

Houtem: renovatie 242 woningen



TYPE 6 VOOR



TYPE 6 NA

Het jaar 2022 staat vooral in het teken van de inval door Rusland in Oekraïne, de dood van koningin Elizabeth II van het Verenigd Koninkrijk en de omvorming tot woonmaatschappij.

De Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting (IVMH) heeft in het kader van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne uitvoering gegeven aan de oproep van de overheid om leegstaande sociale woningen ter beschikking te stellen aan vluchtelingen uit Oekraïne.

Zo werden er 15 woningen in Vilvoorde en 8 woningen in Machelen rudimentair in orde gesteld en verhuurd aan het Sociaal Huis, die op hun beurt de woningen doorverhuurt aan de vluchtelingen. Een ander gevolg van de oorlog zijn de fors stijgende energieprijzen die ervoor zorgen dat alles merkkelijk duurder wordt met een sterk stijgende inflatie tot gevolg. Dit alles is voor vele mensen zeer zwaar om te dragen en het zorgt voor een extra financiële druk op ons doelpubliek. De rekeningen moeten immers betaald worden.

Verder ging de aandacht hoofdzakelijk naar de hervorming van de sociale huisvestingsmaatschappij tot woonmaatschappij. Hierbij diende de IVMH na een expertise van meer dan 100 jaar in het bouwen en aanbieden van sociale huisvesting haar erkenning opnieuw aan te vragen en te motiveren.

Op 24 november 2022 kreeg de IVMH haar erkenning als woonmaatschappij en kon zij alles in het werk stellen om haar statutenwijziging door te voeren in 2023, teneinde de nieuwe modelstatuten aan te nemen en zich te conformeren aan de nieuwe vennootschapswetgeving.

In 2022 werden er geen nieuwbouwprojecten opgeleverd maar de renovatie van de wijk Houtem van 242 woningen werd in volle vaart verdergezet.

Op 16 en 17 december 2022 werden er kijkdagen georganiseerd voor de huurders van de wijk Houtem zodat zij een beter beeld krijgen van hoe de woningen er na renovatie uitzien. De IVMH kreeg niets anders dan lovende reacties.

In de gemeente Machelen gingen 2 vervangingsbouwen in uitvoering.

Het ene project is gelegen aan de Frans De Geyndtgaarde 11-14. Hier worden 4 woningen afgebroken en worden er 12 appartementen opgericht. Met dit project wordt het grondgebruik geoptimaliseerd en worden er in het kader van het Bindend Sociaal Objectief, bijkomende sociale woningen gerealiseerd. De vermoedelijke opleveringsdatum is november 2023.

Het andere project ligt aan de Zaventemsesteenweg 44-74. Hier worden 4 woningen en 12 kleine duplex-appartementen afgebroken en vervangen door 30 appartementen. De vermoedelijke opleveringsdatum is juni 2024.

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

Olivier MOELAERT
Algemeen Directeur IVMH

Jan PIQUEUR
Voorzitter IVMH

1. ONZE MISSIE EN SAMENSTELLING	5
1.1 MISSIE	5
1.2 AANDEELHOUDERS	5
1.3 PERSONEELSSAMENSTELLING	5
1.4 ORGANOGRAM	6
2. ONZE DIENSTEN EN WERKING	7
2.1 SOCIAAL-ADMINISTRATIEVE DIENST	7
2.1.1 Wachtlijsten	7
2.1.2 Kandidaat-huurders	8
2.1.3 Huurders	13
2.1.4 Verhuringen	16
2.1.5 Kandidaat-kopers (sociaal)	18
2.1.6 Verkopen.....	20
2.2 DIENST HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD.....	21
2.3 DIENST PROJECTEN	23
2.3.1 Gerealiseerde projecten 2022	23
2.3.2 Projecten in uitvoering	25
2.3.3 Geplande projecten	29
2.4 FINANCIËLE DIENST	31
2.4.1 Opsomming verwerkte facturen	31
2.4.2 Huurachterstallen	31
3. ICT	32
4. DIENST PREVENTIE EN BESCHERMING	33
5. KLACHTENBEHANDELING	34
6. JAARREKENING	35
7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	80
8. BIJZONDER VERSLAG OVER HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP	83
9. VERSLAG COMMISSARIS-REVISOR	84

I. ONZE MISSIE EN SAMENSTELLING

I.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 Vlabinvest stelsel.

I.2 Aandeelhouders (per 31/12/2022)

Stad Vilvoorde + Sociaal Huis Vilvoorde
Stad Mechelen + Sociaal Huis Mechelen
Gemeente Machelen + Sociaal Huis Machelen
Provinciebestuur Vlaams-Brabant
Vlaamse Overheid - Departement Financiën en Begroting
Akzo Nobel nv
B.L.M.G. Orban
M.N.E.Y.G. Orban
A. Absillis
C. De Ruydts
M. Driesen
H. Jacobs
S. Milde
J.L. Peêrs
P. Rummens
A. Van Hende
F. Van Hoof

I.3 Personeelssamenstelling

Op 31 december 2022 bestond het personeelsbestand uit 20 personeelsleden, waarvan 15 bedienden en 5 arbeiders.

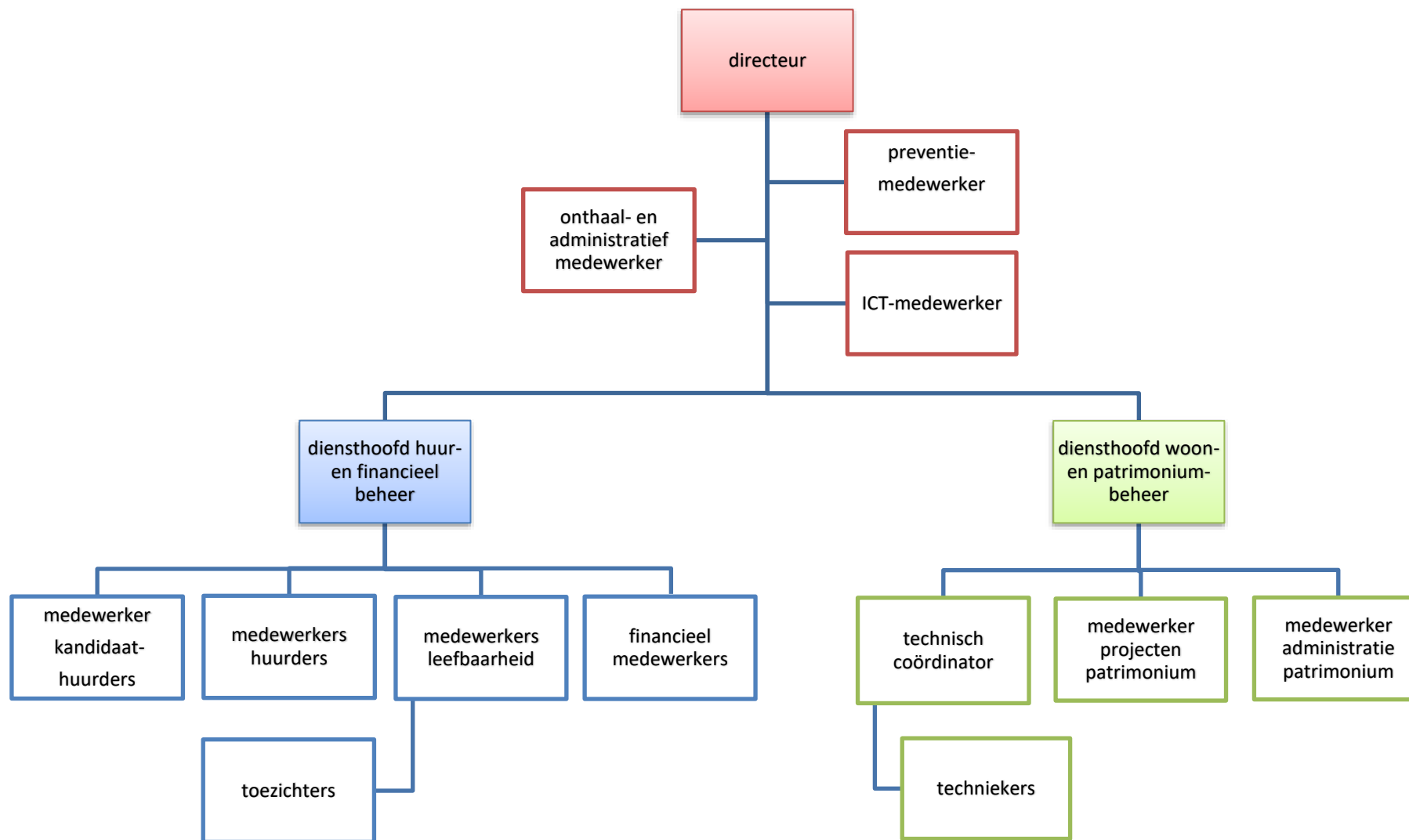
Gedurende 9 maanden werkten 2 bedienden 4/5 wegens opname tijdskrediet.

3 bedienden waren langdurig afwezig wegens ziekte (= langer dan 6 maanden).

Er namen 3 bedienden en 1 arbeider ontslag.

In de loop van het jaar werkten er bij de IVMH ook 4 bedienden en 2 arbeiders via een interimcontract. Van deze interims werden 2 bedienden in vast dienstverband aangeworven in de loop van 2022.

1.4 Organogram



2. ONZE DIENSTEN EN WERKING

2.1 Sociaal-administratieve dienst

2.1.1 Wachlijsten

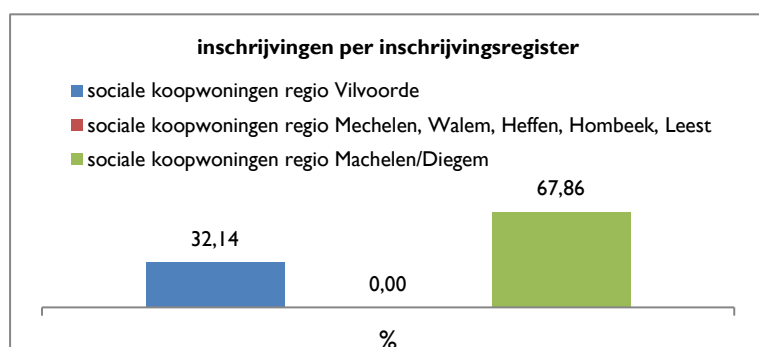
Huurprojecten

In 2022 stonden er 2.511 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 2022.

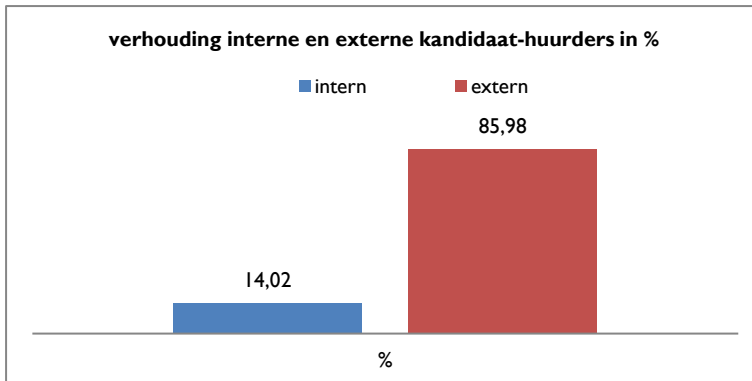
	aantal inschrijvingen	geschrapt	toewijzingen
sociale koopwoningen regio Vilvoorde	9	0	0
sociale koopwoningen regio Mechelen, Walem, Heffen, Hombeek, Leest	0	0	0
sociale koopwoningen regio Machelen/Diegem	19	0	0
totaal	28	0	0



2.1.2 Kandidaat-huurders

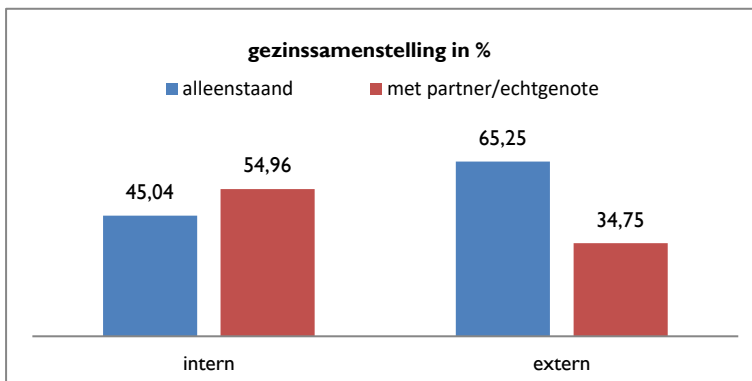
Verhouding tussen interne (mutatie) en externe kandidaat-huurders

	aantal
intern	352
extern	2.159
	2.511



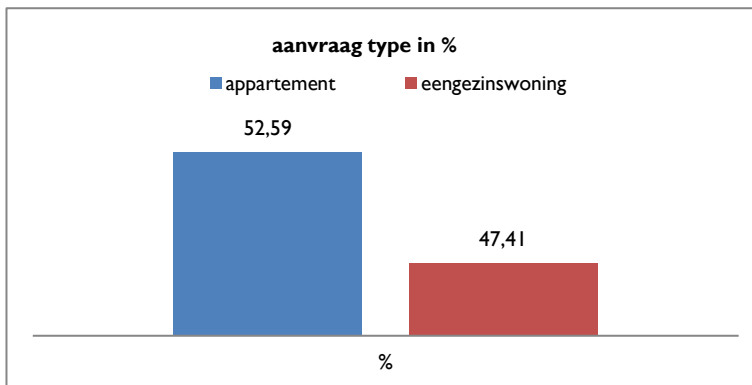
Gezinssamenstelling

	intern	extern
alleenstaand	159	1.408
met partner/echtgenote	194	750
totaal	353	2.158



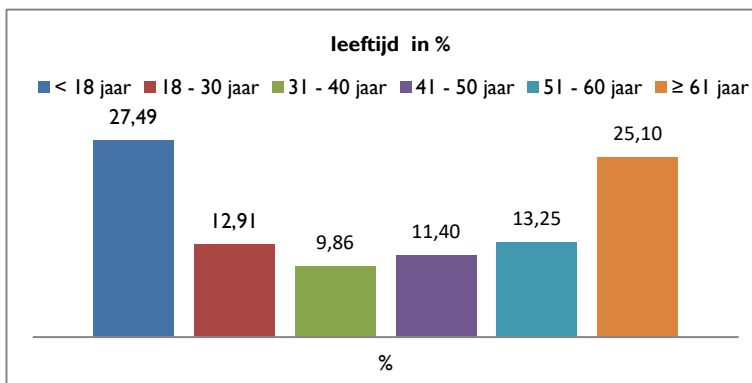
Aanvraag type (woning/appartement)

	aantal
appartement	3.348
eengezinswoning	3.018
totaal	6.366



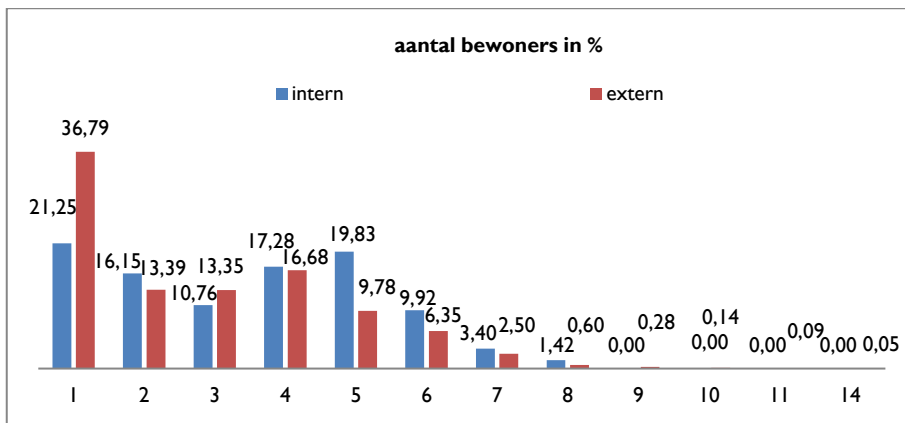
Leeftijd kandidaat-huurders

	aantal
< 18 jaar	967
18 - 30 jaar	454
31 - 40 jaar	347
41 - 50 jaar	401
51 - 60 jaar	466
≥ 61 jaar	883
totaal	3.518



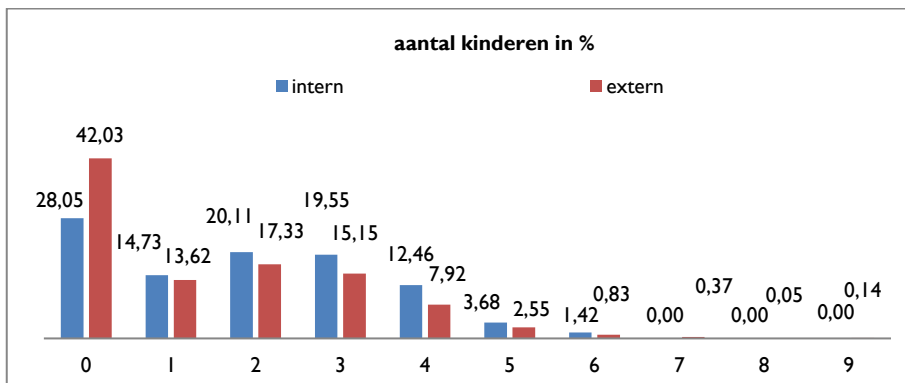
Aantal bewoners

aantal	intern	extern	totaal
1	75	794	869
2	57	289	346
3	38	288	326
4	61	360	421
5	70	211	281
6	35	137	172
7	12	54	66
8	5	13	18
9	0	6	6
10	0	3	3
11	0	2	2
14	0	1	1
totaal	353	2.158	2.511



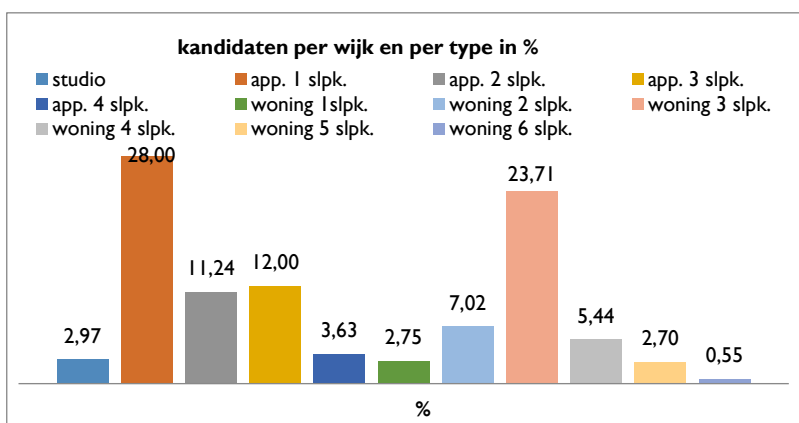
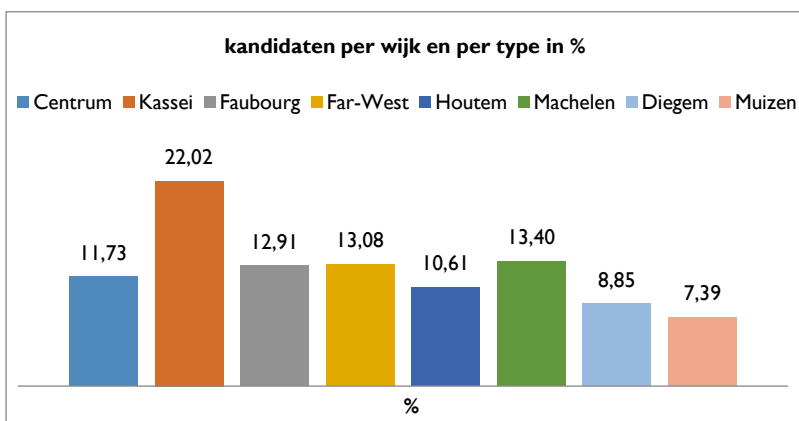
Aantal kinderen

aantal	intern	extern
0	99	907
1	52	294
2	71	374
3	69	327
4	44	171
5	13	55
6	5	18
7	0	8
8	0	1
9	0	3
totaal	353	2.158



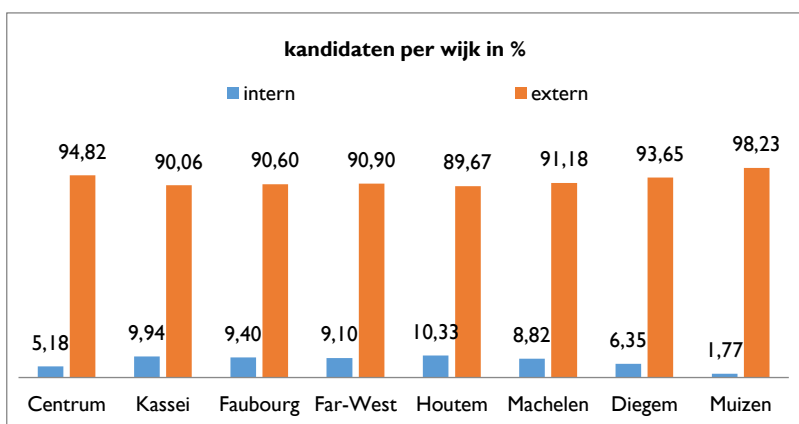
Aantal ingeschreven kandidaten per wijk en per type

	appartementen					woningen						totalen
	studio	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	1slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	6 slpk.	
Centrum	304	723	321	561	0	0	0	0	0	0	0	1.909
Kassei	0	625	291	525	345	0	328	752	487	232	0	3.585
Faubourg	0	632	79	0	0	458	350	729	0	0	0	2.248
Far-West	0	673	286	152	0	0	352	745	0	0	0	2.208
Houtem	0	553	248	0	0	0	208	653	472	244	97	2.475
Machelen	0	606	268	455	295	0	0	694	0	0	0	2.318
Diegem	219	505	234	0	0	0	0	607	0	0	0	1.565
Muizen	0	619	254	422	0	27	0	0	0	0	0	1.322
totalen	523	4.936	1.981	2.115	640	485	1.238	4.180	959	476	97	17.630



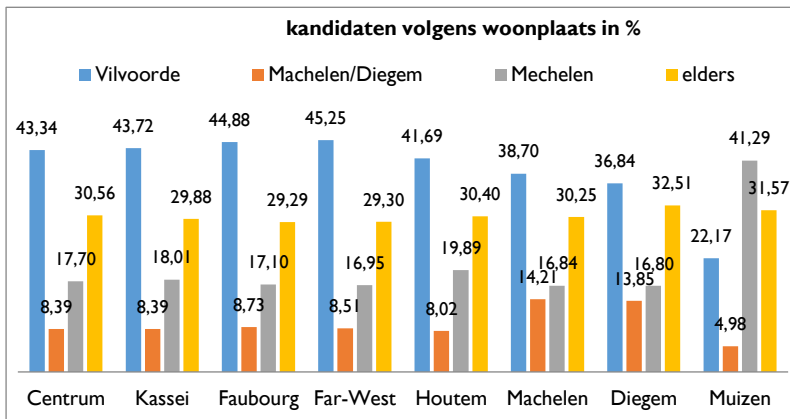
Aantal ingeschreven kandidaten intern/extern per wijk

	Centrum	Kassei	Faubourg	Far-West	Houtem	Machelen	Diegem	Muizen	totalen
intern	79	186	155	154	174	144	82	22	996
extern	1.446	1.685	1.494	1.539	1.510	1.489	1.210	1.223	11.596
totalen	1.525	1.871	1.649	1.693	1.684	1.633	1.292	1.245	12.592



Aantal ingeschreven kandidaten per wijk volgens woonplaats

	Centrum	Kassei	Faubourg	Far-West	Houtem	Machelen	Diegem	Muizen	totalen
Vilvoorde	661	818	740	766	702	632	476	276	5.071
Machelen/Diegem	128	157	144	144	135	232	179	62	1.181
Mechelen	270	337	282	287	335	275	217	514	2.517
elders	466	559	483	496	512	494	420	393	3.823
totalen	1.525	1.871	1.649	1.693	1.684	1.633	1.292	1.245	12.592



Vlabinvest kandidaten

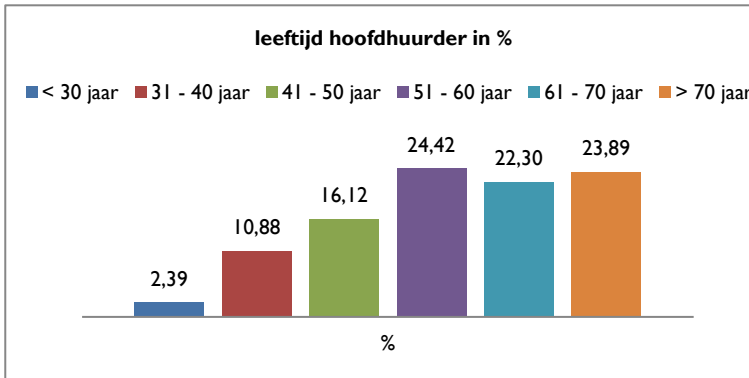
intern	3
extern	78
totalen	81

Vilvoorde	54
Machelen/Diegem	10
Mechelen	1
elders	16
totalen	81

2.1.3 Huurders

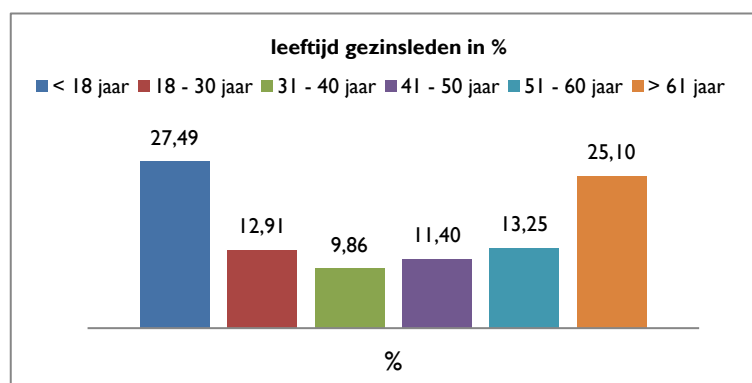
Leeftijd hoofdhuurders

	aantal
< 30 jaar	36
30 - 40 jaar	164
41 - 50 jaar	243
51 - 60 jaar	368
61 - 70 jaar	336
> 70 jaar	360
totaal	1.507



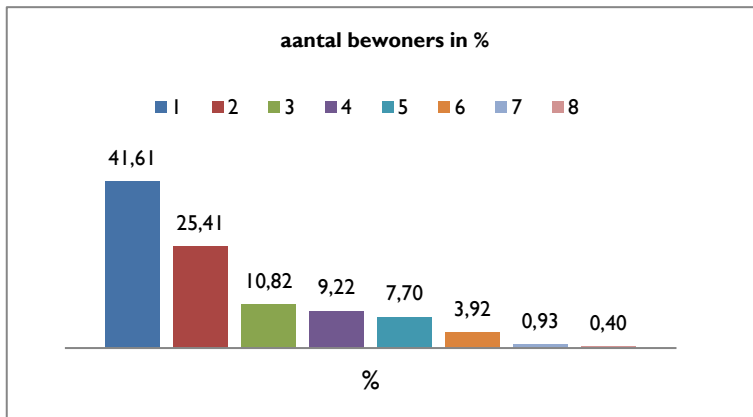
Leeftijd gezinsleden huurders

	aantal
< 18 jaar	967
18 - 30 jaar	454
31 - 40 jaar	347
41 - 50 jaar	401
51 - 60 jaar	466
> 61 jaar	883
totaal	3.518



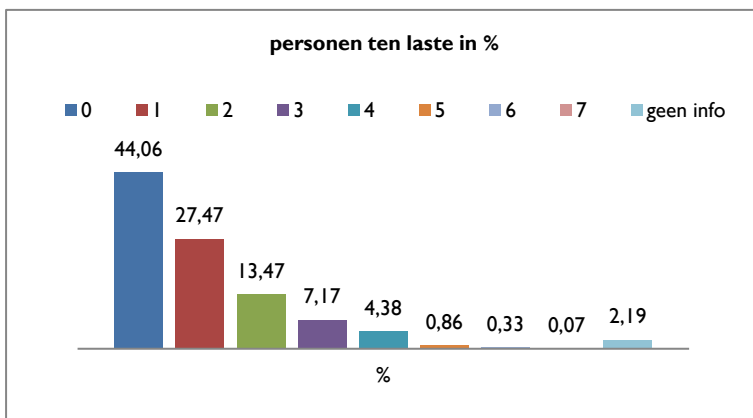
Aantal bewoners per pand

	aantal
1	627
2	383
3	163
4	139
5	116
6	59
7	14
8	6
totaal	1.507



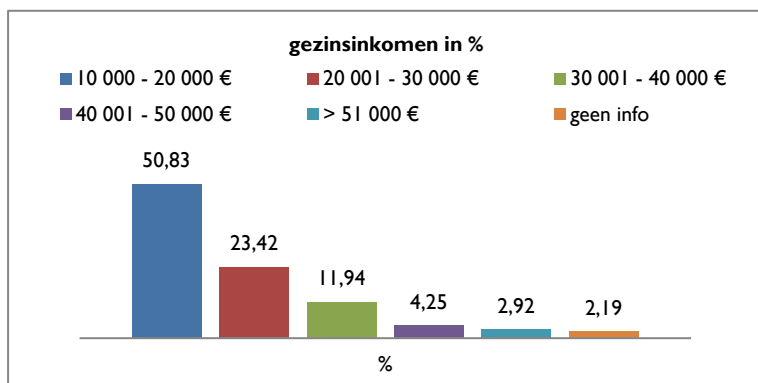
Aantal personen ten laste

	aantal
0	664
1	414
2	203
3	108
4	66
5	13
6	5
7	1
geen info	33
totaal	1.507



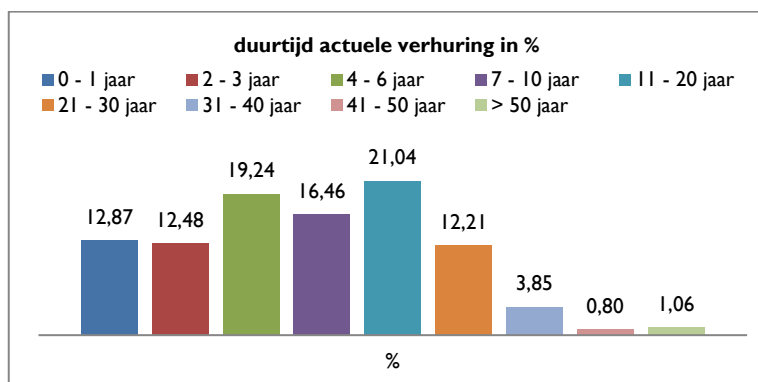
Gezinsinkomen

	aantal
< 10 000 €	67
10 001 - 20 000 €	766
20 001 - 30 000 €	353
30 001 - 40 000 €	180
40 001 - 50 000 €	64
> 51 000 €	44
geen info	33
totaal	1.507



Duurtijd actuele verhuring

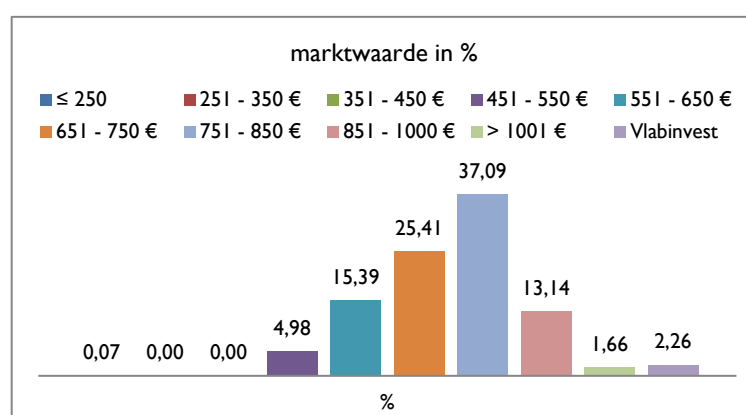
	aantal
0 - 1 jaar	194
2 - 3 jaar	188
4 - 6 jaar	290
7 - 10 jaar	248
11 - 20 jaar	317
21 - 30 jaar	184
31 - 40 jaar	58
41 - 50 jaar	12
> 50 jaar	16
totaal	1.507



2.1.4 Verhuringen

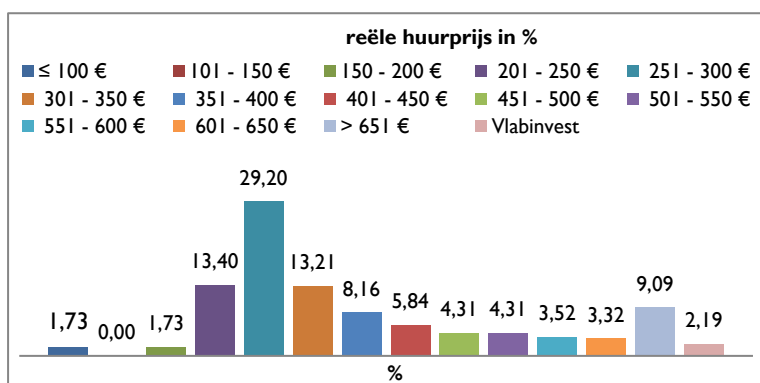
Overzicht marktwaarde van de verhuurde panden

	aantal
≤ 250	1
251 - 350 €	0
351 - 450 €	0
450 - 550 €	75
551 - 650 €	232
651 - 750 €	383
751 - 850 €	559
851 - 1000 €	198
> 1001 €	25
Vlabinvest	34
totaal	1.507



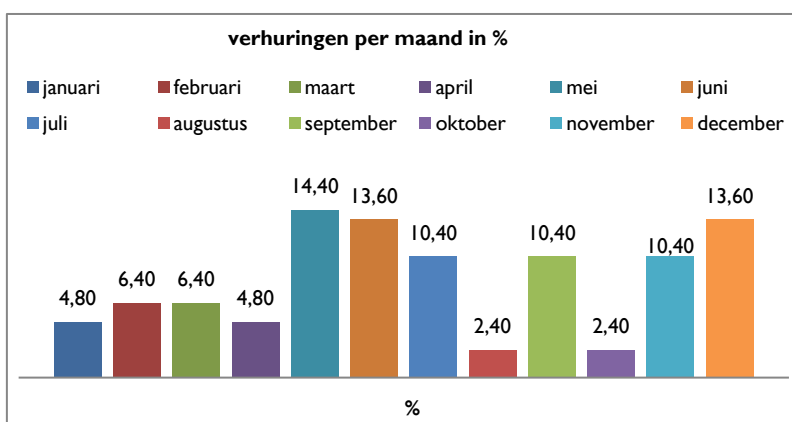
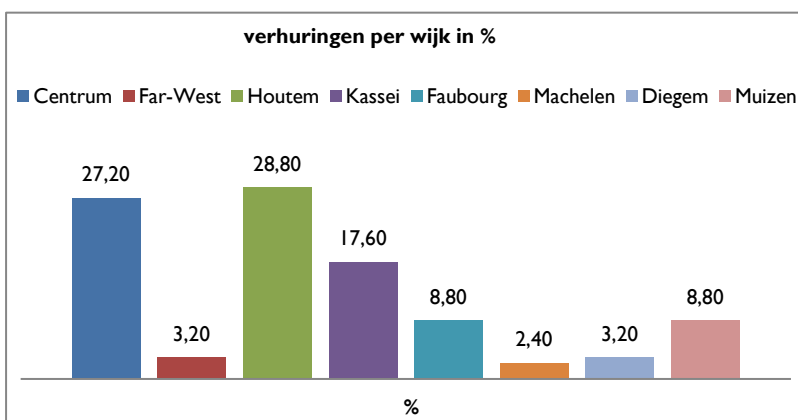
Overzicht reële huurprijs

	aantal
≤ 100 €	26
101 - 150 €	0
151 - 200 €	26
201 - 250 €	202
251 - 300 €	440
301 - 350 €	199
351 - 400 €	123
401 - 450 €	88
451 - 500 €	65
501 - 550 €	65
551 - 600 €	53
601 - 650 €	50
> 651 €	137
Vlabinvest	33
totaal	1.507



Aantal nieuwe verhuringen per wijk en per maand

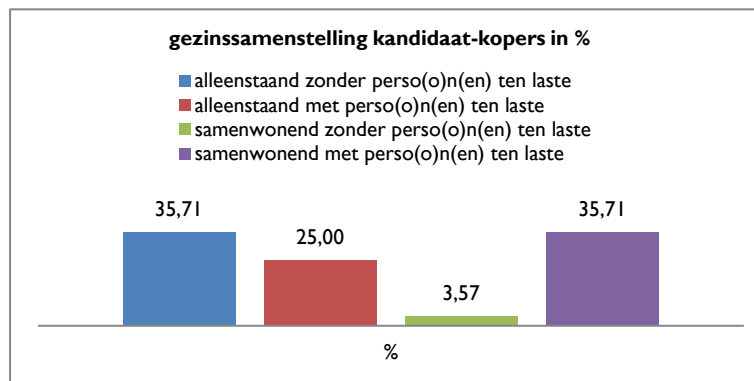
wijk	jan.	feb.	maa.	apr.	mei	jun.	jul.	aug.	sep.	okt.	nov.	dec.	totalen
Centrum	3	5	3	3	1	1	4	1	5	0	3	5	34
Far-West	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4
Houtem	1	0	1	0	12	8	3	2	4	0	4	1	36
Kassei	0	3	1	2	1	5	2	0	0	1	2	5	22
Faubourg	0	0	1	0	2	0	2	0	1	1	0	4	11
Machelen	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	3
Diegem	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	4
Muizen	1	0	0	1	0	3	2	0	2	1	0	1	11
totaal	6	8	8	6	18	17	13	3	13	3	13	17	125



2.1.5 Kandidaat-kopers (sociaal)

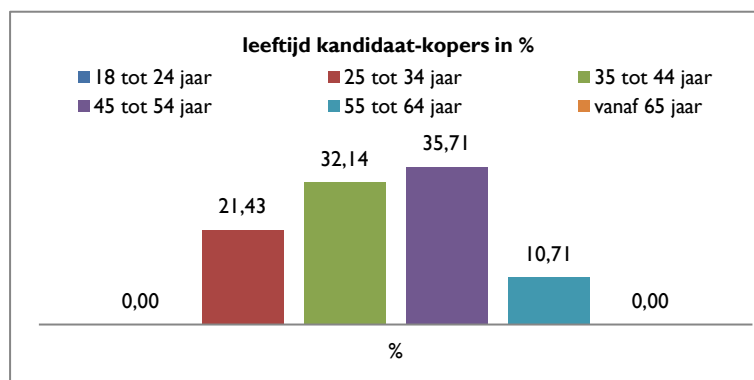
Gezinssamenstelling

	aantal
alleenstaand zonder perso(o)n(en) ten laste	10
alleenstaand met perso(o)n(en) ten laste	7
samenwonend zonder perso(o)n(en) ten laste	1
samenwonend met perso(o)n(en) ten laste	10
totaal	28



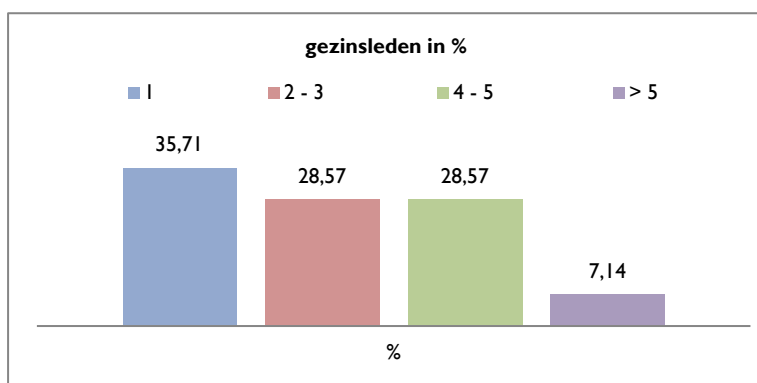
Leeftijd

	aantal
18 tot 24 jaar	0
25 tot 34 jaar	6
35 tot 44 jaar	9
45 tot 54 jaar	10
55 tot 64 jaar	3
vanaf 65 jaar	0
totaal	28



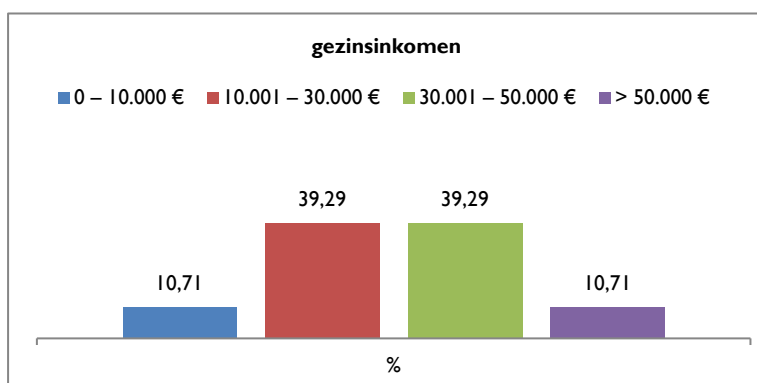
Aantal gezinsleden

	aantal
1	10
2 - 3	8
4 - 5	8
> 5	2
totaal	28



Gezinsinkomen

	aantal
0 – 10.000 €	3
10.001 – 30.000 €	11
30.001 – 50.000 €	11
> 50.000 €	3
totaal	28



2.1.6 Verkoppen

Verkoppen van leegstaande, onverhuurbare woningen

Volgens het masterplan en in navolging van artikel 34, §3, 3° van de Vlaamse Wooncode verkocht Inter-Vilvoordse in 2022 in totaal 11 leegstaande, onverhuurbare woningen via bodden.

adres	verkoopprijs	historische kostprijs	geactualiseerde kostprijs	beheerskosten vmsw	meerwaarde	jaar 1 ^{ste} ter beschikking stelling	verkoopdatum
Put 12, Vilvoorde	261.000,00 €	49.047,22 €	77.413,28 €	2.610,00 €	209.342,78 €	01-01-1984	22-03-2022
J. Smitsstraat 18, Vilvoorde	290.000,00 €	11.136,27 €	36.869,15 €	2.900,00 €	275.963,73 €	01-01-1970	
Lindenplein 5, Machelen	216.000,00 €	907,09 €	24.765,28 €	2.160,00 €	212.932,91 €	01-01-1933	12-05-2022
J.B. Jacobsstraat 2, Diegem	309.000,00 €	9.173,92 €	41.886,27 €	3.090,00 €	296.736,08 €	01-01-1958	
D. Teniersstraat 126, Vilvoorde	264.000,00 €	7.816,32 €	35.687,14 €	2.640,00 €	253.543,68 €	01-01-1958	10-06-2022
Chrysantenstraat 8, Vilvoorde	217.000,00 €	1.309,25 €	36.211,45 €	2.170,00 €	213.520,75 €	01-01-1932	30-06-2022
R. Van Dyckstraat 22, Vilvoorde	246.000,00 €	1.833,81 €	50.719,81 €	2.460,00 €	241.706,19 €	01-01-1932	
J.B. Jacobsstraat 8, Diegem	288.000,00 €	8.399,10 €	38.348,59 €	2.880,00 €	276.720,90 €	01-01-1958	06-10-2022
Peutisteenweg 51, Machelen	289.000,00 €	14.904,11 €	40.131,83 €	2.890,00 €	271.205,89 €	01-01-1972	
Vlierkensstraat 95, Vilvoorde	215.000,00 €	1.605,03 €	44.392,18 €	2.150,00 €	211.244,97 €	01-01-1932	08-11-2022
J. Smitsstraat 1, Vilvoorde	284.000,00 €	13.446,50 €	44.517,69 €	2.840,00 €	267.713,50 €	01-01-1932	

Sociale verkopen (aan zittende huurders)

adres	verkoopprijs	historische kostprijs	geactualiseerde kostprijs	beheerskosten vmsw	meerwaarde	jaar 1 ^{ste} ter beschikking stelling	Verkoopdatum
J.F. Keppensstraat 8, Diegem	191.468,00 €	14.904,13 €	40.131,89 €	1.1914,68 €	174.649,19 €	01-01-1972	31-03-2022
Houtemboskerkweg 6, Vilvoorde	163.780,00 €	46.349,96 €	77.116,77 €	1.637,80 €	115.792,24 €	01-01-1982	17-06-2022

Verkoppen (niet sociaal)

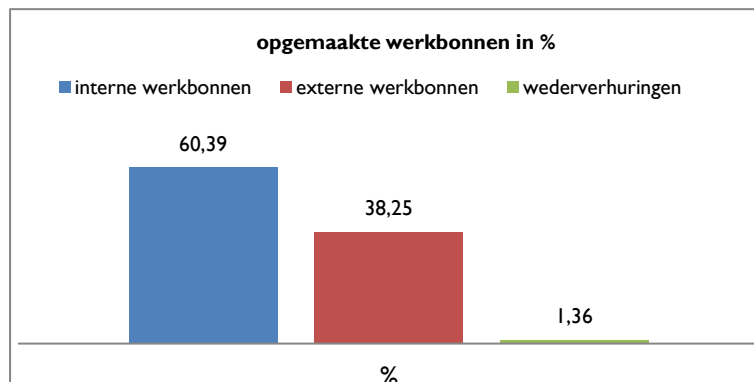
adres	verkoopprijs	verkoopdatum
Perceel grond (278 a) C113 – deel van 113 V Diegem	185.000,00 €	21-12-2022

2.2 Dienst herstellingen en onderhoud

Aangemaakte werkbonnen herstellingen/wederverhuringen

In het werkjaar 2022 werden in totaal 2.055 werkbonnen opgemaakt, verdeeld over 1.241 interne en 786 externe werkbonnen en waren er 28 werkbonnen opgemaakt voor wederverhuringen.

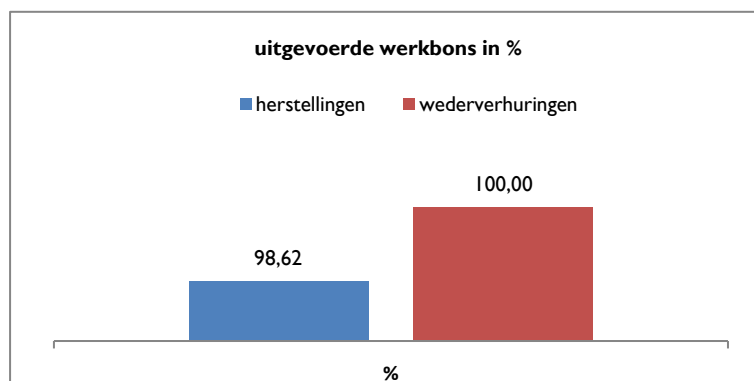
	aantal
interne werkbonnen	1.241
externe werkbonnen	786
wederverhuringen	28
totaal	2.055



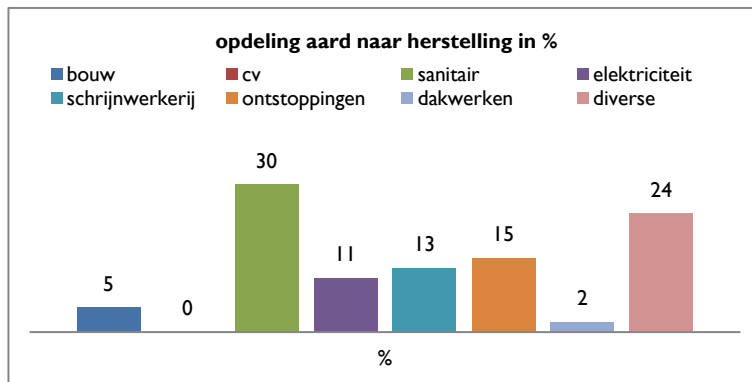
Uitgevoerde werkbonnen herstellingen/wederverhuringen

Van deze opgemaakte werkbonnen werden er 1.999 uitgevoerd, zowel door eigen personeel als door derden. Voor de herstellingen werden 28 werkbonnen geannuleerd, wegens stopzetting gevraagd door de huurder of door opmaak van dubbele werkbonnen. Van de wederverhuringen werden er 28 woningen opgeleverd.

	uitgevoerd	geannuleerd
herstellingen	1.999	28
wederverhuringen	28	0
totaal	2.027	28



Volgens de verdeling van de aard van herstellingen blijven sanitair, schrijnwerkerij en ontstoppingen de grootste posten. Voor sanitair gebeurden de meeste herstellingen. Dit is vooral te wijten aan de hardheid van het water in ons werkgebied.



Werkbonnen voor onderhoud

Het groenonderhoud gebeurde door derden. Hiervoor werden vorderingsstaten opgemaakt.

2.3. Dienst projecten

2.3.1 Gerealiseerde projecten 2022

Nieuwbouw

In 2022 werden geen nieuwbouw projecten opgeleverd.

Renovaties en grote onderhoudswerken

Van het project m.b.t. de renovatie van 242 woningen in de wijk Houtem te Vilvoorde, dat momenteel in uitvoering is, werden er in 2022 21 afgewerkte woningen ter beschikking gesteld voor verhuring. Zoals u kan lezen onder “2.3.2 Projecten in uitvoering” heeft dit project een uitvoeringstermijn van 3030 kalenderdagen of ongeveer 8 jaar en bijna 4 maanden. De voorlopige oplevering zal dan ook, zonder rekening te houden met termijnsverlengingen, ten vroegste plaatsvinden eind 2028.



In het kader van dit groot renovatieproject organiseerde Inter-Vilvoordse voor de inwoners van de wijk Houtem op vrijdag 16 en zaterdag 17 december 2022 een bezoek aan twee volledig ingerichte kijkwoningen. De bedoeling was om de huurders, die hun woning dienen te verlaten omwille van de geplande renovatiewerken, een idee te geven over het eindresultaat van de renovatiewerken. Hoe zijn de verschillende ruimtes verdeeld, welke technieken worden er gebruikt, hoe ziet de afwerking eruit, welke energetische maatregelen worden voorzien, ...enz. Door de opkomst van een 180-tal huurders kunnen we spreken van een geslaagd initiatief!




Infrastructuurwerken in opdracht van VMSW

Wegen-, riolerings- en omgevingswerken, A.Rodenbachplein, wijk Houtem te Vilvoorde, gegund voor een totaal bedrag van € 2.262.532,21, excl. btw, aan Vanhoeyveld B & M. Ons aandeel in de kosten bedraagt 19.662,73 excl. btw, verrekeningen en prijsherzieningen.

2.3.2 Projecten in uitvoering

Nieuwbouw

project	aantal huur	type	bestelbedrag excl. BTW	datum start werken	voorzien einddatum	aannemer	ontwerper
<p>pandtype 59 – Diegem (Machelen) vervangingsbouw (4 huizen worden afgebroken, vervangingsbouw van 12 flats) Frans De Geyndtgaarde 11-12-13-14</p> 	12	A	1.993.319,55 €	01-08-2022	23-11-2023 (480 kd.)	Elpers nv	Bureau Adam

pandtype 61 – Diegem (Machelen)
 vervangingsbouw (4 huizen en 12 duplexen worden afgebroken,
 vervangingsbouw van telkens 15 flats)
 Zaventemsesteenweg 44-74



30

A

5.075.990,14 €

01-08-2022

12-06-2024
 (682 kd.)

DCA nv

Architectenbureau
 Kati Lamens

Renovaties, grote onderhoudswerken en sloopwerken

project	aantal uur	type	bestelbedrag excl. BTW	datum start werken	voorzien einddatum	aannemer	ontwerper
pandtype 29 + 33 - Houtem (Vilvoorde) renovatie van 242 woningen diverse adressen	242	E	29.001.724,44 €	10-08-2020 16 fases	25-11-2028 (3030 kd.)	Six bv	ArQ architectenstudio bv

Infrastructuurwerken in opdracht van VMSW

Wegen-, riolerings- en omgevingswerken, Parkstraat 113, 113A, 117 en 119 te Vilvoorde, gegund voor een totaal bedrag van € 402.849,95, excl. btw, aan Hertsens wegenwerken. Ons aandeel in de kosten bedraagt 23.828,36 excl. btw, mogelijke verrekeningen en prijsherzieningen.



Wegen-, riolerings- en omgevingswerken, Geitenberg-Vrije Velden te Muizen, gegund voor een totaal bedrag van € 619.062,87 excl. btw, aan DSV nv. Ons aandeel in de kosten bedraagt € 9.458,03, excl. btw, mogelijke verrekeningen en prijsherzieningen.



2.3.3 Geplande projecten

Nieuwbouw

project	aantal huur	type	ramingsbedrag	fase eind 2021	ontwerper
<p>pandtype 15 - Kassei (Vilvoorde) 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)</p>	17	E+A	3.627.882,00 €	schetsontwerp	Quiryne & Jacobs architecten
<p>pandtype 18 - Muizen (Mechelen) vervangingsbouw van 15 flats A. Nobelstraat 27-44</p>	15	A	2.558.668,81 €	voorontwerp herwerkt project on hold wegens traject woonmaatschappij	Styfals & Partners nv
<p>Pandtype 72 - Kassei (Vilvoorde) nieuwbouw Residentie 3 Fonteynen Jacob Smitsstraat 13bis</p>	14	A	3.717.193,00 €	schetsontwerp	Atelier M Architects + Planners bv
<p>Pandtype 77 - Machelen 4 fases Jan Moensstraat 10-44</p>	68	E/A	3.183.770,00 € (fase 1: 12 woningen en 10 appartementen) 541.500,00 € (fase 2: 4 woningen) 2.895.391,00 € (fase 3: 22 appartementen) 2.647.458,00 € (fase 4: 20 appartementen)	schetsontwerp	Via Design and Build aannemer: Damman

Renovaties of sloop

project	aantal uur	type	ramingsbedrag	fase eind 2020	ontwerper
pandtype 13 - Kassei (Vilvoorde) ingrijpende renovatie (of vervangingsbouw) David Teniersstraat nrs. 109, 111, 113, 115, 117 pandtype 23 – Kassei (Vilvoorde) 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	23	E	5.163.155,00 € (=23x224.485,00 € voor renovatie) of 4.936.628,00 € (=23x214.636,00 € voor vervangingsbouw)	schetsontwerp	Quiryne & Jacobs architecten
pandtype 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 56bis en 58 - Machelen/Diegem totale en partiële renovaties Peutiesteeweg, Jan Frans Keppensstraat, Georges Lambrettestraat, Jan Moensstraat, René Quivreuxstraat, Wilgenstraat, Willem Willoxstraat, Jan Baptist Jacobsstraat	van 123 naar 120	A/E	2.473.383,14 € (Diegem) 15.105.851,31 € (Machelen)	schetsontwerp	ArQ Architecten Studio bv

Grote onderhoudswerken

Wat betreft de grote onderhoudswerken in 2023 staat het schilderen van de traphallen van flatgebouwen op de planning, meer bepaald deze van Parkresidentie II, Residentie Pallieter, Residentie Domus en Flandria, J.Smitsstraat 2 en 4 en de Blaesenbergstraat-Rubensstraat te Vilvoorde.

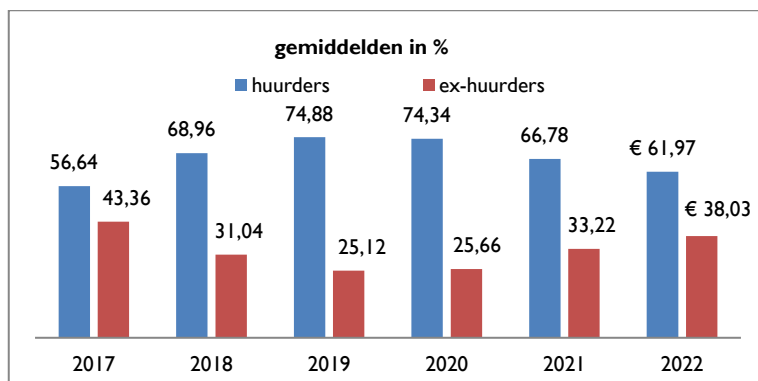
2.4 Financiële dienst

2.4.1 Opsomming verwerkte facturen

In 2022 werden er 3.780 facturen, 166 creditnota's, 262 externe kostennota's, 103 interne kostennota's en 120 afbetalingsplannen opgemaakt en verwerkt.

2.4.2 Huurachterstallen

HUURDERS	jan/22	feb/22	mrt/22	apr/22	mei/22	jun/22	jul/22	aug/22	sep/22	okt/22	nov/22	dec/22
Huurgeld	143.054,94	148.247,05	119.068,49	113.681,00	102.638,35	108.624,16	132.689,58	137.566,43	148.867,57	174.120,29	167.406,60	170.714,60
CV & Water	1.200,79	1.200,79	1.200,79	1.200,79	1.200,79	1.200,79	1.200,79	1.200,79	1.200,79	1.200,79	1.200,79	1.200,79
Kostennota's	23.989,14	34.085,44	29.418,87	18.283,52	15.676,42	21.650,20	16.615,51	15.437,83	16.446,80	16.167,51	15.559,67	17.580,88
Huurschade	3.308,00	3.378,00	2.213,00	2.213,00	2.213,00	2.213,00	2.213,00	2.213,00	2.368,85	2.368,85	9.117,69	9.117,69
Diverse kosten	2.518,66	222,86	218,62	-864,97	225,25	2.649,54	2.441,54	3.501,20	2.754,82	1.310,49	1.026,52	2.961,62
Collectieven (*)	niet berekend in 2022											
Afbetalingsplannen	42.098,93	40.557,62	43.449,13	43.843,29	45.446,65	46.747,29	49.529,78	47.214,91	44.068,33	51.143,66	56.875,40	54.279,48
Saldo	131.972,60	146.576,52	108.670,64	90.670,05	76.507,16	89.590,40	105.630,64	112.704,34	127.570,50	144.024,27	137.435,87	147.296,10
EX - HUURDERS	jan/22	feb/22	mrt/22	apr/22	mei/22	jun/22	jul/22	aug/22	sep/22	okt/22	nov/22	dec/22
Huurgeld	62.015,72	67.347,57	66.805,50	78.969,05	83.646,63	76.763,67	76.296,74	76.163,67	76.203,12	75.842,83	41.449,80	43.257,70
CV & Water	2.788,17	2.788,17	2.788,17	2.788,17	2.700,52	2.497,51	2.497,51	2.497,51	2.497,51	2.497,51	2.497,51	113,42
Kostennota's	6.105,37	6.105,37	6.105,37	6.105,37	6.105,37	5.725,24	5.725,24	5.725,24	5.725,24	5.725,24	5.725,24	5.725,24
Huurschade	18.206,18	18.206,18	18.206,18	18.206,18	18.206,18	18.206,18	18.206,18	18.206,18	18.206,18	18.206,18	18.206,18	13.962,72
Diverse kosten	24,38	248,38	248,38	248,38	248,38	248,38	248,38	248,38	248,38	248,38	168,00	134,00
Collectieven (*)	niet berekend in 2022											
Afbetalingsplannen	21.792,08	22.523,26	21.784,60	21.637,41	23.044,13	21.736,44	22.561,91	22.286,91	22.236,91	22.575,70	30.719,25	17.712,51
Saldo	67.347,74	72.172,41	72.369,00	84.679,74	87.862,95	81.704,54	80.412,14	80.554,07	80.643,52	79.944,44	37.327,48	45.480,57



In het jaar 2022 werd op ICT-vlak de nadruk gelegd op het vernieuwen van oudere virtuele servers, de daarbij horende software en de lancering van het online huurdersportaal MyDigiFlat.

In de eerste helft van 2022 werd een nieuwe server geplaatst om onze oudste server in het park en de erop geprogrammeerde virtuele machines, te kunnen vervangen. Deze virtuele servers zijn van de toepassingen: Bodet (tijdsregistratie personeel) en Deister ProxSafe (digitale sleutelkast).

De aanvraag voor een upgrade van de software en een algemeen hardware nazicht van de sleutelkast werd in de eerste helft van het jaar gedaan, maar werd nog niet uitgevoerd. De upgrade staat gepland voor februari 2023. De Bodet software werd vervangen en op de nieuwe server geïnstalleerd in de tweede helft van 2022.



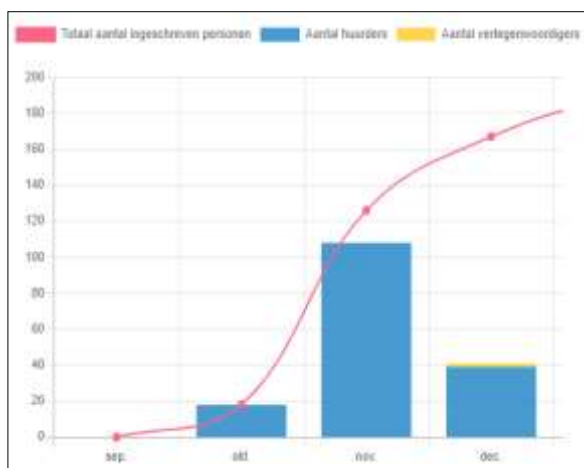
Het grootste ICT-project van 2022 was de lancering van MyDigiFlat is ons online huurdersportaal en is een extra communicatiemiddel tussen de huurders en Inter-Vilvoordse. De huurders kunnen hier ook hun gegevens nakijken, aanpassen en aanvragen indienen die direct bij de juiste dienst/medewerkers terecht komen.

De eerste stappen om een online klantenportaal te ontwikkelen samen met softwareleverancier Ordiges en enkele andere huisvestingmaatschappijen werden al gezet in 2017. Na vele besprekingen en ontwikkelingen gebeurde een doorgedreven testperiode door medewerkers van de verschillende SHM's. Eind juni 2022 vond de eerste testdag plaats voor een groep van huurders met verschillende profielen om het gebruiksgemak bij onze huurders en de nodige communicatie rond het portaal vast te kunnen stellen.

De lancering bij Inter-Vilvoordse was finaal voorzien voor begin oktober 2022, maar werd noodgedwongen uitgesteld tot november wegens technische problemen. De rest van het jaar en begin 2023 waren er nog geregeld verbindingsproblemen en kon men zich niet of moeilijk registreren als gebruiker of was de toepassing gewoon onbereikbaar. Inter-Vilvoordse was jammer genoeg ook de enige maatschappij met dit verbindingsprobleem, waardoor het voor de ontwikkelaar moeilijk te achterhalen was waardoor het probleem werd veroorzaakt. Finaal bleek de firewall de boosdoener en in december werd dan ook beslist om de oude te vervangen. Nadien werkte alles naar behoren, waren er geen klachten meer en stijgt het aantal gebruikers elke maand.

Enkele statistieken van november-december:

- Aangeschreven huurders en partners: 1.988 personen
- Aantal geregistreerde gebruikers: 167 pers. = 8,4 %
- Aantal aanvragen: 83



evolutie van aantal geregistreerde gebruikers

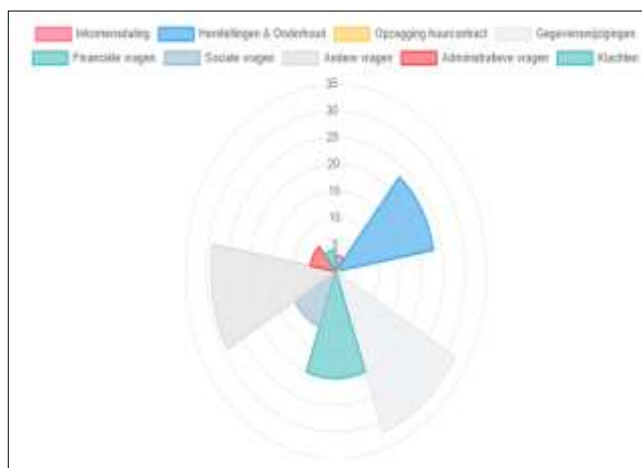


diagram aantal aanvragen per type

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
	$Fg=B \times 1.000,00$	$Weg=C \times 1000/A=0$	$Geg=(c+d) \times 100/A=0$
formule	$0/A=0$		
	0	0,00	0,00

Er heeft zich in 2022 geen enkel ongeval op de werkvloer voorgedaan.

5. KLACHTENBEHANDELING

In 2022 werden er 30 klachten behandeld. Van deze klachten waren er 13 gegrond. Al deze klachten werden opgelost.

Het niet of slecht functioneren van verwarmingsketel/boiler (5):

Het bleek voor onze huurders niet altijd gemakkelijk om de firma die de herstellingen uitvoert telefonisch te bereiken. Indien de huurders ons doorgeven dat zij moeilijkheden ondervinden om een afspraak te krijgen of de communicatie verloopt niet zoals het hoort neemt onze technische dienst steeds zelf contact op met de firma om de stand van zaken mee op te volgen.

Door het gebrek aan beschikbaarheid van wisselstukken kon de herstellingstermijn soms oplopen. Er kan intussen altijd, op vraag van de huurder, gebruik gemaakt worden van elektrische verwarmingstoestellen.

Er wordt regelmatig overleg georganiseerd met de betrokken herstellingsfirma.

Geen of moeilijke toegang tot garageboxen door fout parkeren (1):

Plaatsbezoek werd afgelegd bij betrokken huurders, brieven werden verstuurd en paaltjes werden geplaatst om het foutief parkeren tegen te gaan.

Afval in kelder/stank/ongedierte (1):

Bewoners werden aangeschreven, verdelgingsplan met firma om ongedierte te bestrijden werd opgemaakt en opgevolgd, controle kelders bewoners.

Buitenschrijnwerk in slechte staat (1):

Tuinpoortje werd vernieuwd en achterdeur werd hersteld. Tevens werd in overleg met huurder verf bezorgd zodat huurder eventueel zelf ramen kan schilderen.

Onkruid in tuinen van leegstaande woningen (2):

Er wordt met een externe firma een planning opgemaakt om leegstaande tuinen te onderhouden.

Hinder bij renovatiewerken en/of infrastructuurwerken (2):

Er wordt steeds geprobeerd om de hinder tot een minimum te beperken. Er wordt samen met de bewoners, betrokken aannemers en Inter-Vilvoordse overlegd gepleegd.

Ongenoegen over behandeling door medewerker (1):

Medewerker werd hieromtrent aangesproken, het ging vooral om een miscommunicatie.

Er werden ook diverse meldingen gemaakt van burenruzies, burenlawaai, ...

De medewerker leefbaarheid legt hieromtrent steeds de nodige bezoeken af en probeert zodoende de verstandhoudingen en communicatie tussen de burens te bevorderen. Bij blijvende geluidsoverlast 's nachts dient de politie ingeschakeld te worden.

6. JAARREKENING

VOL-kap 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

Rechtsvorm¹: **Besloten vennootschap**

Adres: **Parkstraat**

Nr.: **115**

Postnummer: **1800**

Gemeente: **Vilvoorde**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Brussel, Nederlandstalige**

Internetadres²: **intervilvoordse.be**

E-mailadres²:

Ondernemingsnummer

0400.676.613

DATUM **22-03-2023** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft³:

de JAARREKENING in **EURO**⁴ goedgekeurd door de algemene vergadering van **31-05-2023**

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2022

tot

31-12-2022

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

01-01-2021

tot

31-12-2021

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet⁵ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **46**

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: **2.2, 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 8, 9, 12, 13, 14, 15**

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Olivier MOELAERT

Algemeen Directeur

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Jan PIQUEUR

Voorzitter Raad van Bestuur

¹ In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

² Facultatieve vermelding.

³ Aanvinken van het (de) gepaste vak(ken).

⁴ Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

⁵ Schrappen wat niet van toepassing is.

**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

PIQUEUR Jan

Jan Frans Willemsstraat 29, 1800 Vilvoorde, België

Mandaat: Voorzitter van de Raad van Bestuur, begin: 05-06-2019, einde: 28-05-2025

CORNETTE Laura

Jeanne Hellemansstraat 15, 2800 Mechelen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 05-06-2019, einde: 28-05-2025

CEUPPENS Guy

Maurits Duchéhof 114, 1800 Vilvoorde, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 05-06-2019, einde: 28-05-2025

DEHAENE Tom

Eikstraat 83, 1981 Hofstade (Vlaams-Brabant), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 05-06-2020, einde: 28-05-2025

BRUYNSEELS Geert

Haesendonkstraat 65, 1800 Vilvoorde, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 05-06-2019, einde: 28-05-2025

MAYDA Samira

Nijverheidsstraat 7, bus 2/1, 1800 Vilvoorde, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 05-06-2019, einde: 28-05-2025

TIELEMANS Steven

Heirbaan 104, 1830 Machelen (Vlaams-Brabant), België

Mandaat: Bestuurder, begin: 05-06-2019, einde: 28-05-2025

MEERT Yenti

Guldenschaapstraat 22, 1800 Vilvoorde, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 13-04-2021, einde: 28-05-2025

GOORIS Danny

Kerkveld 27, 1831 Diegem, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 24-08-2021, einde: 28-05-2025

DEBEERST Rony

Wilgenstraat 4, 1830 Machelen (Vlaams-Brabant), België

Mandaat: Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur, begin: 24-08-2021, einde: 28-05-2025

LUC CALLAERT BV 0463.716.022

Zwaluwstraat 117, 1840 Londerzeel, België

Lidmaatschapsnummer: B00342

Mandaat: Commissaris, begin: 01-01-2019, einde: 28-05-2025

Vertegenwoordigd door:

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

- 1 CALLAERT Luc
Zwaluwstraat 117 1840 Londerzeel België
BEDRIJFSREVISOR, Lidmaatschapsnummer: A01123

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	129.261.115	127.296.759
Immateriële vaste activa	6.2	21	0	0
Materiële vaste activa	6.3	22/27	129.254.709	127.290.354
Terreinen en gebouwen		22	121.330.394	112.100.608
Installaties, machines en uitrusting		23	0	0
Meubilair en rollend materieel		24	73.466	56.111
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	7.850.849	15.133.635
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	6.405	6.405
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	6.405	6.405
Aandelen		284	6.082	6.082
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	324	324

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>21.032.520</u>	<u>20.562.560</u>
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	1.773.388	1.346.630
Handelsvorderingen		40	1.187.455	760.030
Overige vorderingen		41	585.932	586.600
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	18.892.963	18.844.416
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	366.169	371.514
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	150.293.635	147.859.319

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>33.644.938</u>	<u>31.131.965</u>
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 ⁶		101	107.095	107.095
Buiten kapitaal		11		
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	4.767.269	4.767.269
Reserves		13	15.815.709	16.080.281
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	10.556.543	10.821.115
Beschikbare reserves		133	4.552.977	4.552.977
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	7.823.505	5.815.518
Kapitaalsubsidies		15	5.171.174	4.401.616
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief⁷		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>837.280</u>	<u>794.795</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	205.979	189.544
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	205.979	189.544
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	631.301	605.251

⁶ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

⁷ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	115.811.417	115.932.560
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	108.449.055	108.875.108
Financiële schulden		170/4	107.409.226	107.904.019
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	14.671	15.002
Kredietinstellingen		173	106.668.922	107.049.051
Overige leningen		174	725.632	839.966
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.039.829	971.089
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	7.026.929	6.719.622
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	3.867.293	3.802.640
Financiële schulden		43	1.345	
Kredietinstellingen		430/8	1.345	
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.955.713	1.701.047
Leveranciers		440/4	1.955.713	1.701.047
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.058.526	962.975
Belastingen		450/3	836.815	783.814
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	221.711	179.161
Overige schulden		47/48	144.051	252.960
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	335.434	337.830
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	150.293.635	147.859.319

⁶ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

⁷ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	11.890.629	11.038.857
Omzet	6.10	70	7.651.642	7.533.209
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	726.232	317.781
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	3.512.755	3.187.867
Bedrijfskosten		60/66A	9.037.645	7.703.774
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		77.390
Aankopen		600/8		77.390
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	3.084.300	1.922.055
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	1.538.778	1.445.869
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	3.398.351	3.135.576
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	-16.082	45.323
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	16.435	
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	719.931	743.053
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	295.933	334.509
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	2.852.983	3.335.083

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.223.566	1.297.574
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.223.566	1.297.574
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	42.833	9.365
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.180.733	1.288.209
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten	6.11	65/66B	2.237.641	2.220.046
Recurrente financiële kosten		65	2.237.641	2.220.046
Kosten van schulden		650	2.230.221	2.215.831
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	7.420	4.215
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	1.838.908	2.412.610
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	20.334	18.550
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		64.038
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	67/77	115.828	75.000
Belastingen		670/3	120.000	75.000
Regularisering van belastingen en terugnemning van voorzieningen voor belastingen		77	4.172	
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	1.743.415	2.292.122
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	264.572	240.237
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		1.216.728
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	2.007.987	1.315.631

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	7.823.505	5.815.518
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	2.007.987	1.315.631
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	5.815.518	4.499.887
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)	7.823.505	5.815.518
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		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	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	xxxxxxxxxxxxxxxx	103.563
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072		
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	103.563	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	<u>0</u>	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	156.320.260
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	391.766	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	669.343	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	12.961.186	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	169.003.868	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	4.767.269
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	4.767.269	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
Mutaties tijdens het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	48.986.921
Geboekt	8271	3.238.852	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	143.112	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311	358.083	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	52.440.744	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	121.330.394	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	158.445
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	158.445	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	158.445
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	158.445	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	<u>0</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	573.488
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	37.016	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	610.504	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	517.377
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	19.661	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	537.038	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	<u>73.466</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	15.491.717
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	5.320.318	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-12.961.186	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	7.850.849	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	358.083
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316	-358.083	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	0	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	<u>7.850.849</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	6.082
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)(-) 8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	6.082	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	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		

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen			
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	51		
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8681		
Edele metalen en kunstwerken	8682		
	8683		
Vastrentende effecten			
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	52		
	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen			
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van	53		
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**Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**

Over te dragen kosten
Verkregen opbrengsten

Boekjaar
113.545
252.624

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**STAAT VAN HET KAPITAAL****Kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXXXXXXXX	174.375
(100)	174.375	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
Soorten aandelen

Kapitaalaandelen

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	174.375	6.975
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	6.975
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Stad Vilvoorde

Vlaamse Overheid Departement Financiën en Begroting

Provinciebestuur Vlaams-Brabant

O.C.M.W. Vilvoorde

Gemeente Machelen

O.C.M.W. Machelen

Herman Jacobs

Stad Mechelen

Akzo Nobel NV

Marc Driesen

Charles De Ruydts

O.C.M.W. Mechelen

Jean - Luc Peërs

A. Strubbe

Mw. B.L.M.G Orban

Mw. M.N.Y.E.G Orban

F. Van Hoof

Alain Van Hende

Albert Absillis

Paul Rummens

Mevr S. Mildea

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	107.095	XXXXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXXXX	
	28.819	
	26.625	
	26.625	
	18.263	
	192	
	64	
	3.356	
	1.744	
	13	
	563	
	169	
	169	
	150	
	1	
	88	
	88	
	75	
	38	
	38	
	19	
	0	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Boekjaar

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

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP OP DATUM VAN JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen overeenkomstig artikel 7:225 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, artikel 14, 4de lid van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen of artikel 5 van het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten.

INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING
STAND VAN HET KAPITAAL op 31/12/2022

Nominale waarde der aandelen: 25 euro

Onderschrijvers	Aantal	Geplaatst kapitaal	Gestort door vennoten	nog te storten
Stad Vilvoorde	1.537	€ 38.425,00	€ 9.606,25	€ 28.818,75
Vlaamse Overheid - Departement Financiën en Begroting	1.420	€ 35.500,00	€ 8.875,00	€ 26.625,00
Provinciebestuur Vlaams-Brabant	1.420	€ 35.500,00	€ 8.875,00	€ 26.625,00
O.C.M.W. Vilvoorde	974	€ 24.350,00	€ 6.087,50	€ 18.262,50
Gemeente Machelen	910	€ 22.750,00	€ 22.558,31	€ 191,69
O.C.M.W. Machelen	303	€ 7.575,00	€ 7.511,17	€ 63,83
Herman Jacobs	179	€ 4.475,00	€ 1.118,75	€ 3.356,25
Stad Mechelen	93	€ 2.325,00	€ 581,25	€ 1.743,75
Akzo Nobel N.V.	60	€ 1.500,00	€ 1.487,36	€ 12,64
Marc Driesen	30	€ 750,00	€ 187,50	€ 562,50
Charles De Ruydts	9	€ 225,00	€ 56,25	€ 168,75
O.C.M.W. Mechelen	9	€ 225,00	€ 56,25	€ 168,75
Jean-Luc Peërs	8	€ 200,00	€ 50,00	€ 150,00
A. Strubbe	5	€ 125,00	€ 123,95	€ 1,05
Mw. B.L.M.G. Orban	4	€ 100,00	€ 12,39	€ 87,61
Mw. M.N.Y.E.G. Orban	4	€ 100,00	€ 12,39	€ 87,61
F. Van Hoof	4	€ 100,00	€ 25,00	€ 75,00
Alain Van Hende	2	€ 50,00	€ 12,50	€ 37,50
Albert Absillis	2	€ 50,00	€ 12,50	€ 37,50
Paul Rummens	1	€ 25,00	€ 6,25	€ 18,75
Mevrouw S Milde	1	€ 25,00	€ 24,79	€ 0,21
	6.975	€ 174.375,00	€ 67.280,36	€ 107.094,64

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	3.867.293
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	366
Kredietinstellingen	8841	3.752.597
Overige leningen	8851	114.330
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) 3.867.293

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	20.921.708
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	1.465
Kredietinstellingen	8842	20.341.651
Overige leningen	8852	578.592
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 20.921.708

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	86.487.518
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	13.207
Kredietinstellingen	8843	86.327.271
Overige leningen	8853	147.040
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	1.039.829

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913 87.527.347

GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)***Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
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	
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**Belastingen** *(post 450/3 en 179 van de passiva)*

Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	836.815
Geraamde belastingschulden	450	

Bezoldigingen en sociale lasten *(post 454/9 en 179 van de passiva)*

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	221.711

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

- Over te dragen opbrengsten
- Toe te rekenen kosten

Boekjaar
10.448
324.886

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Sociale verhuur

7.651.642

7.533.209

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

740

434.804

BEDRIJFSKOSTEN**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

9086

20

21

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

9087

19,8

20,5

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

9088

27.167

28.842

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

620

1.090.328

1.039.380

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

621

297.608

285.234

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

622

75.343

68.799

Andere personeelskosten

623

75.498

52.456

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

624

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
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		101.713
Teruggenomen	9113	16.082	56.391
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	56.777	
Bestedingen en terugnemingen	9116	40.341	
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	685.479	712.088
Andere	641/8	34.452	30.966
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	2,2	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	4.296	
Kosten voor de vennootschap	617	231.567	

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	111.742	102.041
Interestsubsidies	9126	1.067.938	1.186.155
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
Diverse interesten		1.051	6
Kortingen, afrondings- en betalingsverschillen		2	7
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			
Intrestvergoedingen huurders		5.185	3.189
Andere diverse financiële kosten		2.236	1.005
Nalatigheidsinteresten			20
Afrondingsverschillen			1

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	3.512.755	3.187.867
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	3.512.755	3.187.867
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	3.512.755	3.187.867
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		
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	295.933	334.509
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	295.933	334.509
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	289.428	329.384
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	(+)/(-) 6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		5.125
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	6.505	
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	(+)/(-) 6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	(-) 6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT****Belastingen op het resultaat van het boekjaar**

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingssupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen
- Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

- Verworpen uitgaven

Codes	Boekjaar
9134	120.000
9135	120.000
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	35.000

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

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
- Passieve latenties
 - Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

- Aan de vennootschap (aftrekbaar)
- Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	16.657	6.028
9146	474.200	328.805
9147	300.838	274.663
9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN****Waarvan**

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten

Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd

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

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap 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 hypothekeken, 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**

Aankoop woningen

29.264.399

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA

Verkoop 4 woningen

1.085.000

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

Boekjaar

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN****Beknopte beschrijving**

Er is een groepsverzekering afgesloten bij een Belgische verzekeringsmaatschappij.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

Code	Boekjaar
9220	

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN**Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk**

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Boekjaar

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN en die niet in de resultatenrekening of balans worden weergegeven

Boekjaar

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 gecijferd)

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****Uitstaande vorderingen op deze personen**

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel****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

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	15.991
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**Bezoldiging van de commissaris(sen)****Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	9.583
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

WAARDERINGSREGELS

INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING BV
Parkstraat 115
1800 Vilvoorde
R.P.R. BE 0400.676.613

A. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 met betrekking tot uitvoering van het WVV (Wetboek van vennootschappen en verenigingen) en de bepalingen van het MB tot nadere invulling van de regels inzake de indeling van verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen d.d. 29 oktober 2010 met de daarop volgende wijzigingen daarvan d.d. 15 december 2020. Deze waarderingsregels gelden voor de waardering van de inventaris van al de bezittingen, vorderingen en verplichtingen van welke aard ook, die betrekking hebben op de INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING en van de eigen middelen daaraan verstrekt.

Elk bestanddeel van het vermogen wordt afzonderlijk gewaardeerd. Deze waarderingsregels gelden in het bijzonder voor de waarderingsregels, de vorming en aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten.

De vaststelling en toepassing van onderhavige regels gaat ervan uit dat INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING haar bedrijfsactiviteiten voortzet.

De waarderingsregels, de afschrijvingen, de waardeverminderingen en de voorzieningen voor risico's en kosten voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw. De afschrijvingen, de waardeverminderingen en de voorzieningen voor risico's en kosten worden stelselmatig gevormd en hangen niet af van het resultaat van het boekjaar. In de gevallen waarin, bij gebreke aan objectieve beoordelingscriteria, de waardering van de voorzienbare risico's, de mogelijke verliezen en de ontwaardingen onvermijdelijk aleatoir is, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting, wanneer de betrokken bedragen, rekening houdend met de eis van het getrouwe beeld, belangrijk zijn. De waardeverminderingen en de voorzieningen voor risico's en kosten die hoger zijn dan wat vereist is, worden niet gehandhaafd.

Als algemene regel geldt dat elk actief bestanddeel wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans wordt opgenomen, onder aftrek van de desbetreffende afschrijvingen en waardeverminderingen.

Evenwel:

- worden de vorderingen in principe gewaardeerd tegen hun nominale waarde;
- kunnen de materiële vaste activa evenals de deelnemingen en de aandelen die onder de financiële vaste activa voor komen, worden geherwaardeerd in de gevallen beschreven in het hogergenoemde KB.

B. Bijzondere waarderingsregels

1. ACTIVA

Het minimumbedrag dat geactiveerd wordt is vastgelegd op 500,00 € per eenheid.

1.1 Oprichtingskosten (rek 20 MAR)

De oprichtingskosten worden ten laste genomen gedurende het boekjaar waarin ze worden besteed.

Kosten die worden gemaakt in het kader van de herstructurering worden alleen dan onder de activa opgenomen, wanneer het gaat om welbepaalde kosten die verband houden met een ingrijpende wijziging in de structuur of de organisatie van de onderneming en die kosten ertoe strekken een gunstige en duurzame invloed te hebben op de rendabiliteit van de onderneming. Ze worden afgeschreven a rato van 20,00% (5 jaar).

1.2 Immateriële vaste activa (rek 21 MAR)

De immateriële vaste activa worden opgenomen aan aanschaffingswaarde en pro rata temporis afgeschreven over 5 jaar.

1.3 Materiële vaste activa (rek 22-27 MAR)

WAARDERINGSREGELS

A. Terreinen en gebouwen (rek 22 MAR)

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 worden de intercalaire intresten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

Aan de opbouw onrechtstreeks toewijsbare interne toezichtskosten zullen niet opgenomen worden in de aanschaffingswaarde.

Tot het moment van de voorlopige oplevering/inhuurneming worden de woongelegenheden opgenomen in de rekeningen "Vaste activa in aanbouw" (rek 27 MAR).

Renovaties aan het bestaand patrimonium, uitgevoerd in eigen beheer, worden gewaardeerd tegen aankoopprijs. Werken in regie door het personeel van de vennootschap zelf uitgevoerd worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs. Aan de renovatie onrechtstreeks toewijsbare interne toezichtskosten worden niet aan de renovatie toegewezen.

Afschrijvingen

Materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur worden zodanig afgeschreven dat de kost ervan gespreid wordt over de waarschijnlijke nuttigheids- of gebruiksduur.

Inzake de wijziging van het afschrijvingspercentage naar aanleiding van de wijziging van het MB van 29/10/2010, heeft de vennootschap geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inhaalafschrijving toe te passen en dit gelet op het feit dat alle afschrijvingen van gebouwen lineair en niet progressief gebeuren.

De materiele vaste activa worden lineair afgeschreven volgens volgende afschrijvingspercentages:

l) Gebouwen en integrale renovaties

De afschrijvingen voor de verhuurde woningen werden tot en met boekjaar 2003 berekend over 66 jaar op basis van 5/6 van de aanschaffingswaarde met uitzondering van 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.

Voor de woningen gebouwd vanaf 1995 worden de afschrijvingen 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.

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

WAARDERINGSREGELS

° Indien deze werken uitzonderlijk als investering erkend zouden worden, kan op vraag van de VMSW 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, op vraag van de VSMW 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.

Vanaf 1 januari 2021 zullen nieuw gerealiseerde projecten of integrale renovaties worden afgeschreven a rato van 2,00% (50 jaar) dit voor de totale aankoopprijs of de waarde in opbouw, met uitzondering van de onder hierna vermelde punten II) opgenomen onderdelen. Het bedrag van de kostprijselementen die in minder dan vijftig jaar afgeschreven worden, wordt berekend op basis van de bedragen in de vorderingsstaten van het project in kwestie van de sociale huisvestingsmaatschappij. Er wordt geopteerd om die bedragen, met uitzondering van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, forfaitair te bepalen door de volgende percentages toe te passen op de aankoopprijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde van de nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties:

- sanitair: 5% van het totaal
- lift: 2% van het totaal
- centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 4% van het totaal
- centrale verwarming, verwarmingsketel: 2% van het totaal
- warmtepomp: 0,75% van het totaal
- zonneboiler: 1,5% van het totaal
- ventilatie: 2,5% van totaal

II) Andere bestanddelen van gebouwen vanaf 1 januari 2021

De hierna volgende activa en bestanddelen van gebouwen vanaf 1 januari 2021, worden als volgt op lineaire basis afgeschreven:

- gebouwen in huurcompensatie: 3,70%
- garages, autoboxen en bergplaatsen (voor 1997): 1,50% (66 jaar)
- garages, autoboxen en bergplaatsen (vanaf 1997): 3,03% (33 jaar)
- installaties voor centrale verwarming: 5,00% (20 jaar), vanaf boekjaar 2018: 6,67% (15 jaar)
- liften: 4,00% (25 jaar)
- administratieve- en commerciële gebouwen en werkplaatsen: 3,03% (33 jaar)
- water- en badverwarmers: 10,00% (10 jaar)
- brandbeveiliging: 10,00% (10 jaar)
- regenwaterpompen: 10,00% (10 jaar)
- keukenmeubilair en -toestellen: 5,00% (20 jaar)
- badkamermeubilair en -toestellen: 5,00% (20 jaar), vanaf boekjaar 2021: 6,67%
- vanaf 2021 centrale verwarming (exclusief verwarmingsketel): 4 % (25 jaar)
- vanaf 2021 centrale verwarming, verwarmingsketel: 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 warmtepomp: 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 zonneboiler: 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 fotovoltaïsche zonne-energiesystemen (exclusief omvormers): 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 omvormers fotovoltaïsche zonne-energiesystemen: 10% (10 jaar)
- vanaf 2021 ventilatie: 6,67% (15 jaar)

III) Renovatiewerken vanaf 1 januari 2021

De onderstaande afschrijvingstermijnen gelden voor de volgende renovaties:

1° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden:

- a) keukenmeubilair en -toestellen vernieuwen;
- b) binnenschrijnwerk vernieuwen;
- c) vloerbekleding vernieuwen;

WAARDERINGSREGELS

- d) elektrische uitrusting van de woning vernieuwen;
 - e) sanitaire uitrusting vernieuwen;
 - f) nieuwe verwarmingsketels met hoog rendement plaatsen.
- 2° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 25 jaar afgeschreven worden:
- a) installaties voor centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel vernieuwen;
 - b) liftinstallaties vernieuwen.
- 3° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode 15 jaar afgeschreven worden:
- a) dakbedekking vernieuwen, zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen;
 - b) een gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen, in het kader van een gestructureerde aanpak, bv. de vervanging van de garagepoorten van een reeks woningen of garages.
- 4° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 33 jaar afgeschreven worden:
- a) het volledige buitenschrijnwerk vernieuwen;
 - b) de volledige dakbedekking vernieuwen, met gehele verwijdering van de bestaande dakbedekking;
 - c) het volledige parament van buitengevels vernieuwen.

B. Installaties, machines en uitrusting (rek 23 MAR)

Deze worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven a rato van 20,00 % (5 jaar)

C. Meubilair en rollend materieel (rek 24 MAR)

Deze worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven a rato van:

- rollend materieel: 20,00% (5 jaar)
- kantoormaterieel: 20,00% (5 jaar)
- informaticamaterieel: tussen 33,33% (3 jaar) en 20,00 % (5 jaar)
- meubilair: 10,00% (10 jaar)
- ander materieel: 50,00% (2 jaar)

D. Andere materiële vaste activa (rek 26 MAR)

Deze worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven a rato van de looptijd van het contract indien het erfpacht of opstal betreft.

E. Vaste activa in aanbouw (rek 27 MAR)

Tijdens de constructieperiode worden deze activa gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs dit exclusief intercalaire interesten en de aan opbouw onrechtstreekse toewijsbare interne toezichtkosten en exclusief de afbraakwerken die rechtstreeks in de resultatenrekening worden opgenomen.

Na de voorlopige oplevering worden vaste activa in aanbouw definitief overgeboekt naar een andere rubriek (III.A.). Vaste activa in aanbouw worden niet afgeschreven, behalve wanneer ze reeds gedeeltelijk of geheel inkomsten genereren.

1.4 Financiële vaste activa (rek 28 MAR)

Borgtochten in contanten worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Aandelen in andere ondernemingen worden opgenomen aan aanschaffingswaarde. Indien er een impairment wordt vastgesteld, zal de nodige waardevermindering worden aangelegd.

1.5 Vorderingen op meer dan één jaar (rek 29 MAR)

Indien van toepassing worden deze gewaardeerd aan nominale waarde. Waardeverminderingen worden toegepast; zo er voor het geheel of een gedeelte van de vordering een onzekerheid bestaat over de betaling op de vervaldag. Op deze vorderingen worden eveneens waardeverminderingen toegepast wanneer hun realisatiewaarde op de balansdatum lager is dan hun boekwaarde.

1.6 Voorraden en bestellingen in uitvoering (rek 3 MAR)

WAARDERINGSREGELS

A. Grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen

De hulpstoffen en klein vervangingsmateriaal voor de woningen die door de technische diensten worden gestockeerd worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde of tegen de marktwaarde op balansdatum als die lager is voor zover het materialen betreft die de volgende 3 jaar met een grote mate van zekerheid kunnen gebruikt worden.

Onder aanschaffingswaarde wordt verstaan, de aanschaffingsprijs of de vervaardigingsprijs. De aanschaffingsprijs omvat, naast de aankoopprijs, de bijkomende kosten (zoals niet aftrekbare BTW). De vervaardigingsprijs omvat, naast de aanschaffingsprijs der grondstoffen, verbruiksgoederen en hulpstoffen, enkel de productiekosten die rechtstreeks aan het individuele product of aan de productgroep toerekenbaar zijn.

B. Onroerende goederen bestemd voor verkoop

Onroerende goederen bestemd voor verkoop zijn gewaardeerd tegen de aanschaffingsprijs of tegen de marktwaarde op balansdatum als die lager is. De aanschaffingsprijs wordt verhoogd met de aanschaffingskosten en de eventueel niet-aftrekbare btw.

1.7 Vorderingen op ten hoogste één jaar (rek 40/41 MAR)

Vorderingen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde. Op inventarisdatum zullen de openstaande vorderingen op individuele basis worden geëvalueerd. Dubieuze vorderingen zullen afgezonderd worden van de gewone vorderingen. Voor vorderingen die meer dan 12 maand geleden zijn ontstaan worden procentuele voorzieningen aangelegd.

Openstaande vorderingen op vertrokken huurders worden afzonderlijk opgevolgd. Wanneer zij op het einde van het eerstvolgende boekjaar nog steeds als vertrokken huurder in de balans openstaan, wordt de vordering aanzien als een dubieuze vordering en worden procentuele voorzieningen aangelegd. Het dossier wordt als definitief gesloten beschouwd op basis van een gerechtelijk schrijven ofwel na een verloop van 5 jaar. Op dat moment wordt deze dubieuze vordering als definitief oninvorderbaar beschouwd en ook volledig uitgeboekt.

1.8 Geldbeleggingen (rek 50/53 MAR)

Geldbeleggingen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde of aanschaffingswaarde zonder bijkomende kosten. Op de nominale waarde of aanschaffingswaarde worden waardeverminderingen geboekt indien de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan het voordien opgenomen bedrag.

1.9 Liquide middelen (rek 54/58 MAR)

Liquide middelen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde. Indien de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan de voorheen geboekte nominale waarde, wordt een waardevermindering geboekt.

1.10 Overlopende rekeningen (rek 490/491 MAR)

Over te dragen kosten die werden gemaakt tijdens het boekjaar of tijdens een vorig boekjaar, maar die ten laste vallen van volgend boekjaar of boekjaren.

Verkregen opbrengsten zijn opbrengsten die in de loop van volgend boekjaar geïnd worden maar betrekking hebben over het huidige boekjaar en in resultaat worden genomen.

1.11 Vorderingen in vreemde valuta

Vorderingen en schulden in vreemde valuta worden omgezet aan de officiële wisselkoers op de balansdatum. Eventuele niet gerealiseerde wisselkoerswinsten worden niet opgenomen.

2. PASSIVA

2.1 Kapitaal (rek 10 MAR)

2.2 Reserves (rek 13 MAR)

WAARDERINGSREGELS

2.3 Kapitaalsubsidies (rek 15 MAR)

De ontvangen kapitaalsubsidies worden in resultaat genomen pro rata het onderliggende activabestanddeel waarvoor de kapitaalsubsidie ontvangen is. Ontvangen bedragen worden onderverdeeld in kapitaalsubsidies en in uitgestelde belastingen kapitaalsubsidie dit volgens het tarief van vennootschapsbelasting dat van toepassing is op onze vennootschap.

2.4 Voorziening voor risico's en kosten (rek 160/165 MAR)

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 o.b.v. de uitvoering van de werken die in de voorafgaande boekjaren opgenomen zijn in deze plannen als zijnde grote onderhouds- en herstellingswerken.

De waarderingsregels zijn conform de boekhoudwetgeving. De voorzieningen mogen enkel nog opgenomen worden indien naar hun aard duidelijk omschreven verliezen of kosten waarschijnlijk of zeker zijn, doch waarvan het bedrag niet vaststaat. De verliezen moeten ook duidelijk individualiseerbaar zijn.

De voorzieningen worden bovendien conform de nieuwe bepalingen cfr. art. 194 WIB92, art. 28 en art. 29 d.d. 25/12/2017 opgenomen. De voorzieningen en risico's komen nog enkel in aanmerking voor fiscale vrijstelling in volgende gevallen:

- voorzieningen die voortvloeien uit verbintenissen die door de onderneming zijn aangegaan gedurende het belastbare tijdperk of één van de voorgaande belastbare tijdperken.
- voorzieningen die voortvloeien uit wettelijke of reglementaire verplichtingen, andere dan de verplichtingen die louter voortvloeien uit de toepassing van een boekhoudkundige of jaarrekeningrechtelijke reglementering.

2.5 Uitgestelde belastingen (rek 168 MAR)

De geboekte uitgestelde belastingen op ontvangen kapitaalsubsidies worden in resultaat genomen pro rata het onderliggende actiefbestanddeel waarvoor de kapitaalsubsidie ontvangen is.

2.6 Schulden op meer dan één jaar (rek 17 MAR)

Schulden worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

2.7 Schulden op ten hoogste één jaar (rek 42/48 MAR)

Schulden worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

2.8 Overlopende rekeningen (rek 492/493 MAR)

Toe te rekenen kosten die pas later in een boekjaar zullen worden betaald, maar die betrekking hebben op een verstreken boekjaar. Over te dragen opbrengsten zijn opbrengsten die in de loop van het boekjaar geïnd zijn, doch die betrekking hebben op een later boekjaar.

2.9 Schulden in vreemde valuta

Vorderingen en schulden in vreemde valuta worden omgezet aan de officiële wisselkoers op de balansdatum. Eventuele niet gerealiseerde wisselkoerswinsten worden niet opgenomen.

3. RESULTATENREKENING

Huuropbrengsten worden geboekt op basis van de maandelijkse huuropvragingen, rekening houdend met de individuele kortingen, op basis van de sociale toestand van de huurders.

De posten van de resultatenrekening worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

WAARDERINGSREGELS**4. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen worden per categorie in de toelichting vermeld voor de nominale waarde van de verplichting die in het contract voorkomt.

Volgende buiten balans opgenomen rechten en verplichtingen worden opgenomen:

Ontvangen technische waarborgen: 1.450.000,00 €

Erkenning

De INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING is een sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen onder het nummer 2630.

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Op 31 december 2021 werd het hangend geschil in het dossier "nieuwbouw 19 appartementen Duchéhof" gemeld waarin de Algemene Bouwonderneming Marcel Everaert-Cooreman van oordeel is dat zij onterecht de gunning van de werken niet gekregen hebben. Dit werd door de huisvestingsmaatschappij ontkend. De rechtbank heeft op 9 september 2022 geoordeeld dat deze vordering ongegrond is en veroordeelde de tegenpartij tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding. De tegenpartij is niet in hoger beroep gegaan tegen deze uitspraak en dus is deze zaak afgesloten.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 339.01

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	18,6	12,5	6,1
Deeltijds	1002	1,5	0,7	0,8
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	19,8	13,1	6,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	25.874	20.009	5.865
Deeltijds	1012	1.292	933	359
Totaal	1013	27.166	20.942	6.224
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.454.285	1.106.313	347.972
Deeltijds	1022	84.492	61.003	23.489
Totaal	1023	1.538.778	1.167.317	371.461
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	22.436	17.123	5.313

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	20,5	13,7	6,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	28.842	20.141	8.701
Personeelskosten	1023	1.445.869	1.047.409	398.460
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	26.993	18.762	8.231

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

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

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	2,2	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	4.296	
Kosten voor de vennootschap	152	231.567	

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	3		3,0
210	3		3,0
211			
212			
213			

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

- Pensioen
- Werkloosheid met bedrijfstoeslag
- Afdanking
- Andere reden
- Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	4		4,0
310	4		4,0
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	4		4,0
350			

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	3	5811	2
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	63	5812	20
Nettokosten voor de vennootschap	5803	6.261	5813	696
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	6.261	58131	696
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	4	5831	4
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	68	5832	67
Nettokosten voor de vennootschap	5823	2.363	5833	2.877
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	

REMUNERATIEVERSLAG

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).

De beloningen van de leden van de Raad van Bestuur zijn gebaseerd op de door de Algemene Vergadering vastgelegde zitpenningen per vergadering en rekening houdend met de door de VMSW vooropgestelde limieten. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van de maatschappij.

De leden van de Raad van Bestuur ontvangen per zitting een bruto zitpenning van 150 euro.

De Raad van Bestuur vergaderde 11 maal in 2022.

naam	afgevaardigde van	functie	vanaf	bedrag zitpenning
Piqueur Jan	Stad Vilvoorde	voorzitter	05-06-2019	1.650 €
Debeerst Rony	Gemeente Machelen	ondervoorzitter	09-11-2021	1.500 €
Bruynseels Geert	privé	bestuurder	05-06-2019	1.200 €
Ceuppens Guy	Stad Vilvoorde	bestuurder	05-06-2019	600 €
Samira Mayda	Stad Vilvoorde	bestuurder	05-06-2019	1.500 €
Meert Yentl	Stad Vilvoorde	bestuurder	13-04-2021	900 €
Gooris Danny	Gemeente Machelen	bestuurder	14-09-2021	1.500 €
Tielemans Steven	Gemeente Machelen	bestuurder	05-06-2019	1.200 €
Cornette Laura	Stad Mechelen	bestuurder	05-06-2019	1.500 €
Dehaene Tom	Provincie Vlaams-Brabant	bestuurder	05-06-2019	1.350 €

De commissaris ontving voor 2022 een bezoldiging van 9.583,20 euro.

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

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De statutaire algemene vergadering van de BV Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting vindt, conform de statuten, plaats op woensdag 31 mei 2023 in de lokalen van de vennootschap, Parkstraat 115, 1800 Vilvoorde en dit om 18u.

De aandeelhouders worden in kennis gesteld van het jaarverslag over het dienstjaar 2022 en de financiële toestand van de maatschappij op 31 december 2022.

1. Resultatenrekening:

De vennootschap sluit het boekjaar 2022 af met een te bestemmen winst van 2.007.987 euro. De te bestemmen winst wordt toegerekend op de rubriek overgedragen winst/verlies (14).

De huuropbrengsten zijn gestegen van 7.533.209 euro in 2021 naar 7.651.642 euro in 2022, hetgeen het gevolg is van leegstand en een aantal verkopen.

De kosten voor aankoop van goederen en diensten (61) zijn gestegen met 60,47%, hoofdzakelijk te verklaren door kosten voor grote herstellingen en onderhoudswerken (schilderwerken) enerzijds en uitzendkrachten anderzijds.

De personeelskosten zijn gestegen met 6,43% door aanpassingen van de bezoldigingen aan de levensduurte. Het gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten daalde licht van 20,5 naar 19,8.

In 2022 werden er terug enkele extra voorzieningen voor dubieuze vorderingen aangelegd.

De afschrijvingen zijn gestegen met 8,38%, nadat zij vorig boekjaar herzien werden ingevolge de invoering van het ministerieel besluit dat het origineel ministerieel besluit van 29 oktober 2010 (het boekhoud-MB) wijzigt met betrekking tot de verlenging van de afschrijvingstermijnen naar 50 jaar van projecten met een eerste afschrijving vanaf 2011.

De andere financiële opbrengsten zijn met 5,7% afgenomen, vooral door de vermindering van de intrest- en kapitaalsubsidies.

In 2022 werden 11 woningen verkocht waarop een meerwaarde werd geboekt. De uitzonderlijke opbrengsten (76) of meerwaarde uit deze verkopen en onteigening bedroegen 3.512.755 euro.

2. Balans:

Het balanstotaal stijgt in 2022 met 1,65% naar 150.293.635 euro, vooral door de uitgevoerde investeringen en bijhorende kredieten.

De handelsvorderingen (40) stegen wezenlijk tot 1.187.455 euro. Dit komt voornamelijk door het feit dat er per 31.12.2022 een aantal te innen bedragen van verkochte woningen zijn.

Het hoge bedrag aan liquide middelen dat op zelfde niveau is gebleven dan vorig jaar bedraagt 18.892.963 euro en wordt aangehouden als buffer om de financiële schulden te kunnen blijven aflossen in het geval van problemen met de huuropbrengsten of met stijgende kosten in de toekomst.

3. Financiële ratio's:

Het eigen vermogen + schulden op lange termijn zijn 12.832.877 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 22,39%. Hier zit de laatste jaren een positieve trend in, voornamelijk door de extra reserves naar aanleiding van de verkopen van huurwoningen aan zittende huurders of via openbare verkoop.

4. Overige wettelijke vermeldingen

De vennootschap is aan geen andere risico's en onzekerheden blootgesteld dan deze die van toepassing zijn binnen de sector van sociale huisvesting en de algemene risico's, zoals niet betaling door huurders, enz.

Overeenkomstig de bepalingen in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris dat tijdens het dienstjaar 2022 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op naleving van de opdracht van de vennootschap zoals vastgelegd in de statuten.

De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgave inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium. Bovendien blijft de maatschappij investeren in nieuwbouw, renovatie en aankoop van gebouwen om tegemoet te komen aan de kandidaat-huurders. De vraag voor het huren van een sociale woning overtreft nog steeds het aanbod.

Er werd op toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na het einde van het boekjaar 2022 die de continuïteit van de bedrijfsvoering in het gedrang brengen. Het hangend geschil in het dossier "nieuwbouw 19 appartementen Duchéhof", waarin de Algemene Bouwonderneming Marcel Everaert-Cooreman van oordeel is dat zij onterecht de gunning van de werken niet gekregen hebben, wat door de huisvestingsmaatschappij ontkend wordt, is afgesloten. De Rechtbank heeft op 9 september 2022 geoordeeld dat de vordering ongegrond is en heeft de tegenpartij veroordeeld tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding. De tegenpartij is niet in beroep gegaan tegen deze uitspraak en dus is deze zaak afgesloten.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 22 maart 2023 heeft de statuten aangepast aan de nieuwe modelstatuten en zich omgevormd tot woonmaatschappij en tegelijk heeft zij de rechtsvorm aangenomen van een besloten vennootschap met terugwerkende kracht op 1 januari 2023. De gecoördineerde tekst van de statuten is verschenen in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 30 maart 2023.

Er zijn geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

Er hebben geen mutaties in het kapitaal plaatsgevonden.

Tijdens het boekjaar heeft er geen inkoop van eigen aandelen plaatsgevonden.

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.

De Raad van Bestuur meldt dat er gedurende het boekjaar geen verrichtingen of beslissingen hebben plaatsgevonden die vallen onder toepassing van artikel 5:76 Wetboek van de vennootschappen en verenigingen.

Bij toepassing van artikel 3:6 §6 Wetboek Vennootschappen en Verenigingen merkt de Raad van Bestuur op dat de waarderingsregels in continuïteit verantwoord zijn.

Wij verzoeken U, overeenkomstig de bepalingen van de wet en de statuten, om aan de bestuurders en de commissaris, kwijting te verlenen voor het in het boekjaar eindigend op 31 december 2022 uitgeoefende mandaat c.q. controle.

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

Het mandaat van de commissaris-revisor werd bij beslissing van de Algemene Vergadering van 1 juni 2022 verlengd voor 3 jaar (BS 23/06/2022).

De wijzigingen in de samenstelling van de Raad van Bestuur werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 1 juni 2022 (BS 23/06/2022).

De Raad van Bestuur meldt dat geen financiële instrumenten werden gebruikt die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat.

Opgemaakt te Vilvoorde, 11 april 2023

De Raad van Bestuur

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 2022 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” BV

**Verslag van de commissaris
over de statutaire jaarrekening
afgesloten per 31 december 2022**

Inter Vilvoordse Maatschappij voor huisvesting
31 december 2022

BTW-TVA BE 0400.676.613

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DE INTERVILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING OVER HET
BOEKJAAR AFGESLOTEN OP
31 DECEMBER 2022**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van INTERVILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING BV (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 1 juni 2022, 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 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van INTERVILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING gedurende 4 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 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 150.293.634,82 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.743.414,71.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, 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 ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Inter Vilvoordse Maatschappij voor huisvesting
31 december 2022


BTW-TVA BE 0400.676.613

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

Inter Vilvoordse Maatschappij voor huisvesting
31 december 2022


BTW-TVA BE 0400.676.613

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

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.

Inter Vilvoordse Maatschappij voor huisvesting
31 december 2022


BTW-TVA BE 0400.676.613

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 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 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.

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 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, 17 april 2023,



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