totaal	16.088



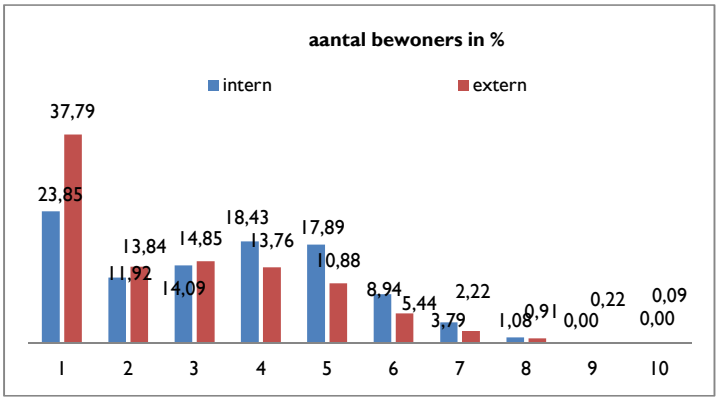
Leeftijd kandidaat-huurders

	aantal
18 - 24 jaar	194
25 - 34 jaar	684
35 - 44 jaar	751
45 - 54 jaar	513
55 - 64 jaar	324
≥ 65 jaar	200
totaal	2.666



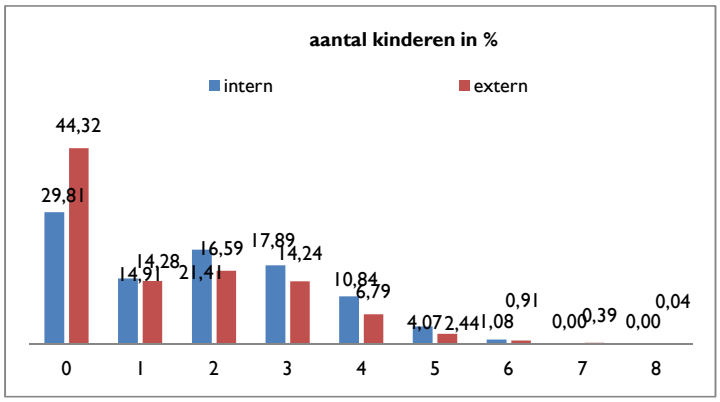
Aantal bewoners

aantal	intern	extern	totaal
1	88	868	956
2	44	318	362
3	52	341	393
4	68	316	384
5	66	250	316
6	33	125	158
7	14	51	65
8	4	21	25
9	0	5	5
10	0	2	2
totaal	369	2.297	2.666



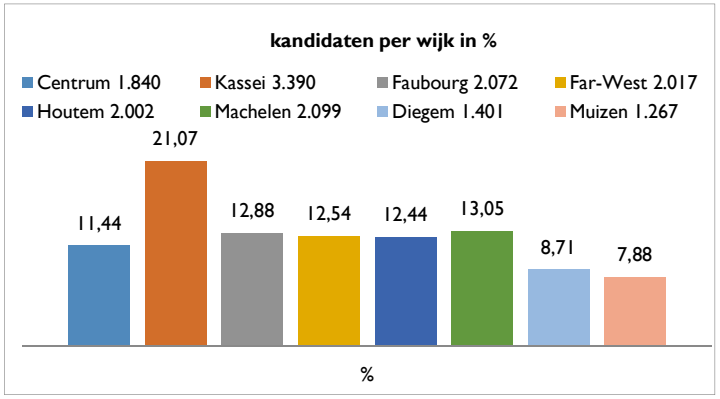
Aantal kinderen

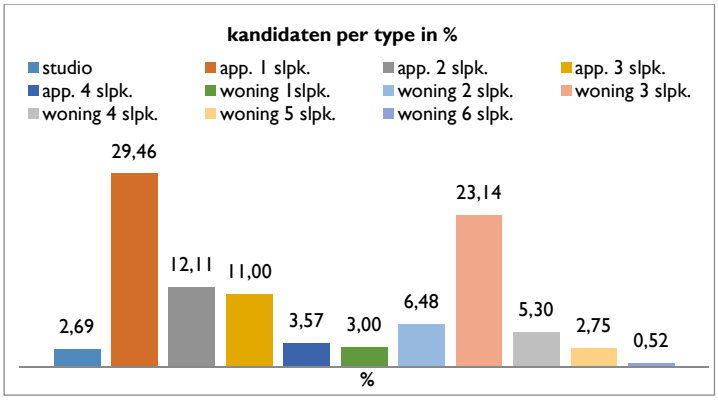
aantal	intern	extern	totaal
0	110	1.018	1.128
1	55	328	383
2	79	381	460
3	66	327	393
4	40	156	196
5	15	56	71
6	4	21	25
7	0	9	9
8	0	1	1
totaal	369	2.297	2.666



Aantal ingeschreven kandidaten per wijk en per type

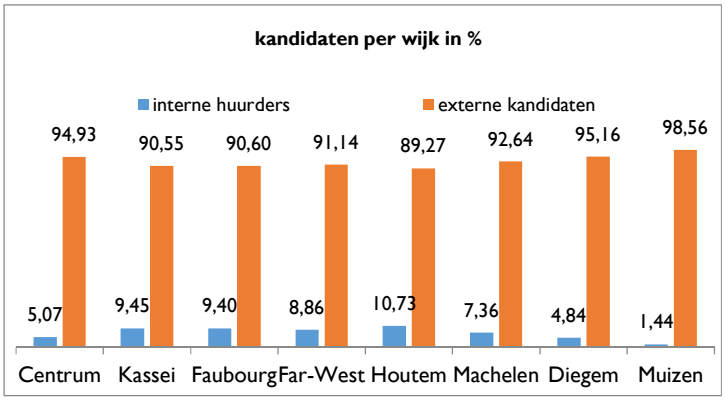
	appartementen					woningen						totalen
	studio	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	1slpk.	2slpk.	3 slpk.	4 slp.	5 slpk.	6 slpk.	
Centrum	250	732	340	518	0	0	0	0	0	0	0	1.840
Kassei	0	614	300	486	317	0	332	682	442	217	0	3.390
Faubourg	0	610	12	0	0	445	351	654	0	0	0	2.072
Far-West	0	680	304	0	0	0	359	674	0	0	0	2.017
Houtem	0	472	250	0	0	0	0	561	411	225	83	2.002
Machelen	0	551	271	391	257	0	0	629	0	0	0	2.099
Diegem	183	470	226	0	0	0	0	522	0	0	0	1.401
Muizen	0	610	245	375	0	37	0	0	0	0	0	1.267
totalen	433	4.739	1.948	1.770	574	482	1.042	3.722	853	442	83	16.088





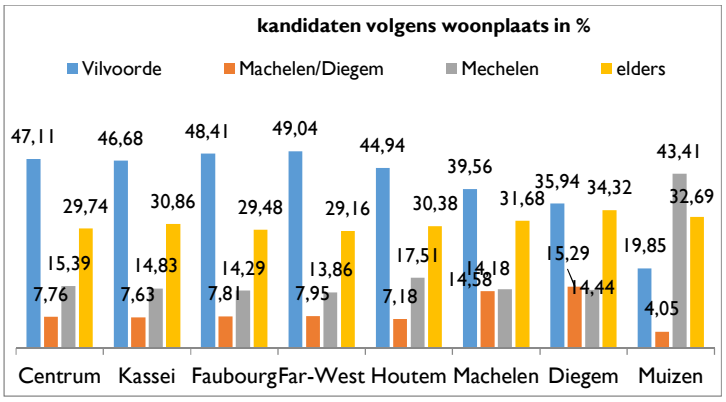
Aantal ingeschreven kandidaten intern/extern per wijk

	Centrum	Kassei	Faubourg	Far-West	Houtem	Machelen	Diegem	Muizen	totalen
interne huurders	77	172	148	147	160	111	57	17	889
externe kandidaten	1.443	1.649	1.426	1.513	1.331	1.398	1.120	1.167	11.047
totalen	1.520	1.821	1.574	1.660	1.491	1.509	1.177	1.184	11.936



Aantal ingeschreven kandidaten per wijk volgens woonplaats

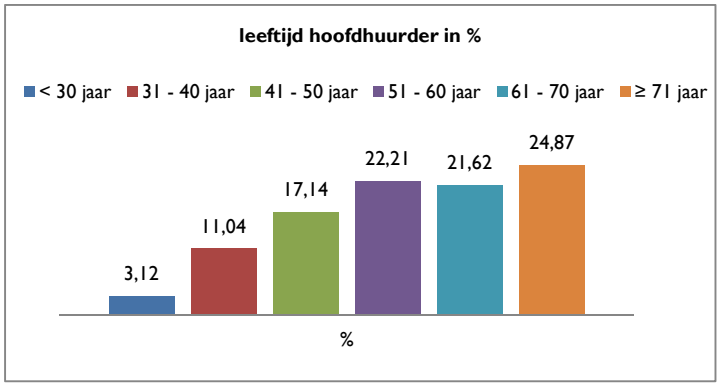
	Centrum	Kassei	Faubourg	Far-West	Houtem	Machelen	Diegem	Muizen	totalen
Vilvoorde	716	850	762	814	670	597	423	235	5.067
Machelen/Diegem	118	139	123	132	107	214	180	48	1.061
Mechelen	234	270	225	230	261	220	170	514	2.124
elders	452	562	464	484	453	478	404	387	3.684
totalen	1.520	1.821	1.574	1.660	1.491	1.509	1.177	1.184	11.936


kandidaten volgens woonplaats in %
Vilvoorde
Machelen/Diegem
Mechelen
elders
47,11
7,76
15,39
29,74
46,68
7,63
14,83
30,86
48,41
7,81
14,29
29,48
49,04
7,95
13,86
29,16
44,94
7,18
17,51
30,38
39,56
14,58
14,18
31,68
35,94
15,29
14,44
34,32
19,85
4,05
43,41
32,69
Centrum
Kassei
Faubourg
Far-West
Houtem
Machelen
Diegem
Muizen

2.1.3 Huurders

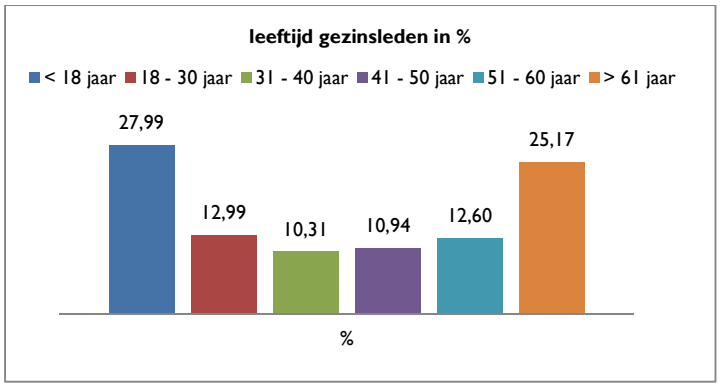
Leeftijd hoofdhuurders

	aantal
< 30 jaar	48
30 - 40 jaar	170
41 - 50 jaar	264
51 - 60 jaar	342
61 - 70 jaar	333
≥ 71 jaar	383
totaal	1.540



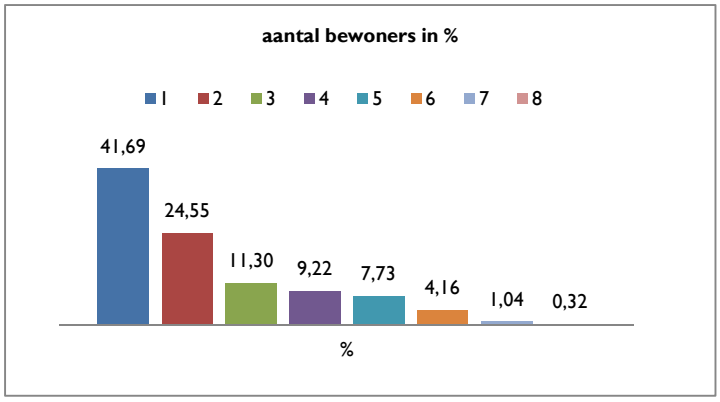
Leeftijd gezinsleden huurders

	aantal
< 18 jaar	1.013
18 - 30 jaar	470
31 - 40 jaar	373
41 - 50 jaar	396
51 - 60 jaar	456
> 61 jaar	911
totaal	3.619



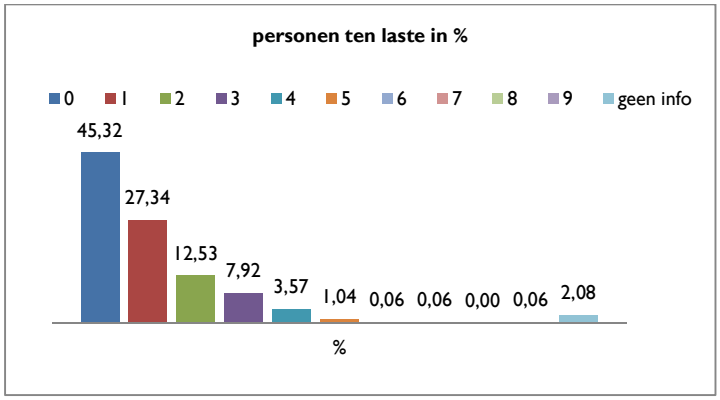
Aantal bewoners per pand

	aantal
1	642
2	378
3	174
4	142
5	119
6	64
7	16
8	5
totaal	1.540



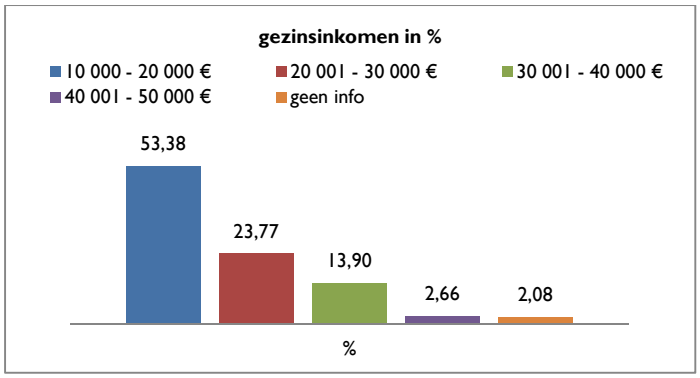
Aantal personen ten laste

	aantal
0	698
1	421
2	193
3	122
4	55
5	16
6	1
7	1
8	0
9	1
geen info	32
totaal	1.540



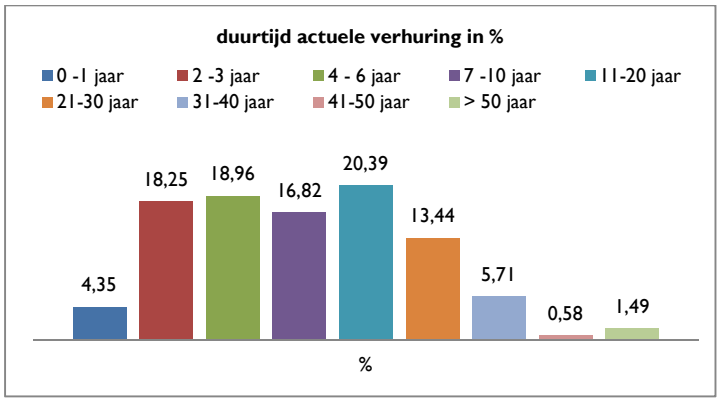
Gezinsinkomen

	aantal
< 10 000 €	65
10 001 - 20 000 €	822
20 001 - 30 000 €	366
30 001 - 40 000 €	214
40 001 - 50 000 €	41
geen info	32
totaal	1.540



Duurtijd actuele verhuring

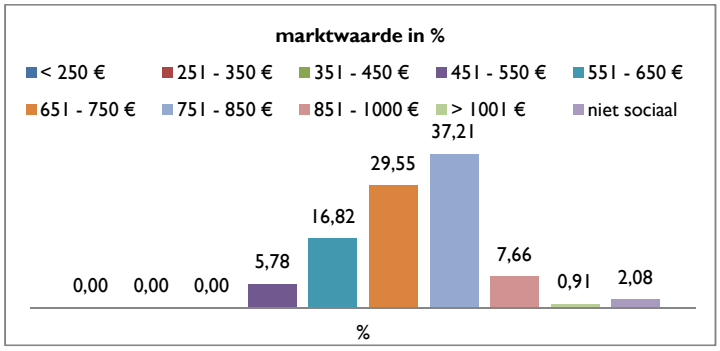
	aantal
00-01 jaar	67
02-03 jaar	281
04-06 jaar	292
07-10 jaar	259
11-20 jaar	314
21-30 jaar	207
31-40 jaar	88
41-50 jaar	9
> 50 jaar	23
totaal	1.540



2.1.4 Verhuringen

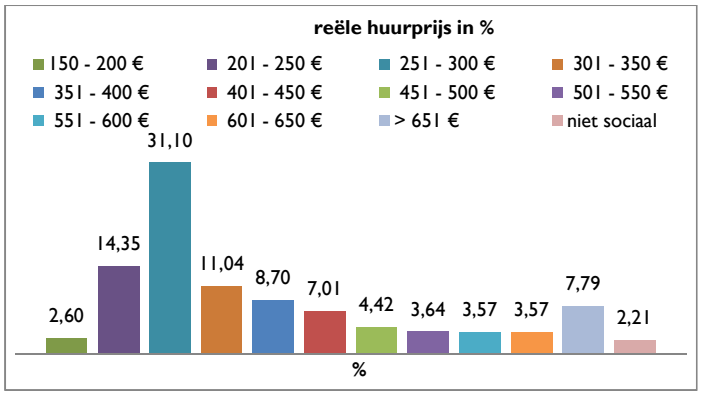
Overzicht marktwaarde van de verhuurde panden

	aantal
< 250 €	0
251 - 350 €	0
351 - 450 €	0
451 - 550 €	89
551 - 650 €	259
651 - 750 €	455
751 - 850 €	573
851 - 1000 €	118
> 1001 €	14
niet sociaal	32
totaal	1.540



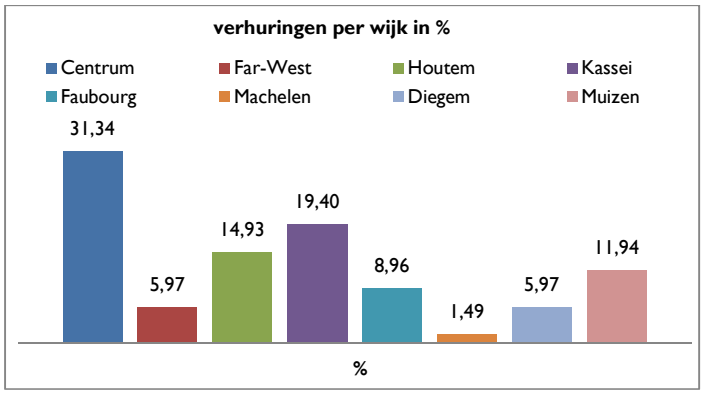
Overzicht reële huurprijs

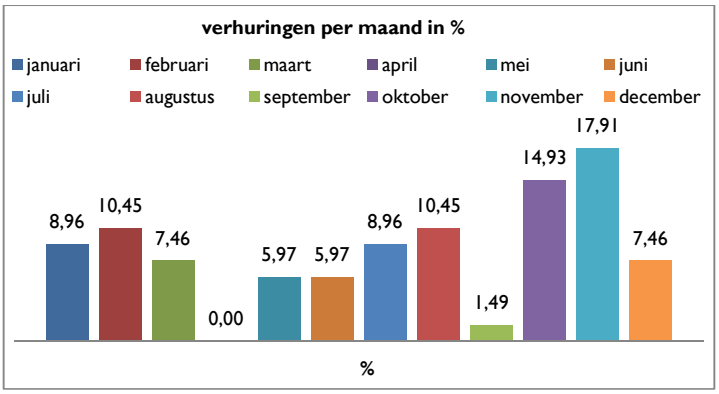
	aantal
150 - 200 €	40
201 - 250 €	221
251 - 300 €	479
301 - 350 €	170
351 - 400 €	134
401 - 450 €	108
451 - 500 €	68
501 - 550 €	56
551 - 600 €	55
601 - 650 €	55
> 651 €	120
niet sociaal	34
totaal	1.540



Aantal nieuwe verhuringen per wijk en per maand

wijk	jan.	feb.	mar.	apr.	mei	jun.	jul.	aug.	sep.	okt.	nov.	dec.	totalen
Centrum	3	2	1	0	3	1	2	4	0	4	1	0	21
Far-West	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	4
Houtem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	1	10
Kassei	1	1	2	0	0	1	3	0	0	3	1	1	13
Faubourg	0	2	0	0	0	1	0	1	0	1	0	1	6
Machelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Diegem	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	4
Muizen	1	1	1	0	0	0	1	2	1	0	1	0	8
totaal	6	7	5	0	4	4	6	7	1	10	12	5	67

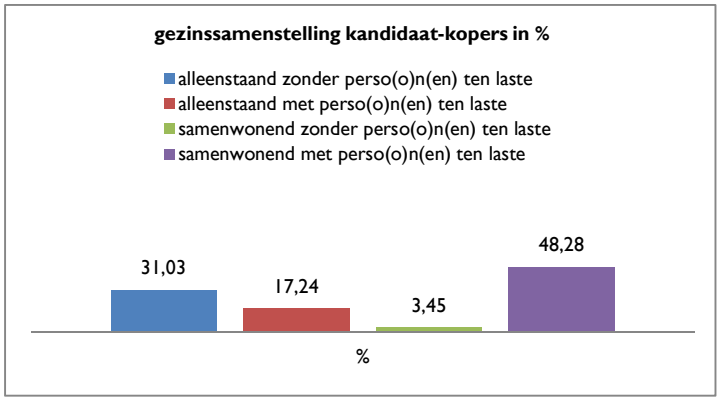



verhuringen per maand in %
januari
februari
maart
april
mei
juni
juli
augustus
september
oktober
november
december
8,96
10,45
7,46
0,00
5,97
5,97
8,96
10,45
1,49
14,93
17,91
7,46
%

2.1.5 Kandidaat-kopers (sociaal)

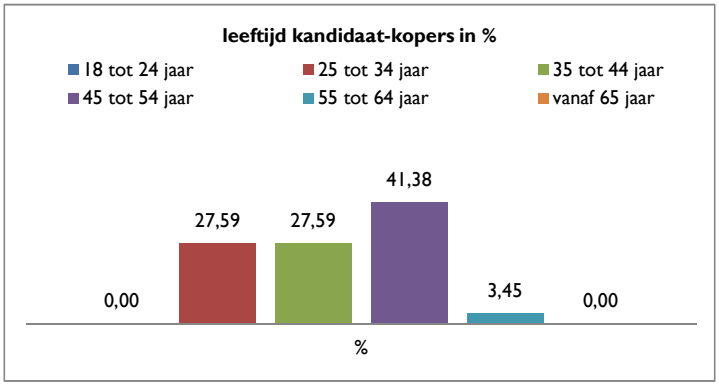
Gezinssamenstelling

	aantal
alleenstaand zonder perso(o)n(en) ten laste	9
alleenstaand met perso(o)n(en) ten laste	5
samenwonend zonder perso(o)n(en) ten laste	1
samenwonend met perso(o)n(en) ten laste	14
totaal	29



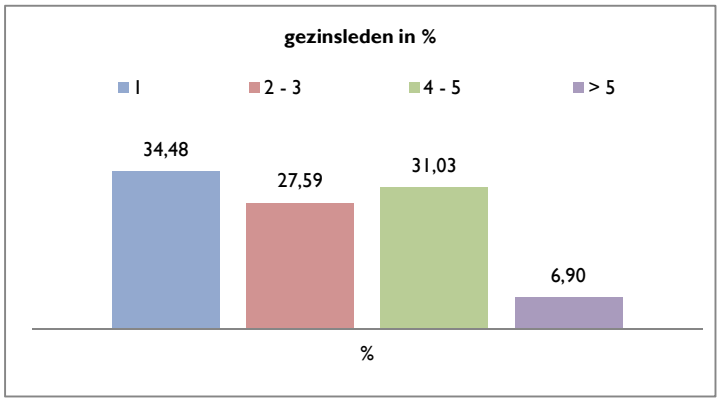
Leeftijd

	aantal
18 tot 24 jaar	0
25 tot 34 jaar	8
35 tot 44 jaar	8
45 tot 54 jaar	12
55 tot 64 jaar	1
vanaf 65 jaar	0
totaal	29



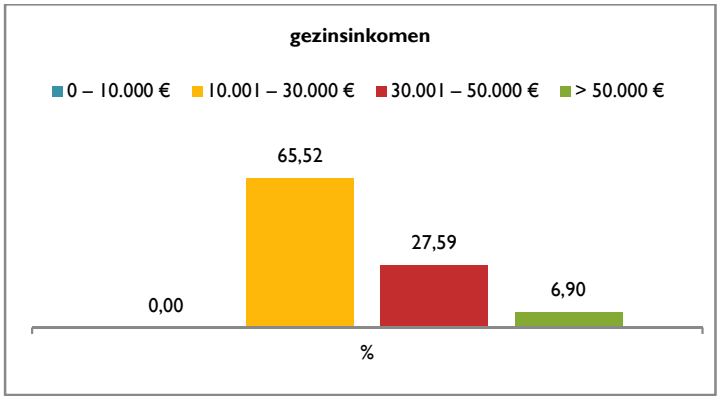
Aantal gezinsleden

	aantal
1	10
2 - 3	8
4 - 5	9
> 5	2
totaal	29



Gezinsinkomen

	aantal
0 – 10.000 €	0
10.001 – 30.000 €	19
30.001 – 50.000 €	8
> 50.000 €	2
totaal	29



2.1.6 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 in 2020 in totaal 5 leegstaande, onverhuurbare woningen via openbare verkoop.

adres	verkoopprijs	historische kostprijs	geactualiseerde kostprijs	beheerskosten vmsw	meerwaarde	jaar 1ste ter beschikking stelling	verkoopdatum
Lange Wandeling 12 Vilvoorde	225.000,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	2.250,00 €	176.400,04 €	01-01-1982	13-02-2020
Schriekwegel 14 Vilvoorde	210.000,00 €	49.047,22 €	77.413,28 €	2.100,00 €	158.852,78 €	01-01-1984	23-09-2020
D. Teniersstraat 118 Vilvoorde	210.000,00 €	9.447,44 €	46.812,47 €	2.100,00 €	198.452,56 €	01-01-1951	
Olmstraat 253 Vilvoorde	171.000,00 €	809,91 €	25.399,22 €	1.710,00 €	168.480,09 €	01-01-1925	
Harmoniestraat 33 Vilvoorde	207.000,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	2.070,00 €	158.580,04 €	01-01-1970	05-11-2020

Sociale verkopen (aan zittende huurders)

adres	verkoopprijs	historische kostprijs	Geactualiseerde kostprijs	beheerskosten vmsw	meerwaarde	jaar 1ste ter beschikking stelling	Verkoopdatum
D.Teniersstraat 75 Vilvoorde	133.026,00 €	7.417,07 €	34.438,88 €	1.330,26 €	124.278,67 €	01-01-1956	21-01-2020
Memlingstraat 35 Vilvoorde	111.636,00 €	6.619,13 €	29.814,04 €	1.116,36 €	103.900,51 €	01-01-1960	25-03-2020

Verkopen (niet sociaal)

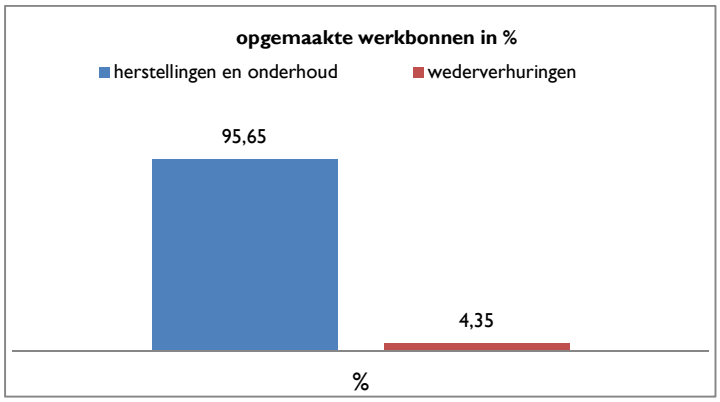
adres	verkoopprijs	verkoopdatum
Parkstraat 119/2 Vilvoorde	59.760,00 €	20-03-2020

2.2 Dienst herstellingen en onderhoud

Aangemaakte werkbonnen herstellingen/wederverhuringen

In het werkjaar 2020 werden er 1.817 werkbonnen opgemaakt, waarvan 79 werden opgemaakt voor wederverhuringen.

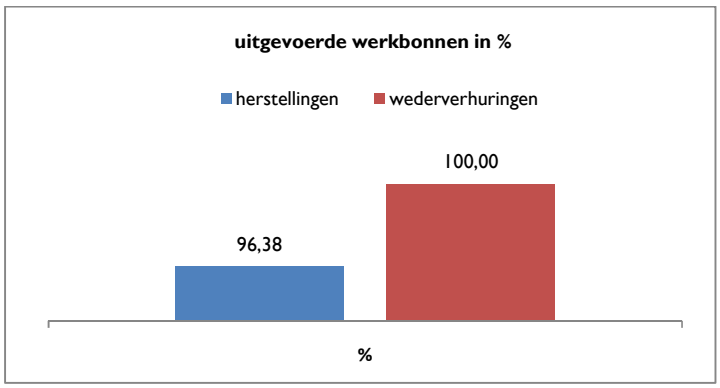
	aantal
herstellingen en onderhoud	1.738
wederverhuringen	79
totaal	1.817



Uitgevoerde werkbonnen herstellingen/wederverhuringen

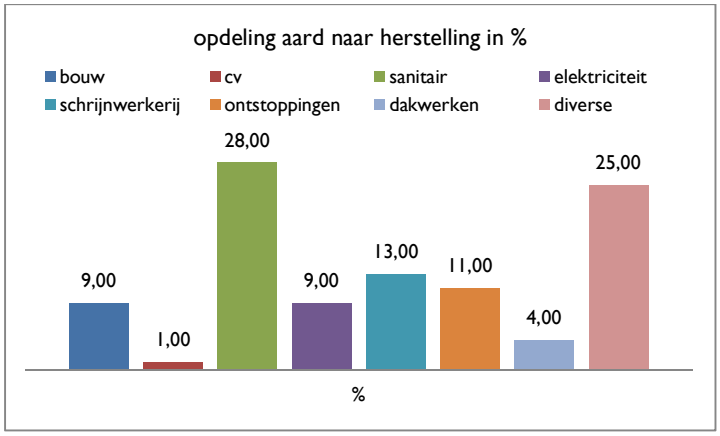
Van deze opgemaakte werkbonnen werden er 1.675 uitgevoerd, zowel door eigen personeel als door derden. Voor de herstellingen werden 63 werkbonnen geannuleerd, wegens stopzetting gevraagd door de huurder of door opmaak van dubbele werkbonnen. Van de wederverhuringen werden er 79 woningen opgeleverd.

	uitgevoerd	geannuleerd	niet uitgevoerd
herstellingen	1.675	63	0
wederverhuringen	79	0	0
totaal	1.754	63	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.
Wegens covid-19 zijn in de maanden maart tot en met mei alle werken uitbesteed aan derden.

	aantal
bouw	117
cv	0
sanitair	452
elektriciteit	151
schrijnwerkerij	201
ontstoppingen	218
dakwerken	67
diverse	469
totaal	1.675



Werkbonnen voor onderhoud

Het groenonderhoud gebeurde door derden. Hiervoor werden vorderingsstaten opgemaakt.

2.3. Dienst projecten

2.3.1 Gerealiseerde projecten 2020

Nieuwbouw

In 2020 werden er geen nieuwbouwprojecten voorlopig opgeleverd.
In de wijk Houtem werden wel 2 appartementsgebouwen, Eggenpad 27 en Keiput 70 (goed voor 16 entiteiten), uit een groter vervangingsproject in gebruik genomen.

Renovaties en grote onderhoudswerken

Er werd één renovatieproject opgeleverd in 2020.

Legende:

A: appartementen
E: ééngezinswoningen

Project	aantal		type	bestelbedrag excl. BTW	datum start werken	totale kostprijs	datum voorlopige oplevering	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	10.391.907,05 €	11-09-2020	Pit Antwerpen nv	Interprofessioneel Architectenburo Plaza bvba burg. (in laatste stadium over-genomen door Talud)

Parkstraat 115-117

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)	Bouwonder-neming Damman nv	Bureau Adam (vroeger gekend als Antwerps Architecten Atelier)

pandtype 30, vervangingsbouw 4 appartementsblokken, Houtem

Renovaties, grote onderhoudswerken en sloopwerken

project	aantal		type	bestelbedrag excl. BTW	datum start werken	voorziene einddatum	aannemer	ontwerper
	huur	koop						
pandtype 29 + 33 renovatie van 242 woningen diverse adressen, wijk Houtem, Vilvoorde	242	0	E	29.001.724,44 €	10/08/2020	25-11-2028 (3030 kd)	Six bv	ArQ architectenstudio bv

2.3.3 Geplande projecten

Nieuwbouw

project	aantal		type	ramingsbedrag	fase eind 2020	ontwerper
	huur	koop				
pandtype 15 vervangingsbouw David Teniersstraat 151 t/m 157 (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) Vilvoorde	17	0	A	3.627.882,00 €	volumestudie	Quirynen & Jacobs architecten
pandtype 18 vervangingsbouw van 15 flats A. Nobelstraat 27-44, Muizen	15	0	A	2.558.668,81 €	voorontwerp herwerkt project on hold wegens traject woonmaatschappij	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 €	voorontwerp	Bureau Adam (vroeger gekend als Antwerps Architecten Atelier)
pandtype 61 vervangingsbouw Zaventemsesteenweg 44-74, Diegem (4 huizen en 12 duplexen worden afgebroken - 2 vervangingsbouwen van telkens 15 flats)	30	0	A	4.204.180,00 €	voorontwerp	Architectenbureau Kati Lamens
Pandtype 72 Residentie 3 Fonteinen nieuwbouw Jacob Smitsstraat 13bis (Kassei), Vilvoorde	14	0	A	3.717.193,00 €	schetsontwerp	Atelier M Architects + Planners

Renovaties

project	type		type	ramingsbedrag	fase eind 2020	ontwerper
	huur	koop				
pandtype 5-6-14 sloopdossier Far-West fase 5: Olmstraat 288-290, Platanenstraat 1-1A-3-5-7-7A, Groenstraat 197-227 (oneven nummers), Vilvoorde	24 (of 28 incl. duplexen)	0	E	252.430,76 €		
pandtype 13 David Teniersstraat nrs. 109, 111, 113, 115, 117 pandtype 23 Jacob Smitsstraat nrs. 7, 9, 11, 13, 22, 24, 26, 28, 60 en 64, Valerius De Saedeleerstraat nrs. 38 t/m 48 en nrs. 49 en 51 Vilvoorde	23	0	E	2.809.377,00 €	schetsontwerp	Quirynen & Jacobs architecten
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	14.275.297,51 €	ontwerper aangesteld	ArQ Architecten Studio bv

Grote onderhoudswerken

De volgende grote onderhoudswerken worden gepland voor 2021.

project	type		type	bestelbedrag	fase eind 2020	ontwerper dossier
	huur	koop				
pandtype 26 Residentie Breemputhof, Vilvoorde vervanging van verwarmingsinstallatie naar energiezuinigere toestellen	64	0	A	317.380,76 € (bestelbedrag)	werken gegund aan Cofely Services	Nick Geenen
Pandtype 26 Residentie Breemputhof, Vilvoorde gedeelte van gevel voorzien van extra isolatie en bekleden met houten gevelbekleding	64	0	A			
Pandtype 40 Riddersstraat - Trooststraat, Vilvoorde Vervanging van houten gevelbekleding	21	0	A	134.570,00 €	werken gegund aan Alltechs bv	Nick Geenen
Pandtype 27 Betsebroekstraat, Muizen (Mechelen) vervanging van houten gevelbekleding	11	0	A			

2.4 Financiële dienst

2.4.1 Opsomming verwerkte facturen

In 2020 werden er 3.475 facturen en 136 creditnota's verwerkt. Van deze facturen werden er 306 doorgerekend aan de huurders via onkostennota's.

2.4.2 Huurachterstallen

HUURDERS	jan/20	feb/20	mrt/20	apr/20	mei/20	jun/20	jul/20	aug/20	sep/20	okt/20	nov/20	dec/20	gemiddelde 2020
Huurgeld	84.658,40	92.736,79	91.531,00	95.794,66	95.322,92	82.170,10	78.066,78	81.937,24	86.364,51	84.312,06	83.760,38	81.359,73	
CV & Water	836,25	786,25	1.022,97	847,43	295,45	786,25	786,25	414,54	222,19	87,35	622,19	622,19	
Kostennota's	12.655,94	11.972,46	13.616,81	13.516,07	10.864,14	12.584,89	20.013,03	16.788,80	15.511,20	16.094,15	18.525,02	24.733,96	
Huurschade	8.421,61	8.421,61	8.421,61	7.724,54	7.503,54	6.492,08	6.492,08	6.492,08	5.017,50	5.017,50	4.290,35	3.579,00	
Diverse Kosten	6.835,81	6.310,96	6.102,71	6.067,51	5.725,31	5.465,93	5.507,59	5.507,59	5.826,73	5.998,44	3.460,44	3.345,44	
Collectieven	4.985,00	4.825,00	4.752,00	4.525,00	4.421,23	4.235,63	4.150,02	4.150,02	4.050,22	8.861,22	8.652,03	9.526,62	
Afbetalingsplanne	37.976,00	39.204,59	39.138,00	41.757,01	40.963,56	37.687,26	39.139,91	43.845,30	41.572,75	36.082,46	29.876,88	30.248,93	
Saldo	70.447,01	76.198,48	76.805,10	77.668,20	74.326,57	65.576,36	67.575,80	63.144,93	67.319,16	66.565,82	72.129,47	73.864,77	**70.968,47**
EX - HUURDERS	jan/20	feb/20	mrt/20	apr/20	mei/20	jun/20	jul/20	aug/20	sep/20	okt/20	nov/20	dec/20	gemiddelde 2020
Huurgeld	18.875,54	15.893,05	16.690,28	15.359,36	16.691,79	19.292,70	27.157,51	26.900,28	26.111,10	29.119,56	28.172,55	28.804,75	
CV & Water	2.173,76	2.173,76	2.173,76	2.173,76	2.173,76	2.173,75	2.173,75	2.173,76	2.144,11	2.788,17	2.788,17	2.788,17	
Kostennota's	3.108,23	3.108,23	2.979,56	2.979,56	2.979,56	3.004,56	3.004,56	3.004,56	3.004,56	3.004,56	3.202,49	3.202,49	
Huurschade	17.767,68	17.767,68	17.767,68	17.767,68	17.717,68	18.336,18	18.336,18	18.336,18	18.336,18	18.256,18	18.256,18	18.256,18	
Diverse Kosten	115,53	115,53	115,53	115,53	115,53	183,53	183,53	183,53	183,53	240,72	240,72	240,72	
Collectieven	5.995,05	5.995,05	5.995,00	5.995,00	5.995,00	5.995,00	5.995,00	5.995,00	5.995,00	5.995,00	5.995,00	5.995,00	
Afbetalingsplanne	17.201,60	14.365,26	14.365,00	14.862,49	14.862,49	17.961,70	14.546,24	14.546,24	13.962,49	14.199,01	13.765,26	13.615,26	
Saldo	18.844,09	18.697,94	19.366,81	17.538,40	18.820,83	19.034,02	30.314,29	30.057,07	29.821,99	33.215,18	32.899,85	33.682,05	**25.191,04**

3. ICT

Voor 2020 was er op ICT gebied weinig gepland, behalve de voorbereidingen starten van de verdere digitalisering van Inter-Vilvoordse. Maar door de covid-19 pandemie kwamen de projecten die gepland stonden voor de komende jaren in een stroomversnelling. Aan de nieuwe digitale manier van werken diende Inter-Vilvoordse, en in het bijzonder het personeel, zich aan te passen en zich flexibel op te stellen.

Door het verplichte thuiswerken kwam al een eerste struikelblok: Inter-Vilvoordse had maar 2 laptops ter beschikking. De rest van het personeel moest op de eigen desktop/laptop van thuis werken via een beveiligde VPN verbinding op de eigen desktop op kantoor. Om dit werkbaar te maken waren aardig wat aanpassingen aan de firewall en handelingen van het personeel nodig. Twee bedienden konden om praktische redenen niet van thuis uit werken en moesten het kantoor in Vilvoorde draaiende houden.

Begin april werden er extra laptops aangekocht zodat iedereen van thuis uit kon werken via de VPN rechtstreeks op het netwerk of op de eigen desktop op kantoor. Meteen werd ook overgeschakeld naar Office 365, zodat we tevens gebruik konden maken van Teams, naast de Exchange mail. Doordat de Ordiges-toepassingen heel traag werkten rechtstreeks op de laptop, werden de desktops in Vilvoorde behouden om erop te kunnen blijven werken via de VPN.

In oktober werd dan de beslissing genomen om de desktops toch definitief te verwijderen en een Remote Desktop Server (RDS) te implementeren zodat de Ordiges toepassingen toch snel konden werken. Deze RDS was operationeel eind 2020.

Op het gebied van telefonie botsten we het afgelopen jaar op de limieten van de huidige telefooncentrale. Het merendeel van de telefoons moest nu verwerkt worden door de 2 overblijvers op kantoor. Onderhandelingen over een upgrade van de telefooncentrale werden opgestart met de leverancier van de huidige centrale om een hybride systeem (deel fysiek on site + deel in de cloud) te implementeren. Uit bijkomend marktonderzoek bleek dat ook een full cloud oplossing tot de mogelijkheden behoorde. Verschillende offertes werden met elkaar objectief vergeleken en finaal besliste de Raad van Bestuur begin 2021 om te investeren in een full cloud telefooncentrale.

Om de digitalisering verder te kunnen ontwikkelen heeft de boekhouding en ICT-coördinator, samen met Ordiges, in 2020 de stappen doorlopen om vanaf januari 2021 met e-invoicing (Ask&Go) te kunnen starten. Hiervoor werden de nodige attesten aangevraagd op het Mercurius/Magda platform, de bestaande procedures geanalyseerd, geoptimaliseerd, geprogrammeerd en getest in de toepassing. De eerste ervaringen met de e-invoicingverwerking, controle en goedkeuring van facturen door de betrokken diensten zijn positief.

In 2021 zal de digitalisering zich nog verder doorzetten en hopelijk zullen zich niet te veel hinderissen voordoen bij de implementatie ervan.

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	1	0	0
Totaal	0	0	0
formule	**Fg=Bx1.000.000/A=0**	**Weg=Cx1000/A=0**	**Geg=(c+d)x100/A=0**
	0	0,00	0,00

Er heeft zich in 2020 één ongeval op de werkvloer voorgedaan. Het arbeidsongeval werd erkend door de arbeidsongevallenverzekering en had geen tijdelijke arbeidsongeschiktheid tot gevolg.

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

5. KLACHTENBEHANDELING

In 2020 werden er in totaal 14 klachten geregistreerd.
Van deze geregistreerde klachten werden er 9 gegrond of deels gegrond en 5 ongegrond verklaard.

6. JAARREKENING

JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN 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 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: 26-05-2021

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van: 01-01-2020 tot 31-12-2020

Vorig boekjaar van: 01-01-2019 tot 31-12-2019

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

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 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 vennootschap

PIQUER Jan

Jan Frans Willemsstraat 29
1800 Vilvoorde
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 | Einde van het mandaat: 28-05-2025 | 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: 28-05-2025 | Bestuurder

CEUPPENS Guy

Maurits Duchêhof 114
1800 Vilvoorde
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 | Einde van het mandaat: 28-05-2025 | 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: 28-05-2025 | Bestuurder

BRUYNSEELS Geert

Haesendockstraat 65
1800 Vilvoorde
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 | Einde van het mandaat: 28-05-2025 | Bestuurder

MAYDA Samira

Nijverheidsstraat 7/2/1
1800 Vilvoorde
BELGIE

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 2.1

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 28-05-2025 Bestuurder

TIELEMANS Steven

Heirbaan 104
1830 Machelen (Vlaams-Brabant)
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 28-05-2025 Bestuurder

VANGINDERTAELEN Jocelyne

Watermolenstraat 113
1831 Diegem
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 28-05-2025 Bestuurder

VAN LANGERAERT Steve

Wielewaalsnest 5
1820 Steenokkerzeel
BELGIE

Begin van het mandaat: 05-06-2019 Einde van het mandaat: 28-05-2025 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: 26-05-2021 Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

CALLAERT Luc (A01123)
BEDRIJFSREVISOR
Zwaluwstraat 117
1840 Londerzeel
BELGIE

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 2.2

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,

B. Het opstellen van de jaarrekening*,

C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of

D. Het corrigeren van de jaarrekening.

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

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	**125.134.327**	**123.437.967**
Immateriële vaste activa	6.2	21	**497**	**1.807**
Materiële vaste activa	6.3	22/27	**125.127.424**	**123.430.754**
Terreinen en gebouwen		22	113.433.108	105.214.334
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24	80.261	62.039
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	11.614.055	18.154.381
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	**6.406**	**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	6.406	5.406
Aandelen		284	6.082	5.082
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	324	324
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	**19.520.044**	**17.023.363**
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	**635.990**	**508.694**
Handelsvorderingen		40	66.610	495.014
Overige vorderingen		41	569.380	13.680
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	**18.511.324**	**16.206.763**
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	**372.730**	**307.906**
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	**144.654.371**	**140.461.330**

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	**29.273.652**	**27.305.493**
Inbreng	6.7.1	10/11	**67.280**	**67.280**
Kapitaal		10	67.280	67.280
Geplaatst kapitaal		100	174.375	174.375
Niet-opgevraagd kapitaal		101	107.095	107.095
Buiten kapitaal		11		
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	**5.217.125**	**5.217.125**
Reserves		13	**15.103.789**	**15.344.025**
Onbeschikbare reserves		130/1	706.188	706.188
Wettelijke reserve		130	19.050	19.050
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319	687.138	687.138
Belastingvrije reserves		132	9.844.624	10.084.860
Beschikbare reserves		133	4.552.977	4.552.977
Overgedragen winst (verlies)	**(+)/(-)**	14	**4.499.886**	**4.248.499**
Kapitaalsubsidies		15	**4.385.572**	**2.428.564**
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	**743.092**	**717.144**
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	**189.544**	**253.413**
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	189.544	253.413
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	**553.548**	**463.731**
SCHULDEN		17/49	**114.637.627**	**112.438.693**
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	**108.678.110**	**106.786.966**
Financiële schulden		170/4	107.736.163	105.864.794
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	15.334	15.665
Kredietinstellingen		173	106.768.582	104.838.093
Overige leningen		174	952.247	1.011.036
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	941.947	922.172
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	**5.613.922**	**5.300.361**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	3.437.076	3.061.689
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	875.161	1.113.718
Leveranciers		440/4	875.161	1.113.718
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.002.396	981.506
Belastingen		450/3	854.976	829.775
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	147.420	151.731
Overige schulden		47/48	299.289	143.448
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	**345.595**	**351.366**

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**144.654.371**	**140.461.330**

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 4

RESULTATENREKENING

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten			70/76A	**9.072.903**	**13.088.626**
Omzet		6.10	70	7.616.209	7.567.513
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa			72		
Andere bedrijfsopbrengsten		6.10	74	252.112	632.050
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		6.12	76A	1.204.582	4.889.063
Bedrijfskosten			60/66A	**7.941.072**	**10.944.733**
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen			60	43.548	76.206
Aankopen			600/8	43.548	76.206
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen			61	2.028.696	2.062.925
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.10	62	1.312.106	1.320.220
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa			630	3.558.807	3.433.781
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	6.10	631/4	8.349	-8.699
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	6.10	635/8	-63.869	
Andere bedrijfskosten		6.10	640/8	775.247	727.829
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		6.12	66A	278.188	3.332.471
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	**(+)/(-)**		9901	**1.131.831**	**2.143.893**
Financiële opbrengsten			75/76B	**1.074.707**	**970.413**
Recurrente financiële opbrengsten			75	1.074.707	970.413
Opbrengsten uit financiële vaste activa			750		
Opbrengsten uit vlottende activa			751	4.310	14.608
Andere financiële opbrengsten		6.11	752/9	1.070.397	955.805
Niet-recurrente financiële opbrengsten		6.12	76B		
Financiële kosten			65/66B	**2.197.577**	**2.128.821**
Recurrente financiële kosten		6.11	65	2.197.577	2.128.821
Kosten van schulden			650	2.190.994	2.121.568
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten			652/9	6.583	7.253
Niet-recurrente financiële kosten		6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	**(+)/(-)**		9903	**8.961**	**985.485**
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen			780	**17.859**	**17.617**
Overboeking naar de uitgestelde belastingen			680		
Belastingen op het resultaat	**(+)/(-)**	6.13	67/77	**15.669**	**64.964**
Belastingen			670/3	15.669	64.964
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen			77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	**(+)/(-)**		9904	**11.151**	**938.138**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves			789	**240.236**	**240.237**
Overboeking naar de belastingvrije reserves			689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	**(+)/(-)**		9905	**251.387**	**1.178.375**

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 5

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	**4.499.886**	**4.248.499**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	251.387	1.178.375
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	4.248.499	3.070.124
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	**4.499.886**	**4.248.499**
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 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	101.756
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8072	1.310	
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	103.066	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		211	497	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.3.1

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8191P	**XXXXXXXXXX**	**142.224.060**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8161	397.746	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8171	250.779	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8181	11.981.039	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8191	**154.352.066**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8251P	**XXXXXXXXXX**	**5.217.124**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8211		
Verworven van derden		8221		
Afgeboekt		8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8251	**5.217.124**	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8321P	**XXXXXXXXXX**	**42.226.850**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8271	3.668.297	
Teruggenomen		8281		
Verworven van derden		8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8301	127.940	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8311	368.875	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8321	**46.136.082**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		22	**113.433.108**	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 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	158.444
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8272		
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-kap 6.3.3

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8193P	**XXXXXXXXXX**	**569.949**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8163	53.758	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8173	29.324	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8193	**594.383**	
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**	**507.910**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8273	21.589	
Teruggenomen		8283		
Verworven van derden		8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8303	15.377	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8323	**514.122**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		24	**80.261**	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.3.6

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8196P	**XXXXXXXXXX**	**18.618.304**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8166	5.231.872	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8176	21.182	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8186	-11.981.039	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8196	**11.847.955**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8256P	**XXXXXXXXXX**	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8216		
Verworven van derden		8226		
Afgeboekt		8236		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8326P	**XXXXXXXXXX**	**463.923**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8276	138.852	
Teruggenomen		8286		
Verworven van derden		8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8306		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8316	-368.875	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8326	**233.900**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		27	**11.614.055**	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 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	1.000	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8393	6.082	
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	6.082	
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-kap 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	101.890
Verkregen opbrengsten	270.840

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.7.1

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Kapitaal

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100P	XXXXXXXXXX	174.375
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100	174.375	

Wijzigingen tijdens het boekjaar	Codes	Bedragen	Aantal aandelen
Samenstelling van het kapitaal			
Soorten aandelen			
KaStad pitaalaandelen		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 Financiëen 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
Charles 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		

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.7.1

	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	

BIJKOMENDE TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE INBRENG (WAARONDER DE INBRENG IN NIJVERHEID)	Boekjaar

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.9

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	3.437.076
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	331
Kredietinstellingen	8841	3.326.209
Overige leningen	8851	110.536
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	**3.437.076**
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	14.376.827
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	902
Kredietinstellingen	8842	13.916.014
Overige leningen	8852	459.911
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	**14.376.827**
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	93.359.336
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	14.432
Kredietinstellingen	8843	92.852.568
Overige leningen	8853	492.336
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	941.947
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	**94.301.283**

	Codes	Boekjaar
GEWAARBORGDE SCHULDEN		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
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 vennootschap		
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	
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 vennootschap	9062	

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN	Codes	Boekjaar
Belastingen		
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	854.976
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	147.420

OVERLOPENDE REKENINGEN	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	
Toe te rekenen kosten en intresten	345.594

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.10

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
Sociale verhuur		7.616.209	7.567.513
Uitsplitsing per geografische markt			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740		199.845
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	19	20
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	19,2	21,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	27.006	28.649
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	936.224	965.863
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	265.447	231.313
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	55.877	74.388
Andere personeelskosten	623	54.558	48.656
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	98.140	89.791
Teruggenomen	9113	89.791	98.490
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	8.915	
Bestedingen en terugnemingen	9116	72.784	
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	769.497	726.763
Andere	641/8	5.750	1.066
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	2	1
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	2	1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	2.883	1.874
Kosten voor de vennootschap	617	194.275	135.506

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 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	88.832	84.222
Interestsubsidies	9126	972.193	871.583
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501		
Geactiveerde interesten	6502		
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510		
Teruggenomen	6511		
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560		
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654		
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655		
Andere			
Intrestvergoeding Huurdfers		5.507	
Andere diverse financiële kosten		1.076	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.12

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	**1.204.582**	**4.889.063**
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	**1.204.582**	**4.889.063**
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		960.784
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	1.204.582	3.850.455
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 niet-recurrente 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	**278.188**	**3.332.471**
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	**278.188**	**3.332.471**
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	271.241	2.508.640
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	6.947	
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7		823.831
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor niet-recurrente 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-kap 6.13

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	**15.000**
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	15.000
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	**669**
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	669
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		49.500

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

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

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 vennootschap (aftrekbaar)	9145	6.476	770
Door de vennootschap	9146	393.897	368.002
Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van			
Bedrijfsvoorheffing	9147	248.145	260.571
Roerende voorheffing	9148		

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	
Waarvan		
Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	
Door de vennotschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd	9153	
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91611	
Bedrag van de inschrijving	91621	
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91711	
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91721	
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91811	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91911	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91921	
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92011	
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92021	
Zakelijke zekerheden die door de venootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91612	
Bedrag van de inschrijving	91622	
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91632	
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91712	
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91722	
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91812	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91822	
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91912	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91922	
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92012	
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92022	
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		

	Codes	Boekjaar
PT30: vervangbouw Houtem flatgebouw - in uitvoering		5.027.040
PT62:vervangbouw Zaventemsesteen 144 -152 - in uitvoering		1.835.190
PT29 + 33: renovatie 242 woningen te Houtem - in uitvoering		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
PT18: vervangbouw Alfred Nobelstraat te Muizen - gepland		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

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

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN	Code	Boekjaar
Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk	9220	
Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend		

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 2021 te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Het	2.021
bestuur verwacht momenteel dat door de specifieke activiteit die de	2.021
vennnootschap uitoefent, de activiteiten niet zullen verminderen maar ze kunnen momenteel het effect op	2.021
de toekomstige huurinkomsten , de kosten en de investeringen	2.021
niet inschatten. Zij wensen er wel op te wijzen dat Intervilvoordse Maatschappij voor Huisvesting in het	2.021
verleden een flinke financiële buffer heeft opgebouwd.	2.021

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.14

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-kap 6.16

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP 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	20.971
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	**8.150**
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 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.19

Waarderingsregels

INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ voor HUISVESTING CVBA
Parkstraat 115
1800 Vilvoorde

R.P.R. BE 0400.676.613

WAARDERINGSREGELS

A. Beginsel

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

B. Bijzondere regels

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

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

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

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

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

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

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

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

Vanaf 2000 worden de afschrijvingen voor integrale renovaties met wijziging indeling woning lineair berekend over 50 jaar.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: 30 jaar lineair
  * liftinstallaties: 30 jaar lineair
  * administratieve gebouwen: 30 jaar lineair
  * commerciële gebouwen: 30 jaar lineair
  * garages: 20 jaar lineair
  * installatie car-wash: 20 jaar lineair
  * installaties van wassalons: 10 jaar lineair
  * woninguitrustingen: 10 jaar lineair
  * meubilair: 10 jaar lineair
  * rollend materieel: 5 jaar lineair
  * machines en materiaal in de werkplaatsen: 5 jaar lineair
  * kantoormateriaal: 5 jaar lineair
  * computerhardware: 5 jaar lineair
  * Renovaties: vanaf 2021 50 jaar lineair .

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

- Desactivering is verplicht bij:

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

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

  de VHM of revisor overgegaan worden tot een verplichte desactivering.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 6.20

Andere in de toelichting te vermelden inlichtingen

Er zijn 2 hangende geschillen t.w 1) in het dossier " Nieuwbouw van 19 appartementen en 22 ondergrondse garages, M. Duchâbof 41-45 te 1800 Vilvoorde." Hierin is Algemene Bouwonderneming Marcel Everaert - Cooreman van oordeel dat zijn onterecht deze gunning niet gekregen hebben. en 2)." 242 woningen,wijk Houtem te 1800 Vilvoorde". Hierbij is Recon Bouw de mening toegedaan dat zij deze gunning hadden moeten krijgen. Beide betwistingen worden door de Intervilvoordse Maatschappij voor Huisvesting ontkend. Maar aangezien deze betwistingen voor de Rechtbank moeten verdedigd worden is de uitkomst in beide dossiers onzeker en het bestuursorgaan kan op dit moment onmogelijk de afloop en gevolgen voor de vennootschap inschatten.

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 10

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	18,4	12	6,4
Deeltijds	1002	1,1	1,1	0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	19,2	12,8	6,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	26.003	17.118	8.885
Deeltijds	1012	1.003	1.003	0
Totaal	1013	27.006	18.121	8.885
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.246.967	862.378	384.589
Deeltijds	1022	65.139	65.139	
Totaal	1023	1.312.106	927.517	384.589
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	20.033	13.219	6.814

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	21,1	14,1	7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	28.649	19.375	9.274
Personeelskosten	1023	1.320.220	884.548	435.672
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	20.999	14.070	6.929

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 10

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP 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	1	18,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	17	1	17,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1	0	1
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	0	0	0
Vervangingsovereenkomst	113	0	0	0
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	12	1	12,8
lager onderwijs	1200	3	0	3
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	1	11,8
Arbeiders	132	6	0	6
Andere	133	0	0	0

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	2	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	2.883	
Kosten voor de vennootschap	152	194.275	

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 10

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	1	0	1
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	0	0	0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	1	0	1
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	1	1	1,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	1	1	1,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	0	0	0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	0	0	0
Vervangingsovereenkomst	313	0	0	0
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	0	1	0,5
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341	0	0	0
Afdanking	342	0	0	0
Andere reden	343	1	0	1
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	350			

Nr.	BE 0400.676.613		VOL-kap 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	24	5812	6
Nettokosten voor de vennootschap	5803	1.471	5813	1.295
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	1.471	58131	1.295
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 vennootschap	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 vennootschap	5843		5853	

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De statutaire algemene vergadering van de CVBA Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting vindt, conform de statuten, plaats op woensdag 26 mei 2021 via videoconferentie en dit om 18u.

De aandeelhouders worden in kennis gesteld van het jaarverslag over het dienstjaar 2020 en de financiële toestand van de maatschappij op 31 december 2020.

1. <u>Resultatenrekening:</u>

De vennootschap sluit het boekjaar 2020 af met een te bestemmen winst van 251.387 euro. De te bestemmen winst wordt toegerekend op de rubriek overgedragen winst/verlies (14).

De huuropbrengsten zijn gestegen van 7.567.513 euro in 2019 naar 7.616.209 euro in 2020, hetgeen een positieve evolutie is.

De kosten voor aankoop van goederen en diensten (61) zijn licht gedaald met 1.68%.

De personeelskosten zijn licht gedaald met 8.114 euro.

In 2020 werden er terug enkele voorzieningen voor schilderwerken aangelegd.

De andere bedrijfskosten (640/8) stijgen met 7.09%. Dit is het gevolg van een stijging van de onroerende voorheffing.

De andere financiële opbrengsten zijn met 11.98% gestegen, vooral door een verhoging van de intrestsubsidies.

In 2020 werden 7 woningen en 1 appartement verkocht. De uitzonderlijke opbrengsten (76) of meerwaarde uit deze verkopen bedroegen 1.204.582 euro.

<u>Balans</u>:

Het balanstotaal stijgt in 2020 met 2.98% naar 144.654.371 euro.

De handelsvorderingen (40) dalen wezenlijk met 428.404 euro. Dit komt voornamelijk door het feit dat er per 31.12.2020 geen te innen bedrag op koopwoningen was.

Het hoge bedrag aan liquide middelen ter waarde van 18.511.324 euro wordt aangehouden als buffer om toekomstige renovaties te kunnen realiseren.

2. <u>Financiële Ratio's:</u>

Het eigen vermogen + schulden op lange termijn zijn 12.817.435 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.

Het eigen vermogen als deel van het totaal vermogen, in essentie de (on)afhankelijkheidsgraad van de vennootschap, bedraagt 20.24%. 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 3.433.338 euro. Dit is voldoende om de schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen, te voldoen. Echter de voldoening van het financieel resultaat zal ten koste gaan van het overschot tussen enerzijds de materiële vaste activa en anderzijds het eigen vermogen + schulden op meer dan 1 jaar.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na het einde van het boekjaar 2020 die de continuïteit van de bedrijfsvoering in het gedrang brengen. Echter zijn er nog 2 hangende geschillen in het dossier "Nieuwbouw van 19 appartementen en 22 ondergrondse garages, M. Duchéhof 41 - 55 te 1800 Vilvoorde en in het dossier "242 woningen, wijk Houtem te Vilvoorde". In het eerste geval vindt de Algemene Bouwonderneming Marcel Everaert-Cooreman dat ze deze gunning onterecht niet gekregen hebben en in het tweede geval is Recon Bouw van oordeel dat zij recht hadden op deze gunning. Beide betwistingen worden door de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting ontkend. Aangezien deze betwistingen voor de Rechtbank moeten verdedigd worden, is de uitkomst in beide dossiers onzeker en het bestuursorgaan kan op dit moment onmogelijk de afloop en gevolgen voor de vennootschap inschatten.

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. (artikel 3:6 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen) merkt de Raad van Bestuur op dat de waarderingsregels in continuïteit verantwoord zijn. In navolging van het advies van de VMSW stelt het bestuursorgaan voor om de afschrijvingen op nieuw gerealiseerde woningen en op integrale renovaties vanaf boekjaar 2021 te zetten op 50 jaar en niet meer op 30 jaar.

Daarbij maken wij dan wel volledige abstractie van de maatschappelijk 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.

9. VERSLAG COMMISSARIS-REVISOR

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 2020

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 2020**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van INTERVILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING CVBA (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 gedurende 2 jaar 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 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 144.654.371 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 251.387.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, 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.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid [Significante geschillen]

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichting VOL.-kap 6.20 van de jaarrekening die de onzekerheid beschrijft met betrekking tot de afwikkeling van de geschillen ingeleid tegen de Vennootschap door Algemene Bouwonderneming Marcel Everaert – Cooreman en Recon Bouw. De uitkomst van deze geschillen zouden een significante impact kunnen hebben op de financiële toestand van de Vennootschap.

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. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal

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

nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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 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 Verenigingen van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) 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 verenigingen 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 (artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).

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 (artikel 3:12 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, 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

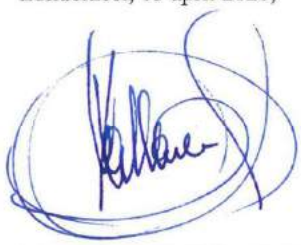
- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

- Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen (artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) 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 en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Londerzeel, 15 april 2021,



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