



LOGEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELSE WONING

20

DE BRUSSELSE WONING



JAARVERSLAG
2020

INHOUD

INHOUD.....	1
INLEIDING	3
1. BEHEERSVERSLAG 2020.....	5
◆ <i>In te dienen documenten</i>	5
◆ <i>Evolutie van het netto jaarresultaat 2011 – 2020 (Code 70/67)</i>	6
◆ <i>Evolutie van het overgedragen resultaat 2011 – 2020 (Code 140/141 balans) ..</i>	6
◆ BRUTO BEDRIJFSRESULTATEN	7
◆ NETTO BEDRIJFSOPBRENGSTEN	27
◆ FINANCIËLE RESULTATEN.....	35
◆ <i>Financiële opbrengsten</i>	35
◆ <i>Financiële kosten</i>	36
◆ UITZONDERLIJKE RESULTATEN	38
◆ BELASTINGEN/OPNEMINGEN EN OVERBOEKING NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN EN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	38
◆ KASPOSITIETABEL.....	40
◆ ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG.....	44
◆ RESULTATENREKENINGEN	49
◆ BALANS.....	50
◆ BESTEMMING VAN HET RESULTAAT.....	51
BIJLAGEN	53
◆ BIJLAGE 1. JAARREKENINGEN 2020	
◆ BIJLAGE 2. REGELS VOOR DE WAARDERING VAN DE INVENTARIS OP 31/12/2020	

INLEIDING

2020 zal waarschijnlijk in ons geheugen gegrift blijven. De gezondheidscrisis heeft een schokgolf door de hele maatschappij gejaagd en de Brusselse Woning werd niet gespaard.

We zijn erin geslaagd om op koers te blijven voor wat betreft het financieel herstelbeleid, de versterking van onze "klantgerichte" benadering of nog ons energiebeleid, en dit ondanks het verplichte telewerk, de beperking van onze technische interventies, enz.

Bogend op de gebouwde funderingen hebben wij doorheen het jaar 2020 ons lot in eigen handen kunnen houden.

Het investeringsprogramma is aanzienlijk: meer dan 200 miljoen euro worden gewijd aan de renovatie van ons patrimonium. Ook de toekomst is veelbelovend dankzij het "Speciaal Klimaat" investeringsplan voor een bedrag van 74 miljoen euro, dat in het tweede semester van 2019 gelanceerd werd en waarvoor bij het begin van het tweede semester van 2021 stedenbouwkundige vergunningen zullen worden aangevraagd, zoals voorzien bij de uitrol van dit plan. Rekening houdend met dit bijzondere jaar 2020, kan ik niet anders dan de teams te feliciteren; ze hebben creativiteit aan de dag gelegd om op de ingeslagen weg verder te gaan met als enig doel onze huurders een beter leefkader te bieden.

Om helemaal volledig te zijn, mogen we de rehabilitatie van de Papenvestsite niet vergeten, waarvan het totale budget 73,5 miljoen euro bedraagt, die nu in het stadium van het voorontwerp zit, en waarvoor in de loop van het tweede semester van 2021 eveneens een stedenbouwkundige vergunning zal worden aangevraagd.

Tot slot, is voortwerken aan het financieel herstel is één van de voornaamste bekommernissen van de Brusselse Woning. Met opnieuw een positief resultaat aan het eind van het jaar 2020, wordt een negende opeenvolgende boekjaar in het groen afgesloten.

Het financieel evenwicht is broos en vergt een doorlopende aandacht; daarom hebben we in 2020 beslist om onze politiek van beheerscontrole te versterken via een budgetconstructie die het volledige Uitvoerend Comité van de Brusselse Woning responsabiliseert en een financiële politiek van trimestriële afsluiting om ons in staat te stellen om het financiële traject van de Brusselse Woning beter te volgen.

In dat verband zult u vaststellen dat het jaarverslag 2020 werd teruggebracht tot zijn meest eenvoudige expressie: het financieel beheersverslag. Deze beslissing werd door de Raad van Bestuur genomen op zijn zitting van april 2021 en volgde op een volledige herziening van het Strategisch Plan in samenwerking met de BGHM. Het jaarverslag en het strategisch plan (vorige versies) waren immers redundant voor een reeks analyses. We hebben ervoor gekozen om in het strategisch plan de context te schetsen van de omgeving waarin de Brusselse Woning evolueert, teneinde de strategische krachtlijnen die voor de komende jaren werden ontwikkeld beter uit te leggen en om het jaarverslag te beperken tot de financiële informatie van het verstrekken jaar.

Het instrument dat ter beschikking van de huurders wordt gesteld is zeker nog voor verbetering vatbaar, in het bijzonder op het vlak van directe communicatie over de opvolging van de aanvragen, maar zonder valse bescheidenheid kunnen alle medewerkers, en de Raad van Bestuur, fier zijn over zijn prestaties.

Ik zal mij, met de steun van de teams, elke dag inspannen om de Brusselse Woning tot een referentiemaatschappij in de sociale huisvestingssector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te maken!



Lionel GODRIE
Directeur-général

1. BEHEERSVERSLAG 2020

◆ In te dienen documenten

In overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV), zullen het verslag van de commissaris, het beheersverslag en het verslag over de bezoldiging van de bestuurders neergelegd worden bij de Nationale Bank van België, samen met de jaarrekeningen.

"Geachte dames, geachte heren,

In overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen stellen wij u het beheersverslag van onze vennootschap voor het boekjaar 2020 voor en leggen we u de op 31 december 2020 afgesloten jaarrekeningen ter goedkeuring voor".

2020 was een bijzonder jaar, met de uitbraak en de verspreiding van het coronavirus die de wereldeconomie hebben aangetast. Desondanks heeft de Brusselse Woning op financieel vlak geen grote impact ondervonden.

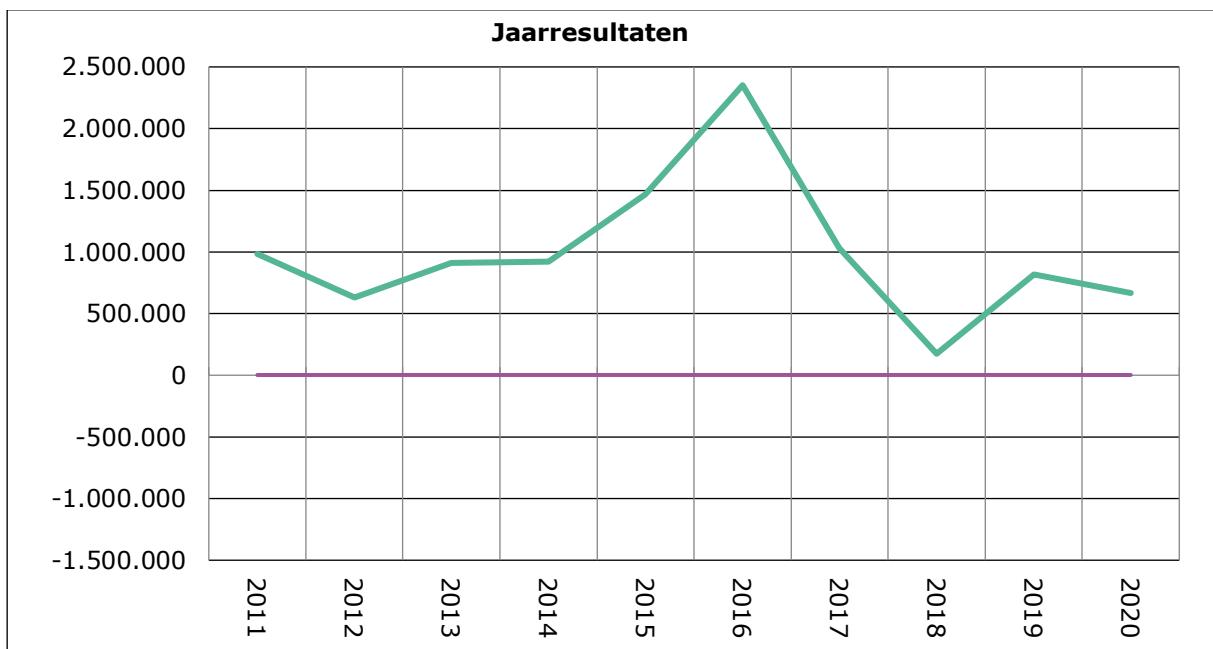
Bespreking van de resultaten

Voor het verstreken dienstjaar heeft de Brusselse Woning een nettowinst van 668.748,62 € geboekt, tegen 817.713,66 € in 2019.

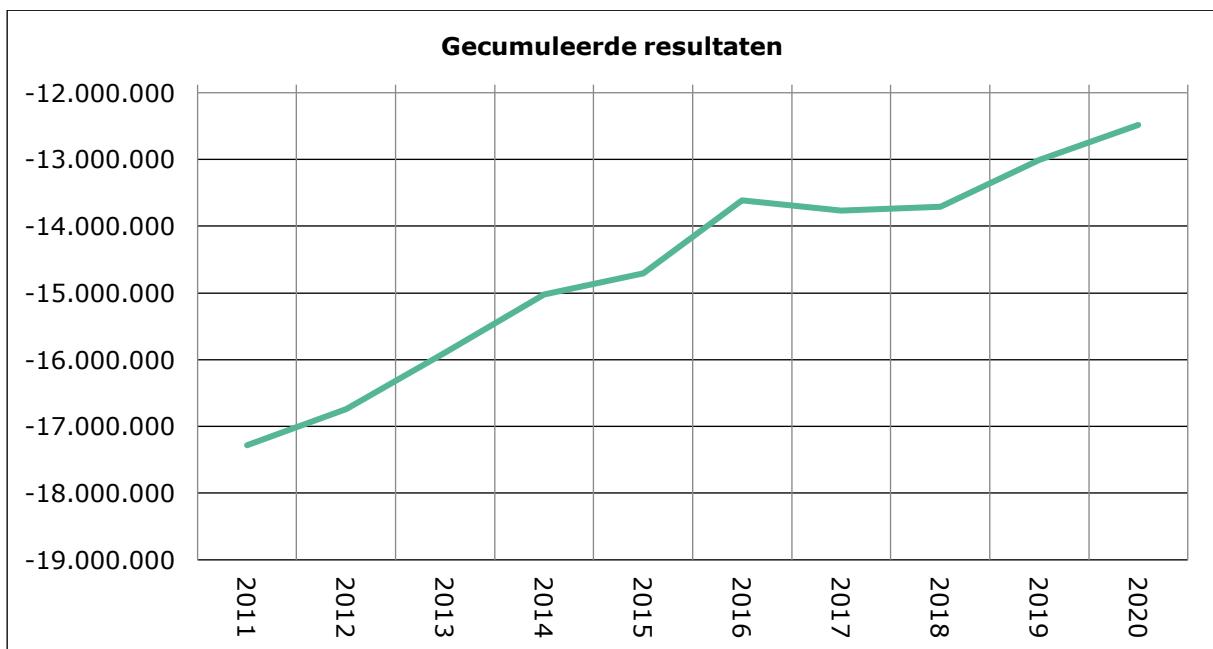
	2019	2020
Netto bedrijfsresultaat (70/64)	1.048.216,84	515.443,55
Financieel resultaat (75/65)	448.244,76	108.258,83
Uitzonderlijk resultaat (76/66)	0,00	-129.552,29
Opnemingen/overboekingen uitgestelde belastingen (78/68))	-31.142,54	14.587,49
Belastingen (77/67)	-65.758,53	-78.731,91
Opnemingen/overboekingen belastingvrije reserves (789/689)	-581.846,87	238.742,95
Resultaten van het dienstjaar (70/67)	817.713,66	668.748,62

De tabellen met de resultatenrekeningen (inclusief de cijfers van het Volledig Lokaal Strategisch Plan "VLSP") en de balans zijn opgenomen in bijlage van het verslag.

◆ Evolutie van het netto jaarresultaat 2011 – 2020 (Code 70/67)



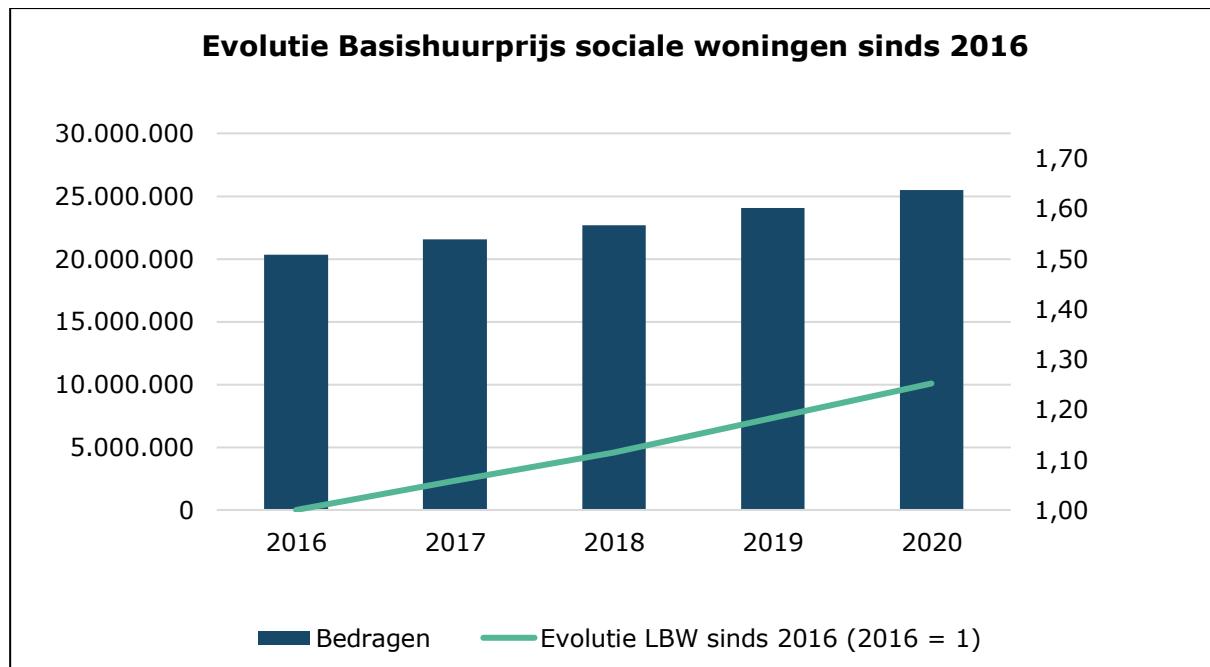
◆ Evolutie van het overgedragen resultaat 2011 – 2020 (Code 140/141 balans)



◆ BRUTO BEDRIJFSRESULTATEN

Code 70000: huur sociale woningen (+ 6% / - 0% Vlsp)

De herziening van de huurprijzen is een operatie die maatschappijen een zekere manoeuvreerruimte biedt die toelaat om hun inkomsten bij te stellen in functie van de uitgaven, en dit binnen het wettelijk en regelgevend kader.



In 2016 (na de fusieverrichtingen) bedroeg het jaarlijks bedrag van de basishuurprijzen van de sociale woningen (= theoretische huurwaarde van elke woning) 20.343.708 € en 25.467.803 € in 2020, dus een gecumuleerde vooruitgang van 25%.

De reële huurprijzen zijn geplafonneerd ten gevolge van het mechanisme voor de berekening van de huur. De reële huurprijs is afhankelijk van verscheidene factoren:

- De inkomsten van het gezin;
- Het aantal kinderen ten laste;
- Het feit dat een lid van het gezin een persoon met een erkende handicap is;
- De waarde van de woning.

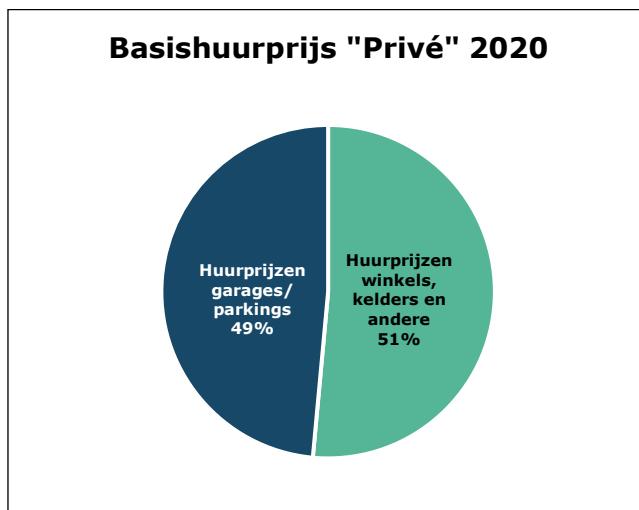
De wetgeving stelt een reeks plafonds op die de reële huurprijzen niet mogen overschrijden. De impact op de werkelijke huurprijzen vertegenwoordigt dus niet dezelfde verhouding als de evolutie van de basishuurprijzen.

Code 70010 tot 30: Andere huurprijzen (- 7% / -10% Vlsp)

Het bedrag van de andere huurprijzen bedraagt 1.150.341 € en is als volgt opgesplitst:

- Huur winkels, kelders en dergelijke: 592.033 €
- Huur garages/parkings: 558.308 €

Voor 2019 was dat bedrag gelijk aan 1.242.184 €, de variatie is voornamelijk afkomstig van het bedrag van de bijdragen voor GSM-antennes dat, sinds 2020, ondergebracht wordt onder andere bedrijfsopbrengsten (code 74) naar aanleiding van de herziening van het boekhoudplan BGHM.



Code 70:1 Verlies van sociale en privé basishuurprijzen (onbewoonde en onbewoonbare woningen) (+ 21% / +1% Vlsp)

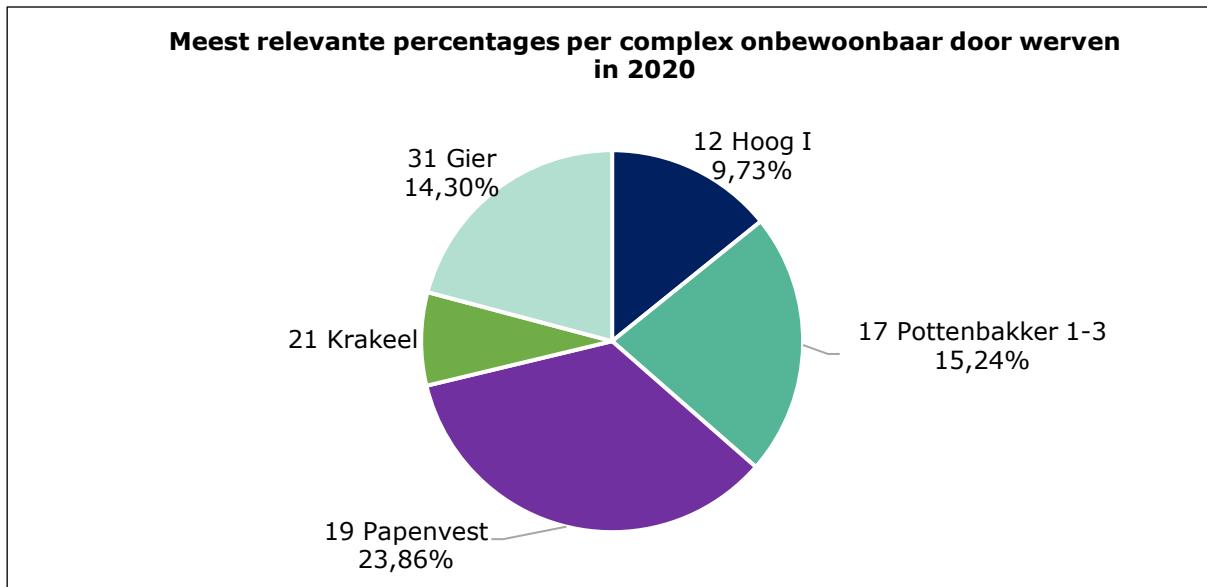
Het financieel verlies door de leegstand van sociale en privé woningen bedroeg 2.936.370 € tegen 2.421.287 € in 2019.

In 2020 vertegenwoordigen de financiële verliezen voor onbewoonte sociale woningen (huurleegstand, overige) 0,50% van de basishuurprijzen van de woningen. Deze verliezen zijn te wijten aan:

- uitzettingen;
- mutaties, transfers;
- opzeggingen huurders en maatschappij;
- uittredingen zonder opzeg;
- overlijdens;
- andere.

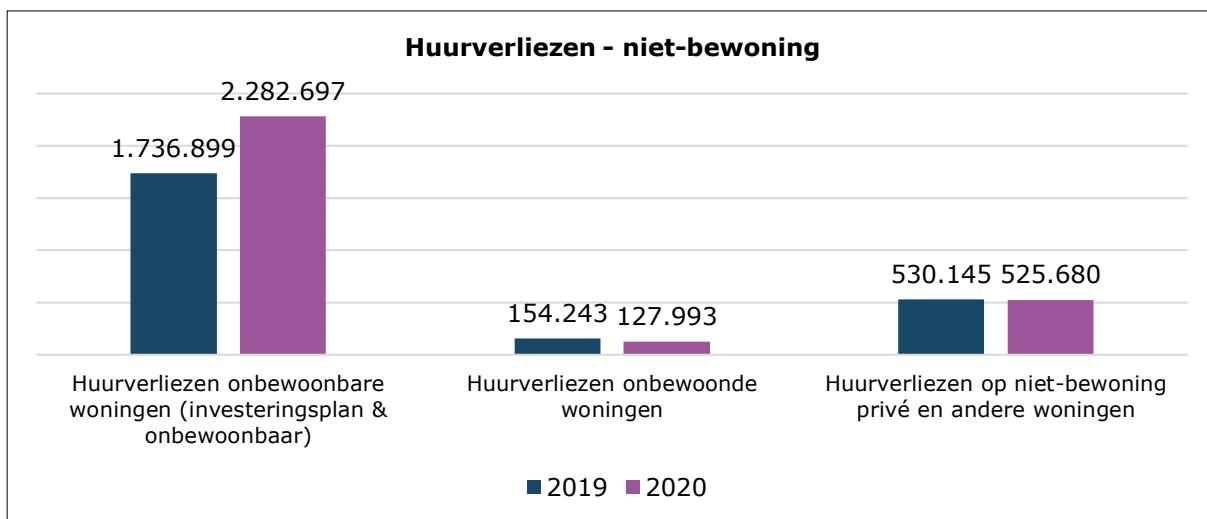
In 2020 bedroegen de financiële verliezen voor onbewoonbare sociale woningen (in verband met de complexen die een renovatie ondergingen en omvattende ook de onbewoonte woningen) 8,96% van de basishuurprijzen van de sociale woningen en ondergingen ze een stijging van meer dan 31% ten opzichte van het boekjaar 2019.

De woningen die onbewoonbaar zijn door werven volgen de evolutie van de planning van de lege woningen wegens werken en werven.



(de projectie van de verliezen van basishuurprijzen voor niet-bewoning van sociale woningen die opgenomen zijn in het Vlsp is afkomstig van het investerings- en huurbeheerplan)

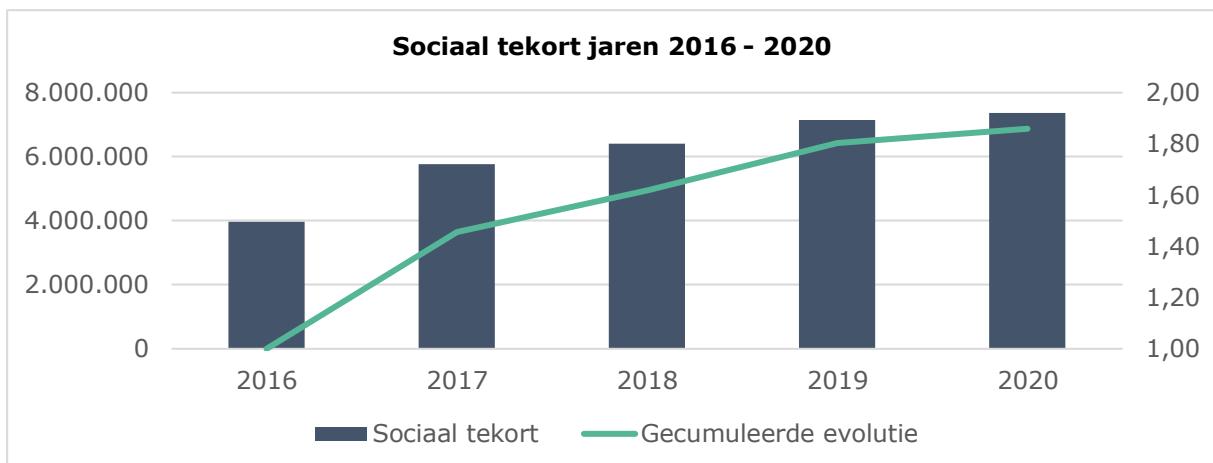
De financiële verliezen verbonden aan de "privé" woningen vertegenwoordigen 46% van de basishuurprijzen van de "privé" woningen vs 43% in 2019.



Code 702: Netto sociale kortingen (+ 3% / Vlsp 0%)

Het totaal bedrag van het sociaal tekort (verschil tussen het bedrag van de basishuurprijzen van de woningen en dat van de reële huurprijzen van de bewoonde sociale woningen, exclusief solidariteitstoelage) van het jaar 2020 bedraagt 7.366.342 € (7.148.779 € in 2019), wat 32% van de basishuurprijzen van de bewoonde sociale woningen van het jaar 2020 vertegenwoordigt (zoals in 2019).

De toename van 3% leidt tot een gevoelige stijging van het sociaal tekort 2020 (+ 217.563 €).



Over het jaar 2020 is de gemiddelde inkomenscoëfficiënt van de huurders nog steeds lager dan 1, wat betekent dat de inkomens van onze huurders lager zijn dan het referentie-jaarinkomen dat meegeleid werd door de BGHM (20.168,82 € voor het jaar 2020). Deze inkomenscoëfficiënt speelt een rol in de berekening van de reële huurprijzen.

De financiering van dit sociaal tekort naar rato van 75% (5.524.756 €) via de storting van de Gewestelijke Solidariteitstoelage (code 73, + 11% / Vlsp 0%) zal pas tegen het einde van het jaar 2021 plaatsvinden.

De rubriek 73 "Gewestelijke Solidariteitstoelage (GST)" werd speciaal in het leven geroepen voor de O.V.M.'s van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze registreert elk jaar de door de BGHM toegekende solidariteitstoelage.

[Code 703/7: Voorzieningen huurlasten, diverse bijdragen en kortingen ten laste van de O.V.M. \(- 8% / -11% Vlsp\)](#)

De rubriek "Voorzieningen huurlasten & diverse bijdragen" evolueert in functie van de jaarlijkse kostprijs van de huurlasten, de lasten voor energieverbruik (ten laste van de huurders), de huurvoorzieningen die in de rekeningen geïnjecteerd worden en de bijdragen voor kabeltelevisie.

Het bedrag van de regularisatie van de afrekeningen van lasten 2020 (provisies min huurkosten) resulteert in een totaal bedrag in het voordeel van de huurders.

Rekening houdend met de raming van de verliezen aan huurlasten wegens niet-bewoonde woningen en het saldo van de regularisatie van het vorige boekjaar, staat de optelling van het bedrag van de regularisatie 2020, van de raming van het verlies voor niet-bewoning 2020 geboekt als negatieve opbrengst onder rubriek 707.

De rubriek omvat in 2020 ook de kortingen die door de O.V.M.'s werden toegekend als negatieve opbrengst rekening 703 genotshinder en andere tijdelijke huurkortingen (83.749 €). De vorige boekjaren werden deze kortingen opgenomen in rekening 702 sociaal tekort in het berekeningsveld van de GST. Deze wijziging volgt op de herziening van het boekhoudplan BGHM. Verlies in GST 2021: 62.812 €.

Code 709 : Solidariteitstoelage (+ 11% / +9% Vlsp)

Gezinnen die in een sociale woning leven, terwijl hun inkomen het toelatingsinkomen dat jaarlijks door de BGHM wordt vastgelegd, overschrijden, zullen een solidariteitstoelage moeten betalen die wordt berekend op de theoretische waarde van de bewoonde woning.

Toelatingsinkomens op 01/01/2020:

- 23.283,17 € (voor een alleenstaande)
- 25.870,20 € voor een gezin met één inkomen)
- 29.565,98 € (voor een gezin met meerdere inkomens)

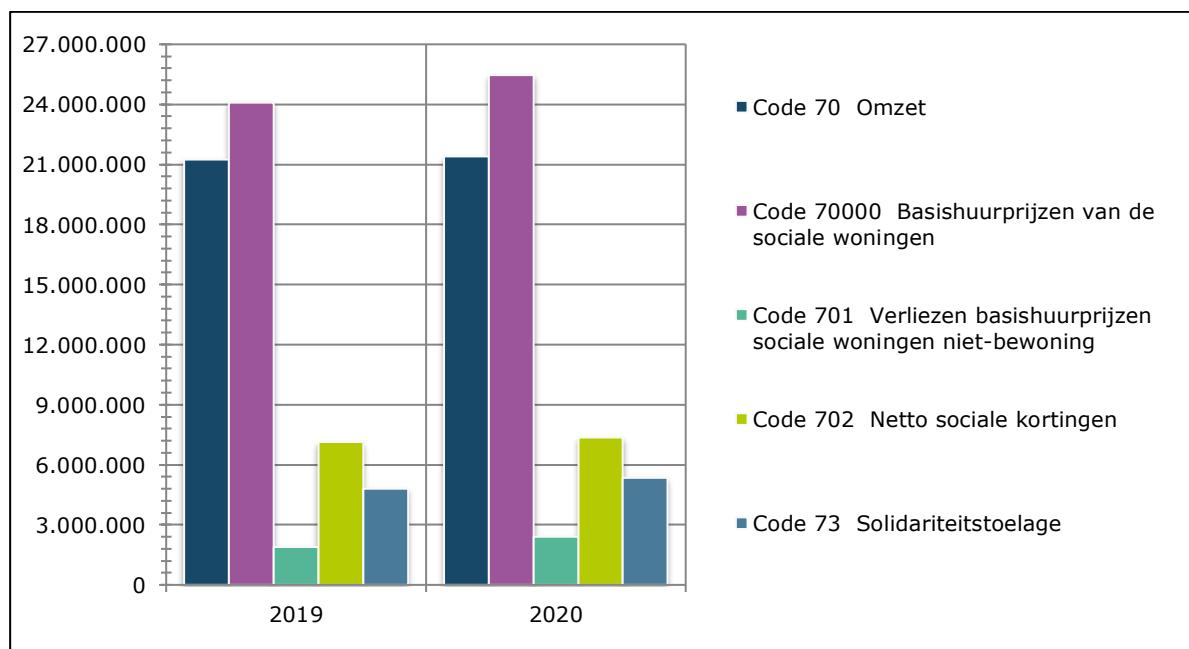
Deze bedragen worden verhoogd met:

- 4.434,89 € per meerderjarige persoon met een handicap die deel uitmaakt van het gezin
- 2.217,44 € per kind ten laste

Deze post evolueert naargelang de hoogte van de inkomsten van een deel van onze huurders.

Enkele belangrijke cijfers:

		2019	2020
Code 70	Omzet	21.244.854	21.414.209
Code 70000	Basishuurprijzen van de sociale woningen	24.076.570	25.467.803
Code 701	Verliezen basishuurprijzen sociale woningen niet-bewoning (onbewoond en onbewoonbaar)	1.891.142	2.410.689
Code 702	Netto sociale kortingen	7.148.779	7.366.342
Code 73	Gewestelijke Solidariteitstoelage	4.810.679	5.361.584



Code 72 : Geproduceerde vaste activa (+ 26% / + 25% Vlsp)

De geproduceerde vaste activa is een boekhoudkundig begrip dat een maat is voor het werk dat de vennootschap voor eigen rekening heeft uitgevoerd, in dit geval en hoofdzakelijk de prestaties die op de werven uitgevoerd worden door ons Departement Investeringen. Deze prestaties, geëvalueerd in EUR, worden geboekt op de activa van de balans en als opbrengst op de resultatenrekeningen (compenseert gedeeltelijk de loonkosten van het Departement Investeringen). Deze rubriek omvat ook de valorisatie van de werken voor het in goede staat herstellen van de woningen die uitgevoerd worden door de Technische Regie naar rato van 25%.

In 2020 hebben we meer loonmassa beschouwd in de berekening van de geproduceerde vaste activa (bijkomende beheerders bij het Departement Investeringen in 2020).

Het percentage van de prestaties op werven die in 2020 opgenomen zijn in geproduceerde vaste activa bedraagt **86%** tegen 75% in 2019.

Code 74: Overige bedrijfsopbrengsten (- 14% / - 4% Vlsp)

Onder deze rubriek zijn de verschillende bedrijfsopbrengsten geboekt die een bijkomstig karakter hebben ten opzichte van de hoofdactiviteit van de vennootschap, zoals o.a.:

- De terugvordering van kosten bij de huurders/derden (privélasten, kosten van aangetekende brieven, huurschade, enz.);
- De terugvordering van administratieve kosten;
- De terugbetaling van schade gevallen via de verzekерingsmaatschappijen;
- De storting van de stimulansen van de overheid via de BGHM (stimulansen beheerovereenkomst, aanwervingspremies);
- De storting van de aanwervingspremies ACS (Actiris);
- De terugbetaling via de BGHM van de opcentiemen en via Brussels Fiscaliteit van de ontheffingen op het vlak van onroerende voorheffing;
- De terugbetaling naar rato van 50% van de erfpachtvergoedingen (Middelweg en Molenblok);
- De storting van de stimulansen beveiliging Stad Brussel (bewakingskosten);
- Allerlei andere bedrijfsopbrengsten.

De daling die zich in 2020 voordoet ten opzichte van 2019 houdt verband met verrichtingen die in 2019 werden geboekt en niet of voor een kleiner bedrag herhaald werden in 2020, de storting in 2019 van een stimulans wijkcontract van 200.000 € (6.066 € in 2020), een energiepremie van 212.849 € (60.677 € in 2020) en bedragen die moeten worden teruggevorderd van Brussels Fiscaliteit op de AB's op het vlak van onroerende voorheffing van vorige boekjaren die verkeerd werden opgesteld.

2020 boekt een meerwaarde op de verkoop van een grondperceel Visitandinen + 171.185 €.

Nog altijd ten gevolge van de herziening van het boekhoudplan BGHM, worden de gestorte bijdragen voor de GSM-antennes 94.545 € voortaan geboekt onder rubriek 74 en niet meer onder 70 zoals vroeger.

Het bedrag van de terugvorderingen van de administratieve kosten omvat o.a. de terugbetaling via de BGHM van 50% van de aan Stad Brussel betaalde vergoedingen (annuïteit project Middelweg 110.706 € en Molenblok 180.590 €).

De geïnde vergoedingen voor schade gevallen variëren elk jaar naargelang de verzekeringsdossiers.

Aard van de opbrengsten	2019	2020
Exploitatiesubsidies: aanwervingspremies (1)	639.868	696.523
Exploitatiesubsidie: Stimulans beheerovereenkomst	171.337	158.677
Exploitatiesubsidie: Stimulans wijkcontract	200.000	6.066
Exploitatiesubsidie: Energiepremies	212.869	60.677
Exploitatiesubsidie: Stimulans beveiliging Stad Brussel	49.951	84.973
Meerwaarde op verkoop materiële vaste activa	0	171.185
Inning huurschuldvorderingen	9.409	9.449
Terugvordering administratieve kosten	333.992	326.167
Terugvordering onderhoudskosten	95.531	64.166
Terugvordering huurschade	48.104	67.930
Terugvordering badges	1.174	-3.044
Terugvordering onderhoudskosten regie	31.677	28.049
Terugvordering onroerende voorheffing	641.958	231.257
Terugvordering plaatsbeschrijving	16.720	25.558
Terugvordering energie- en administratieve kosten bij de huurders	0	16.084
Vergoeding Nhw, ingebrekestelling, enz.	19.801	3.595
Bijdragen GSM-antennes	0	94.545
Overige bijdragen (overeenkomsten)	0	12.000
Terugvordering ter beschikking gesteld personeel - syndicus	12.651	0
Terugvordering kosten geschillen	0	3.081
Vergoedingen schadegevallen	67.238	42.221
Terugvordering sociale kosten	6.602	6.571
Diverse andere bedrijfsopbrengsten (2)	61.734	154.037
Totaal	2.620.617	2.259.769

(1) Exploitatiesubsidies: aanwervingspremies	2019	2020
Aanwervingspremies Actiris	546.168	602.606
Aanwervingspremies Win-WIN uitkeringen	3.700	0
Subsidie (Plannen voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie)	20.000	20.000
Aanwervingspremies BGHM (1 VTE departement investering)	70.000	70.000
Aanwervingspremies verlof-opleiding	0	3.917
Totaal	639.868	696.523

(2) Diverse andere bedrijfsopbrengsten	2019	2020
Terugvordering Voordelen alle aard/maaltijdcheques	11.226	0
Rechtzetting vorige dienstjaren	3.514	0
Rechtzetting huur vroegere dienstjaren	2.582	0
Regularisatie openstaand saldo op uit de vennootschap gehaald patrimonium wegens fusie Gebruwo	44.413	70.409
Regularisatie KTL 1e trim 2018 delta formulier HB en BGHM	0	17.781
Rechtzetting P2 2011 open niet-verschuldigd bedrag (circularisatie)	0	12.723
Regularisatie aanvullende verzekeringen vorige boekjaren	0	34.393
Rechtzetting diverse crediteuren saldo vóór 2016	0	6.802
Andere regularisaties	0	11.928
Totaal	61.734	154.037

Code 60: Bevoorrading & goederen (+ 22 % / + 2 % Vlsp)

Deze rubriek schommelt in functie van de aankopen van stockgoederen die tijdens het jaar verbruikt worden en omvat hoofdzakelijk de aankoop van leveringen die nodig zijn voor de Technische regie.

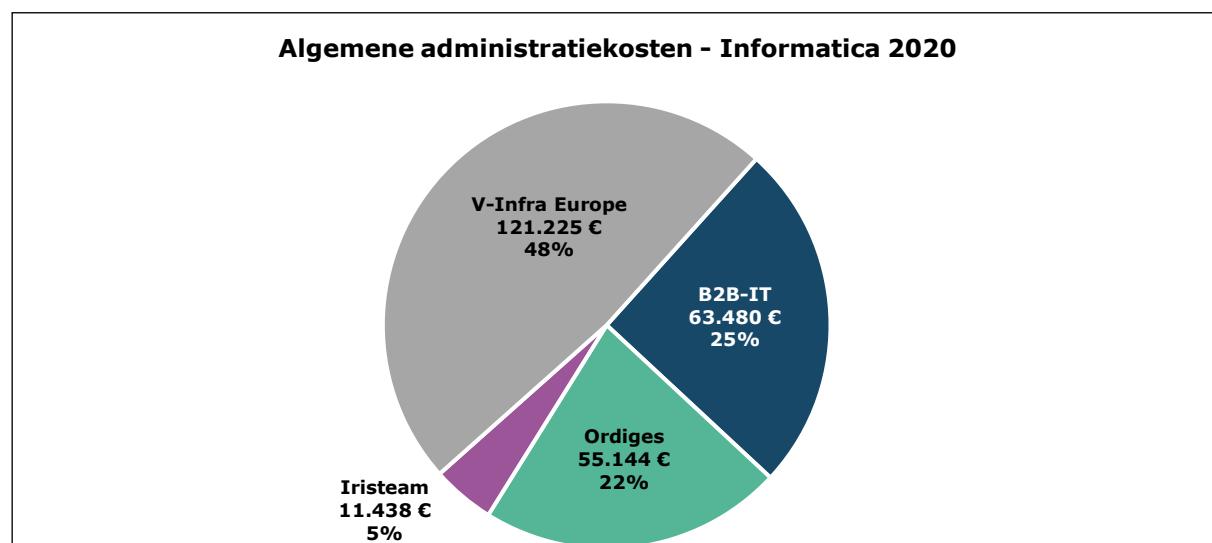
Code 61: Geleverde diensten en diverse goederen (- 3% / - 9% Vlsp)

Code 610: Algemene administratie (+ 22 % / +10 % Vlsp)

Algemene administratiekosten	2019	2020
Leveringen voor kantoor, informatica en andere	60.218	41.611
Post, telefonie en internet	128.819	121.665
Verplaatsingskosten/express brieven	289	108
Documentatie/wettelijke publicaties/bijdragen	22.456	18.796
Communicatie	0	39.392
Sociaal secretariaat	33.182	34.302
Architecten/deskundigen	19.799	9.500
Revisors	21.780	25.996
Informaticaprestaties	109.131	251.287
Advocaten/advies & vertalingen	50.946	92.118
Diverse beheerskosten	19.892	17.607
Diverse administratiekosten/Sociale begeleiding	196.581	157.719
Totaal	663.094	810.103

De meeste van de rubrieken van de algemene administratiekosten verminderen in 2020 vs 2019, behalve de rubrieken informaticaprestaties en consultancy, die aanzienlijk stijgen.

De rubriek van de informaticakosten wordt hieronder opgesplitst en omvat niet het onderhoud van de informatica = code 613.



De invoering van V-Infra in 2020 ter geleidelijke vervanging van de firma B2B-IT heeft kosten gegenereerd die nodig waren voor de behoeften van de Brusselse Woning.

In 2020 stijgt de rubriek advocaten, consultancy ten opzichte van 2019, opsplitsing van de kosten hierna:

Advocaten, consultancy			
Notarissen	Wijziging van de statuten (naar aanleiding van de herziening van het Wetboek van vennootschappen)		2.253
Advocaten	Marktanalyse, contract, advies, arbeidsreglement, maandelijkse juridische prestaties		50.430
Consultancy	Toezicht team, organisatie	5.000	
Consultancy	Strategisch plan	6.110	
Consultancy	Sociale verkiezingen	15.458	
Consultancy	Juridisch sociaal secretariaat	889	
		27.457	
Coaching	Allerlei		830
Totaal		80.969	
Vertaling			11.149
Totaal		92.118	

De opsplitsing van het bedrag van de sociale begeleiding en diverse administratiekosten van het jaar 2020 is als volgt:

Diverse administratiekosten/Sociale begeleiding	2019	2020
Sociale beg. Versailles Seniors	40.000	40.000
Sociale beg. - projectoproep	32.361	27.228
Sociale beg. PSC Radijs Marollen	0	6.061
Diverse administratiekosten	3.679	15.263
Externe communicatie/krant/enz.	33.430	0
Kosten verbonden aan inhuldigingen, expo's, huurdersvergaderingen...	3.674	4.032
Huurders (premies, enz.)	76.652	61.415
Giften/Nieuwjaarsgeschenken	2.560	3.720
Verhuisdozen	4.225	0
	196.581	157.719

De vermindering van de kosten voor sociale begeleiding in 2020 is voornamelijk afkomstig van een overdracht van rubriek in 2020: de communicatiekosten die opgenomen zijn in de sociale begeleiding in 2019 33.430 € worden voortaan geboekt onder rubriek 610 algemene administratiekosten 39.392 €.

Code 6110+6112 : werken ten laste van de O.V.M. (+ 1 % / - 6%)

Kosten voor onderhoud en herstellingen in onze gebouwen.

Om een volledig beeld te hebben van de kostprijs van de in onze gebouwen uitgevoerde onderhouds- en herstellingswerken dient er ook rekening te worden gehouden met de werken die uitgevoerd werden door onze Technische Regie, de werken die uitgevoerd werden naar aanleiding van plaatsbeschrijvingen en andere van het onderhoudsplan die opgenomen zijn in investeringen, de terugbetalingen die ontvangen werden van de verzekeringsmaatschappijen ten gevolge van de diverse schadegevallen in de gebouwen, en met de doorfacturatie van privélasten en huurschade die als opbrengsten geboekt werden in de loop van 2020.

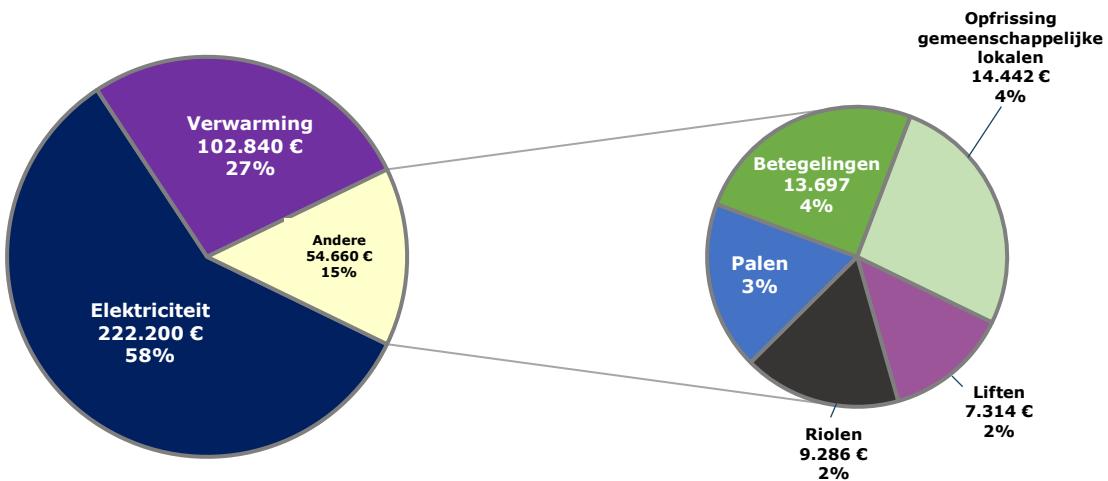
Onderhouds- & herstellingskosten gebouwen (exclusief afrekeningen van gemeenschappelijke lasten)	2019	2020
Rubrieken van de lasten 61 via onderaannemers		
werken ten laste van de O.V.M. (inclusief huurprijzen erfpacht en andere huurprijzen)	3.273.609	3.104.741
Onderhoudsplan werken voor in goede staat herstellen van de woningen (75% ten laste)	616.540	865.524
Prive werken die doorgefactureerd moeten worden aan derden	114.272	71.596
Totaal	4.004.421	4.041.861
Rubrieken van de lasten 60 + 62 via Technische Regie		
Valorisatie prestaties werken ten laste van de O.V.M.	736.992	614.459
Valorisatie prestaties werken ten laste van de O.V.M. in goede staat herstellen van de woningen 75%	127.689	83.386
Valorisatie prestaties prive werken die doorgefactureerd moeten worden aan derden	33.225	2.931
Totaal	897.906	700.776
Rubrieken van de investeringen 22		
Onderhoudsplan - Werken voor het in goede staat herstellen van de woningen onderaannemers 25 %	205.513	288.508
Onderhoudsplan - Werken voor het in goede staat herstellen van de woningen Regie 25%	42.563	27.795
Onderhoudsplan - andere werken	189.549	379.700
Totaal	437.625	696.003
Rubrieken van de opbrengsten 74		
Terugbetalingen verzekeringen (gebouwen)	-59.087	-33.372
Doorfacturatie privélasten & huurschade	-192.032	-185.704
Totaal	-251.119	-219.076
Kosten (+) investeringen (-) opbrengsten	5.088.834	5.219.564
Rubrieken in goede staat herstellen & andere onderhoudsplan		
Werken voor in goede staat herstellen van de woningen rubriek 61 + 22 onderaannemer + Regie	992.306	1.265.212
Onderhoudsplan - andere werken	189.549	379.700
Totaal	1.181.855	1.644.912

Rekening houdend met de door de Technische regie uitgevoerde prestaties, vertoont het bedrag van de onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de vennootschap een daling in 2020 ten opzichte van 2019 (-159.690 €).

Er is echter een stijging van het bedrag van de kosten voor het in goede staat herstellen van de woningen tussen twee verhuringen in; deze prestaties worden door onze onderaannemers uitgevoerd. Dezelfde prestaties, uitgevoerd door onze Technische regie, dalen in 2020 conform de uitgerolde strategie.

De werken van het onderhoudsplan stijgen eveneens in 2020 ten opzichte van 2019, dit betreft voornamelijk de elektriciteitswerken.

Werken onderhoudsplan jaar 2020

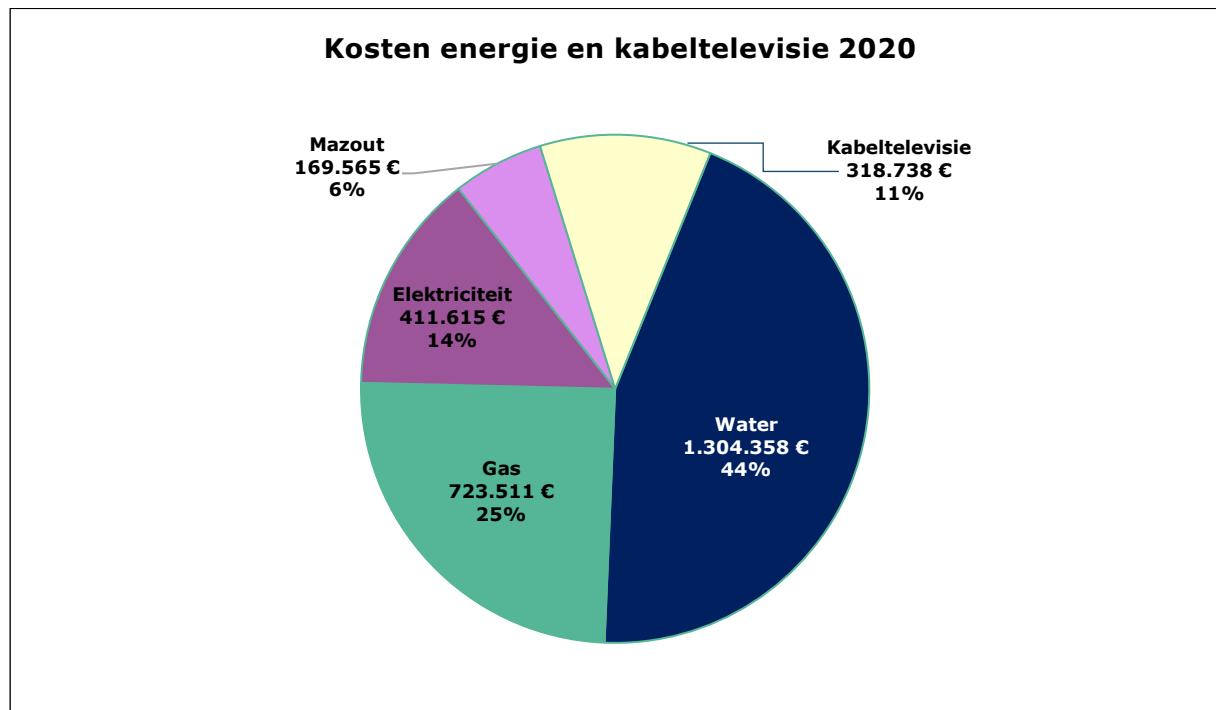
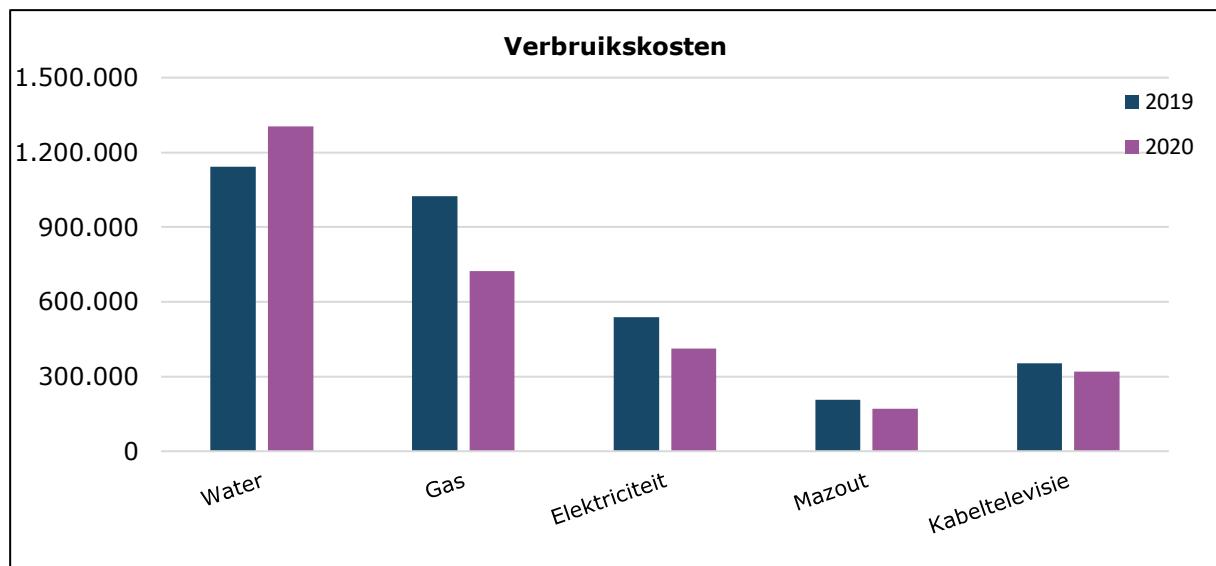


De onderhouds- en herstellingskosten die onder de gemeenschappelijke lasten vallen (rubriek 6111) dalen met dezelfde grootteorde (- 160.163 €) als werd vastgesteld voor de onderhouds- en herstellingskosten ten laste van de vennootschap.

Code 612: Verbruikskosten (- 10% / -16%)

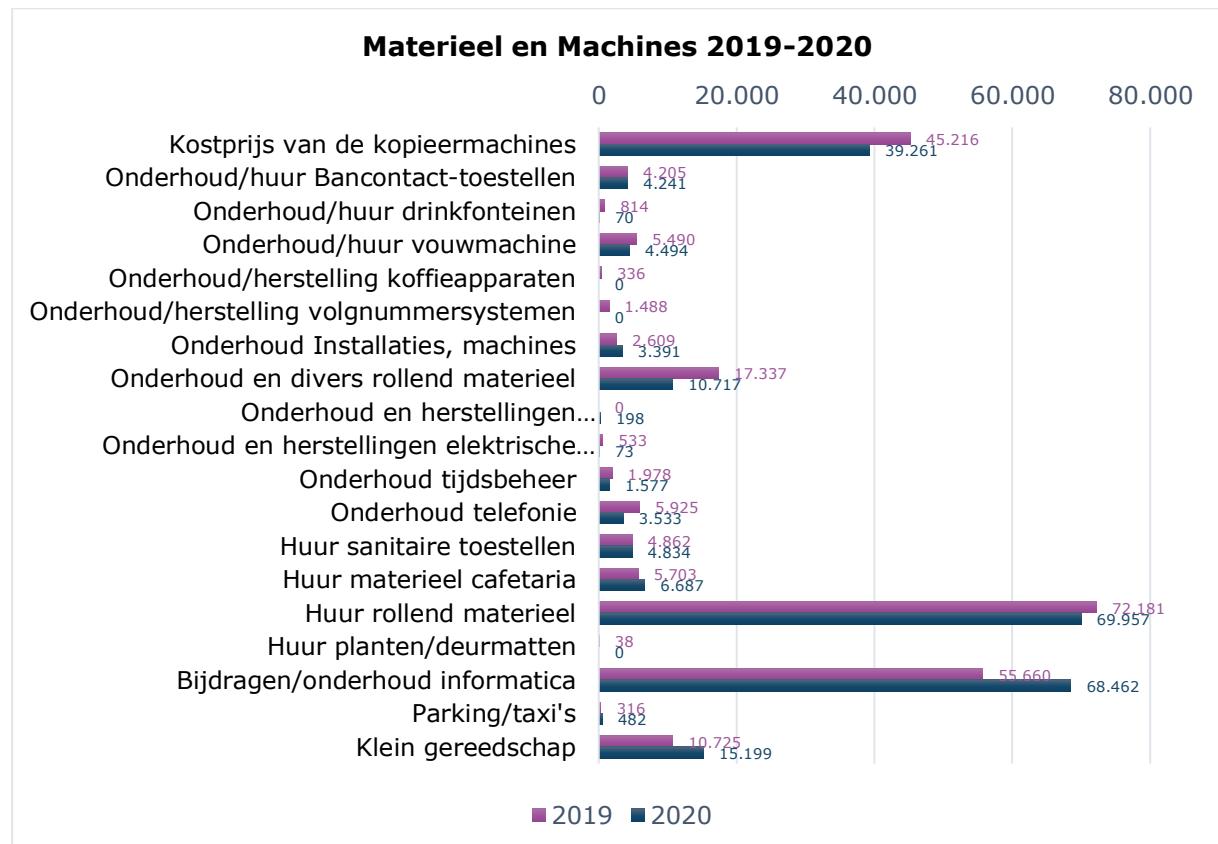
De kosten voor energieverbruik ten laste van de Brusselse Woning en ten laste van de huurders evolueren in functie van de verbruiken (volgens de weersomstandigheden) en de energieprijs. De kosten voor abonnementen op kabeltelevisie variëren naargelang het aantal aansluitingen op de kabeltelevisie. Alle rubrieken dalen, behalve de kosten voor waterverbruik.

	2019	2020
Water	1.141.571	1.304.358
Gas	1.023.650	723.511
Elektriciteit	537.899	411.615
Huisbrandolie	207.555	169.565
Kabeltelevisie	353.079	318.738
Totaal	3.263.753	2.927.787



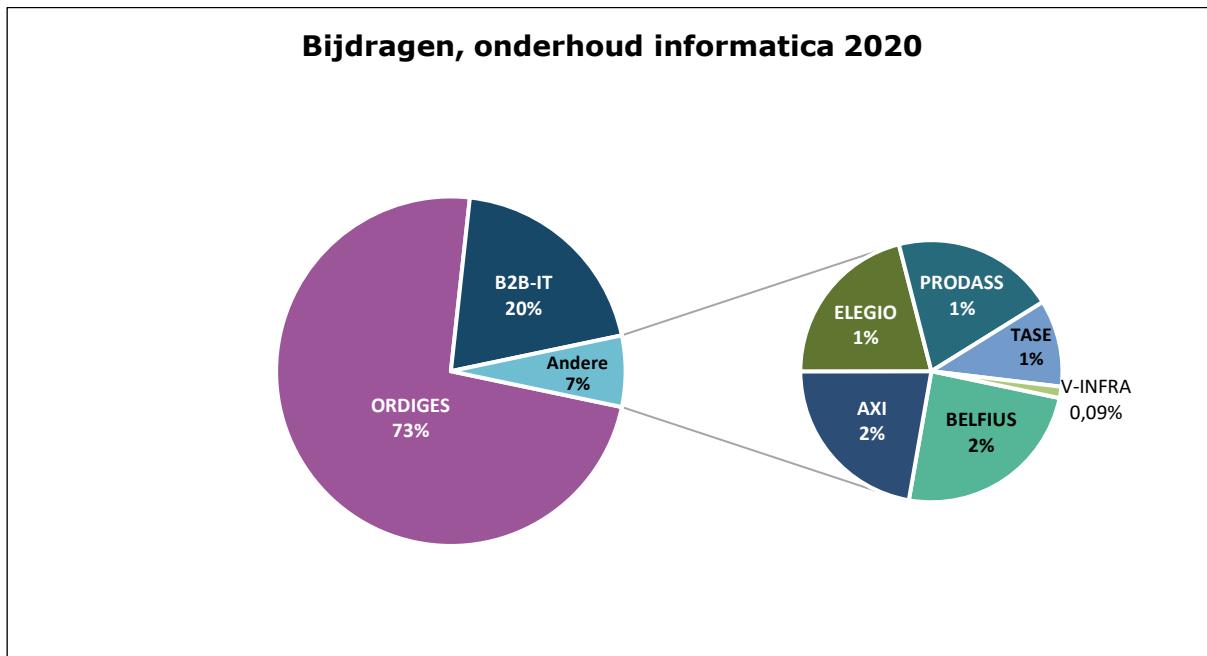
Code 613 : Kosten voor materieel & machines (- 1% / - 6% Vlsp)

	2019	2020
Kostprijs van de kopieermachines	45.216	39.261
Onderhoud/huur Bancontact-toestellen	4.205	4.241
Onderhoud/huur drinkfonteinen	814	70
Onderhoud/huur vouwmachine	5.490	4.494
Onderhoud/herstelling koffieapparaten	336	0
Onderhoud/herstelling volgnummersystemen	1.488	0
Onderhoud Installaties, machines	2.609	3.391
Onderhoud en divers rollend materieel	17.337	10.717
Onderhoud en herstellingen informaticamaterieel & software	0	198
Onderhoud en herstellingen elektrische auto's	533	73
Onderhoud tijdsbeheer	1.978	1.577
Onderhoud telefonie	5.925	3.533
Huur sanitaire toestellen	4.862	4.834
Huur materieel cafetaria	5.703	6.687
Huur rollend materieel	72.181	69.957
Huur planten/deurmatten	38	0
Bijdragen/onderhoud informatica	55.660	68.462
Parking/taxi's	316	482
Klein gereedschap	10.725	15.199
Totaal	235.416	233.175



Daling van 13% op de kosten van de kopieermachines (creditnota van 3.392 € periode 2019 ontvangen in 2020 en bedrag regularisatie teveel kosten van de kopieermachines minder hoog in 2020) en 23% meer op de kostprijs van de softwarelicenties tussen 2020 en 2019.

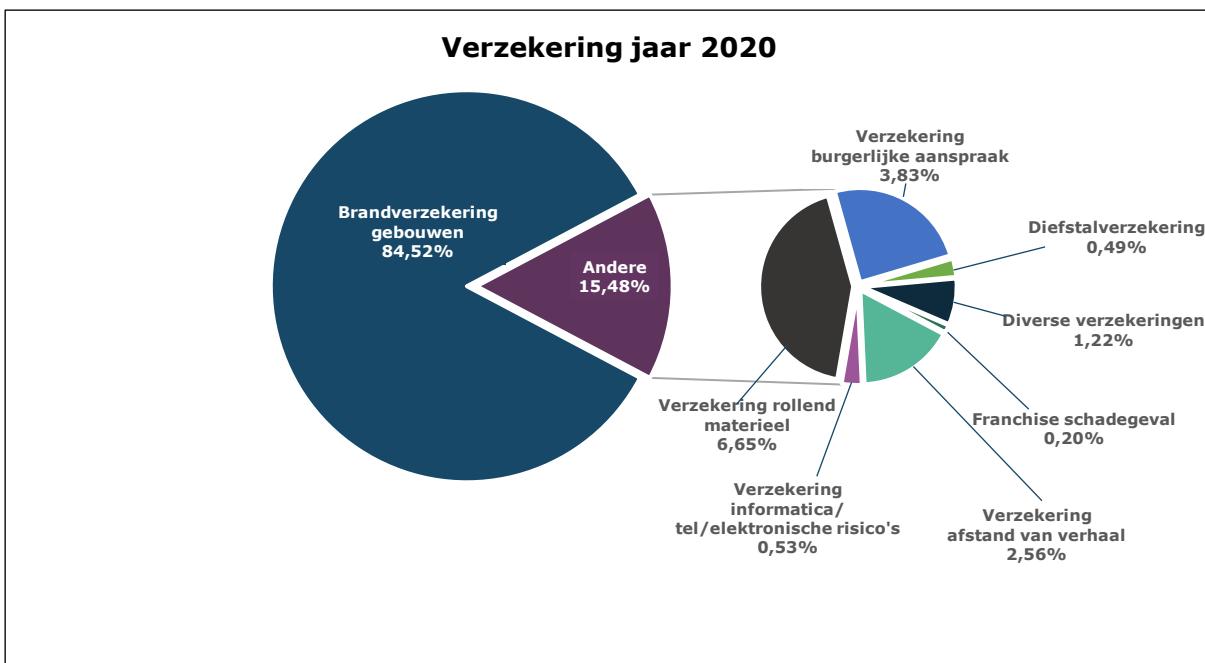
De rubrieken huur rollend materieel en kostprijs van de kopieermachines vertegenwoordigen samen bijna 47% van de rubriek Kosten voor Materieel en Machines en de Softwarelicenties 29% (waarvan 73% voor Ordiges).



Code 614 : Verzekeringen (+ 15% / 0% Vlsp)

De premie 2020 brandverzekeringen gebouwen (+16%) evolueert in functie van de actualisatie van de naar boven herziene waarde van het verzekerd kapitaal.

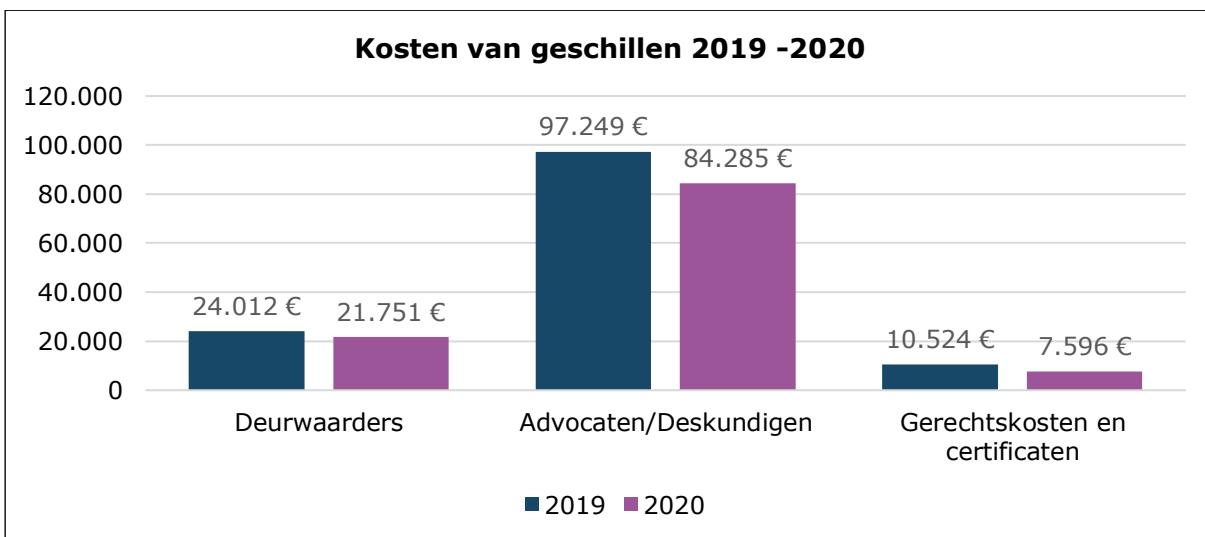
	2019	2020
Brandverzekering gebouwen	203.746	235.360
Verzekering afstand van verhaal	7.067	7.134
Verzekering informatica/tel/elektronische risico's	176	1.481
Verzekering rollend materieel	14.898	18.511
Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	10.377	10.674
Diefstalverzekering	1.286	1.355
Diverse verzekeringen	3.405	3.410
Franchise schadegeval	1.286	549
Totaal	242.240	278.474



Code 615 : Kosten van geschillen (- 14% / - 19% Vlsp)

De kosten van akten en geschillen zijn voornamelijk de kosten verbonden aan huurderdossiers die overgemaakt worden aan advocaten/deurwaarder en beheerd worden door het Departement "Geschillen" van de Brusselse Woning. Deze post evolueert naargelang het aantal dossiers dat in behandeling is. Het Departement Geschillen beschikt over een juriste; deze functie leidt tot een vermindering van de kosten van geschillen.

	2019	2020
Deurwaarders	24.012	21.751
Advocaten/Desktopkundigen	97.249	84.285
Gerechtskosten en certificaten	10.524	7.596
Totaal	131.784	113.633



Code 616 : Diverse kosten (- 35% / - 26% Vlsp)

	2019	2020
Brandstof	29.635	23.334
Auteursrechten	60	61
Representatiekosten & studiereizen	14.528	5.329
Totaal	44.224	28.724

In 2020 zijn sommige uitbatingskosten gedaald naar aanleiding van de uitbraak van COVID-19 en de verplichte lockdowns. Dat is het geval voor de representatiekosten (restaurant), maar ook voor de brandstofkosten en studiereizen (2019 omvatte de georganiseerde studiereis naar Parijs "congrès HLM").

Code 617 : Uitzendkrachten en dienstverlening (0% / + 10% Vlsp)

De kosten voor uitzendkrachten en dienstverlening variëren elk jaar naargelang de behoeften van de Departementen van de Brusselse Woning. In 2020 werden er geen kosten van uitzendkrachten geboekt, enkel kosten van dienstenprestaties voor het Operationeel Departement (totaal equivalent 2019/2020).

	2019	2020
Uitzendkrachten	0	0
Dienstenprestaties - Regie	12.501	19.637
Dienstenprestaties - Conciërges/Kantonniers	147.392	139.779
Totaal	159.892	159.415

De kosten betreffen voor 88% de Regie en voor 12% de Conciërges en kantonniers.

Code 618 : Bestuurders (+ 3% / - 17% Vlsp)

De evolutie van het bedrag van de emolumenten en sociale bijdragen van de mandatarissen is verbonden aan de aanwezigheden van de bestuurders op de zittingen van de Raad van Bestuur.

Code 62: Sociale lasten (+ 3% / - 2% Vlsp)

Het bedrag van de personeelskosten houdt rekening met de personeelsbewegingen (in- en uitdiensttredingen), de index, valorisaties, enz.

Het dienstjaar 2020 boekt een stijging van bijna 3% van de personeelskosten ten opzichte van 2019.

Het totaal van de andere onverdeelde kosten is in 2020 verminderd ten opzichte van 2019.

Ter herinnering: de loonkosten omvatten bepaalde kosten die geneutraliseerd zijn in de opbrengsten (code 72: Geproduceerde vaste activa en code 74: Andere bedrijfsopbrengsten):

- Geproduceerde vaste activa : 738.657 €
- Aanwervingspremies: 696.523 €

Ratio 2019 = personeelskosten/omzet + GST + andere bedrijfsopbrengsten, namelijk:

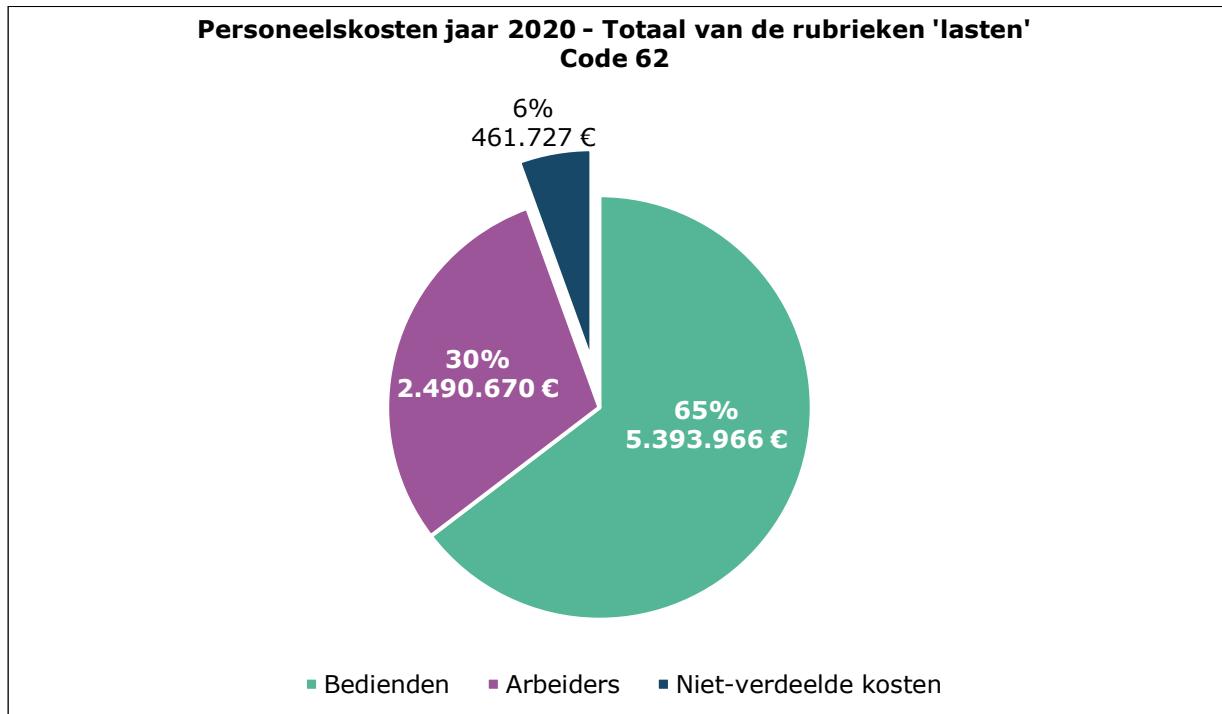
- 28,36% (27,80% rekening houdend met de geproduceerde vaste activa)

Ratio 2020 = personeelskosten/omzet + GST + andere bedrijfsopbrengsten, namelijk:

- 28,75% (28,03% rekening houdend met de geproduceerde vaste activa)

Andere ratio's:

Jaren	% Personeelskosten/privé & soc. basishuurprijzen
2016	34,21%
2017	33,66%
2018	34,28%
2019	32,12%
2020	31,36%



Bedienden		5.393.966
Brutolonen	4.084.202	
VAA	6.081	
RSZ werkgeversbijdrage	920.455	
		5.010.738
Diverse kosten		383.228
<i>Groepsverzekering bedienden</i>	174.565	
<i>Maaltijdcheques</i>	102.489	
<i>Vergoedingen werkgevers</i>	36.143	
<i>Overige kosten bedienden</i>	44.839	
<i>VAA bedrijfsvoertuigen</i>	16.134	
Aftrek totaal VAA	-22.214	
Dotatie-terugname vakantiegeld	31.272	
Arbeiders		2.490.670
Brutolonen	1.700.092	
VAA	34.849	
RSZ werkgeversbijdrage	579.117	
		2.314.059
Diverse kosten		176.611
<i>Groepsverzekering arbeiders</i>	75.428	
<i>Maaltijdcheques</i>	69.285	
<i>Vergoedingen werkgevers</i>	44.321	
<i>Overige kosten arbeiders (MIVB/NMBS)</i>	13.381	
Aftrek totaal VAA	-34.849	
Dotatie-terugname vakantiegeld + Bijdrage vakantiegeld	9.046	
Niet-verdeelde kosten		461.727
Totaal		8.346.363

Niet-verdeelde kosten	2019	2020
Hospitalisatie-, groeps- en aanvullende verzekeringen	276.561	328.817
Opleiding personeel	47.926	11.632
Selectie personeel	32.899	17.751
Begeleiding personeel (psychologisch-ontslag)	5.639	1.651
Medisch onderzoek/vaccins/Syndicale premies	19.943	12.847
Kantine/Onderhoud kantoor & andere	26.937	15.214
Dranken personeel	3.807	6.403
Werkkledij	13.450	17.848
Coronachèques	0	31.810
Coaching welzijn	0	7.169
NMBS-MIVB-Parkeerplaatsen voor het personeel	69.157	1.747
Studiedag-Dag buitenactiviteit en personeelsfeest	30.234	8.838
Totaal	526.554	461.727

Bij de diverse niet-verdeelde kosten in 2020, omvat deze rubriek de RSZ voor de kosten van groepsverzekering 34.823 €, het saldo van de verplaatsingskosten 1.747 € (het jaar 2019 boekte alle verplaatsingskosten als niet-verdeelde kosten).

Net zoals voor de diverse kosten verminderen sommige rubrieken ten gevolge van de pandemie en de verplichte lockdowns.

Het Bestuur van de Brusselse Woning heeft de flexibiliteit en de inspanningen die de loontrekenden tijdens deze moeilijke periode hebben geleverd, willen belonen door eind 2020 consumptiecheques toe te kennen en door de applicatie Formyfit (virtuele loopcoach) ter beschikking te stellen.

Code 64: Overige bedrijfskosten (- 1% / +5% Vlsp)

Het bedrag dat geboekt is als kosten "onroerende voorheffing" dient exclusief sociale kortingen te worden verstaan. Het bedrag van deze last evolueert in functie van de index en de herwaarderingen van de kadastrale inkomens.

Deze rubriek vertegenwoordigt 82% van de overige bedrijfskosten.

Bruto onroerende voorheffingen

Belastingpercentage op het geïndexeerd kadastraal inkomen (index 2020 = 1,8492 / 2019 = 1,823)

- Sociale woningen: 32,31%
- Gewone goederen: 50,49%

De overige bedrijfskosten omvatten het bedrag van de oninvorderbare vorderingen (gegevens opgenomen in de boekhouding van 2020 door de cel Geschillen). Deze bedragen 77.321 € tegen 154.985 € voor het vorige dienstjaar (in 2019 heeft het Departement Geschillen een vertraging in de dossiers weggewerkt).

In 2020 hebben er minder uitzettingen plaatsgevonden, er werden maatregelen genomen om de uitvoering van de beslissingen tot administratieve en gerechtelijke uitzettingen tijdelijk op te schorten ter gelegenheid van de Covid-19-golven.

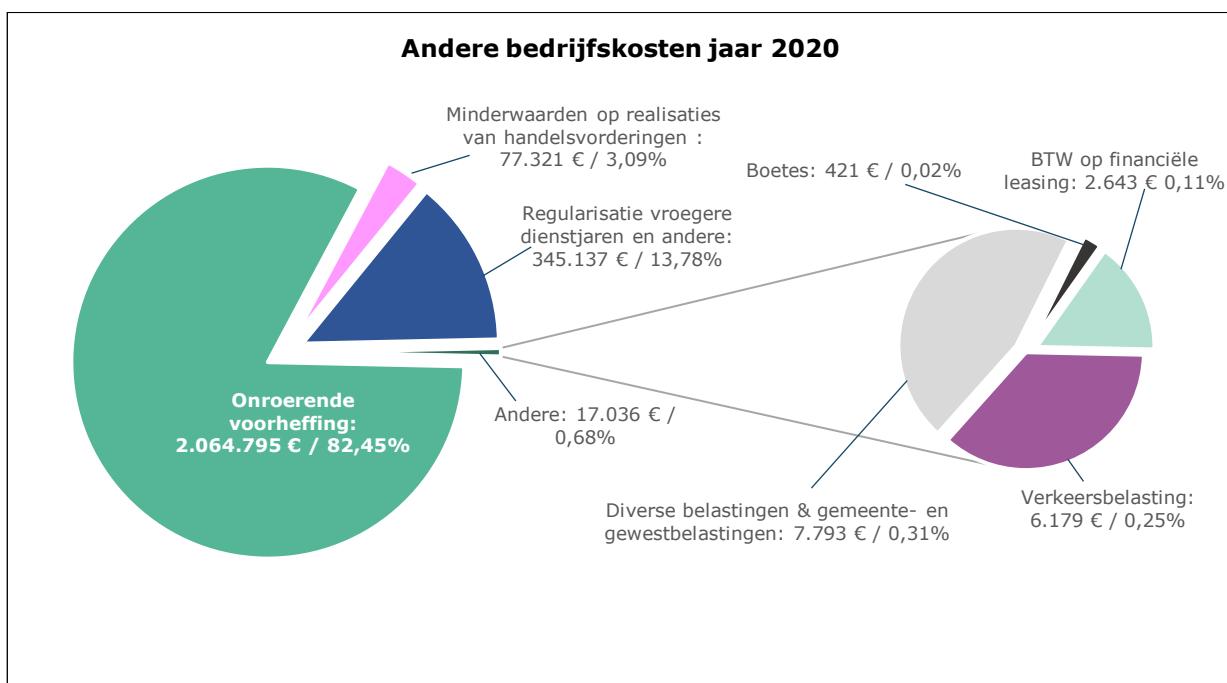
Het bedrag van de in onverhaalbaarheidstellingen van schuldborderingen op hangt af van het aantal insolvabele huurders, hetzij door uitzettingen, hetzij door onbeheerde nalatenschappen zonder erfgenaamen en zonder tegoeden.

Gevolg: in 2020 vermindering van de in onverhaalbaarheidsstellingen van schuldborderingen op sociale huurders die vertrokken zijn, waarvan het bedrag werd goedgekeurd door de voogdij.

	2019	2020
Onroerende voorheffingen	2.293.531	2.064.795
Verkeersbelastingen	2.281	6.179
Diverse belastingen & Gemeente- en gewestbelastingen	6.756	7.793
Boetes	1.491	421
Minderwaarden/realisatie van materiële vaste activa	9.150	0
Minderwaarden/realisatie van handelsborderingen	154.985	77.321
Regularisatie vroegere dienstjaren en andere	57.833	345.137
Btw op financiële leasing	291	2.643
Totaal	2.526.319	2.504.289

Het jaar 2020 kent nog regularisaties op vroegere dienstjaren en andere, gedetailleerd in de onderstaande tabel:

Detail regularisatie vroegere dienstjaren en andere	2019	2020
Rechtzetting huur/afrekeningen huurlasten en andere vroegere dienstjaren	37.622	41.842
Onroerende voorheffingen regularisatie vroeger dienstjaar	0	143.046
Sociaal/fiscaal	3.489	4.991
Rechtsplegingsvergoedingen	1.440	9.680
Mali op vermindering kinderen ten laste jaar 2018	0	118.375
Circularisatie leveranciers	12.294	588
Regularisatie diverse debiteurs (oninvorderbaar)	0	26.597
Andere rechtzettingen	2.988	18
Totaal	57.833	345.137



◆ NETTO BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Code 630: Afschrijvingen op vaste activa (+ 11% / - 1% Vlsp)

De jaarlijkse afschrijvingskost evolueert in het bijzonder in functie van de voltooiing van bepaalde werven. Investeringen in renovatiewerven worden afgeschreven over 33 jaar of 20 jaar naargelang de terugbetalingsduur van de budgettaire kredieten die afgesloten werden om genoemde renovatiewerken te financieren.

De onderstaande tabel vermeldt de bewegingen van investeringen en afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa die geacteerd werden in 2020

Kenmerken	Vaste activa				Afschrijvingen				NBW
	Aankopen 1/1	Aankopen 2020	Buitengebruikstellingen/ overboekingen	Aankopen 31/12/2020	Afschrijvingen 1/1	Geboekt 2020	Uitzonderlijke afschrijvingen	Afschrijvingen 31/12/2020	
Naam Rekening									31/12/2020
Verhuis Kosten	44.643,52	0,00	0,00	44.643,52	44.643,52	0,00	0,00	44.643,52	0,00
Applicatiesoftware	837.678,10	56.067,44	0,00	893.745,54	760.893,11	29.986,70	0,00	790.879,81	102.865,73
Ecologische elektriciteit certificaten	0,00	1.683,00	0,00	1.683,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.683,00
Terreinen	230.986,59	0,00	0,00	230.986,59	0,00	0,00	0,00	0,00	230.986,59
Constructies en renovaties	210.033.411,15	10.941.433,29	-28.817,98	220.946.026,46	62.879.560,32	5.552.722,07	129.552,29	68.561.834,68	152.384.191,78
Onderhoudsplan in g.s. herstellen woningen	9.334.046,43	316.303,08	0,00	9.650.349,51	7.919.562,28	245.508,38	0,00	8.165.070,66	1.485.278,85
Onderhoudsplan reno/rehabilitatie	14.460.737,24	379.699,94	0,00	14.840.437,18	5.327.493,08	518.781,08	0,00	5.846.274,16	8.994.163,02
Garages, boxes	2.895.256,76	1.002.263,32	0,00	3.897.520,08	1.021.424,76	63.475,95	0,00	1.084.900,71	2.812.619,37
Administratieve gebouwen-werkplaatsen	1.726.268,44	536.602,95	0,00	2.262.871,39	753.248,56	57.214,55	0,00	810.463,11	1.452.408,28
Handelsgebouwen	645.180,75	923,71	0,00	646.104,46	78.406,29	18.594,14	0,00	97.000,43	549.104,03
Verwarmingsinstallatie	15.722.325,96	1.431.588,21	0,00	17.153.914,17	11.526.756,86	601.572,84	0,00	12.128.329,70	5.025.584,47



Kenmerken	Vaste activa				Afschrijvingen				NBW
Naam Rekening	Aankopen 1/1	Aankopen 2020	Buitengebruikstellingen/ overboekingen	Aankopen 31/12/2020	Afschrijvingen 1/1	Geboekt 2020	Uitzonderlijke afschrijvingen	Afschrijvingen 31/12/2020	31/12/2020
Installatie liften	8.388.376,07	0,00	0,00	8.388.376,07	3.757.011,36	320.450,61	0,00	4.077.461,97	4.310.914,10
Elektrische installatie. - in overeenstemming brengen	485.315,29	0,00	0,00	485.315,29	31.994,47	24.265,77	0,00	56.260,24	429.055,05
Andere uitrusting	467.990,86	0,00	0,00	467.990,86	375.839,15	10.815,34	0,00	386.654,49	81.336,37
Toegangswegen en parking	293.973,86	96,66	0,00	294.070,52	35.221,48	8.912,73	0,00	44.134,21	249.936,31
Andere zakelijke rechten	1.175.690,58	0,00	0,00	1.175.690,58	355.644,99	35.626,99	0,00	391.271,98	784.418,60
Machines en werfmaterieel	344.557,28	1.250,48	0,00	345.807,76	319.000,04	11.809,20	0,00	330.809,24	14.998,52
Containers	62.771,49	0,00	0,00	62.771,49	53.778,78	2.728,84	0,00	56.507,62	6.263,87
Kantoormeubilair	611.905,99	10.221,68	0,00	622.127,67	485.744,50	23.980,44	0,00	509.724,94	112.402,73
Kantormaterieel	224.096,03	5.958,83	0,00	230.054,86	213.400,56	7.370,70	0,00	220.771,26	9.283,60
Informaticamateriaal	586.693,20	92.932,08	0,00	679.625,28	464.399,31	74.858,87	0,00	539.258,18	140.367,10
Beveiligings- & bewakingsmaterieel	158.932,01	5.327,63	0,00	164.259,64	158.932,01	567,70	0,00	159.499,71	4.759,93



Kenmerken	Vaste activa					Afschrijvingen				NBW
	Aankopen 1/1	Aankopen 2020	Buitengebruikstellingen/ overboekingen	Aankopen 31/12/2020	Afschrijvingen 1/1	Geboekt 2020	Uitzonderlijke afschrijvingen	Afschrijvingen 31/12/2020	31/12/2020	
Telefonie	70.395,94	27.622,18	0,00	98.018,12	54.200,96	14.283,98	0,00	68.484,94	29.533,18	
Uitrusting cafeteria	7.845,58	0,00	0,00	7.845,58	5.407,24	641,35	0,00	6.048,59	1.796,99	
Rollend materieel	263.344,00	17.328,54	0,00	280.672,54	216.711,65	16.134,75	0,00	232.846,40	47.826,14	
Gebouwen in finan.huur/erfpacht	7.432.768,55	0,00	0,00	7.432.768,55	2.906.833,05	127.348,97	0,00	3.034.182,02	4.398.586,53	
Installaties mach ger. huur-financiering	610.453,02	0,00	0,00	610.453,02	610.453,02	0,00	0,00	610.453,02	0,00	
Meubilair en roll. mat. in huur-financiering	155.768,77	46.938,85	0,00	202.707,62	96.798,07	21.584,03	0,00	118.382,10	84.325,52	
Overige materiële vaste activa	1.471.592,92	38.829,14	0,00	1.510.422,06	439.036,30	51.912,76	0,00	490.949,06	1.019.473,00	
Kantoorinrichting	1.416,11	0,00	0,00	1.416,11	170,72	157,35	0,00	328,07	1.088,04	
Totaal	278.744.422,49	14.913.071,01	-28.817,98	293.628.675,52	100.892.566,44	7.841.306,09	129.552,29	108.863.424,82	184.765.250,70	
			14.884.253,03				7.970.858,38			



Code 631/4: Waardeverminderingen op voorraden en op handelsvorderingen

- Waardevermindering op voorraden:

Naar aanleiding van de inventaris van de voorraden in 31/12/2020 werd er een vermindering van de waarde van sommige leveringen vastgesteld wegens economische veroudering en werd een waardevermindering van 20.000 € geboekt.

- Waardeverminderingen op handelsvorderingen – Verminderingen op huurachterstanden:

Deze verminderingen betreffen onbetaalde huurbedragen waarvan onzeker wordt of die nog geïnd zullen kunnen worden. Het bedrag van deze schuldvorderingen wordt verminderd in functie van coëfficiënten die vastgesteld worden door de BGHM (zie onderstaande tabel).

Het debetsaldo van de rekeningen van sociale en privéhuurders op 31/12/2020 bedraagt 777.874 € en op 31/12/2019 bedraagt het 812.907 €.

Het bedrag van de waardeverminderingen op huurvorderingen (cumul van de jaarlijkse dotaties die opgenomen zijn in de balans) bedraagt 319.152 € tegen 301.129 € op 31/12/2019.

SOCIALE HUURDERS-DEBITEUREN		739.504,44		
Vertrokken huurders:		258.847,96		
Periodes		Bedragen	%	Waardevermindering
+ 1 jaar		118.370,25	100,00%	118.370,25
6-12 maanden		79.274,04	50,00%	39.637,02
0 maanden		61.203,67	0,00%	0,00
Totaal		258.847,96		158.007,27
Aanwezige huurders:		480.656,48		
Periodes		Bedragen	%	Waardevermindering
+ 1 jaar		114.819,70	100,00%	114.819,70
6-12 maanden		97.185,68	25,00%	24.296,42
0 maanden		268.651,10	0,00%	0,00
Totaal		480.656,48		139.116,12
PRIVÉHUUARDERS-DEBITEUREN		38.369,16		
Vertrokken huurders:		10.688,05		
Periodes		Bedragen	%	Waardevermindering
+ 1 jaar		10.303,56	100,00%	10.303,56
6-12 maanden		50,00	50,00%	25,00
0 maanden		334,49	0,00%	0,00
Totaal		10.688,05		10.328,56
Aanwezige huurders:		27.681,11		
Periodes		Bedragen	%	Waardevermindering
+ 1 jaar		8.287,88	100,00%	8.287,88
6-12 maanden		13.649,29	25,00%	3.412,33
0 maanden		5.743,94	0,00%	0,00
Totaal		27.681,11		11.700,21
Totaal waardevermindering sociale & privéhuurders op 31/12/2020		319.152,16		

Code 635/9: Voorzieningen voor risico's en kosten (+ 113% / +3% Vlsp)

Het bedrag van de voorziening voor groot onderhoud wordt bepaald volgens specifieke regels die opgesteld worden door de BGHM en gemeenschappelijk zijn voor de O.V.M.'s. Een dubbele regel is van toepassing, namelijk: een minimale jaarlijkse dotatie van 0,5% van de geactualiseerde kostprijs van de gebouwen en een totale voorziening van minimum 1,5% van de geactualiseerde kostprijs van de gebouwen.

Het bedrag van de voorziening voor groot onderhoud (GOV) varieert ieder jaar in functie van de geactualiseerde waarde van de gebouwen van ons vastgoedpatrimonium "GKW".

Op 31/12/2020 bedraagt de dotatie (positieve kosten) 2.261.010 € (de jaarlijkse dotatie beantwoordt aan geen enkele overboeking van liquide middelen) en de besteding/de terugname van de voorziening (negatieve kosten) 2.152.825 €, hetzij een ongunstige impact van 382.097 € op het netto bedrijfsresultaat van het jaar 2020 tegen 196.665 € in 2019.

Voorziening voor groot onderhoud en herstellingen (GOV)

Geactualiseerde waarde van de woningen		452.202.083	
Minimaal aan te leggen voorziening	1,50%	6.783.031	
Saldo voorziening GOV op 01/01/2020		6.400.934	
Dotatie voorziening GOV 2020	0,50%	2.261.010	
Opnemingen voorzieningen GOV 2020		-2.152.825	382.097
Supplement voorzieningen GOV 2020		273.912	
Saldo voorziening GOV op 31/12/2020		6.783.031	

Voorziening geschillen werven: in 2020 heeft de Brusselse Woning een dotatie van 21.350 € geboekt volgens de aanwijzingen van het Departement "Investeringen" van de Brusselse Woning (complex Blaes/Spiegel probleem leidingen (bruin water)) en heeft ze 9.500 € gebruikt voor dit dossier.

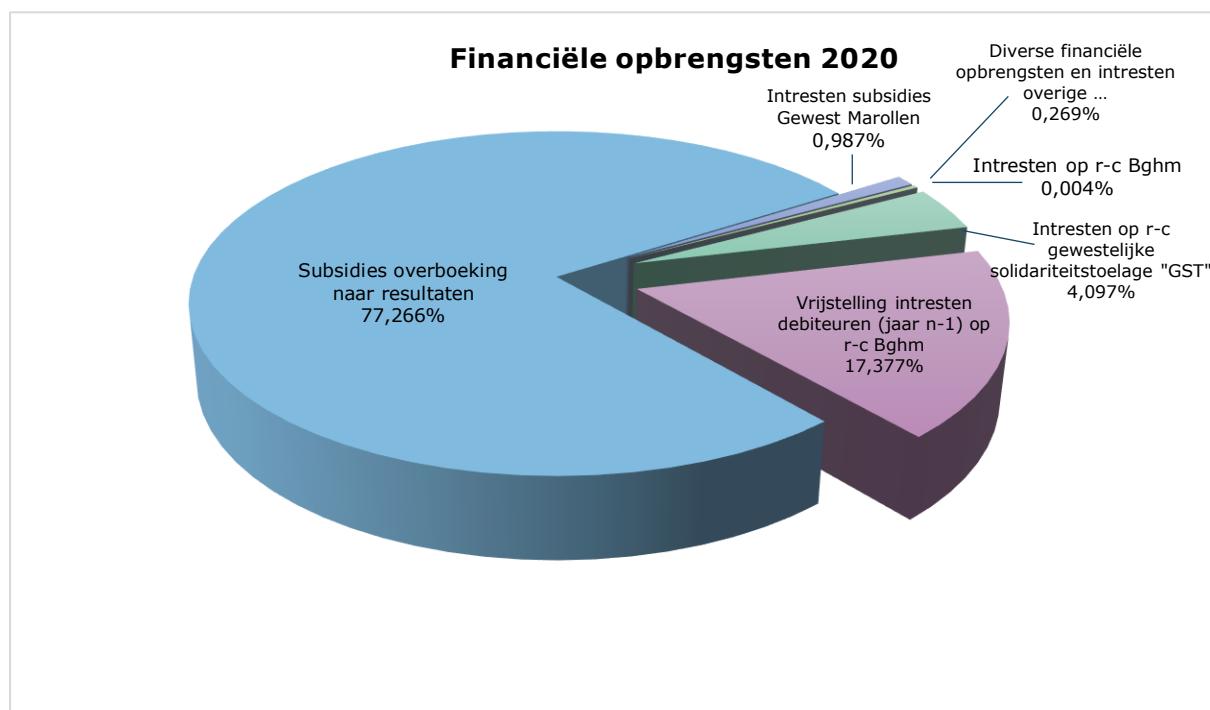
◆ FINANCIËLE RESULTATEN

Code 75/65

De financiële kosten schommelen voornamelijk door de intresten en kosten verbonden aan de diverse budgettaire kredieten en voorschotten die door de Brusselse Woning werden aangegaan en nodig waren voor de financiering van de geplande renoviewerken op onze diverse sites, door de financiële kosten die werden geboekt op de rekening-courant BGHM en de vennootschap heeft in 2020 een waardevermindering op overige vorderingen geboekt. De financiële opbrengsten schommelen hoofdzakelijk wegens het bedrag van de subsidies die overgeboekt werden naar financiële opbrengsten gelijkmatig met de afschrijving van de investeringen die verkregen werden dankzij deze subsidies en de vrijstelling van financiële kosten die op de rekening-courant BGHM geboekt werden.

◆ Financiële opbrengsten

Code 75 - Financiële opbrengsten (+6% / Vlsp -2%)	2019	2020
Intresten op r-c Bghm	80	93
Intresten op r-c gewestelijke solidariteitstoelage "GST"	97.997	104.789
Vrijstelling intresten debiteuren (jaar n-1) op r-c Bghm	405.784	444.399
Subsidies overboeking naar resultaten	1.882.265	1.976.020
Intresten subsidies Gewest Marollen	25.946	25.244
Diverse financiële opbrengsten en intresten overige	36	6.870
Totaal	2.412.108	2.557.414



100% van de jaarlijkse intresten debiteurs in r-c (negatief) BGHM zullen door de BGHM teruggegeven worden als aanvullende stimulans. Deze clause is voorzien in de beheerovereenkomst "Stimulansmechanisme", op voorwaarde dat:

- het balansresultaat van de O.V.M. gehandhaafd blijft of verbeterd wordt ten opzichte van het vorige dienstjaar;
- de O.V.M. alle verplichtingen (nakoming van de financiële verplichtingen bij de BGHM) heeft vervuld met betrekking tot de stortingen op haar rekening-courant;
- er elk jaar een verslag wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur van de BGHM, waarin deze twee criteria vermeld worden voor elke O.V.M. en waarin de O.V.M. aanduidt die aanspraak kan maken op deze stimulans. De O.V.M. aan dewelke deze stimulans wordt toegekend en die betrekking heeft op de debetintresten over het vorige dienstjaar krijgt deze intresten uiterlijk terug op 31 december van het lopende dienstjaar.

Tijdens het jaar 2020 heeft de Brusselse Woning gevraagd om de intresten op de r-c BGHM van 2019 af te schaffen.

De BGHM heeft een bedrag van 444.399 € gestort (geboekt als financiële opbrengst).

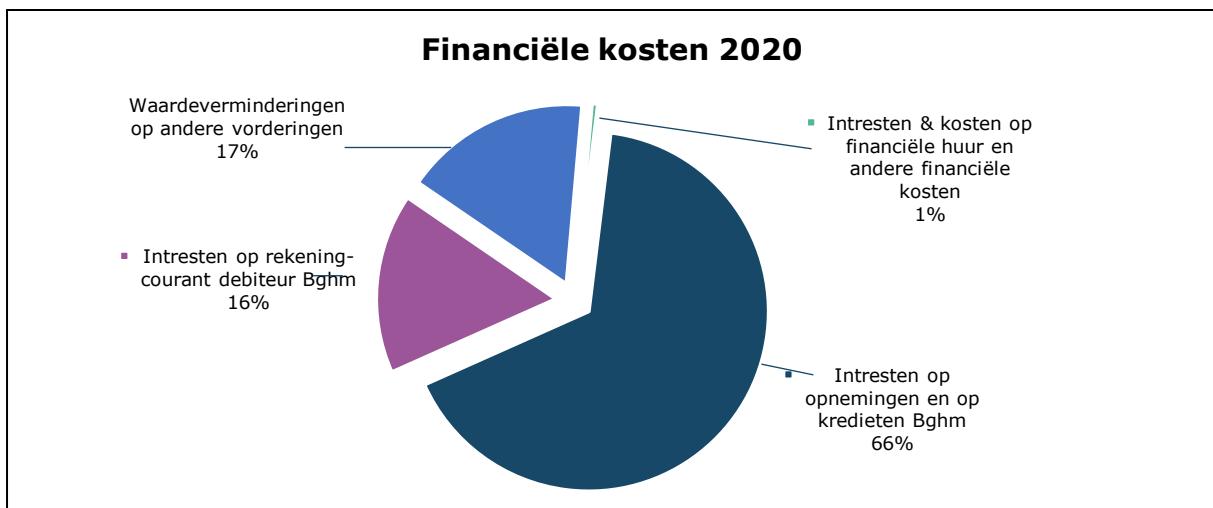
◆ Financiële kosten

Code 65 - Financiële kosten (+25% / Vlsp + 16%)	2019	2020
Intresten op opnemingen en op kredieten Bghm	1.507.051	1.625.748
Intresten op rekening-courant debiteur Bghm	444.399	397.328
Waardeverminderingen op overige vorderingen	0	412.790
Intresten & kosten op financiële huur en andere financiële kosten	12.414	13.290
Totaal	1.963.863	2.449.155

Vanaf 2020 zal de vennootschap, minstens ter gelegenheid van de inventaris, de waarschijnlijkheid onderzoeken van de terugbetaling van de vorderingen die verschuldigd zijn door de BGHM in het kader van de huurverminderingen voor grote gezinnen en voor meerjarige personen met een handicap.

Wanneer de terugbetaling van deze schuldvorderingen onzeker wordt of in gevaar komt, dan behoudt de vennootschap zich de mogelijkheid voor om een waardevermindering op de betrokken schuldvorderingen te boeken.

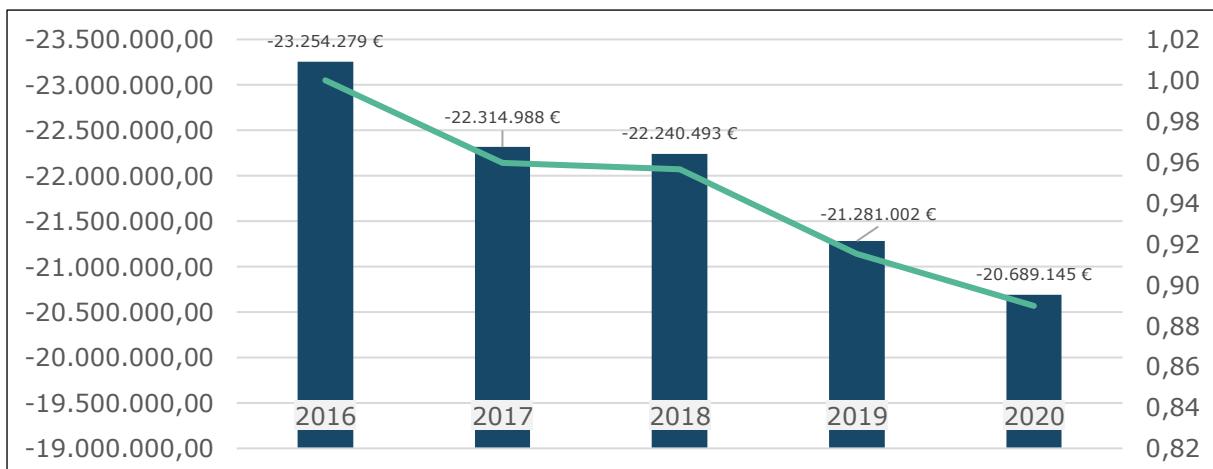
Er werd vastgesteld dat er onzekerheid bestond met betrekking tot de terugbetaling door de BGHM van de saldi die verschuldigd zijn over de periodes van 2005 tot 2010 en er werd een waardevermindering van 412.790€ op overige vorderingen geboekt in de rekeningen van de vennootschap op 31/12/2020.



Volgens de vervalboeken van de annuïteiten die door de BGHM opgesteld werd op 31/12/2020, bedragen de intresten en lastenpercentages, die het jaar 2021 tot 2060 dekken, 26.841.112 €. Het bedrag van het kapitaal voor deze zelfde periode bedraagt 111.152.642€, wat een annuïteitenbedrag van 137.993.754€ geeft €.

Het bedrag van de annuïteiten die verschuldigd zijn op de budgettaire kredieten wordt elk jaar geboekt op de creditzijde van onze gewone rekening-courant BGHM, bij dewelke een jaarlijkse intrest van 2% komt (financiële kost van 397.328 € op 31/12/2020), berekend op het saldo van onze lopende rekening BGHM.

De evolutie van de r-c BGHM over de laatste vijf jaar verloopt als volgt:



De Brusselse Woning heeft aan de BGHM de opbrengst gestort van de nodige huurprijzen om het totale bedrag te dekken van de annuïteit die verschuldigd is voor het jaar 2020, namelijk 6.210.923 € tegen 5.375.918 € in 2019 + 835.005 € (via onze Belfius bankrekening + bestemming van een deel van de Gewestelijke Solidariteitstoelage).

De voor 2021 voorziene annuïteit bedraagt 6.655.408 € (+ 444.485 € ten opzichte van 2020, wat zal leiden tot grotere betalingen die in de kaspositie uitgevoerd zullen moeten worden over 2021).

Sinds het dienstjaar 2010 dekt de Brusselse Woning de totaliteit van de verschuldigde annuïteit.

In 2009 en 2008 vertegenwoordigde het gestorte bedrag slechts 68% van de verschuldigde annuïteit.
In 2007, 60,81% en in 2006, slechts 17,34%.

◆ UITZONDERLIJKE RESULTATEN

Code 66: Uitzonderlijke kosten (+ 100%)

Het jaar 2020 boekt een uitzonderlijke afschrijving van 129.552 € op de bouw van het Maison des Jeunes (ex. patrimonium van Gebruwo), compensatie ten gevolge van een te lage afschrijvingsgraad die initieel werd toegepast bij Gebruwo (harmonisatie, coherentie van de afschrijvingsregels tussen de Brusselse Woning en ex. Gebruwo).

◆ BELASTINGEN/OPNEMINGEN EN OVERBOEKING NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN EN DE BELASTINGVRIJE RESERVES

Code 67/77: Belastingen op het resultaat (+ 20% / + 95% Vlsp)

Deze rubriek betreft de geraamde belasting in 2020 (belastingen, bijdrage op het bedrag van de voordelen in natura woningen).

Vanaf het aanslagjaar 2021, rekeningen 2020, is de fiscale regeling voor bedrijfsvoertuigen minder voordelig. Een nieuwe formule is van toepassing (zie hierna) en de kostenafrek bedraagt minimum 50% en maximum 100%. Dit minimum wordt nog verminderd tot 40% voor auto's met een CO2-emissie van meer dan 200 g/km (niet van toepassing op de Brusselse Woning):

120 – (0,5 x coëfficiënt x CO2-emissie in g per km)

De coëfficiënt = 1 voor voertuigen met een dieselmotor

De coëfficiënt = 0.90 voor voertuigen op aardgas < 12 fiscale PK

De coëfficiënt = 0.95 voor voertuigen met een andere motor

De aftrek van 120% voor elektrische voertuigen wordt afgeschaft en wordt 100%. Eigenlijk is er sinds 2020 niets meer (zelfs geen fietsen) voor 120% aftrekbaar.

Het belastingspercentage dat wordt toegepast op sociale huisvestingsmaatschappijen bedraagt 5%.

67/77 Belasting op het resultaat	2019	2020
Geraamde fiscale lasten	73.412	78.732
Regularisatie gestorte verschuldigde belastingen	-7.654	0
Totaal	65.759	78.732

Code 68/78: Opnemingen en overboekingen naar belastingvrije reserves en uitgestelde belastingen

1/ Opnemingen belastingvrije reserves en uitgestelde belastingen op de meerwaarde die werd gerealiseerd bij de uitwisseling van patrimonium tussen Gebruwo en Comensia:

Volgens de fusie die op 1/1/2016 heeft plaatsgevonden, omvat de overboeking van de actief- en passiefelementen van Gebruwo naar de rekeningen van de Brusselse Woning de waarden zoals afgesloten op 31/12/2015 van rubriek 1682 "uitgestelde belastingen" en 1321 "belastingvrije reserves".

Initieel vonden voor deze twee posten verrichtingen plaats in de rekeningen 2015 van Gebruwo ten gevolge van de gerealiseerde meerwaarde (8.293.176 €) op de uitwisseling van vastgoedpatrimonium tussen Gebruwo en de O.V.M. Comensia (ex. Assam). Het bedrag van de meerwaarde werd in het resultaat geneutraliseerd door de overboeking van het bedrag ervan naar de uitgestelde belastingen (code 680 resultaat en 1682 passiefzijde van de balans) en overdracht naar de belastingvrije reserves (code 689 resultaat en 1321 van het passief), gespreidebelastingregeling voor de gerealiseerde meerwaarde.

De gerealiseerde meerwaarde wordt gespreid belast op voorwaarde dat de realisatiewaarde hergebruikt wordt voor afschrijfbare investeringen → Dit stelsel stelt de betaling van de belasting op de meerwaarde (belastingspercentage van 5% in 2020) uit en spreidt ze over verscheidene jaren, in verhouding tot de afschrijvingen met betrekking tot de als hergebruik gedane investeringen. De jaarlijkse opneming (opbrengsten code 780) wordt op hetzelfde ritme gerealiseerd als de afschrijving van het voor wederbelegging gebruikte actief.

De wederbelegging die door Gebruwo beschouwd werd, is de waarde van het vastgoedpatrimonium die ontvangen werd van Comensia (ex. Assam) op 31/8/2015, gevaloriseerd op 9.950.000 € (afschrijfbare constructies 8.291.667 €, terreinen 1.658.333 €, over 33 jaar lineair afgeschreven constructies).

Op 31/12/2019 werd de realisatiewaarde integraal hergebruikt, op 31/12/2020 zijn er dus geen verrichtingen meer geboekt in de rekeningen 680 en 689.

De uitgestelde belastingen op gerealiseerde meerwaarden worden geleidelijk afgeboekt via overboeking naar de post "Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen" van de resultatenrekening, gelijkmatig met de opneming van de betrokken meerwaarden in het belastbaar resultaat.

De volgende opnemingen werden op 31/12/2020 geïntegreerd in de resultatenrekeningen (code 78 opbrengsten) van de Brusselse Woning:

$Q = P \times A/V$	
P =	het bedrag van de meerwaarde
	8.293.176
A =	de afschrijvingen van de nuttige vervangingsactiva
	301.515
V =	de prijs van de realisatie op de te hergebruiken vergoeding
	9.950.000
Q =	$8.293.176 \times 301.515 / 9.950.000$
	251.308

Het bedrag van 251.308 € is voor 12.565 € (5% "belastingpercentage") opgenomen als opneming op de uitgestelde belastingen (code 780) en voor 238.743 € (95%) als opneming op de belastingvrije reserves (code 789).

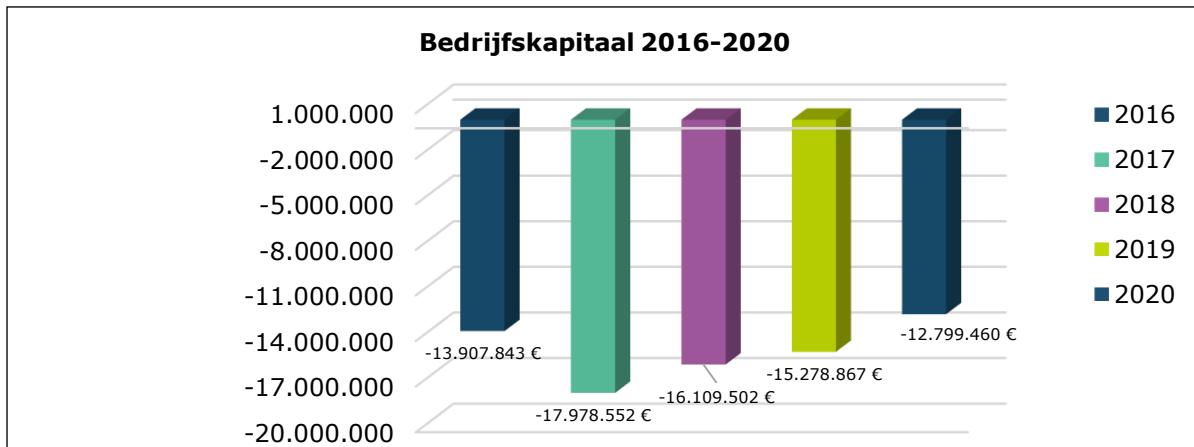
2/ Opnemingen uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies:

Artikel 76, § 2,1 van het KB W. Ven. voorziet dat de uitgestelde belastingen op ontvangen kapitaalsubsidies geleidelijk worden afgeboekt via overboeking naar de post "Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen" van de resultatenrekening, gelijkmataig met de afboeking van de kapitaalsubsidies in de passiefpost waarop zij betrekking hebben. Op 31/12/2020 is het bedrag gelijk aan 2.022 €.

◆ KASPOSITIETABEL

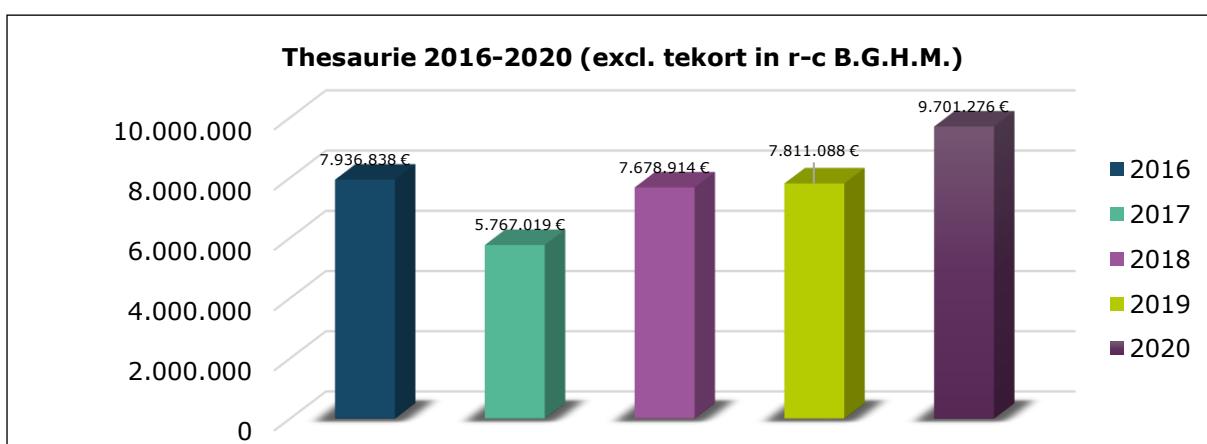
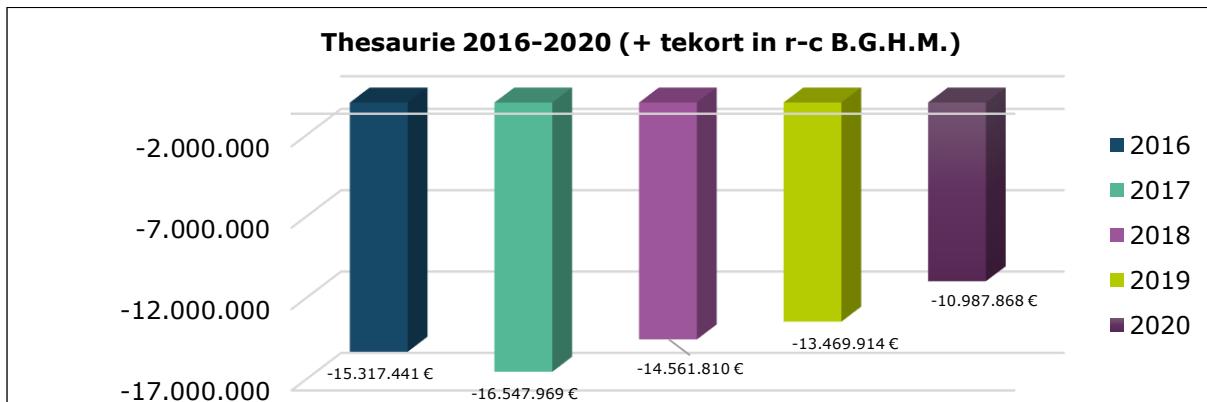
Rubrieken van de balans	Code van de balans	2019	2020
Netto bedrijfskapitaal (A)		-15.278.867	-12.799.460
Vastliggend kapitaal		181.109.123	197.137.525
Eigen vermogen	10/15	62.717.929	72.059.689
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16	7.042.144	7.810.334
Schulden op meer dan een jaar	17	111.349.049	117.267.502
- Uitgebreide vaste activa		196.387.990	209.936.985
Vaste activa	20/28	194.826.146	208.380.482
Vorderingen op meer dan een jaar	29	1.561.845	1.556.503
-Behoefte aan netto bedrijfskapitaal (B)		-1.808.954	-1.811.592
Vlottende bedrijfsactiva		12.563.286	13.385.973
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	190.528	116.877
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	11.691.628	12.845.373
Overlopende rekeningen op de actiefzijde	490/1	681.130	423.722
-Niet-financiële schulden op korte termijn		14.372.240	15.197.565
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	42	4.602.749	4.983.400
Handelsschulden	44	6.107.127	6.417.985
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	2.984.897	2.900.498
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	0	0
Overige schulden	47/48	569.996	809.913
Overlopende rekeningen op de passiefzijde	492/3	107.471	85.769
= Nettokaspositie (C) = (A) - (B)		-13.469.914	-10.987.868
Geldbeleggingen	50/53	0	0
Liquide middelen	54/58	7.811.088	9.701.276
Financiële schulden op korte termijn	43	-21.281.002	-20.689.145
= Nettokaspositie (50/58+43)		-13.469.914	-10.987.868

Het bedrijfskapitaal is een geldbedrag dat constant beschikbaar is om de lopende uitgaven van de vennootschap te dekken. Het netto bedrijfskapitaal (NBK) is nog altijd negatief in 2020. Het passief op lange termijn (dat het gecumuleerd boekhoudkundig verlies van meer dan 12 miljoen omvat) dekt het actief op lange termijn niet. De vennootschap beschikt niet over een marge die kan dienen voor de financiering van ons tekort in r.c. BGHM (= -20.689.144 € tegen -21.281.002 € op 31/12/2019).



In het verleden heeft financiering via onze r-c BGHM geleid tot een negatief saldo in kas (= saldo tussen de Financiële schulden op korte termijn "r-c BGHM & te betalen bankkosten code 43" en de beschikbare waarden "saldo bankrekeningen + r-c Gst" code 54/58").

Sinds enkele jaren is er echter een positieve vooruitgang te zien van het saldo in r-c BGHM en van de kas (excl. r-c BGHM):



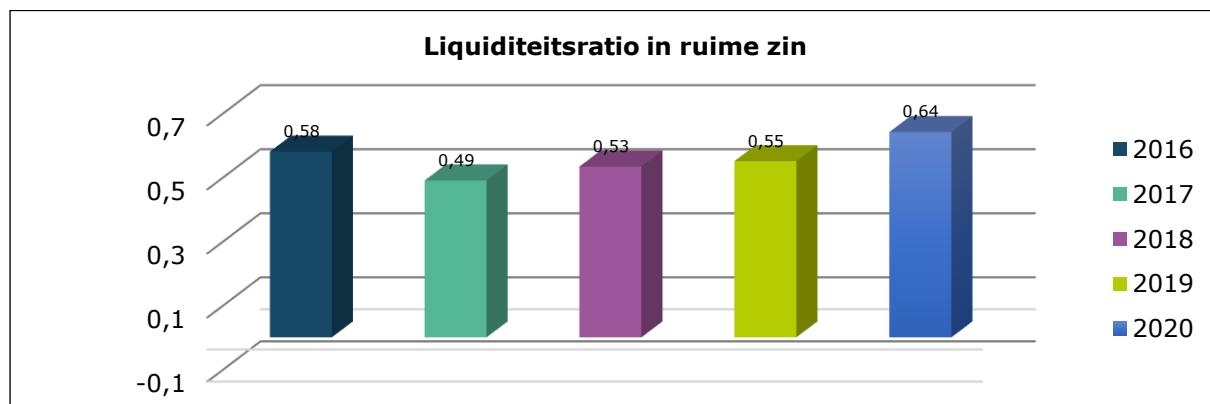
Op 31/12/2020 volstaat ons beschikbaar kapitaal (gewone zichtrekeningen) zonder de gewone rekening-courant BGHM (die negatief is) voor de betaling van onze derden (excl. leveranciers "werven" die door de BGHM betaald worden via de budgettaire kredieten).

De behoefte aan bedrijfskapitaal (BBK) vertegenwoordigt het bedrag dat de vennootschap moet financieren om de kasbehoefte te dekken die resulteert uit de verschillen tussen de inningen en de uitbetalingen afkomstig van de gewone activiteit van de vennootschap (de uitbating).

De berekening van de BBK houdt rekening met het saldo van de handelsschulden en dus ook met het openstaand bedrag van de facturen leveranciers "werven". Er dient aan te worden herinnerd dat de betaling van dit type van facturen van leveranciers "werven" via de budgettaire kredieten loopt, subsidies BGHM (externe instelling).

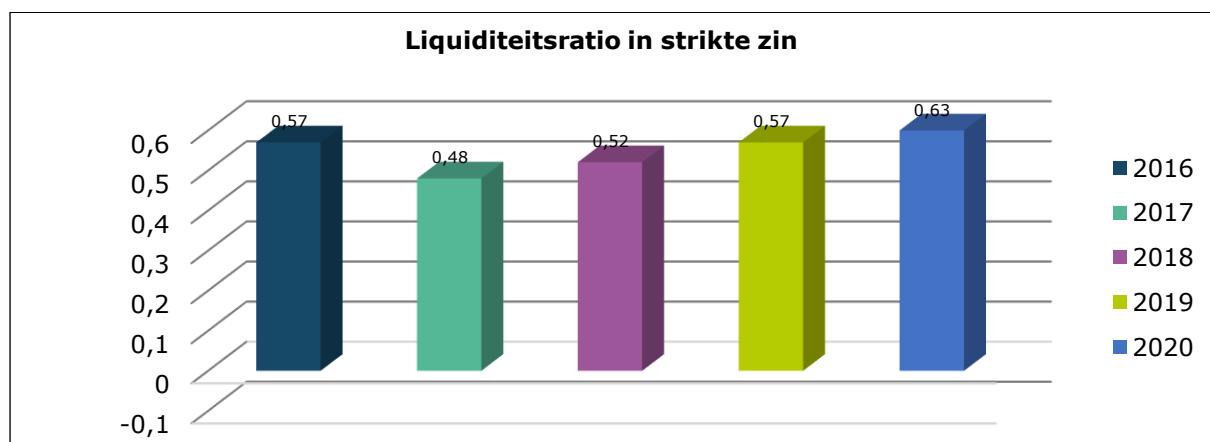
De algemene liquiditeitsratio meet of de tegoeden op korte termijn (vlottende activa) toelaten om de kortlopende verplichtingen te voldoen (niet-vastliggend kapitaal, dus inclusief de r-c BGHM). Idealiter zouden de liquiditeitsratio's hoger moeten zijn dan 1:

"formule = $(29/58-29)/(42/48+492/3)$ "



De liquiditeitsratio in strikte zin (cf. ratio van de vorige tabel van dewelke men de minst liquide elementen van de vlottende activa aftrekt, namelijk: de voorraden, de bestellingen in uitvoering en de overlopende rekeningen).

"formule = $(40/41+50/53+54/58)/(42/48)$ "



Op 31/12/2020 kwam 18,25% (tegen 21,09% in 2019) van de financiële schulden (annuïteiten BGHM) van de Brusselse Woning overeen met de bedragen van de leningen die vóór 1983 gerealiseerd werden (leningen NFH).

Op 100% van de jaarlijkse kosten 2020 voor intresten en kostenlast op voorschotten BGHM (totaal 446.693 €) en opgenomen op het jaarlijks overzicht, had 27,60% (tegen 30,77% in 2019) betrekking op dit type van leningen.

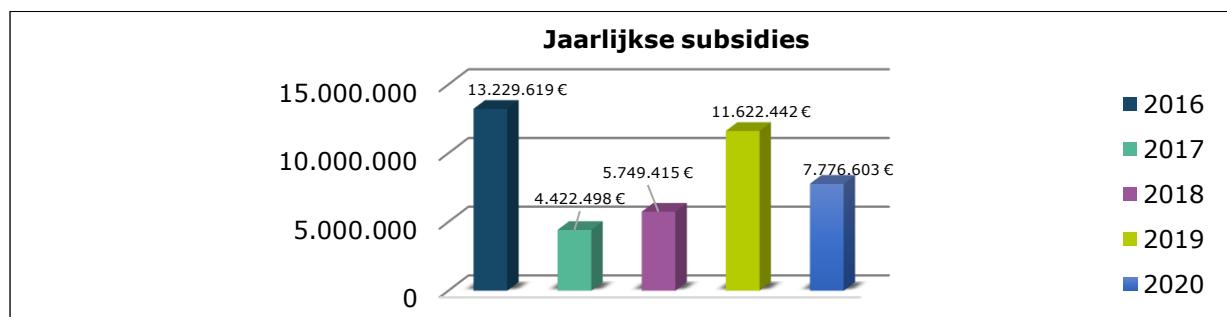
Stijging van de eigen middelen in de loop van het dienstjaar 2020 (bedrag van de inbreng, de reserves, de overgedragen resultaten en de subsidies). Deze bedragen 72.059.689 € tegen 62.717.929 € in 2019.

De eigen middelen stijgen tijdens het dienstjaar 2020:

- Toegekende kapitaalsubsidies – subsidies overgeboekt naar resultaten: + 5.782.266 € (7.776.603 € - 1.994.337 €)
- Winst na bestemming die het overgedragen verlies verminderd: + 534.085 €
- Vermindering van de reserves: - 95.875 €
- Herkapitalisatie door de Stad Brussel (2e schijf bestemd voor de financiering van het klimaatplan): + 3.500.000 €

Vanaf 01 januari 2020, omschakeling van de codes 100/101/130 volstort kapitaal, niet-opgevraagd kapitaal en wettelijke reserve naar de codes 110/111 beschikbare en niet-beschikbare inbreng conform de bepalingen van het WVW (Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Evolutie van het jaarlijks bedrag van de toegekende subsidies (werven):



Subsidies	31/12/2019	31/12/2020	Bewegingen 2020
Beliris	2.026.546	2.026.546	0
Stedenbouwkundige lasten	500.000	500.000	0
Allerlei	192.145	192.145	0
Trekkingssrechten	5.550.025	5.673.811	123.786
Energiepremies	427.334	427.334	0
Regies Wijken	148.744	148.744	0
Subsidies eigen middelen vierjarenplan	2.422.681	2.438.496	15.815
Subsidies eigen middelen dringende aankopen	328.725	328.725	0
FOD	22.539.576	22.539.576	0
Subsidies Oorspronkelijk plan	22.956.100	24.947.579	1.991.479
Subsidies Huisvestingsplan	9.041.097	9.051.261	10.164
Subsidies Stad	756.962	756.962	0
Subsidies Stad/Gewest	9.007.888	9.007.888	0
Subsidies Kunstwerken	175.202	214.046	38.844
Subsidies Alliantie Wonen	0	5.596.514	5.596.514
Totaal	76.073.024	83.849.627	7.776.603

◆ ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

◆ Perspectieven

De politiek van de Brusselse Woning om de huuropbrengsten te optimaliseren is om de basishuurprijzen van de sociale woningen te blijven verhogen volgens de regels voor de regeling van de huurprijs.

Het bedrag van de financiële kosten evolueert hoofdzakelijk in functie van de financiële kosten verbonden aan de budgettaire kredieten en het bedrag van de intresten uit de gewone r-c BGHM.

Het herstel van de vennootschap heeft zich o.a. gebaseerd op intern werk gericht op de organisatie, teneinde de procedures en de prestaties van de diverse Departementen van onze vennootschap te verbeteren.

De invoering van Beheerscontrole in onze vennootschap zou nog moeten bijdragen aan het verbeteren van de beheersprestaties van de Brusselse Woning (bepaling van de optimalisatiezones en ontwikkeling van aanbevelingen).

Een piste voor verbetering van het bedrijfskapitaal en de kaspositie van de Brusselse Woning zou zijn om de financiële kosten op de BGHM leningen die van vóór 1983 dateren te annuleren.

De eigen middelen van de Brusselse Woning zouden geleidelijk moeten verbeteren door de beslissing van de Stad Brussel om de Brusselse Woning op een sterke en ambitieuze wijze te ondersteunen via een uitzonderlijke subsidie om investeringsprojecten over een periode van zes jaar te financieren.

Via Art. 39 van de beheerovereenkomst 2021 – 2025 waarborgt het Gewest de BGHM een financiering voor alle maatregelen die nodig zijn voor de werking van de sector. De BGHM verzekert de terbeschikkingstelling van deze middelen aan de sector voor meer bepaald:

- De sociale begeleiding (PSC, ARHUU, Beroepscommissie, SASLS, ADL);
- De gewestelijke solidariteitstoelage die 75% van het sociaal tekort van de O.V.M.'s dekt ;
- De verminderingen voor grote gezinnen en personen met een handicap;
- De opleiding van het personeel van de O.V.M. ;
- De stimulansen in de Beheerovereenkomsten;
- De overeenkomsten betreffende de omkadering en de ondersteuning van de sociale actie;
- De opvolging en de optimalisatie van de solidariteitstoelage;
- De compensatie Onroerende Voorheffing;
- De financiering bestemd voor de versterking van de technische diensten van de O.V.M.

Via Art. 43 van de beheerovereenkomst 2021 – 2025 heeft de Raad van Bestuur van de BGHM, teneinde de financiering van de O.V.M.'s te verzekeren, de mogelijkheid om langetermijnleningen toe te kennen aan de O.V.M.'s om noodzakelijke aanvullende werken te financieren of om de financiële structuur van de O.V.M.'s te verbeteren.

◆ Bestemming van het resultaat

Het resultaat van het dienstjaar leidt tot een te bestemmen winst van 668.748,62 € tegen 817.713,66 € in 2019. Het overgedragen verlies van het vorige dienstjaar bedroeg 13.008.524,23 €. De Brusselse Woning stelt voor om in overeenstemming met de door de BGHM opgestelde bepalingen 134.663,50 € te bestemmen als beschikbare reserves (overboeking van 95% van de theoretische solidariteitstoelage van dienstjaar 2020) en om het saldo over te dragen, hetzij een over te dragen verlies van 12.474.449,11 €.

◆ Voornaamste risico's en onzekerheden

Beheer van de financiële risico's, indicatie over het gebruik van de financiële instrumenten door de vennootschap.

Berekening van de huurprijzen:

De beheerovereenkomst BGHM kondige de herziening van de berekening van de huurprijzen en huurlasten aan, die strenger zou kunnen zijn (financiële impact).

Beheersindicatoren

Beheerovereenkomst BGHM:

Beheersindicatoren - Lijst van de geselecteerde indicatoren en berekeningswijze:

1. Indiening van de strategische plannen	70%
2. Beheersindicatoren	30%
2.1 Resultaat en financieel evenwicht	10%
Bedrijfsresultaat vóór belasting > 0	5%
Verbetering van het saldo op rekening-courant van min 3%	5%
2.2 Huurbeheer	20%
Resultaatsverliezen verbonden aan huurvorderingen	10%
Verlies van basishuurprijzen toe te schijven aan niet-bewoning	10%
2.3 Evolutie van de werkingskosten	5%
Evolutie van de werkingskosten verbonden aan het aantal werknemers (Aantal werknemers ten laste van de O.V.M. / 100 woningen)	2,50 %
Evolutie van de werkingskosten verbonden aan de andere administratieve en beheerskosten per woning	2,50 %
2.4 Onderhoud van het huurwoningenbestand en kwaliteit van de werken voor het in goede staat herstellen tussen twee verhuringen	10%
Nettokostprijs van het onderhoud per woning	5%
Algemene kwaliteit van de werken voor het in goede staat herstellen tussen twee verhuringen	5%
2.5 Vordering van de investeringsplannen	25%
Evolutie van het gebruik van de financiële middelen	10%
Vorderingspercentage van de investeringsplannen	15%

◆ Niet-financiële prestatie-indicatoren

Voornaamste indicatoren voor prestaties van niet-financiële aard met betrekking tot de activiteit van de vennootschap, meer bepaald informatie over omgevings- en personeelskwesties:

- strategische risico's (interne, lokale, globale omgeving),
- sociale risico's,
- milieurisico's.

Deze vermeldingen in het beheersverslag hebben geen betrekking op onze vennootschap.

◆ Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Nihil.

◆ Informatie over omstandigheden die een aanzienlijke invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap

Herinnering van de informatie uit het beheersverslag van het jaar 2016, te weten:

In het kader van de rationalisatie van de sociale huisvestingssector heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een ordonnantie gestemd met het oog op de organisatie van het fusieproces voor de gehele sector, die van 32 O.V.M.'s naar 16 O.V.M.'s gaat in het Brussels Gewest (hergroepering van de O.V.M.'s). Het College van Burgemeester en Schepenen heeft beslist om zijn sociale woningenbestand opnieuw op de entiteiten van de Brusselse Woning en de Lakense Haard te centreren, met de bedoeling schaalbesparingen te doen zonder afbreuk te doen aan de tewerkstelling en de handhaving van de collectieve en individuele rechten van het personeel.

Het organisatieschema van de nieuwe structuur van de Brusselse Woning is gericht op de Front Office en Back Office beroepen, met het accent op de ontwikkeling van de Kwaliteit (klantgerichtheid) en de Energieprestatie.

Na afloop van de fusie en rekening houdend met de nieuwe onroerende aankopen, zien de cartografie en het aantal sociale woningen van de Brusselse Woning er als volgt uit:

Patrimonium Brusselse Woning	Ligging			
	1000	1120	1130	Totalen
	Brussel	Neder-over-Heembeek	Haren	
	3.016	865	98	3.979

◆ Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

◆ Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

◆ Overgedragen verliezen

Ondanks het feit dat uit de balans een overgedragen verlies blijkt, verantwoordt de adviseur, conform artikel 3.6.6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit door:

- materiële vaste activa (gebouwen) die grote latente meerwaarden in zich sluiten;
 - de aard van het sociale doel en de sector;
 - het feit dat ons eigen vermogen ruimschoots positief is;
 - het feit dat onze capaciteit om de terugbetaalingsvooraarden van de BGHM voorschotten na te leven intact is;
 - onze capaciteit om financieringen/subsidies voor de noodzakelijke ontwikkeling van ons vastgoedpatrimonium te verkrijgen;
 - de erkenning van de maatschappij door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.
- ◆ alle gegevens die volgens het wetboek van vennootschappen in dit verslag moeten worden opgenomen

Alle gegevens zijn in het beheersverslag opgenomen.

◆ Gebruik van financiële instrumenten

Dit heeft geen betrekking op de vennootschap.

◆ Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité

Dit heeft geen betrekking op de vennootschap.

◆ Overige informatie

De Covid19-crisis heeft telewerk doen boomen, wat de arbeidswereld en de relaties werkgevers/werknemers vast en zeker blijvend zal veranderen.

Het succes ervan zal afhangen van diverse factoren, de collectieve en individuele dimensie van de arbeidsrelatie. Collectief want de arbeidsorganisatie heeft nood aan communicatie en individueel daar telewerk de werknemers in staat stelt om op een meer efficiënte manier te produceren, en tegelijk een beter evenwicht in hun leven te vinden.

◆ RESULTATENREKENINGEN

Aard	Codes	Resultaten 31/12/2019	Vlsp 2020	Resultaten 31/12/2020
VERKOPEN EN PRESTATIES	70/74	29.260.679	30.443.454	29.774.219,40
Omzet	70	21.244.854	22.134.937	21.414.209,13
Basishuurprijzen	700	25.318.754	26.700.701	26.618.143,95
Sociale woningen	70000	24.076.570	25.426.547	25.467.803,31
Overige	70010 tot 30	1.242.185	1.274.154	1.150.340,64
Verliezen basishuurprijzen	701	-2.421.287	-2.915.293	-2.936.369,84
Netto sociale kortingen	702	-7.148.779	-7.347.122	-7.366.341,90
Voorzieningen huurlasten, diverse bijdragen & verm. lasten O.V.M.	703/4/5/7	5.368.414	5.566.344	4.957.025,87
Solidariteitstoelage	709	127.752	130.307	141.751,05
Geproduceerde vaste activa	72	584.529	591.846	738.656,79
Gew. solidariteitstoelage	73	4.810.679	5.361.584	5.361.584,46
Andere bedrijfsopbrengsten	74	2.620.617	2.355.087	2.259.769,02
KOSTPRIJS VAN DE VERKOPEN EN PRESTATIES	60/64	-28.212.462	-30.266.363	-29.258.775,85
Bevoorradingen en goederen	60	-315.924	-378.971	-385.715,10
Diverse diensten en goederen	61	-10.059.947	-10.759.304	-9.749.132,47
Algemene administratie	610	-663.094	-734.524	-810.103,27
Werken ten laste van de O.V.M.	6110+6112	-4.004.421	-4.307.662	-4.041.860,98
Werken ten laste van de huurders	6111	-1.286.356	-1.346.312	-1.126.192,68
Verbruiken	612	-3.263.753	-3.485.018	-2.927.787,30
Materieel en machines	613	-235.416	-248.512	-233.174,95
Verzekeringen	614	-242.240	-277.950	-278.473,69
Kosten van akten en geschillen	615	-131.784	-140.036	-113.632,51
Allerlei	616	-44.224	-39.019	-28.724,32
Uitzendkrachten/dienstenprestaties	617	-159.892	-144.467	-159.415,37
Bestuurder	618	-28.767	-35.803	-29.767,40
Personelekosten	62	-8.133.288	-8.497.471	-8.346.363,11
Afschrijvingen	630	-7.092.451	-7.888.774	-7.841.306,09
Verm. waarde op voorraden & sociale vorderingen	631/4	100.282	19.562	-38.023,02
Voorzieningen voor risico's en kosten	635/9	-184.815	-382.097	-393.947,25
Andere bedrijfskosten	64	-2.526.319	-2.379.307	-2.504.288,81
Onroerende voorheffing	64000	-2.293.531	-2.134.293	-2.064.795,11
Overige	64-64000	-232.788	-245.014	-439.493,70
BEDRIJFSRESULTAAT	70/64	1.048.217	177.092	515.443,55
Financiële opbrengsten	75	2.412.108	2.613.529	2.557.413,76
Andere financiële opbrengsten	75-75100-753	2.412.108	2.613.529	2.557.413,76
Financiële kosten	65	-1.963.863	-2.118.547	-2.449.154,93
Interesten op rekening-courant BGHM	65009	-444.399	-425.620	-397.327,81
Interesten op leningen BGHM	6500-65009	-1.507.051	-1.665.144	-1.625.747,72
Waardeverminderingen op overige vorderingen	651	0	0	-412.789,58
Andere financiële kosten	6502/9	-12.414	-27.784	-13.289,82
BEDRIJFSRESULTAAT VOOR BELASTING	70/65	1.496.462	672.073	623.702,38
Uitzonderlijke opbrengsten	76	0	0	0,00
Uitzonderlijke kosten	66	0	-129.552	-129.552,29
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	70/66	1.496.462	542.521	494.150,09
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	780	12.632	17.109	14.587,49
Overboekingen naar uitgestelde belastingen	680	-43.775	0	0,00
Belasting op het resultaat	67/77	-65.759	-40.361	-78.731,91
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	70/67	1.399.561	519.269	430.005,67
Onttrekking aan belastingvrije reserves	789	235.063	238.455	238.742,95
Overboekingen naar belastingvrije reserves	689	-816.910	0	0,00
TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	70/67	817.714	757.724,23	668.748,62

◆ BALANS

BALANS NA WINSTVERDELING				
ACTIEF		Codes	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020
Vaste activa		20/28	194.826.146	208.380.481,74
Oprichtingskosten		20	0	0,00
Immateriële vaste activa		21	76.785	104.548,73
Materiële vaste activa		22/27	194.742.116	208.268.687,75
Terreinen en constructies		22	171.797.396	178.789.996,82
Materieel & machines		23/27	22.944.719	29.478.690,93
Financiële vaste activa		28	7.245	7.245,26
Vlottende activa		29/58	21.936.219	24.643.752,21
Vorderingen op meer dan een jaar		29	1.561.845	1.556.503,21
Handelsvorderingen		290	0	0,00
Overige vorderingen		291	1.561.845	1.556.503,21
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	190.528	116.877,26
Bevoorradingen en leveringen		31	190.528	116.877,26
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	11.691.628	12.845.373,45
Handelsvorderingen		400/409	632.392	558.875,87
Vorderingen op het Gewest		413	4.601.220	5.008.729,76
Overige vorderingen		41X	6.458.016	7.277.767,82
Geldbeleggingen		51/53	0	0,00
Liquide middelen		54/58	7.811.088	9.701.276,49
Overlopende rekeningen		490/1	681.130	423.721,80
Totaal der activa		20/58	216.762.365	233.024.233,95

PASSIVA	Codes	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020
Eigen vermogen	10 tot 15	62.717.929	72.059.688,50
Inbreng - Beschikbaar	110	685.084	4.185.084,43
Inbreng - Niet beschikbaar	111	559.587	650.000,00
Herwaarderingsmeerwaarden	12	0	0,00
Reserves	13	10.523.346	10.328.853,20
Overgedragen resultaat	14	-13.008.534	-12.474.449,11
Investeringssubsidies	15	63.958.447	69.370.199,98
Voorzieningen voor risico's en kosten	16	7.042.144	7.810.334,24
Schulden	17/49	147.002.291	153.154.211,21
Schulden op meer dan een jaar	17	111.349.049	117.267.501,80
Financiële schulden	170/7	111.191.105	117.125.427,58
Schulden voor huurfinanciering en soortgelijke	172	38.462	68.615,56
Overige leningen	174/177	111.152.642	117.056.812,02
Overige schulden	178/179	157.945	142.074,22
Schulden op ten hoogste een jaar	42/48	35.653.242	35.886.709,41
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	42	4.602.749	4.983.399,63
Financiële schulden	43	21.281.002	20.689.144,54
Handelsschulden	44	6.107.127	6.417.985,15
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45/48	3.554.893	3.710.410,91
Overlopende rekeningen	492/3	107.471	85.769,18
Totaal der passiva	10/49	216.762.365	233.024.233,95

◆ BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Bestemmingen en onttrekkingen		Boekjaar 2019	Boekjaar 2020
Te bestemmen verliessaldo (-)	69/70	-12.887.110	-12.339.785,61
Te bestemmen winst van het boekjaar	70/66	817.714	668.748,62
Te verwerken verlies van het boekjaar (-)	66/70	0	0,00
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690	-13.704.823	-13.008.534,23
Toevoegingen aan het eigen vermogen	691/2	-121.425	-134.663,50
aan de wettelijke reserve	690	0	0,00
aan de overige reserves	6921	-121.425	-134.663,50
Over te dragen resultaat		-13.008.534	-12.474.449,11
Over te dragen verlies	793	-13.008.534	-12.474.449,11

◆ BIJLAGE 1. JAARREKENINGEN 2020

43				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N°	0403.357.276	P.	U.	D.
C-app 1						

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS
ET DES ASSOCIATIONS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: **Logement Bruxellois**

Forme juridique: **SC**

Adresse: **Rue Cardinal Mercier**

N°: **37**

Code postal: **1000**

Commune: **Bruxelles 1**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Bruxelles, francophone**

Adresse Internet: ¹

Numéro d'entreprise **0403.357.276**

DATE **12/08/2020** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTE ANNUEL **EN EUROS (2 décimales)** ²

approuvés par l'assemblée générale du

09/06/2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01/01/2020

au

31/12/2020

Exercice précédent du

01/01/2019

au

31/12/2019

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ne sont pas ³ identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: **51** Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.15, 6.17, 6.18.1, 7, 8, 9, 12, 13, 14

Signature
(nom et qualité)

Signature
(nom et qualité)

¹ Mention facultative.

² Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

³ Biffer la mention inutile.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

TAFRANTI Karim

Rue du Poinçon 27, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

TAFRANTI kARIM

Rue du Poinçon 27, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

KABACHI Leila

Rue Charles Bernaerts 25A, 1180 Bruxelles 18, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 14/06/2017- 30/06/2025

LHOEST Sonia

Neerleest 2, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 11/03/2016- 12/02/2021

WYNS Xavier

Avenue de la Brise 36, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

BENABDELMOUMEN Anas

Kruisberg 24, boîte 2, 1120 Bruxelles 12, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

LONGIN Serge

Rue des Sables 27C, boîte 2, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

MOULIN Laurent

Ganzenweidestraat 192, 1120 Bruxelles 12, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

SELLIER Amandine

Rue de la Senne 55, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

RIJDAMS Marcel

Hopstraat 71, boîte 34, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

NAGY Marie

Rue du Houblon 47, boîte 10, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

MAMPAKA Bertin

Neerleest 20, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Autre fonction

Mandat : 25/09/2019- 22/02/2020

MAMPAKA Bertin

Neerleest 20, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 23/02/2020- 30/06/2025

VANDEN BORRE Mathias

Richard Neyberghlaan 102, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 23/01/2020

MEEUS Dominique

Avenue de la Reine 225, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Autre fonction

Mandat : 25/09/2019- 19/02/2020

MEEUS Dominique

Avenue de la Reine 225, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 20/02/2020- 30/06/2025

GERLICA Qendresa

Place du Samedi 19, boîte 1, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

DESCHEEMAEKER An

Rue Vandermeersch 75, 1030 Bruxelles 3, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 21/11/2019- 26/03/2020

DUVIVIER Yolande

Rue de l'Infirmerie 1, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 10/06/2020- 30/06/2025

MOUSSAOUI Fatima

Avenue Richard Neybergh 1, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/02/2021- 30/06/2025

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

VANDERDONCK Jeffrey

Rue Jourdan 45, boîte 55, 1060 Bruxelles 6, Belgique

Fonction : Autre fonction

Mandat : 01/07/2017- 30/06/2020

VANDERSCHELDEN Marijke

Rue Jourdan 45, boîte 55, 1060 Bruxelles 6, Belgique

Fonction : Autre fonction

Mandat : 01/07/2020- 30/06/2023

BMA & ASSOCIATE SRL 0461.440.381

Boulevard Lambermont 430, 1030 Bruxelles 3, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00315

Mandat : 12/06/2019- 08/06/2022

Représenté par :

1. SPEGELAERE Hélène

Boulevard Lambermont 430 , 1030 Bruxelles 3, Belgique

Réviseuse d'entreprise, Numéro de membre : A02313

RSM INTERAUDIT SCRL 0436.391.122

Chaussée de Waterloo 1151, 1180 Bruxelles 18, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00091

Mandat : 12/06/2019- 08/06/2022

Représenté par :

1. DELACROIX Marie

Lozenberg 22 , 1930 Zaventem, Belgique

Réviseuse d'entreprise, Numéro de membre : A02141

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~ / n'ont pas * été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société**,
- B. L'établissement des comptes annuels **,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	208.380.481,74	194.826.145,81
Immobilisations incorporelles	6.2	21	104.548,73	76.784,99
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	208.268.687,75	194.742.115,56
Terrains et constructions		22	178.789.996,82	171.797.396,38
Installations, machines et outillage		23	21.262,39	34.549,95
Mobilier et matériel roulant		24	345.969,67	324.416,52
Location-financement et droits similaires		25	4.482.912,05	4.584.906,20
Autres immobilisations corporelles		26	1.020.561,04	1.033.802,01
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	23.607.985,78	16.967.044,50
Immobilisations financières	6.4 / 6.5.1	28	7.245,26	7.245,26
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	7.245,26	7.245,26
Actions et parts		284	20,00	20,00
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	7.225,26	7.225,26

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS				
Créances à plus d'un an		29/58	24.643.752,21	21.936.219,05
Créances commerciales		29	1.556.503,21	1.561.844,63
Autres créances		290		
Stocks et commandes en cours d'exécution		291	1.556.503,21	1.561.844,63
Stocks		3	116.877,26	190.528,19
Approvisionnements		30/36	116.877,26	190.528,19
En-cours de fabrication		30/31	116.877,26	190.528,19
Produits finis		32		
Marchandises		33		
Immeubles destinés à la vente		34		
Acomptes versés		35		
Commandes en cours d'exécution		36		
		37		
Créances à un an au plus		40/41	12.845.373,45	11.691.627,85
Créances commerciales		40	558.875,87	632.392,18
Autres créances		41	12.286.497,58	11.059.235,67
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	9.701.276,49	7.811.088,48
Comptes de régularisation	6.6	490/1	423.721,80	681.129,90
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	233.024.233,95	216.762.364,86

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES	6.7.1	10/15	72.059.688,50	62.717.929,46
Apport		10/11	4.835.084,43	1.244.671,22
Disponible		110	4.185.084,43	685.084,43
Indisponible		111	650.000,00	559.586,79
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	10.328.853,20	10.523.345,86
Réserves indisponibles		130/1	28.430,31	118.843,52
Réserves statutairement indisponibles		1311		81.121,25
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	28.430,31	37.722,27
Réserves immunisées		132	8.762.454,80	9.001.197,75
Réserves disponibles		133	1.537.968,09	1.403.304,59
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)(-)		14	-12.474.449,11	-13.008.534,23
Subsides en capital		15	69.370.199,98	63.958.446,61
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net ⁴		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	7.810.334,24	7.042.144,32
Provisions pour risques et charges		160/5	6.973.583,81	6.579.636,56
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	6.783.031,24	6.400.933,99
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	190.552,57	178.702,57
Impôts différés		168	836.750,43	462.507,76

⁴ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	153.154.211,21	147.002.291,08
Dettes à plus d'un an	6.9	17	117.267.501,80	111.349.049,36
Dettes financières		170/4	117.125.427,58	111.191.104,85
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	68.615,56	38.462,48
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	117.056.812,02	111.152.642,37
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	142.074,22	157.944,51
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	35.800.940,23	35.545.770,93
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	4.983.399,63	4.602.749,05
Dettes financières		43	20.689.144,54	21.281.002,11
Etablissements de crédit		430/8	20.689.144,54	21.281.002,11
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	6.417.985,15	6.107.126,88
Fournisseurs		440/4	6.417.985,15	6.107.126,88
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	2.900.497,91	2.984.896,51
Impôts		450/3	2.095.686,77	2.206.776,55
Rémunérations et charges sociales		454/9	804.811,14	778.119,96
Autres dettes		47/48	809.913,00	569.996,38
Comptes de régularisation	6.9	492/3	85.769,18	107.470,79
TOTAL DU PASSIF		10/49	233.024.233,95	216.762.364,86

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	29.774.219,40	29.260.678,53
Chiffre d'affaires	6.10	70	21.414.209,13	21.244.853,94
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)	71		
Production immobilisée		72	738.656,79	584.529,02
Autres produits d'exploitation	6.10	74	7.621.353,48	7.431.295,57
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A		
Coût des ventes et des prestations		60/66A	29.388.328,14	28.212.461,69
Approvisionnements et marchandises		60	385.715,10	315.923,59
Achats		600/8	332.064,17	318.383,07
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)	609	53.650,93	-2.459,48
Services et biens divers		61	9.749.132,47	10.059.946,71
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10	8.346.363,11	8.133.288,15
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	7.841.306,09	7.092.451,30
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10	631/4	38.023,02
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10	635/8	393.947,25
Autres charges d'exploitation		6.10	640/8	2.504.288,81
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649	
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	129.552,29	
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	385.891,26	1.048.216,84

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	2.557.413,76	2.412.108,00
Produits financiers récurrents		75	2.557.413,76	2.412.108,00
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	104.881,87	503.860,57
Autres produits financiers	6.11	752/9	2.452.531,89	1.908.247,43
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières	6.11	65/66B	2.449.154,93	1.963.863,24
Charges financières récurrentes		65	2.449.154,93	1.963.863,24
Charges des dettes		650	2.031.921,46	1.958.554,50
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	651	412.789,58	
Autres charges financières		652/9	4.443,89	5.308,74
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)(-)	9903	494.150,09	1.496.461,60
Prélèvement sur les impôts différés		780	14.587,49	12.632,46
Transfert aux impôts différés		680		43.775,00
Impôts sur le résultat	(+)(-)	6.13	78.731,91	65.758,53
Impôts		67/77		
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		670/3	78.731,91	73.412,45
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)(-)	77		7.653,92
Prélèvement sur les réserves immunisées		9904	430.005,67	1.399.560,53
Transfert aux réserves immunisées		789	238.742,95	235.062,74
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-)	689		816.909,61
		9905	668.748,62	817.713,66

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-12.339.785,61	-12.887.109,71
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	668.748,62	817.713,66
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-13.008.534,23	-13.704.823,37
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
sur l'apport	791		
sur les réserves	792		
Affectation aux capitaux propres	691/2	134.663,50	121.424,52
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	134.663,50	121.424,52
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	-12.474.449,11	-13.008.534,23
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	xxxxxxxxxxxxxx	837.678,10
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	57.750,44	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre) (+)(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	895.428,54	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	29.986,70	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre) (+)(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	790.879,81	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	<u>104.548,73</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**TERRAINS ET CONSTRUCTIONS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	265.859.559,98
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	11.956.982,13	
Cessions et désaffections	8171	28.817,98	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-)	8181	2.651.929,03
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	280.439.653,16	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-)	8241	
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxx	94.062.163,60
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	7.587.492,74	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffections	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-)	8311	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	101.649.656,34	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	178.789.996,82	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	407.328,77
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	1.250,48	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	408.579,25	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxxxxx	372.778,82
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	14.538,04	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	387.316,86	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	21.262,39	

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	1.923.212,75
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	159.390,94	
Cessions et désaffections	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	2.082.603,69	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxx	1.598.796,23
Mutations de l'exercice			
Actées	8273	137.837,79	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffections	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	1.736.634,02	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	345.969,67	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	xxxxxxxxxxxxxx	8.198.990,34
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	46.938,85	
Cessions et désaffections	8174		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8184		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	8.245.929,19	
Plus-values au terme de l'exercice	8254P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8244		
Plus-values au terme de l'exercice	8254		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324P	xxxxxxxxxxxxxx	3.614.084,14
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	148.933,00	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffections	8304		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	3.763.017,14	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(25)		<u>4.482.912,05</u>
Dont			
Terrains et constructions	250	4.398.586,53	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252	84.325,52	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	xxxxxxxxxxxxxx	1.473.009,03
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	38.829,14	
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	1.511.838,17	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	xxxxxxxxxxxxxx	439.207,02
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	52.070,11	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	491.277,13	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	1.020.561,04	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTE VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	xxxxxxxxxxxxxx	16.967.044,50
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	9.292.870,31	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8186	-2.651.929,03	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	23.607.985,78	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(27)		23.607.985,78

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxx	20,00
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-)	8383	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		20,00
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-)	8443	
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-)	8513	
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice	(+)(-)	8543	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)		20,00
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	xxxxxxxxxxxxxx	7.225,26
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)(-)	8623	
Autres	(+)(-)	8633	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)		7.225,26
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE – AUTRES PLACEMENTS			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51		
Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Actions et parts – Montant non appelé	8682		
Métaux précieux et œuvres d'art	8683		
Titres à revenu fixe	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit			
Avec une durée résiduelle ou de préavis	53		
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

Exercice
408.303,73
11.052,46
4.365,61

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

Charges à reporter	408.303,73
Report gasoil non consommé	11.052,46
Report fournitures de bureaux non consommés	4.365,61

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT

Apport

Disponible au terme de l'exercice
 Disponible au terme de l'exercice
 Indisponible au terme de l'exercice
 Indisponible au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXXXXXX	685.084,43
(110)	4.185.084,43	
111P	XXXXXXXXXXXXXX	559.586,79
(111)	650.000,00	
8790	4.901.625,75	
87901	66.541,32	
8791		
87911		

Capitaux propres apportés par les actionnaires

En espèces
 dont montant non libéré
 En nature
 dont montant non libéré

Codes	Montants	Nombre d'actions
	3.500.000,00	
	90.413,21	
8702	XXXXXXXXXXXXXX	407.044
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Actions propres

Détenues par la société elle-même
 Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales
 Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8722	
8732	

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
 Montant des emprunts convertibles en cours

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription
 Nombre de droits de souscription en circulation

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

Exercice

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

Structure de l'actionnariat du Logement Bruxellois (2020)

Le Logement Bruxellois	Nombre de parts	Apports disponibles et indisponibles	Apports disponibles et indisponibles non appellés
Villes de Bruxelles - Ville de Bxl Ptés Communales	380.882	4.576.168,38	-39.110,00
C.P.A.S. de Bruxelles	17.335	168.119,75	-11.930,87
Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)	5.033	51.041,85	-11.918,22
Communes	1.019	3915,42	-2.964,06
C.P.A.S. autres	115	456,64	-218,59
Autres souscripteurs	2.660	11.510,49	-399,58
	407.044	4.811.212,53	-66.541,32

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT
IMPORTANT**

Provision sur litige chantiers

Exercice
190.552,57

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF**VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE****Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

	Codes	Exercice
Dettes financières		
Emprunts subordonnés	8801	4.982.899,63
Emprunts obligataires non subordonnés	8811	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8821	
Etablissements de crédit	8831	15.339,10
Autres emprunts	8841	
Dettes commerciales	8851	4.967.560,53
Fournisseurs	8861	
Effets à payer	8871	
Acomptes sur commandes	8881	
Autres dettes	8891	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	4.983.399,63

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	19.368.200,79
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	68.615,56
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	19.299.585,23
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	19.368.200,79

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	97.757.226,79
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	97.757.226,79
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	142.074,22
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	97.899.301,01

Codes	Exercice
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Dettes salariales et sociales
Autres dettes
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Dettes financières .....	.....
Emprunts subordonnés .....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés .....	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....	.....
Etablissements de crédit .....	.....
Autres emprunts .....	.....
Dettes commerciales .....	.....
Fournisseurs .....	.....
Effets à payer .....	.....
Acomptes sur commandes .....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales .....	.....
Impôts .....	.....
Rémunérations et charges sociales .....	.....
Autres dettes .....	.....

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (*rubriques 450/3 et 178/9 du passif*)

Dettes fiscales échues
Dettes fiscales non échues
Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 178/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	2.016.954,86
450	78.731,91
9076	
9077	804.811,14

N° 0403.357.276

C-app 6.9

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

Charges à imputer

Exercice

85.769,18

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité			
Location logements sociaux et autres		21.414.209,13	21.244.853,94
Ventilation par marché géographique			
Belgique		21.414.209,13	21.244.853,94

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	6.368.501,99	6.084.704,88
---	-----	--------------	--------------

CHARGES D'EXPLOITATION

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture	9086	135	136
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	130,6	131,6
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	182.312	176.882

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs	620	5.602.279,56	5.398.188,85
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.534.395,80	1.484.553,59
Primes patronales pour assurances extralégales	622	470.363,04	492.342,49
Autres frais de personnel	623	739.324,71	758.203,22
Pensions de retraite et de survie	624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	20.000,00	
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112	42.424,67	45.252,74
Reprises	9113	24.401,65	145.534,24
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	2.556.272,44	2.146.794,66
Utilisations et reprises	9116	2.162.325,19	1.961.980,07
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	2.079.188,43	2.302.568,40
Autres	641/8	425.100,38	223.750,45
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	10,8	11,4
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	14.528	15.550
Frais pour la société	617	159.415,37	159.892,21

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Subsides en capital	9125	1.976.019,68	1.882.265,27
Subsides en intérêts	9126	469.642,47	25.946,28
Ventilation des autres produits financiers			
Différences de change réalisées	754		
Autres			
Autres produits financiers		6.869,74	35,88

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

6501

Intérêts portés à l'actif

6502

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées	6510	412.789,58
Reprises	6511	

Autres charges financières

Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances	653
---	-----

Provisions à caractère financier

Dotations	6560
Utilisations et reprises	6561

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées	654
Ecarts de conversion de devises	655
Autres	
Charges financières diverses	4.443,89

5.308,74

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76		
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)		
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630		
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	129.552,29	
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	129.552,29	
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	129.552,29	
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations)	(+)/(−)		
6620			
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(−)		
6690			
Charges financières non récurrentes	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels: dotations (utilisations)	(+)/(−)		
6621			
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(−)		
6691			

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	78.731,91
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	78.731,91
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Dépenses non adminisées

367.355.91

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice	Exercice	
Sources de latences fiscales	Codes	Exercice
Latences actives	9141	
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	
Latences passives	9144	
Ventilation des latences passives		
Solde des comptes 168 transfert et prélèvements impôts différés		836.750,43

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A la société (déductibles)	9145		
Par la société	9146	618.011,11	916.460,95
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	1.214.420,35	1.175.367,82
Précompte mobilier	9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS****Dont**

- Effets de commerce en circulation endossés par la société
- Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société
- Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société

GARANTIES RÉELLES**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société****Hypothèques**

- Valeur comptable des immeubles grevés
- Montant de l'inscription
- Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement
- Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

- La valeur comptable des actifs grevés
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

- Le montant des actifs en cause
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

- La valeur comptable du bien vendu
- Le montant du prix non payé

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

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Codes	Boekjaar
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)	9213
Marchandises vendues (à livrer)	9214
Devises achetées (à recevoir)	9215
Devises vendues (à livrer)	9216

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

Exercice

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Pour les travailleurs ex. Foyer Bruxellois

Assurance de groupe de type "but à atteindre", laquelle fixe les prestations d'un capital à atteindre à l'âge normal de la retraite.

Le but à atteindre actuellement d'application fixe les prescriptions d'un capital à atteindre à l'âge normal de la retraite. Cet objectif est lié notamment à la rémunération (S) et au nombre total d'année de service.

Le plan de Retraite est entièrement financé par l'employeur et aucune cotisation personnelle de la part du travailleur n'est prévue.

Il est procédé à intervalles réguliers à un calcul actuariel afin de s'assurer de la suffisance du financement des engagements pris par l'employeur.

En complément de ce capital Retraite, la société finance un capital décès égal à 1 ou 2 fois le salaire annuel plus 50% du salaire par enfants à charge (selon situation familiale célibataire ou marié).

Cette assurance de groupe est maintenue tant qu'il y aura des travailleurs issus du Foyer Bruxellois.

Pour les travailleurs ex. Lorebru

Assurance de groupe de type "contribution définie", laquelle prévoit le paiement par l'assureur :

- en cas de vie de l'assuré, d'un capital au terme de l'âge légal de la pension
- en cas de décès avant l'âge légal de la pension, d'un capital décès aux ayant-droits de l'assuré.

Le plan souscrit est une assurance mixte de type 10/10 dans laquelle l'assureur garantit un capital équivalent en cas de vie ou de décès.

Le plan souscrit prévoit une contribution personnelle du travailleur. Le financement est ainsi assuré par l'employeur à concurrence de 80% et par le travailleur à concurrence de 20%.

Pour les travailleurs du Logement Bruxellois

Cette assurance de groupe est ouverte pour les nouveaux travailleurs engagés ainsi que pour les ex. travailleurs de Lorebru et du Foyer Bruxellois qui auront opté pour ce régime.

Il s'agit d'un plan d'assurance groupe DC (contributions définies) dont le budget sera équivalent à 6% du salaire annuel à charge à 100% de l'employeur. L'objectif est de financer le volet retraite et le volet décès dans ce budget.

Mesures prises pour en couvrir la charge

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME****Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées**

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

Exercice

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Garanties locatives bloquées en banque	1.281.874,30
Garanties locatives C.P.A.S.	84.492,91
Garanties marchés publics	1.718.154,50
Engagements d'acquisition : Subsides régionaux octroyés par la Slrb (solde cumulé)	48.250.432,10
Engagement d'acquisition : Crédit d'investissements octroyés par la Slrb (solde cumulé long terme = court terme)	117.056.812,02
Engagement d'acquisition leasing 70604200 Volvo 10/12/2024 - Option d'achat	3.970,41
Engagement d'acquisition leasing 210346G20001 Audi Q3 21/10/2024 - Option d'achat du véhicule	4.644,89
Engagement d'acquisition leasing 709441 BMW X4 10/09/2025 - Option d'achat du véhicule	15.766,76
Bail emphytéotique : Complexe Seigneurie durée 27 ans (période initiale soit canon 1er paiement en 2013)	
Bail emphytéotique : Complexe Middelweg durée 27 ans (période initiale soit canon 1er paiement en 2014)	
Bail emphytéotique : Complexe Molenblok durée 27 ans (période initiale soit canon 1er paiement en 2017)	

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Non applicable

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	29.767,40
9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s)

Codes	Exercice
9505	25.996,26
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

Non applicable

RELATIONS FINANCIÈRES DU GROUPE DONT LA SOCIÉTÉ EST À LA TÊTE EN BELGIQUE AVEC LE (LES) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Mentions en application de l'article 3:65, §4 et §5 du Code des sociétés et des associations

Emoluments du (des) commissaire(s) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Emoluments des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9507	
95071	
95072	
95073	
9509	
95091	
95092	
95093	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

Néant

RÈGLES D'ÉVALUATION

" ANNEXE 2. RÈGLES D'ÉVALUATION DANS L'INVENTAIRE AU 31/12/2020

" Patrimoine immobilier

Les éléments constitutifs du patrimoine immobilier (terrains et immeubles) sont estimés à leur prix d'acquisition et/ou de construction, majoré des intérêts intercalaires mais diminué des interventions à fonds perdus accordées par les pouvoirs publics.

" Autres éléments d'actif et de passif

Les autres éléments constitutifs de l'actif réalisable et du passif exigible, notamment les créances et les dettes ; apparaissent pour le montant restant dû à la date du 31 décembre.

" Règles relatives aux amortissements

L'amortissement des éléments d'actif s'effectue à concurrence de la totalité de leur valeur comptable.

A partir du 1er janvier 2003, limitation des amortissements. D'une part, la première annuité d'amortissement ne peut être déduite que prorata temporis et, d'autre part, sur l'amortissement des frais accessoires, amortissement de la même manière que le montant en principal de la valeur d'investissement ou de revient des immobilisations.

Les coefficients ou taux annuels sont les suivants :

" Frais d'établissement 20 %

" Aménagement des locaux administratifs
(locaux propriétés du Logement Bruxellois) 3 %

Constructions neuves, acquisitions et rénovations des logements donnés en location (jusqu'au 31/12/1993)

" Logements donnés en location

L'amortissement se fait en 66 ans selon un coefficient annuel progressif correspondant à l'amortissement d'un capital de 1 million à un taux d'intérêt de 2,50 % l'an sur les 5/6 de la valeur investie, terrain compris 2,50 %

Progressif suivant date construction

" Terrains acquis par emphytéose et constructions érigées sur ces terrains

L'amortissement se fait en 66 ans selon un coefficient annuel progressif correspondant à l'amortissement d'un capital de 1 million à un taux d'intérêt de 2,50 % sur la valeur investie, canon compris 2,50 %

Progressif suivant date construction

" Garages et magasins

Incorporés aux logements, ils s'amortissent suivant les mêmes règles que ceux-ci 2,50 %

Progressif suivant date construction

Constructions neuves, acquisitions et rénovations des logements donnés en location (à partir du 01/01/1994)

" Logements donnés en location :

A partir du 1er janvier 1994, les constructions neuves et rénovations seront amorties de manière linéaire en 33 ou en 20 ans, par référence aux durées de remboursement des crédits budgétaires.

Une durée de 20 ans ou de 33 ans est plus cohérente avec la durée de vie effective des immobilisations et ne fait que refléter l'évolution et la réalité économique du secteur.

" Terrains acquis par emphytéose et constructions érigées sur ces terrains

Mêmes règles que les logements donnés en location.

" Garages et magasins

Incorporés aux logements, ils s'amortissent suivant les mêmes règles que ceux-ci.

" Ascenseurs

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 20 ans 5 %

" Installations de chauffage central

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 20 ans 5 %

" Autres équipements

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 10 ans 10 %

" Mobiliers de bureau 10 %

" Machines comptables électroniques et de bureau 20 %

A partir de l'exercice comptable 2020, les téléphones mobiles seront amortis en linéaire sur la valeur investie en 3 ans 33 %

En effet, la durée de 3 ans reflète la durée de vie économique des téléphones mobiles

" Véhicules automobiles 20 %

" Matériel d'entretien 10 %

" Terrains, immeubles en construction Néant

" Travaux d'amélioration

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 20 ans 5 %

" Travaux d'amélioration - Remises en états de logements entre deux locations

A partir du 1er janvier 2003, les travaux d'amélioration concernant les remises en états de logements entre deux locations sont amortis de manière linéaire en dix ans.

Une durée de dix ans reflète la durée de vie économique de ces travaux de remises en état de logements entre deux locations.

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 10 ans 10 %

" Fichiers et programmation

RÈGLES D'ÉVALUATION

Les logiciels informatiques sont amortis de manière linéaire en 3 ans

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 3 ans 33 %

A partir du 1er janvier 2008, les logiciels informatiques sont amortis de manière linéaire en 5 ans.

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 5 ans 20 %

" Matériel informatique

A partir du 1er janvier 2002, le matériel informatique est amorti de manière linéaire en 3 ans.

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 3 ans 33,33%

" Autres Immobilisations corporelles (rubrique 26 du pcmn)

Sont comptabilisés sous cette rubrique les travaux immobiliers d'aménagements, de constructions, de démolitions, etc. apportés à un immeuble pris en location par l'entreprise.

L'amortissement du montant de ces travaux s'étend sur la durée résiduelle du bail de manière linéaire.

" Déductibilité des pertes antérieures

" Régime actuel

Les pertes d'une société peuvent être réparties sur les exercices ultérieurs sans limitation d'années mais limitées quant à leur montant. En effet, la déduction ne peut en aucun cas dépasser, par période imposable, 20 millions ou 50% du bénéfice imposable, lorsque celui-ci est supérieur à 40 millions.

Régime futur

A partir de l'exercice d'imposition 1998 (exercice comptable 1997), les pertes seront déductibles sans limitation de montant.

" Provisions

L'article 19 de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 énumère un certain nombre de provisions qui doivent être constituées indépendamment du résultat de l'exercice.

Il appartient aux sociétés agréées de déterminer les dispositions à prendre en fonction de leur situation particulière (voir provision GER ci-dessous).

" Impôts 78.731,91 €

" Pécule de vacances

En principe le pécule de vacances promérité à la date du 31 décembre par le personnel engagé sous le régime du contrat d'emploi fait partie des charges de l'exercice. C'est la raison pour laquelle la constitution d'une provision est prévue (Annexe)

Coefficient des salaires bruts admis
par l'Administration des Contributions

" Assurance loi à payer

A constituer à raison de 1,2 % des rémunérations brutes de l'exercice, sous déduction des acomptes versés 1,2 %
des rémunérations brutes

" Remplacement chauffe-bain

Complexe "BLAES-HAUTE" rénovation - à constituer au prorata des redevances facturées aux locataires (n'affecte pas le résultat de l'exercice par compensation de recettes).

La provision ne doit plus être constituée à partir du 31/12/2002 0,00 €

?

" Prélèvement sur provisions

" a. Prélèvements sur provisions pour gros entretien/réparations

N° groupe Complexes Solde cumulé 01/01/2020 Prélèvements 2020 Solde cumulé 31/12/2020

1 Blaes/Haute 1.426.032,28 65.829,62 1.491.861,90

2 Forêt d'Houthulst 1.095.477,65 85.947,17 1.181.424,82

3 Haeren 97.150,19 13.608,40 110.758,59

4 Économie/Hectolitre 265.079,41 28.800,29 293.879,70

5 Quai de Chantier 188.461,11 10.927,81 199.388,92

6 Blaes/Miroir I 199.012,42 3.053,84 202.066,26

7 Haute I 65.925,23 7.995,92 73.921,15

8 Louise/Lesbroussart 67.219,03 6.183,54 73.402,57

9 Cambre 535.552,09 22.580,80 558.132,89

10 Tanneur/Lavoir 140.002,61 4.258,60 144.261,21

11 Meiboom 629.238,35 30.800,87 660.039,22

12 Haute II 1.321.127,75 18.058,35 1.339.186,10

13 Philanthropie 112.556,08 1.419,11 113.975,19

14 Potiers I 555.887,14 9.645,67 565.532,81

15 Minimes/Notre Dame de grâces 472.144,66 20.000,69 492.145,35

16 Marais/Ommegang 898.217,01 50.634,95 948.851,96

17 Potiers II 777.319,38 8.251,41 785.570,79

18 Haute/Pieremans 705.230,01 37.155,27 742.385,28

19 Rempart des Moines 3.240.692,08 483.791,48 3.724.483,56

20 Brigitines 1.479.706,99 68.971,12 1.548.678,11

21 Querelle 3.365.967,73 317.552,27 3.683.520,00

22 Laines/Prévoyance 467.257,08 24.992,82 492.249,90

23 Laines 65 195.801,67 14.628,02 210.429,69

24 Anvers 1.070.853,37 0,00 1.070.853,37

25 Montserrat 36/40 79.816,07 371,00 80.187,07

26 Montserrat 50/56 176.177,37 11.350,69 187.528,06

27 Blaes/Miroir II 271.529,88 15.394,92 286.924,80

28 Christine 205.857,40 27.595,85 233.453,25

RÈGLES D'ÉVALUATION

29 Middelweg 43-45-47 21.109,43 9.493,88 30.603,31
 30 Roue 13.277,77 6.852,47 20.130,24
 31 Vautour 594.385,53 17.205,35 611.590,88
 32 Montserrat 42 160.372,86 19.113,51 179.486,37
 33 Montserrat 58-62 19.571,40 2.748,85 22.320,25
 34 Haeren (Donjon) 145.544,97 2.353,33 147.898,30
 35 Montserrat 22 78.247,53 17.787,90 96.035,43
 36 Remblai 65.151,09 9.810,66 74.961,75
 37 Soignies 4.538,56 525,15 5.063,71
 38 Tanneurs 4.570,17 3.961,75 8.531,92
 39 Plumes 8.478,42 387,08 8.865,50
 41 Seigneurie (Paroisse 56) 16.538,62 10.384,69 26.923,31
 43 Molenblok 4.307,30 3.040,45 7.347,75
 45 Versailles phase 1 247.642,05 58.306,48 305.948,53
 46 Versailles phase 2 150.082,68 68.255,19 218.337,87
 47 Versailles phase 3 484.628,66 135.684,56 620.313,22
 48 Versailles phase 4 355.861,99 108.984,80 464.846,79
 49 De Witte - de Haelen 3 72.496,85 1.239,46 73.736,31
 50 Sureau 30.957,00 15.230,49 46.187,49
 51 Brabançonne 230.236,10 60.875,59 291.111,69
 52 Ménages 22 à 50 39.801,97 15.430,26 55.232,23

N° groupe Complexes Solde cumulé 01/01/2020 Prélèvements 2020 Solde cumulé 31/12/2020

53 Portes Rouge 18 7.747,72 3.695,14 11.442,86
 54 Montserrat 58/62/64 12.562,53 1.114,31 13.676,84
 55 Prévoyance 10 14.047,41 17.914,10 31.961,51
 56 Prévoyance 12 16.091,16 8.873,72 24.964,88
 57 Prêtre 22 49.971,93 6.405,76 56.377,69
 58 Prévoyance 29-31 16.736,65 18.673,81 35.410,46
 59 Prévoyance 35 11.120,97 301,89 11.422,86
 60 Prévoyance 32 27.533,79 0,00 27.533,79
 61 Ophem 26 1.973,93 291,50 2.265,43
 62 Fleuristes 26 44.143,77 2.228,20 46.371,97
 63 Lacaille 2/Arosoir 3/Fleuriste 40-42 280.744,22 25.370,25 306.114,47
 64 Minimes 75 3.047,51 904,58 3.952,09
 65 Arrosoir 1/Pieremans 11 8.506,64 6.162,17 14.668,81
 66 Rasière 21.264,65 15.051,45 36.316,10
 67 Ste Thérèse 4.200,40 7.805,07 12.005,47
 68 Harenheide/Middelweg 33.620,26 3.835,68 37.455,94
 69 Middelweg 7 à 19 816,20 2.377,17 3.193,37
 70 Biebuyck 0,00 1.166,78 1.166,78
 72 Divers 300.517,88 73.181,23 373.699,11
 Total 23.707.740,61 2.152.825,19 25.860.565,80

" b. Prélèvements et reprises/utilisations sur provisions pour autres risques et charges

Pour animation sociale 0,00 €

Pour litiges avec le personnel (utilisation/reprise de provisions) 0,00 €

Pour litiges sur chantiers (utilisation/reprise de provisions) 9.500,00 €

" Provision pour gros entretiens et réparations

En vue d'assurer l'image fidèle des comptes, il a été dérogé aux dispositions de l'arrêté royal du 31 janvier 2001 dans le cas exceptionnel suivant :

La provision pour gros entretien et grosses réparations n'est pas évaluée sur base des principes repris aux articles 50 et suivants dudit arrêté mais est évaluée sur base des critères cumulatifs suivants :

" Une dotation annuelle minimum de 0,5% du prix de revient actualisé de l'année N.

" Une provision totale correspondant au minimum à 1,5% du prix de revient actualisé de l'année N.

Cette dérogation aux dispositions de l'Arrêté royal du 31 janvier 2001 se justifie du fait que la société est soumise à la tutelle de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette tutelle implique une série de directives financières et comptables propres au secteur du logement social. Ces directives prennent la forme de circulaires et sont obligatoires.

Une des circulaires consiste en l'obligation de la constitution d'une provision GER sur base forfaitaire.

Provision pour gros entretiens et réparations (GER)

Valeur actualisée des logements 452.202.082,61€

Provision minimum à constituer 1,50% 6.783.031,24€

Solde provision GER au 01/01/2020 6.400.933,99€

Dotation provisions GER 2020 0,50% 2.261.010,41€ 382.097,25 €

Prélèvement provisions GER 2020 -2.152.825,19€

Supplément/Reprise provisions GER 2020 273.912,03€

Solde provision GER au 31/12/2020 6.783.031,24€

" Provision pour autres risques et charges

Provision pour litiges avec le personnel 0,00 €

Provision pour litiges sur chantiers 190.552,57 €

" Provision pécule de vacances

Rémunérations brutes totales employés (1) 3.236.716,43 €

RÈGLES D'ÉVALUATION

Provision 18,20 % 589.082,39 €
 Pécule de vacances anticipé, réduction durée de travail 0,00 €

 589.082,39 €

Rémunérations brutes totales ouvriers (1) 1.775.348,39 €
 Provision 10,27% 182.328,28 €

 Total provision pécule de vacances 771.410,67 €

(1) Employés : Le montant de base = la masse salariale brute, déclarée à l'ONSS des employés en service au 31/12 à l'exclusion des gratifications et primes de fin d'année.

Ouvriers : Le montant de base = la masse salariale brute x 1.08 déclarée à l'ONSS de tous les ouvriers.

" Provision assurance-loi

Total provision assurance-loi 16.107,46 €

" Cautionnements reçus en numéraire

Depuis 2009, la comptabilisation du coût des badges magnétiques s'enregistrait en autres produits d'exploitation et suppression de l'utilisation du compte bilan garantis badges à plus d'un an.

Nouvelle procédure à partir du 01/01/2019, fin de la caution pour les badges magnétiques.

" Locataires sortis - solde créditeur

Nouvelle procédure à partir de l'année 2017, reclassement vers un compte distinct des autres produits d'exploitation des soldes créditeurs sur comptes locataires sortis depuis plus de cinq ans avec réserve de restitution à la demande de ces derniers.

" Réductions de valeurs actées

" Réductions de valeur sur stocks (Article 48, CIR92, art.22&23 AR/CIR92)

Dépréciation de la valeur de certaines fournitures en stocks en raison d'une obsolescence économique, éléments déclassés.

Solde au 01/01/2020 : 25.422,00€

Réductions de valeurs actées en 2020 : 20.000,00€

Solde au 31/12/2020 : 45.422,00€

" Réductions de valeur sur créances commerciales (Article 48 CIR92, art.22&23 AR/CIR92)

" a. Réduction de valeur sur créances commerciales - arriérés locatifs

Coefficients de calcul prévus par la SLRB soit :

" pour les arriérés " sociaux " de plus d'un an 100% de réduction de valeur

" pour les arriérés " sociaux " entre 6 mois et un an

" locataires " sortis " 50% de réduction de valeur

" locataires " non sortis " 25% de réduction de valeur

Locataires sociaux 297.123,40 €

Locataires privés 22.028,76 €

319.152,16 €

Mouvements 2020 :

Solde réductions de valeurs au 01/01/2020 301.129,14 €

Dotation réd val locataires sociaux 42.424,67 €

Dotation réd val locataires privés -24.401,65 €

Solde réductions de valeur au 31/12/2020 319.152,16 €

" Détail

LOCATAIRES SOCIAUX DÉBITEURS 739.504,44

Locataires sortis : 258.847,96

périodes montants % réduction de valeur

+ 1 an 118.370,25 100,00% 118.370,25

6-12 mois 79.274,04 50,00% 39.637,02

0 mois 61.203,67 0,00% 0,00

Total 258.847,96 158.007,27

Locataires présents : 480.656,48

périodes montants % réduction de valeur

+ 1 an 114.819,70 100,00% 114.819,70

6-12 mois 97.185,68 25,00% 24.296,42

0 mois 268.651,10 0,00% 0,00

Total 480.656,48 139.116,12

LOCATAIRES PRIVÉS DÉBITEURS 38.369,16

Locataires sortis : 10.688,05

périodes montants % réduction de valeur

+ 1 an 10.303,56 100,00% 10.303,56

6-12 mois 50,00 50,00% 25,00

0 mois 334,49 0,00% 0,00

Total 10.688,05 10.328,56

Locataires présents : 27.681,11

périodes montants % réduction de valeur

+ 1 an 8.287,88 100,00% 8.287,88

6-12 mois 13.649,29 25,00% 3.412,33

0 mois 5.743,94 0,00% 0,00

Total 27.681,11 11.700,21

RÈGLES D'ÉVALUATION

Total réduction valeur locataires sociaux & privés au 31/12/2020 319.152,16

" b. Réduction de valeur sur autres créances - Réduction de loyers aux familles nombreuses et pour personnes majeures handicapées
A partir de l'année 2020, la société examinera, à tout le moins à l'occasion de l'inventaire, la probabilité de remboursement des créances dues par la Slrb dans le cadre des réductions de loyers aux familles nombreuses et pour personnes majeures handicapées.

Lorsque le remboursement de ces créances à l'échéance devient incertain ou compromis, la société se réserve la possibilité d'acter une réduction de valeur sur les créances concernées.

Total réduction de valeur sur réduction de loyers aux familles nombreuses et pour personnes majeures handicapées 412.789,58 €

" Allocation de solidarité

Nouvelle règle d'évaluation à partir de l'exercice 2005 :

L'allocation de solidarité est actée, à titre de subside compensatoire, comme produits au compte de résultats de l'exercice défini par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant le financement de la subvention.

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Art 100 § 1 - 5° -c) montant des subsides en capitaux :

Voir annexe Autres documents C15

Information relative à l'impôt :

Voir annexe Autres documents C15

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

339

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL**

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein.....	1001	119,4	64,6	54,8
Temps partiel	1002	15,1	7,1	8,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	130,3	69,5	60,8
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein.....	1011	167.962	92.655	75.307
Temps partiel	1012	14.350	5.904	8.446
Total	1013	182.312	98.559	83.753
Frais de personnel				
Temps plein.....	1021	7.688.731,38	3.963.029,51	3.725.701,87
Temps partiel	1022	657.631,73	262.900,39	394.731,34
Total	1023	8.346.363,11	4.225.929,90	4.120.433,21
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP.....	1003	131,6	68,5	63,1
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	176.882	92.862	84.020
Frais de personnel.....	1023	8.133.288,15	4.032.178,59	4.101.109,56
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	120	15	130,6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	120	15	130,6
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	64	7	68,7
de niveau primaire	1200	6		6,0
de niveau secondaire	1201	42	4	44,2
de niveau supérieur non universitaire	1202	8	2	9,7
de niveau universitaire	1203	8	1	8,8
Femmes	121	56	8	61,9
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	26	4	29,0
de niveau supérieur non universitaire	1212	15	2	16,6
de niveau universitaire	1213	15	2	16,3
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	68	11	76,4
Ouvriers	132	52	4	54,2
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150		10,8
Nombre d'heures effectivement prestées	151		14.528
Frais pour la société	152		159.415,37

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	12	3	13,5
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	11	3	12,5
Contrat à durée déterminée	211	1		1,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			
SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	12	4	14,2
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	9	4	11,2
Contrat à durée déterminée	311	3		3,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342			
Autre motif	343	12	4	14,2
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à préster des services au profit de la société comme indépendants	350			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	21	5811	46
Nombre d'heures de formation suivies	5802	184	5812	508
Coût net pour la société	5803	1.108,23	5813	10.523,68
dont coût brut directement lié aux formations	58031	1.108,23	58131	10.523,68
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

Relevé des présences en réunions, rémunérations et avantages de toute nature ainsi que des frais de représentation – article 7, § 1, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Nom	Pénom	Numéro national	Rôle linguistique	Adresse	Type de mandat, fonction ou fonction dérivée	Organisme	Mandat rémunéré	Mandat non rémunéré	Date de début	Date de fin	Rémunération au moins à annuler brutalement (€)	Total des jetons de présence (g)	Nombre de réunions	Avantages de toute nature	Montant (C)	Frais de représentation	Montant (D)
TAKHRIII	Karim	79041136535	F	Rue du Hennin, 27, 1000 Bruxelles	PRESIDENT	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/6/2015	30/6/2015	9.300,00 €	31/12	ATN GEM	21 €/MOIS			
BEN ABDELMOUNEN	Arias	91061634057	F	Kruisberg, 24 bte 2, 1120 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/6/2015	30/6/2015	2.162,40 €	22/12					
DESCHAMBEAUX	Ar	79100723273	F	Rue Vandermeersch, 75, 1030 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	21/12/2015	25/12/2015	10,40 €	2/2					
DUVIVIER	Yolande	4911056221	F	Rue de l'Immaculée, 1, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	10/6/2015	20/6/2015	481,20 €	5/12					
GIRKUCA	Quendross	90052054041	F	Rue au Jour, 40, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	CPAS DE BRUXELLES	OUI	NON	25/6/2015	30/6/2015	641,80 €	6/12					
KABACHI	Leila	77122033884	F	Rue Charles Bernaerts, 254, 1183 Uccle	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	15/6/2015	15/6/2015	2.162,40 €	31/12					
LHOEST	Soraya	77040174009	F	Nordwest, 7, 1020 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/6/2015	12/7/2015	481,20 €	5/12					
LONGIN	Serge	690GOG33704	F	Rue des Sables, 27C bte 2, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/6/2015	30/6/2015	802,00 €	13/12					
MAMPAK	Bertin	5/406451518	F	Nordwest, 26, 1020 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/6/2015	30/6/2015	1.932,10 €	23/12					
MEUS	Dominique	48043869922	F	Avenue de la Reine, 225, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/6/2015	30/6/2015	962,40 €	12/12					
MCULIN	Laurent	75091418565	F	Ganzenweinberstraat, 192, 1130 Haren	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	23/9/2015	30/6/2015	2.162,40 €	22/12					
NAGY	Marie	57072832284	F	Rue du Houblon, 47 a/b 10, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/6/2015	30/6/2015	561,40 €	3/12					
RUDAMS	Marcel	45032933919	N	Nostrezaai, 71, 1000 Brussels	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	15/6/2015	15/6/2015	962,40 €	17/12					
SEUFER	Armandine	8NC91474079	F	Rue de la Senne, 53, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/6/2015	30/6/2015	1.932,20 €	23/12					
WYNS	Xavier	83092732787	F	Avenue de la Brise, 36, 1020 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/6/2015	30/6/2015	962,40 €	13/12					

Inventaire des marchés publics – article 7, § 1er, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Type de marché	Date du marché	Bénéficiaires	Montants
Marché de service	1/9/2015	INTERCON	100.956,33 €
Marché de service	18/6/2015	AVV ARCHITECTURE	94.429,96 €
Marché de service	26/6/2015	ARCHIP & CO	9.136,00 €
Marché de service	1/1/2015	ERICA BENEFLUX	68.970,00 €
Marché de service	16/2/2015	WITTE ORGE SPRL	5.336,10 €
Marché de travaux	16/2/2015	WITTE ORGE SPRL	15.731,82 €
Marché de travaux	16/2/2015	VADROMAL CONSTRUCT	12.558,20 €
Marché de service	16/2/2015	INTERCON	500,86 €
Marché de service	16/2/2015	WITTE ORGE SPRL	32.775,41 €
Marché de service	16/2/2015	INSETA	8.777,47 €
Marché de service	16/2/2015	INSETA	9.336,39 €
Marché de service	16/2/2015	INSETA	7.146,26 €
Marché de service	16/2/2015	NESSO	62.212,55 €
Marché de service	17/4/2015	CINLAGE	13.115,90 €
Marché de travaux	16/2/2015	WITTE ORGE SPRL	480.812,17 €
Marché de service	16/2/2015	WITTE ORGE SPRL	1.936,00 €
Marché de service	16/2/2015	WITTE ORGE SPRL	54.341,48 €
Marché de travaux	16/2/2015	GTBTRICO	33.641,15 €
Marché de travaux	16/2/2015	WITTE ORGE SPRL	499.486,49 €
Marché de service	17/2/2015	LAMBÉ SECURITÉ SPRL	263.912,82 €
Marché de service	17/2/2015	WITTE ORGE SPRL	18.414,66 €
Marché de service	17/2/2015	GET TS	87.941,98 €
Marché de service	17/2/2015	WITTE ORGE SPRL	1.936,00 €
Marché de service	17/2/2015	PIERRE BLODÉ	243.677,74 €
Marché de service	13/7/2015	HOUDI RECLAMING & VISION ADVERTISING	137.037,85 €
Marché de service	18/2/2015	GUILLERMIN & KODOR	71.094,03 €
Marché de service	18/2/2015	WITTE ORGE SPRL	20.932,66 €
Marché de service	18/2/2015	WITTE ORGE SPRL	35.797,99 €
Marché de service	5/6/2015	QIPM & SRL & THEMIS SRL	762.690,79 €
Marché de service	5/6/2015	INSETA	305.929,36 €
Marché de service	5/6/2015	WITTE ORGE SPRL	0,00 €
Marché de service	4/6/2015	ColDrone	0,556,07 €
Marché de service	6/6/2015	DEWIL FPC INSETA	75.837,76 €
Marché de travaux	14/6/2015	HIC BVA	301.032,80 €
Marché de service	15/6/2015	TIENDA & HUON	35.344,10 €
Marché de service	15/6/2015	AVV ARCHITECTURE	984.159,46 €
Marché de travaux	15/6/2015	WITTE ORGE SPRL	28.987,31 €
Marché de travaux	28/10/2015	95%	27.715,55 €
Marché de travaux	18/10/2015	SPR SA	299.701,14 €
Marché de travaux	19/10/2015	GED-TOP CSPL	71.711,78 €
Marché de service	19/11/2015	AF OSORINE	491.626,24 €
Marché de service	19/11/2015	COTEP	129.916,32 €
Marché de service	20/11/2015	CBUL LD	95.339,41 €
Marché de travaux	19/11/2015	AEO	5.358,51 €
Marché de travaux	4/12/2015	AEO	2.345,07 €
Marché de service	7/12/2015	CENESE SECURITY SPRL	161.912,52 €

AUTRES DOCUMENTS

(à spécifier par la société)

Art. 100. § 1 - 5° -c) montant des subsides en capitaux

Subsides	31/12/2019	31/12/2020	Mouvements 2020
Beliris	2.026.546	2.026.546	0
Charges d'Urbanismes	500.000	500.000	0
Divers	192.145	192.145	0
Droits Tirages	5.550.025	5.673.811	123.786
Primes énergie	427.334	427.334	0
Régies Quartiers	148.744	148.744	0
Subsides fonds propres quadriennal	2.422.681	2.438.496	15.815
Subsides fonds propres achats urgents	328.725	328.725	0
SPF	22.539.576	22.539.576	0
Subsides Plan Initial	22.956.100	24.947.579	1.991.479
Subsides Plan Logement	9.041.097	9.051.261	10.164
Subsides Ville	756.962	756.962	0
Subsides Ville/Régional	9.007.888	9.007.888	0
Subsides Œuvre d'Art	175.202	214.046	38.844
Subsides Alliance Habitat	0	5.596.514	5.596.514
Total	76.073.024	83.849.627	7.776.603

Information relative à l'impôt

La société est soumise à un taux d'impôt de 5%.

Le total des dépenses non admises (DNA) estimé s'élève à 367.356 €

◆ BIJLAGE 2. REGELS VOOR DE WAARDERING VAN DE INVENTARIS OP 31/12/2020

◆ Vastgoedpatrimonium

De elementen die het vastgoedpatrimonium samenstellen (terreinen en gebouwen) worden geraamd aan hun aankoopprijs en/of bouwprijs, vermeerderd met de tussentijdse rente maar verminderd met de niet-terugvorderbare tegemoetkomingen die door de overheid worden toegekend.

◆ Overige elementen van het actief en het passief

De overige elementen van het realiseerbaar actief en het opeisbaar passief, meer bepaald schuldvorderingen en schulden, zijn vermeld voor het nog verschuldigde bedrag op 31 december.

◆ Regels met betrekking tot de afschrijvingen

De elementen van het actief worden afgeschreven naar rato van de totaliteit van hun boekhoudkundige waarde.

Vanaf 1 januari 2003, beperking van de afschrijvingen. Enerzijds kan de eerste afschrijvingsannuïteit slechts prorata temporis afgetrokken worden en anderzijds, op de afschrijving van de bijkomstige kosten, afschrijving op dezelfde manier als de hoofdsom van de aanschaf- of beleggingswaarde van de vaste activa,,.

De jaarlijkse percentages of coëfficiënten zijn:

▪ Oprichtingskosten	20%
▪ Inrichting van de administratieve lokalen (lokalen eigendom van de Brusselse Woning)	3%

Nieuwbouw, aankopen en renovatie van de te huur gestelde woningen (tot 31/12/1993)

▪ Te huur gestelde woningen

De afschrijving gebeurt over 66 jaar volgens een progressieve jaarlijkse coëfficiënt die overeenkomt met de afschrijving van een kapitaal van 1 miljoen tegen een intrestvoet van 2,50% per jaar over 5/6 van de belegde waarde, terrein inbegrepen

2,50%

Progressief volgens bouwdatum

▪ Terreinen aangekocht in erfpacht par en op deze terreinen opgetrokken constructies

De afschrijving gebeurt over 66 jaar volgens een progressieve jaarlijkse coëfficiënt die overeenkomt met de afschrijving van een kapitaal van 1 miljoen tegen een intrestvoet van 2,50% op de belegde waarde, vergoedingen inbegrepen

2,50%

Progressief volgens bouwdatum

- **Garages en winkels**

Ingewerkt in de woningen, worden ze afgeschreven volgens dezelfde regels als deze laatste
2,50%

Progressief volgens bouwdatum

Nieuwbouw, aankopen en renovatie van de te huur gestelde woningen (vanaf 01/01/1994)

- **Te huur gestelde woningen:**

Vanaf 1 januari 1994 zullen de nieuw gebouwde en gerenoveerde gebouwen lineair afgeschreven worden over 33 of 20 jaar, refererend naar de terugbetalingsduur van de budgettaire kredieten.

Een duur van 20 jaar of 33 jaar is logischer in verband met de effectieve levensduur van de vaste activa en weerspiegelt alleen de evolutie en de economische realiteit van de sector.

- **Terreinen aangekocht in erfpacht par en op deze terreinen opgetrokken constructies**

Zelfde regels als de te huur gestelde woningen

- **Garages en winkels**

Ingewerkt in de woningen, worden ze afgeschreven volgens dezelfde regels als deze laatste.

- **Liften**

Lineaire afschrijving over de belegde waarde over 20 jaar **5%**

- **Centrale verwarmingsinstallaties**

Lineaire afschrijving over de belegde waarde over 20 jaar **5%**

- **Andere uitrusting**

Lineaire afschrijving over de belegde waarde over 10 jaar **10%**

- **Kantoormeubilair**

10%

- **Elektronische boekhoudings- en kantoormachines**

20%

Vanaf het boekjaar 2020 zullen de mobiele telefoons lineair afgeschreven zijn over de belegde waarde in 3 jaar **33%**

De duur van 3 jaar weerspiegelt immers de economische levensduur van mobiele telefoons

- **Autovoertuigen**

20%

- **Onderhoudsmaterieel**

10%

- **Terreinen, gebouwen in aanbouw**

Nihil

- **Verbeteringswerken**

Lineaire afschrijving over de belegde waarde over 20 jaar **5%**

- **Verbeteringswerken – In goede staat herstellen van woningen tussen twee verhuringen**

Sinds 1 januari 2003 worden de verbeteringswerken betreffende het in goede staat herstellen van woningen tussen twee verhuringen lineair afgeschreven in tien jaar.

Een duur van tien jaar weerspiegelt de economische levensduur van deze werken voor het in goede staat herstellen van woningen tussen twee verhuringen.

Lineaire afschrijving over de belegde waarde over 10 jaar **10%**

▪ Bestanden en programmatie	
De software wordt lineair afgeschreven over 3 jaar	
Lineaire afschrijving over de belegde waarde over 3 jaar	33%
Sinds 1 januari 2008 wordt software lineair afgeschreven over 5 jaar.	
Lineaire afschrijving over de belegde waarde over 5 jaar	20%
▪ Informaticamateriaal	
Sinds 1 januari 2002 wordt informaticamateriaal lineair afgeschreven over 3 jaar.	
Lineaire afschrijving over de belegde waarde over 3 jaar	33,33%
▪ Overige materiële vaste activa (rubriek 26 van de mar)	
Worden onder deze rubriek geboekt, de onroerende werken van inrichting, constructie, afbraak, enz. die uitgevoerd worden aan een door de onderneming in huur genomen gebouw.	
De afschrijving van het bedrag van deze werken strekt zich lineair uit over de residuele duur van de huurovereenkomst.	

◆ Aftrekbaarheid van vroegere verliezen

▪ Huidig stelsel

De verliezen van een vennootschap kunnen over latere boekjaren worden verdeeld zonder beperking van het aantal jaren, maar met een beperking voor hun bedrag.

De aftrek mag immers per belastbare periode immers in geen geval hoger zijn dan 20 miljoen of 50% van de belastbare winst, indien deze hoger is dan 40 miljoen.

Toekomstig stelsel

Vanaf het aanslagjaar 1998 (boekjaar 1997) zullen de verliezen aftrekbaar zijn zonder beperking van het bedrag.

◆ Voorzieningen

Artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 somt een zeker aantal voorzieningen op die onafhankelijk van het resultaat van het boekjaar gesteld moeten worden.

Het is de taak van de erkende vennootschappen om te bepalen welke maatregelen er genomen moeten worden in functie van hun bijzondere situatie (zie voorziening GOV hierna).

▪ Belastingen	78.731,91 €
▪ Vakantiegeld	
In principe maakt het vervroegd vakantiegeld op 31 december voor het personeel met een arbeidsovereenkomst deel uit van de lasten van het boekjaar. Daarom wordt de samenstelling van een voorziening voorzien (Bijlage)	

**Coëfficiënt van de brutolonen
toegelaten door het Bestuur der Belastingen**

▪ **Te betalen verzekering arbeidsongevallen**

Samen te stellen naar rato van 1,2% van de bruto bezoldigingen van het boekjaar, met aftrek van de gestorte voorschotten
1,2%
van de bruto bezoldigingen

▪ **Vervanging badgeiser**

Complex "BLAES-HOOG" renovatie - te stellen in verhouding tot de aan de huurders gefactureerde heffingen (heeft geen invloed op het resultaat van het boekjaar door compensatie van ontvangsten).

De voorziening moet niet meer gesteld worden sinds 31/12/2002

0,00 €

◆ **Onttrekking aan voorzieningen**

• **a. Onttrekkingen aan de voorzieningen voor groot onderhoud/herstellingen**

Nr. groep	Compleksen	Gecumuleerd saldo 01/01/2020	Onttrekkingen 2020	Gecumuleerd saldo 31/12/2020
1	Blaes/Hoog	1.426.032,28	65.829,62	1.491.861,90
2	Houthulstbos	1.095.477,65	85.947,17	1.181.424,82
3	Haren	97.150,19	13.608,40	110.758,59
4	Zuinigheid/Hectoliter	265.079,41	28.800,29	293.879,70
5	Werfkaai	188.461,11	10.927,81	199.388,92
6	Blaes/Spiegel I	199.012,42	3.053,84	202.066,26
7	Hoog I	65.925,23	7.995,92	73.921,15
8	Louiza/Lesbroussart	67.219,03	6.183,54	73.402,57
9	Kameren	535.552,09	22.580,80	558.132,89
10	Huidevetters/Wasserij	140.002,61	4.258,60	144.261,21
11	Meiboom	629.238,35	30.800,87	660.039,22
12	Hoog II	1.321.127,75	18.058,35	1.339.186,10
13	Menslievendheid	112.556,08	1.419,11	113.975,19
14	Pottenbakkers I	555.887,14	9.645,67	565.532,81
15	Minimen/O.-L.-Vrouw Van Gratie	472.144,66	20.000,69	492.145,35
16	Broek/Ommegang	898.217,01	50.634,95	948.851,96
17	Pottenbakkers II	777.319,38	8.251,41	785.570,79
18	Hoog/Pieremans	705.230,01	37.155,27	742.385,28
19	Papenvest	3.240.692,08	483.791,48	3.724.483,56
20	Brigittinen	1.479.706,99	68.971,12	1.548.678,11
21	Krakeel	3.365.967,73	317.552,27	3.683.520,00
22	Wol/Voorzorg	467.257,08	24.992,82	492.249,90
23	Wol 65	195.801,67	14.628,02	210.429,69
24	Antwerpen	1.070.853,37	0,00	1.070.853,37
25	Montserrat 36/40	79.816,07	371,00	80.187,07
26	Montserrat 50/56	176.177,37	11.350,69	187.528,06
27	Blaes/Spiegel II	271.529,88	15.394,92	286.924,80
28	Kristina	205.857,40	27.595,85	233.453,25
29	Middelweg 43-45-47	21.109,43	9.493,88	30.603,31
30	Rad	13.277,77	6.852,47	20.130,24
31	Gier	594.385,53	17.205,35	611.590,88
32	Montserrat 42	160.372,86	19.113,51	179.486,37
33	Montserrat 58-62	19.571,40	2.748,85	22.320,25
34	Haren (Wachttoren)	145.544,97	2.353,33	147.898,30

Nr. groep	Complexen	Gecumuleerd saldo 01/01/2020	Onttrekkingen 2020	Gecumuleerd saldo 31/12/2020
35	Montserrat 22	78.247,53	17.787,90	96.035,43
36	Papenvest	65.151,09	9.810,66	74.961,75
37	Zinnik	4.538,56	525,15	5.063,71
38	Huidevetters	4.570,17	3.961,75	8.531,92
39	Pluim	8.478,42	387,08	8.865,50
41	Heerlijkheid (Parochie 56)	16.538,62	10.384,69	26.923,31
43	Molenblok	4.307,30	3.040,45	7.347,75
45	Versailles fase 1	247.642,05	58.306,48	305.948,53
46	Versailles fase 2	150.082,68	68.255,19	218.337,87
47	Versailles fase 3	484.628,66	135.684,56	620.313,22
48	Versailles fase 4	355.861,99	108.984,80	464.846,79
49	De Witte de Haelen 3	72.496,85	1.239,46	73.736,31
50	Vlier	30.957,00	15.230,49	46.187,49
51	Brabançonne	230.236,10	60.875,59	291.111,69
52	Huishoudens 22 tot 50	39.801,97	15.430,26	55.232,23
53	Roodepoort 18	7.747,72	3.695,14	11.442,86
54	Montserrat 58/62/64	12.562,53	1.114,31	13.676,84
55	Voorzorg 10	14.047,41	17.914,10	31.961,51
56	Voorzorg 12	16.091,16	8.873,72	24.964,88
57	Priester 22	49.971,93	6.405,76	56.377,69
58	Voorzorg 29-31	16.736,65	18.673,81	35.410,46
59	Voorzorg 35	11.120,97	301,89	11.422,86
60	Voorzorg 32	27.533,79	0,00	27.533,79
61	Oppem 26	1.973,93	291,50	2.265,43
62	Bloemenkwekers 26	44.143,77	2.228,20	46.371,97
63	Lacaille 2/Gieter 3/Bloemenkwekers 40-42	280.744,22	25.370,25	306.114,47
64	Minimen 75	3.047,51	904,58	3.952,09
65	Gieter 1 /Pieremans 11	8.506,64	6.162,17	14.668,81
66	Sistervat	21.264,65	15.051,45	36.316,10
67	Sint-Theresia	4.200,40	7.805,07	12.005,47
68	Harenheide/Middelweg	33.620,26	3.835,68	37.455,94
69	Middelweg 7 tot 19	816,20	2.377,17	3.193,37
70	Biebuyck	0,00	1.166,78	1.166,78
72	Allerlei	300.517,88	73.181,23	373.699,11
Totaa I		23.707.740,61	2.152.825,1 9	25.860.565,80

▪ **b. Onttrekkingen en terugnemingen/bestedingen op voorzieningen voor andere risico's en lasten**

Voor sociale animatie	0,00 €
Voor geschillen met het personeel (gebruik/terugneming van voorzieningen)	0,00 €
Voor geschillen op werven (gebruik/terugneming van voorzieningen)	9.500,00 €

◆ Voorziening voor groot onderhoud en herstellingen

Om een getrouw beeld te geven van de rekeningen werd er afgeweken op de bepalingen van het koninklijk besluit van 31 januari 2001 in het volgende uitzonderlijke geval:

De voorziening voor groot onderhoud en grote herstellingen wordt niet geëvalueerd op basis van de principes uit de artikelen 50 en volgende van genoemd besluit, maar wordt geëvalueerd op basis van de volgende cumulatieve criteria:

- Een jaarlijkse dotatie van minimum 0,5% van de geactualiseerde kostprijs van het jaar N.
- Een totale voorziening die minstens overeenkomt met 1,5% van de geactualiseerde kostprijs van het jaar N.

Deze afwijking op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 31 januari 2001 is gerechtvaardigd door het feit dat de vennootschap onderworpen is aan de voogdij van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Deze voogdij impliceert een reeks financiële en boekhoudkundige richtlijnen eigen aan de sociale huisvestingssector. Deze richtlijnen nemen de vorm aan van omzendbrieven en zijn verplicht.

Één van de omzendbrieven omvat de verplichting om een voorziening GOV te vormen op forfaitaire basis.

Voorziening voor groot onderhoud en herstellingen (GOV)

Geactualiseerde waarde van de woningen	452.202.082,61 €	
Minimaal aan te leggen voorziening	1,50%	6.783.031,24 €
Saldo voorziening GOV op 01/01/2020		6.400.933,99 €
Dotatie voorziening GOV 2020	0,50%	2.261.010,41 €
Opnemingen voorzieningen GOV 2020		-2.152.825,19 €
Supplement/Terugname voorzieningen GOV 2020		273.912,03 €
Saldo voorziening GOV op 31/12/2020		6.783.031,24 €

◆ Voorzieningen voor risico's en kosten

Voorziening voor geschillen met het personeel	0,00 €
Voorziening voor geschillen op werven	190.552,57 €

◆ Voorziening vakantiegeld

Totale bruto bezoldigingen bedienden	(1) 3.236.716,43 €
Voorziening 18,20%	589.082,39 €
Vervroegd vakantiegeld, vermindering arbeidsduur	0,00 €
-----	-----
Totale bruto bezoldigingen arbeiders	589.082,39 €
Voorziening 10,27%	(1) 1.775.348,39 €
-----	-----
Totaal voorziening vakantiegeld	771.410,67 €

(1) Bedienden: Het basisbedrag = de bruto loonmassa, die bij de RSZ werd aangegeven, van de bedienden in dienst op 31/12, behalve de gratificaties en eindejaarspremies.
Arbeiders: Het basisbedrag = de bruto loonmassa x 1.08, aangegeven bij het RSZ, van alle arbeiders.

◆ Voorziening verzekering arbeidsongevallen

Totaal voorziening verzekering arbeidsongevallen **16.107,46 €**

◆ Borgtochten ontvangen in contanten

Sinds 2009 werd de kostprijs van de magnetische badges geboekt onder Andere bedrijfsopbrengsten en afschaffing van het gebruik van de balansrekening garanties badges op meer dan één jaar.

Nieuwe procedure vanaf 01/01/2019, einde van de borgtocht voor magnetische badges.

◆ Uitgetreden huurders – creditsaldo

Nieuwe procedure vanaf 2017, reclassering naar een aparte rekening van de andere bedrijfsopbrengsten van de creditsaldo's op de rekeningen van huurders die hun woning sinds meer dan vijf jaar verlaten hebben met restitutiereserve op verzoek van deze laatsten.

◆ Geboekte waardeverminderingen

◆ Waardeverminderingen op voorraden (Artikel 48, WIB92, art.22&23 KB/WIB92)

Waardevermindering van bepaalde leveringen in voorraad wegens economische veroudering, gedeclasseerde elementen.

Saldo op 01/01/2020: **25.422,00 €**

Geboekte waardeverminderingen in 2020: **20.000,00 €**

Saldo op 31/12/2020: **45.422,00 €**

◆ Waardeverminderingen op handelsvorderingen (Artikel 48, WIB92, art.22&23 KB/WIB92)

• a. Waardevermindering op handelsvorderingen – huurachterstanden

Berekeningscoëfficiënten voorzien door de BGHM:

- voor "sociale" betalingsachterstand van meer dan één jaar **100%**
waardevermindering
- voor "sociale" betalingsachterstand tussen 6 maanden en één jaar
 - "uitgetreden" huurders **50% waardevermindering**
 - "niet-uitgetreden" huurders **25% waardevermindering**

Sociale huurders	297.123,40 €
Privé huurders	22.028,76 €
	319.152,16 €
Bewegingen 2020 :	
Saldo waardeverminderingen op 01/01/2020	301.129,14 €
Dotatie waardeverm. sociale huurders	42.424,67 €
Dotatie waardeverm. privé huurders	-24.401,65 €
	319.152,16 €

◆ Detail

SOCIALE HUURDERS-DEBITEUREN		739.504,44		
Vertrokken huurders:		258.847,96		
periodes		bedragen	%	waardevermindering
+ 1 jaar		118.370,25	100,00%	118.370,25
6-12 maanden		79.274,04	50,00%	39.637,02
0 maanden		61.203,67	0,00%	0,00
Totaal		258.847,96		158.007,27
Aanwezige huurders :		480.656,48		
periodes		bedragen	%	waardevermindering
+ 1 jaar		114.819,70	100,00%	114.819,70
6-12 maanden		97.185,68	25,00%	24.296,42
0 maanden		268.651,10	0,00%	0,00
Totaal		480.656,48		139.116,12
PRIVÉHUUARDERS-DEBITEUREN		38.369,16		
Vertrokken huurders:		10.688,05		
periodes		bedragen	%	waardevermindering
+ 1 jaar		10.303,56	100,00%	10.303,56
6-12 maanden		50,00	50,00%	25,00
0 maanden		334,49	0,00%	0,00
Totaal		10.688,05		10.328,56
Aanwezige huurders:		27.681,11		
periodes		bedragen	%	waardevermindering
+ 1 jaar		8.287,88	100,00%	8.287,88
6-12 maanden		13.649,29	25,00%	3.412,33
0 maanden		5.743,94	0,00%	0,00
Totaal		27.681,11		11.700,21
Totaal waardevermindering sociale & privéhuurders op 31/12/2020		319.152,16		

- **b. Waardevermindering op andere schuldvorderingen – Vermindering huurprijzen voor grote gezinnen en voor meerderjarige personen met een handicap**

Vanaf 2020 zal de vennootschap, minstens ter gelegenheid van de inventaris, de waarschijnlijkheid onderzoeken van de terugbetaling van de vorderingen die verschuldigd zijn door de BGHM in het kader van de huurverminderingen voor grote gezinnen en voor meerderjarige personen met een handicap.

Wanneer de terugbetaling van deze schuldvorderingen onzeker wordt of in gevaar komt, dan behoudt de vennootschap zich de mogelijkheid voor om een waardevermindering op de betrokken schuldvorderingen te boeken.

Totaal waardevermindering op huurprijzen voor grote gezinnen en voor meerderjarige personen met een handicap

412.789,58 €

◆ Solidariteitstoelage

Nieuwe waarderingsregel vanaf het boekjaar 2005:

De solidariteitstoelage wordt, als compensatoire subsidie, geboekt als opbrengsten in de resultatenrekening van het boekjaar gedefinieerd door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot financiering van de subsidie.



LOGEMENT BRUXELLOIS
—
BRUSSELSE WONING