



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

21

DE BRUSSELSE
WONING

JAARVERSLAG
2021



Inhoud

Inhoud.....	3
Inleiding.....	5
Beheersverslag 2021.....	7
▲ In te dienen documenten	7
▲ Evolutie van het netto jaarresultaat 2012 – 2021 (Code 70/67)	8
▲ Evolutie van het overgedragen resultaat 2012 – 2021 (Code 140 balans).....	8
➤ Bruto bedrijfsresultaten	9
➤ Netto bedrijfsopbrengsten	29
➤ Financiële resultaten.....	34
▲ Financiële opbrengsten	34
▲ Financiële kosten	35
➤ Uitzonderlijke resultaten	37
➤ Belastingen/Opnemingen en overboeking naar de uitgestelde belastingen en de belastingvrije reserves	37
➤ Kaspositietabel	39
➤ Andere elementen van het beheersverslag	43
▲ Perspectieven	43
▲ Bestemming van het resultaat	44
▲ Voornaamste risico's en onzekerheden	44
▲ Niet-financiële prestatie)indicatoren	44
▲ Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden	45
▲ Informatie over omstandigheden die een aanzienlijke invloed zouden kunnen hebben op de	
ontwikkeling van de vennootschap.....	45
▲ Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.....	45
▲ Bijkantoren	45
▲ Overgedragen verliezen	45
▲ Alle gegevens die volgens het wetboek van vennootschappen in dit verslag moeten worden	
opgenomen	46
▲ Gebruik van financiële instrumenten.....	46
▲ Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit	
van ten minste één lid van het auditcomité.....	46
▲ Overige informatie	46
➤ Resultatenrekeningen	47
➤ Balans	48
➤ Bestemming van de resultaten.....	49
Bijlagen	51

Inleiding

2021 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 2021 ons lot in eigen handen kunnen houden.

Het investeringsprogramma is ambitieus: meer dan 300 miljoen euro worden gewijd aan de noodzakelijke evolutie van ons patrimonium. We vermelden enkele emblematische voorbeelden zoals de 74 miljoen euro van ons Klimaatplan, waarvan de stedenbouwkundige vergunningen, zoals aangekondigd in 2020, in het tweede trimester van 2021 werden ingediend. Merk op dat op het ogenblik dat we deze regels schrijven de meeste vergunningen afgeleverd werden.

Tevens vermelden we het project van afbraak-wederopbouw van de Papenvestsite, voor dewelke de stedenbouwkundige vergunning in juli 2021 werd ingediend.

De lezers zullen ook opmerken dat, naast de politiek van ambitieuze renovaties en onderhoud, de Brusselse Woning in de loop van 2021 verscheidene gebouwen heeft aangekocht (Groenweg, Gemeenebeemden, Hoek).

Rekening houdend met dit bijzondere jaar 2021, moet ik de teams 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.

De Brusselse Woning spant zich elke dag in om te tonen dat het mogelijk is om een ambitieuze renovatie- en onderhoudspolitiek te voeren en tegelijk een nauwgezet beheer te handhaven.

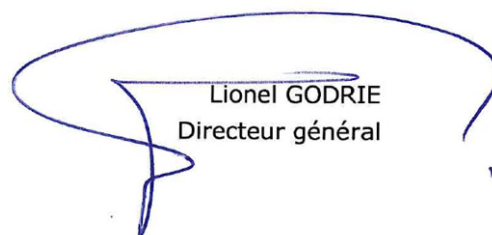
Tot slot is voortwerken aan het financieel herstel één van de voornaamste bekommernissen van de Brusselse Woning. Met opnieuw een positief resultaat aan het eind van het jaar 2021, wordt een tiende opeenvolgende boekjaar in het groen afgesloten.

Het financieel evenwicht is broos en vergt een doorlopende aandacht; daarom hadden 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 via een financiële politiek van trimestriële afsluiting om ons in staat te stellen om het financiële traject van de Brusselse Woning beter op te volgen.

In dat verband zult u vaststellen dat het jaarverslag 2021 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 verstreken 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

Beheersverslag 2021

▲ 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 2021 voor en leggen we u de op 31 december 2021 afgesloten jaarrekeningen ter goedkeuring voor".

2021 ondervond nog steeds de gevolgen van de epidemie van het coronavirus, die de wereldeconomie heeft 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 2.673.944,50 € geboekt, tegen 668.748,62 € in 2020.

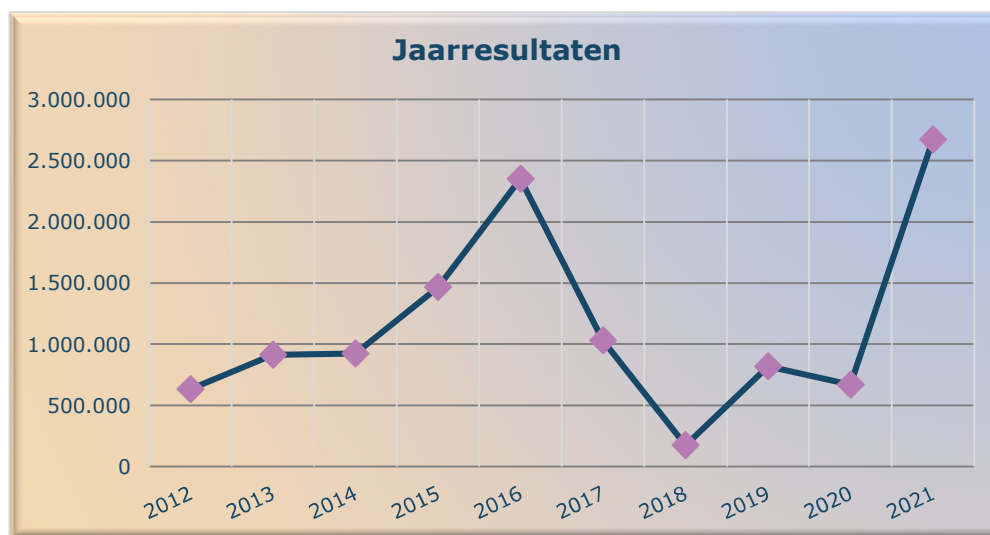
	2020	2021
Netto bedrijfsresultaat (70/64)	515.443,55 €	900.390,74 €
Financieel resultaat (75/65)	108.258,83 €	406.269,06 €
Uitzonderlijk resultaat (76/66)	-129.552,29 €	1.143.492,76 €
Opnemingen/overboekingen uitgestelde belastingen (78/68))	14.587,49 €	27.256,62 €
Belastingen (77/67)	-78.731,91 €	-42.207,63 €
Opnemingen/overboekingen belastingvrije reserves (789/689)	238.742,95 €	238.742,95 €
Resultaten van het dienstjaar (70/67)	668.748,62 €	2.673.944,50 €

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.

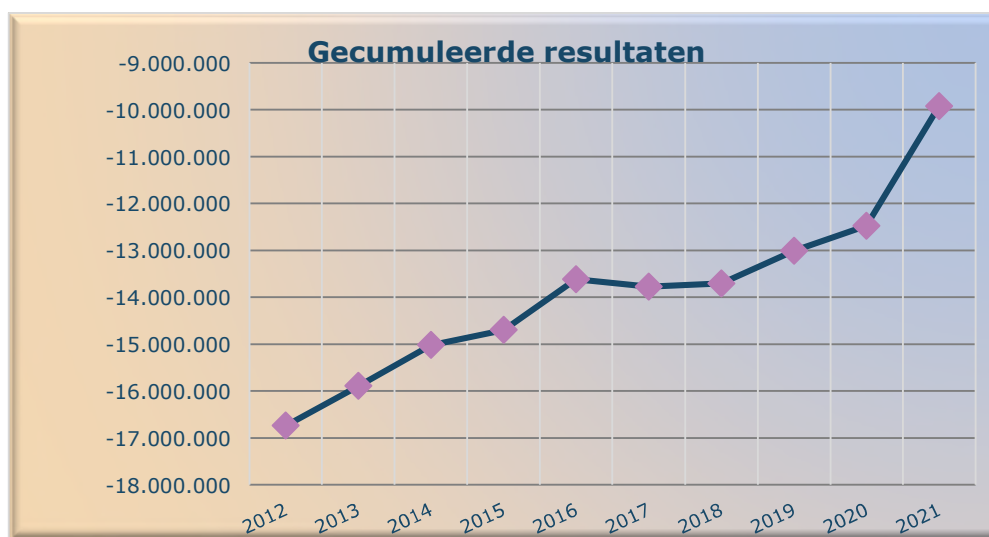
Verklaring van enkele positieve variaties tussen de werkelijke gegevens en VLSP 2021:

- Code 74** : Subsidies hondengeleiders, de ontvangen info voor het VLSP duidde het einde van de prestaties aan, maar in 2021 werden nog aanzienlijke bedragen voor nog te ontvangen subsidies geboekt. Het bedrag van de terugvordering van de opcentiemen op onroerende voorheffingen is hoger in 2021 in vergelijking met de raming VLSP (geraamd bedrag jaar 2020 X 1,02).
- Code 62** : Personeelskosten, het bedrag van het budget in het VLSP is hoger dan de werkelijke gegevens in 2021. De vermindering vindt zijn oorsprong in enkele langdurige afwezigheden wegens arbeidsongeschiktheid in 2021.
- Code 630** : Dotatie aan de afschrijvingen, de voorzieningen die opgenomen zijn in het VLSP en vastgelegd zijn op basis van de data van het einde van de werken weken af van de gegevens van 2021.
- Code 64** : Vermindering van het bedrag van de andere bedrijfskosten, minder registratie van regularisatie over de voorgaande dienstjaren in 2021 vs de raming uit het VLSP.
- Code 76** : Terugname van de overtollige voorzieningen voor groot onderhoud en herstellingen (GOV), ten gevolge van de toepassing van omzendbrief 816 BGHM in 2021 en toepasselijk op alle OVM's, info niet gekend bij de opstelling van het VLSP 2021.

▲ **Evolutie van het netto jaarresultaat 2012 – 2021 (Code 70/67)**



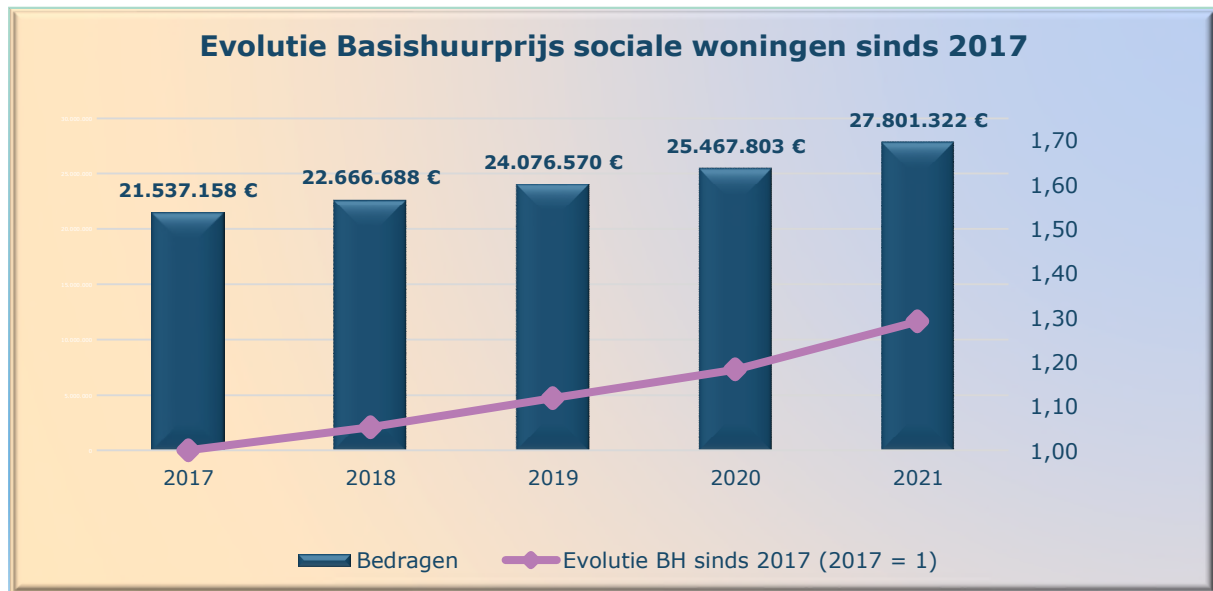
▲ **Evolutie van het overgedragen resultaat 2012 – 2021 (Code 140 balans)**



➤ Bruto bedrijfsresultaten

Code 70000: Huur sociale woningen (+ 9% / - 1% 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 2017 bedroeg het jaarlijks bedrag van de basishuurprijzen van de sociale woningen (= theoretische huurwaarde van elke woning) 21.537.158 € en 27.801.322 € in 2021, dus een gecumuleerde vooruitgang van 29%.

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

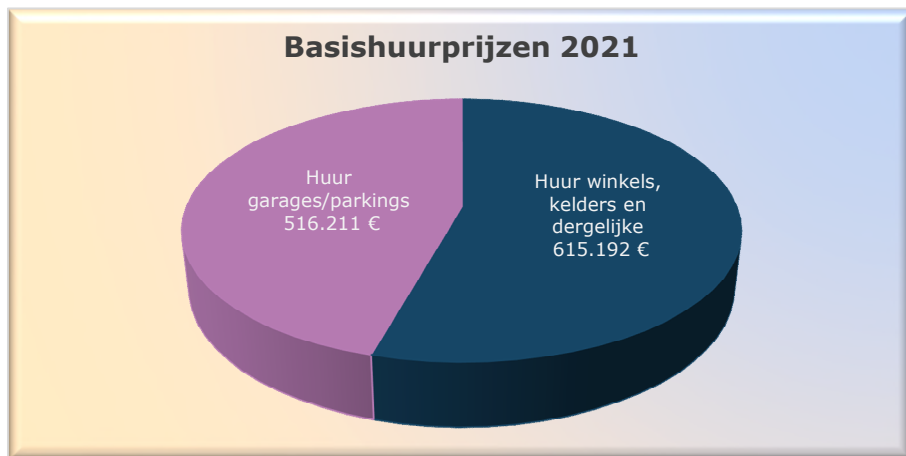
- de inkomsten van het gezin,
- het aantal kinderen ten laste,
- het feit dat een lid van het gezin een persoon met een erkende handicap is,
- de waarde van de woning.

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 (- 2% / -6% VLSP)

Het bedrag van de andere huurprijzen bedraagt 1.131.403 € en is als volgt opgesplitst:

- huur winkels, kelders en dergelijke : 615.192 €
- huur garages/parkings : 516.211 €



Code 701 Verlies van sociale en andere basishuurprijzen (onbewoonde en onbewoonbare woningen) (+ 18 % / - 2 % VLSP)

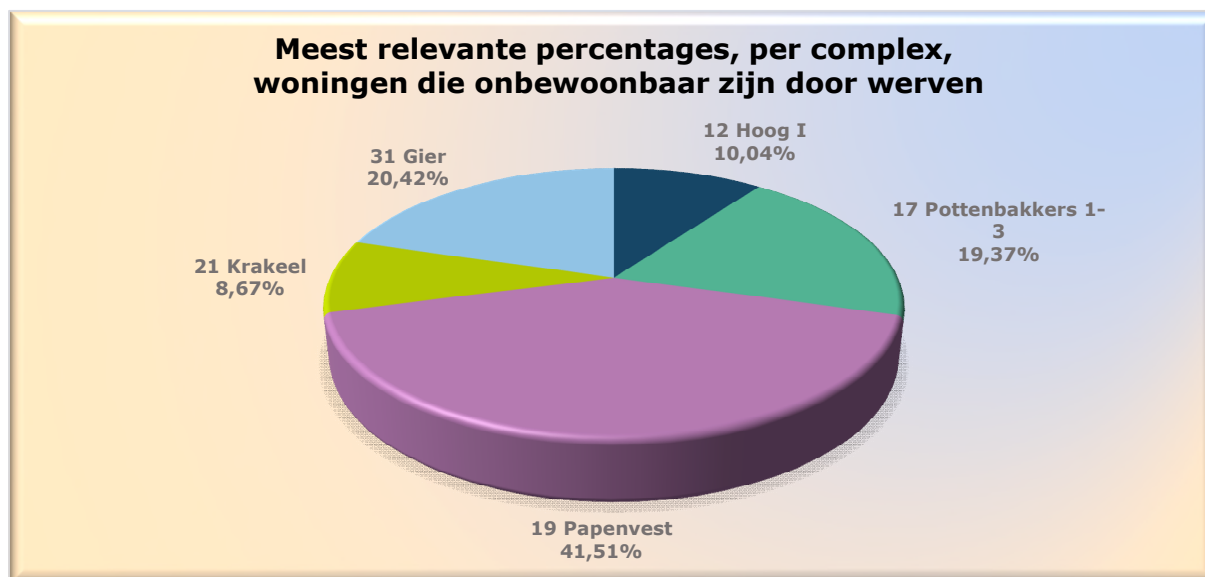
Het financieel verlies door de leegstand van sociale en andere woningen bedraagt 3.478.328 € tegen 2.936.370 € in 2020.

In 2021 vertegenwoordigen de financiële verliezen voor onbewoonde sociale woningen (huurleegstand, overige) 0,91% van de basishuurprijzen van de woningen. Deze verliezen zijn te wijten aan:

- uitzettingen,
- mutaties / transfers,
- opzeggingen huurders en maatschappij,
- uittredingen zonder opzeg,
- overlijdens,
- overige.

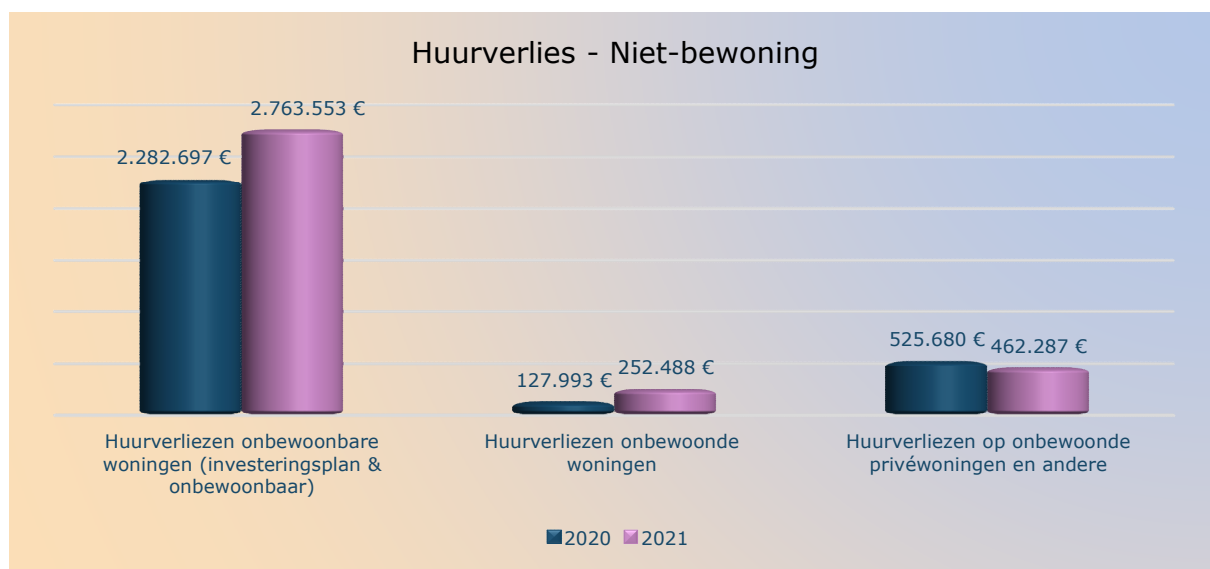
In 2021 bedragen de financiële verliezen voor onbewoonbare sociale woningen (in verband met de complexen die gerenoveerd worden) 9,94% van de basishuurprijzen van de sociale woningen (8,96% in 2020) en stijgen ze met meer dan 21% ten opzichte van het dienstjaar 2020 (stijging met bijna 481.000 € in 2021).

De woningen die onbewoonbaar zijn door werven volgen de evolutie van de planning van de woningen die leeg zijn 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 andere woningen vertegenwoordigen 41% van de basishuurprijzen van de andere woningen vs 46% in 2020.



Code 702 : Netto sociale kortingen (+ 20 % / + 10 % VLSP)

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 2021 bedraagt 8.838.540 € (7.366.342 € in 2020), wat meer dan 36% van de basishuurprijzen van de bewoonde sociale woningen van het jaar 2021 vertegenwoordigt (31% in 2020).

Aanzienlijke stijging van het sociaal tekort in 2021 (+ 1.482.198 €). Het bedrag van het tekort zal gedeeltelijk gecompenseerd worden (75%) door de Gewestelijke Solidariteitstoelage (GST) die in 2022 door de BGHM gestort wordt en het saldo, namelijk 370.550 €, vertegenwoordigt een kostenpost voor de Brusselse Woning.

Het bedrag van de rubriek sociaal tekort evolueert voornamelijk volgens het inkomen van de huurders.

Het bedrag van de sociale kortingen dat enkel aan de inkomsten gebonden is, vertegenwoordigt 79% van de rubriek in 2021 en stijgt met meer dan 30%. De verpaupering is jammer genoeg groot bij onze huurders. In het kader van de maatregelen op het vlak van lockdowns en beperkingen van activiteiten in verband met Covid-19 hebben huurders hun inkomen misschien zien dalen, of hebben ze geen inkomen meer.



Over het jaar 2021 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 meegedeeld werd door de BGHM (20.378,58 € in 2021 tegen 20.168,82 € voor 2020). Deze inkomenscoëfficiënt speelt een rol in de berekening van de reële huurprijzen.

De financiering van dit sociaal tekort naar rato van 75% (6.636.405 €) via de storting van de gewestelijke solidariteitstoelage (code 73) zal pas tegen het einde van het jaar 2022 plaatsvinden.

Code 703 + 704/8: Voorzieningen huurlasten, diverse bijdragen en kortingen ten laste van de OVM (+ 2 % / + 1 % 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 2021 (voorzieningen 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 (integratie in rekening 707).

De rubriek omvat in 2020 en 2021 ook de kortingen die door de O.V.M. werden toegekend als negatieve opbrengst rekening 703 genotshinder en andere tijdelijke huurkortingen (36.150 € in 2021 tegen 83.749 € in 2020). 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. Het verlies aan GST over het tekort in 2020 bedraagt 62.812 € en 27.113 € over het tekort in 2021.

Code 709 : Solidariteitstoelage (- 10% / -10% VLSP)

Gezinnen die in een sociale woning leven terwijl hun inkomens de inkomensvoorwaarden voor toelating tot een sociale woning, die jaarlijks door de BGHM worden vastgelegd, overschrijden, zullen een solidariteitstoelage moeten betalen die wordt berekend op de theoretische waarde van de bewoonde woning.

Inkomensvoorwaarden op 01/01/2021:

- 23.525,31 € (voor een alleenstaande)
- 26.139,25 € (voor een gezin met één inkomen)
- 29.873,47 € (voor een gezin met meerdere inkomens)

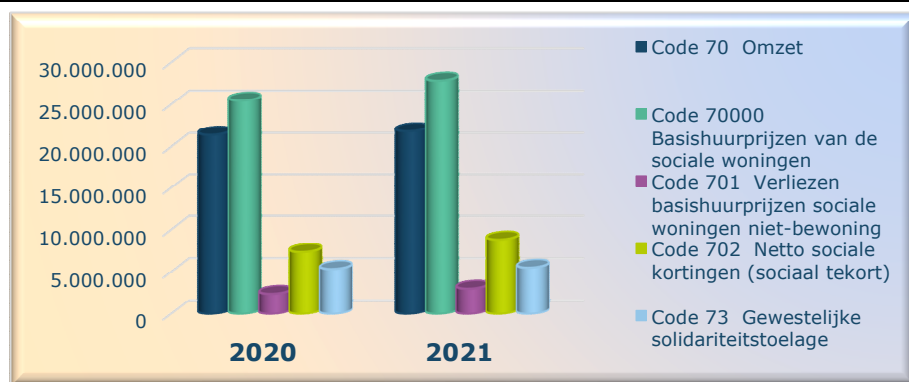
Deze bedragen worden verhoogd met:

- 4.481,01 € per meerderjarige persoon met een handicap die deel uitmaakt van het gezin
- 2.240,50 € per kind ten laste

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

Enkele belangrijke cijfers:

		2020	2021
Code 70	Omzet	21.414.209 €	21.835.162 €
Code 70000	Basishuurprijzen van de sociale woningen	25.467.803 €	27.801.322 €
Code 701	Verliezen basishuurprijzen sociale woningen niet-bewoning	2.410.689 €	3.016.041 €
Code 702	Netto sociale kortingen (sociaal tekort)	7.366.342 €	8.848.540 €
Code 73	Gewestelijke solidariteitstoelage	5.361.584 €	5.524.756 €



Code 73: Gewestelijke Solidariteitstoelage (GST) (+ 3 % / + 0 % VLCP)

Deze rubriek werd speciaal gecreëerd voor de OVM's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze registreert elk jaar de door het Gewest toegekende gewestelijke solidariteitstoelage (BGHM). Het jaar 2021 boekt een bedrag van 5.524.756 € (75% van het sociaal tekort van het jaar 2020) tegen 5.361.584 € in 2020.

Dit bedrag dient voornamelijk voor de financiering van de herstellingen om woningen in goede staat te brengen tussen twee verhuringen en voor de gedeeltelijke terugbetaling van de annuïteit van de annuïteit van de budgettaire kredieten BGHM.

Code 72 : Geproduceerde vaste activa (+ 4% / + 6% 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 Investerings. 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 Investerings). 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%.

Het percentage prestaties op werven dat in 2021 opgenomen is in geproduceerde vaste activa bedraagt 98%.



Code 74 : Andere bedrijfsopbrengsten (+ 20% / +19% 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...),
- de terugvordering van administratieve kosten,
- de terugbetaling van schadegevallen via de verzekeringsmaatschappijen,
- 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 stijging in 2021 vs 2020 houdt verband met de geboekte verrichtingen met betrekking tot de subsidies die werden geboekt in het kader van de prestaties van de hondengeleiders (subsidies Stad Brussel).

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 rubriek terugvordering onroerende voorheffing betreft de terugbetaling van de opcentiemen inzake onroerende voorheffing door de BGHM (stijging in 2021).

De geïnde vergoedingen voor schadegevallen variëren elk jaar naargelang de verzekeringsdossiers.

Verrichtingen die in 2020 zijn niet meer toepasselijk in 2021 in termen van regularisatie van vroegere dienstjaren (diverse andere bedrijfsopbrengsten).

Aard van de opbrengsten	2020	2021
Exploitatiesubsidies: aanwervingspremies (1)	696.523 €	640.127 €
Exploitatiesubsidie: Stimulans beheerovereenkomst	158.677 €	166.288 €
Exploitatiesubsidie: Stimulans wijkcontract	6.066 €	900 €
Exploitatiesubsidie: Energiepremies	60.677 €	- €
Exploitatiesubsidie: Stimulans beveiliging Stad Brussel	84.973 €	782.176 €
Meerwaarde op verkoop materiële vaste activa	171.185 €	1.000 €
Inning huurschuldvorderingen	9.449 €	19.068 €
Terugvordering administratieve kosten	326.167 €	341.698 €
Terugvordering onderhoudskosten	64.166 €	111.541 €
Terugvordering huurschade	67.930 €	69.366 €
Terugvordering badges	- 3.044 €	- 2.933 €
Terugvordering onderhoudskosten regie	28.049 €	26.146 €
Terugvordering onroerende voorheffing	231.257 €	363.864 €
Terugvordering plaatsbeschrijving	25.558 €	30.140 €
Terugvordering energie- en administratieve kosten bij de huurders	16.084 €	11.349 €
Vergoeding Nhw, ingebrekestelling, enz.	3.595 €	- €
Bijdragen GSM-antennes	94.545 €	96.082 €
Overige bijdragen (overeenkomsten)	12.000 €	- €
Terugvordering kosten geschillen	3.081 €	- €
Vergoedingen schadegevallen	42.221 €	18.255 €
Terugvordering sociale kosten	6.571 €	- €
Diverse andere bedrijfsopbrengsten (2)	154.037 €	45.955 €
Totaal	2.259.769 €	2.721.021 €

(1) Exploitatiesubsidies: aanwervingspremies	2020	2021
Aanwervingspremies Actiris & Phoenix	602.606 €	565.163 €
Subsidie Bim	20.000 €	- €
Aanwervingspremies Bghm	70.000 €	70.000 €
Aanwervingspremies verlof-opleiding	3.917 €	4.964 €
Totaal	696.523 €	640.127 €

(2) Diverse andere bedrijfsopbrengsten	2020	2021
--	------	------

Regularisatie KTL vroegere dienstjaren en andere vroegere dienstjaren	17.781 €	- 5 €
Rechtzetting P2 2011 niet-verschuldigde bedragen	12.723 €	- €
Regularisatie aanvullende verzekeringen	34.393 €	- €
Regularisatie/terugvordering op uit de vennootschap gehaald patrimonium wegens fusie/splitsing	70.409 €	38.578 €
Rechtzetting diverse crediteuren saldo vóór 2016	6.802 €	- €
Andere regularisaties (terugvordering personeelskosten "2021")	11.928 €	7.382 €
Totaal	154.037 €	45.955 €

Code 60: Bevoorrading & goederen (- 21% / - 22% VLSP)

Deze rubriek schommelt in functie van de aankopen van stockgoederen die tijdens het jaar verbruikt worden en omvat de aankoop van leveringen die nodig zijn voor de Technische regie. Meer verbruik van de stocks in 2021.

Code 61 : Geleverde diensten en diverse goederen (+ 10% / - 7% VLSP)

Code 610 : Algemene administratie (+ 12 % / +10 % VLSP)

Algemene administratiekosten	2020	2021
Leveringen voor kantoor, informatica en andere	41.611 €	40.473 €
Post, telefonie en internet	121.665 €	114.055 €
Verplaatsingskosten/express brieven	108 €	660 €
Documentatie/wettelijke publicaties/bijdragen	18.796 €	24.697 €
Communicatie	39.392 €	49.804 €
Sociaal secretariaat	34.302 €	36.301 €
Architecten/deskundigen	9.500 €	- €
Revisors	25.996 €	19.631 €
Informaticaprestaties	251.287 €	271.999 €
Advocaten/consultancy/erelonen & vertalingen	92.118 €	91.220 €
Diverse beheerskosten	17.607 €	21.395 €
Diverse administratiekosten/Sociale begeleiding	157.719 €	234.120 €
Totaal	810.103 €	904.356 €

De voornaamste rubriek van de algemene administratiekosten die een sterke stijging vertoont 2021 vs 2020 betreft de diverse kosten van administratie/sociale begeleiding (+ 48%), in het bijzonder de premies voor elektriciteit, Verhuis... die in 2021 aan de huurders werden gestort.

De opsplitsing van het bedrag van de sociale begeleiding en diverse administratiekosten van 2021 en 2020 is als volgt:

Diverse administratiekosten	2020	2021
Sociale begeleiding		
Sociale beg. Versailles Seniors	40.000 €	40.000 €
Sociale beg. - projectoproep	27.228 €	27.677 €
Sociale beg. PSC Radijs Marollen	6.061 €	- 4.600 €
Diverse administratiekosten	15.263 €	- €
Externe communicatie/krant/enz.	- €	- €
Kosten verbonden aan inhuldigen, expo's, huurdersvergaderingen...	4.032 €	10.728 €
Huurders (premies, enz.)	61.415 €	156.805 €
Giften/Nieuwjaarsgeschenken	3.720 €	2.586 €
Prestaties agenten onthaal permanenties	- €	924 €
Verhuisdozen	- €	- €
Totaal	157.719 €	234.120 €

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



De informaticaprestaties van de firma V-Infra betreffen de informaticabijstand die nodig is voor de behoeften van de Brusselse Woning.

In 2021 stijgt de rubriek advocaten, consultancy ten opzichte van 2020 (80.969€), opsplitsing van de kosten hierna:

Advocaten, consultancy

Advocaten	Marktanalyse, contract, advies, arbeidsreglement, maandelijkse juridische prestaties	15.637 €
Consultancy	Toezicht team, organisatie	53.519 €
Consultancy	Great Place to Work	12.443 €
Overige erelonen	Bodemverkenning	5.357 €
Totaal		86.956 €

Code 6110+6112: Werken ten laste van de OVM (+ 17 % / + 3% VLSP)

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 2021.

Onderhouds- & herstellingskosten gebouwen (exclusief afrekeningen van gemeenschappelijke lasten)	2020	2021
Rubrieken van de lasten 61 via onderaannemers		
Werken ten laste van de Ovm (inclusief huurprijzen erpacht en andere huurprijzen)	3.104.741 €	3.287.947 €
Onderhoudsplan werken voor in goede staat herstellen van de woningen (75% ten laste)	865.524 €	1.322.238 €
Privéwerken die doorgefactureerd moeten worden aan derden	71.596 €	108.314 €
Totaal	4.041.861 €	4.718.499 €
Rubrieken van de lasten 60 + 62 via Technische Regie		
Valorisatie prestaties werken ten laste van de Ovm	614.459 €	602.227 €
Valorisatie prestaties werken ten laste van de Ovm in goede staat herstellen van de woningen 75%	83.386 €	51.793 €
Valorisatie prestaties privéwerken die doorgefactureerd moeten worden aan derden	2.931 €	25.944 €
Totaal	700.776 €	679.964 €
Rubrieken van de investeringen 22		
Onderhoudsplan - Werken voor het in goede staat herstellen van de woningen onderaannemers 25%	288.508 €	423.482 €
Onderhoudsplan - Werken voor het in goede staat herstellen van de woningen Regie 25%	27.795 €	17.264 €
Onderhoudsplan - andere werken	379.700 €	319.432 €
Totaal	696.003 €	760.178 €
Rubrieken van de opbrengsten 74		
Terugbetalingen verzekeringen (gebouwen)	- 33.372 €	- 16.530 €
Doorfacturatie privélasten & huurschade	- 185.704 €	- 237.192 €
Totaal	- 219.076 €	- 253.723 €
Kosten (+) investeringen (-) opbrengsten	5.219.564 €	5.904.919 €
Rubrieken in goede staat herstellen & andere onderhoudsplan		
Werken om de woningen in goede staat te herstellen rubriek 61 + 22 onderaannemer & Regie (met inbegrip van rubriek 62 Lonen Technische regie)	1.265.212 €	1.814.778 €
Onderhoudsplan - andere werken	379.700 €	319.432 €
Totaal	1.644.912 €	2.134.210 €

De stijging van 17% van de rubriek 'kosten voor onderhoud en herstellingen ten laste van onze maatschappij' vindt voornamelijk zijn oorsprong in het bedrag van de werken om de woningen in goede staat te herstellen tussen twee verhuringen (+53% in 2021). Ter herinnering: tot 31/12/2021 worden deze werken naar rato van 75% geboekt als kosten en 25% als investering. Vanaf 01/01/2022 zal de verdeling 65% kosten en 35% investering zijn.

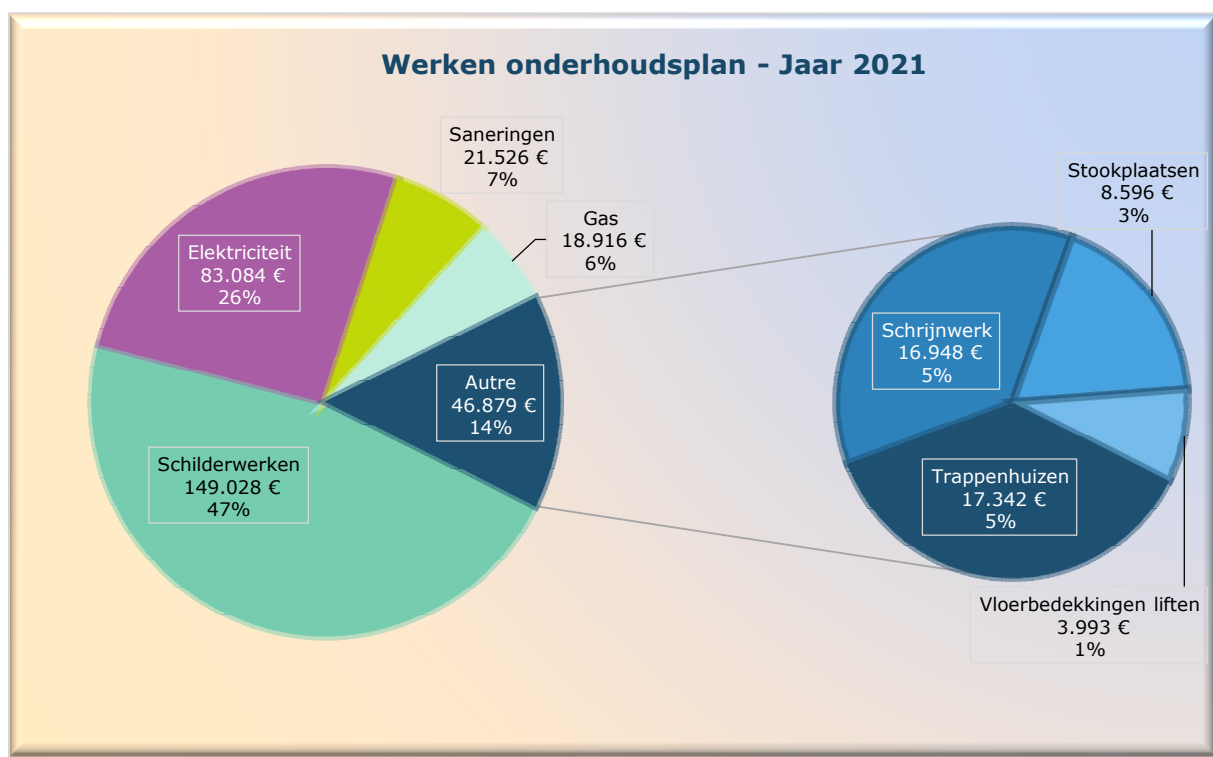
De volgende informatie werd meegedeeld door het Departement Onderhoud, werken om de woningen in goede staat te herstellen:

De stijging van de kostprijs voor de herstellingswerken houdt verband met de 21 werven in gedeclasseerde lege woningen van Bloemenkwekers. Deze woningen vertegenwoordigen een kostprijs van meer dan 200.000 €. Ze werden opgenomen in het budget 2021 voor het in goede staat herstellen van woningen door de technisch beheerders, maar het zou verkieslijk geweest zijn om ze op te nemen in het onderhoudsplan. Deze lege woningen werden uit het huurcircuit genomen wegens de renovatiewerken aan de gevels (steiger).

Deze stijging houdt ook verband met het aantal werven voor het in goede staat herstellen van leegstaande woningen. 146 werven in 2020 en 169 werven in 2021, ofwel een toename van 15%.

Sinds 2020 en in overeenstemming met de uitgerolde strategie, namelijk de reorganisatie van de taken van de Technische regie, vaststelling van de vermindering van de werken om woningen tussen twee verhuringen in goede staat te herstellen via de Technische regie.

De werken van het onderhoudsplan stijgen eveneens in 2021 ten opzichte van 2020 en betreffen voornamelijk schilderwerken (47%) en elektriciteitswerken (26%).



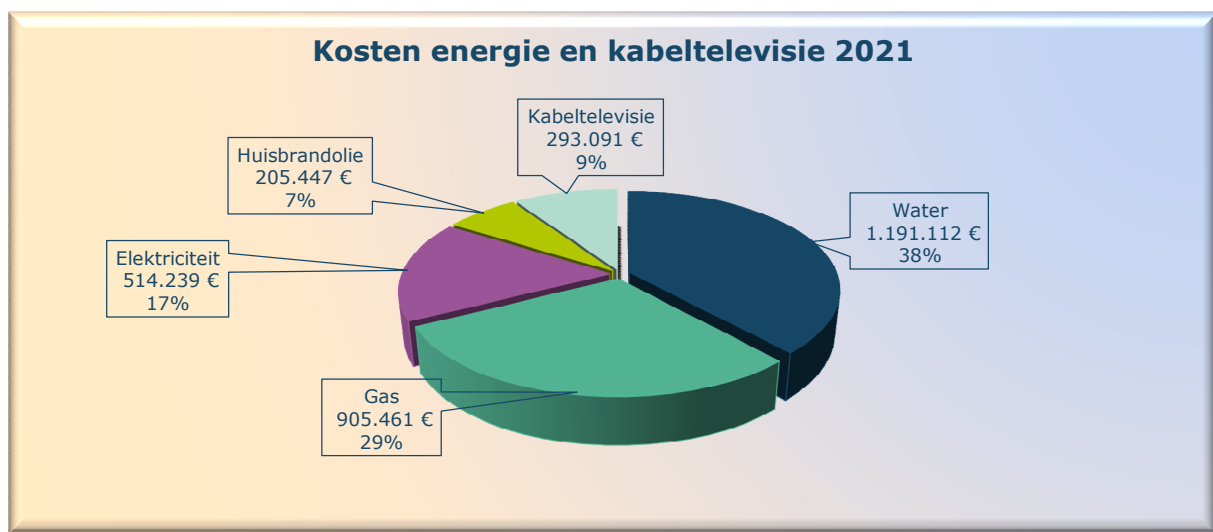
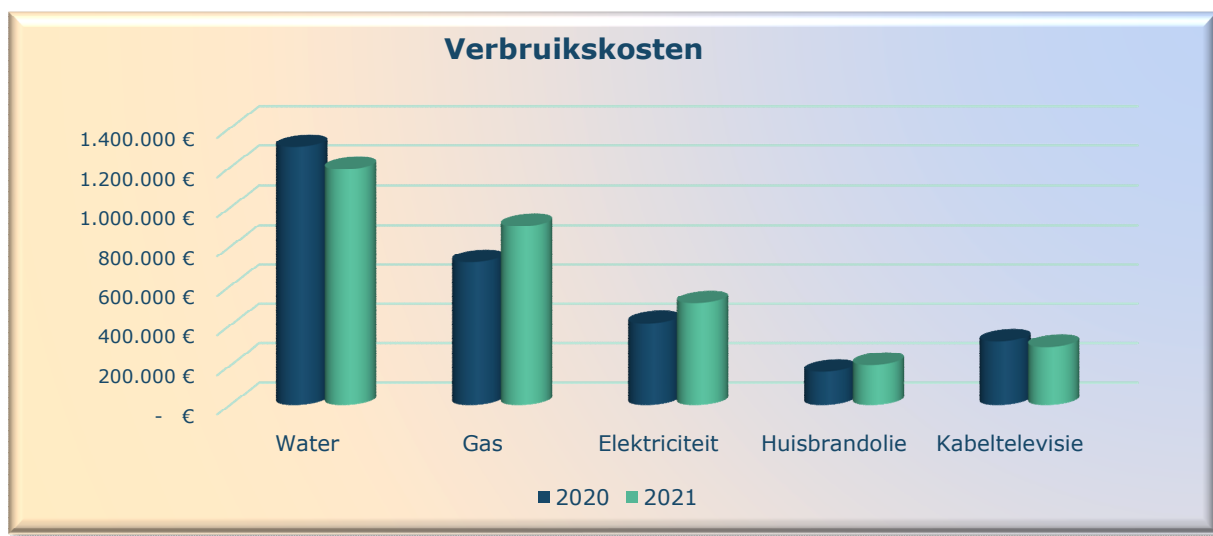
De onderhouds- en herstellingskosten die in het domein van de gemeenschappelijke lasten -(rubriek 6111) vallen, dalen (- 113.097 €) ten opzichte van het bedrag van 2020.

Code 612: Verbruikskosten (+ 6% / -13% VLSP)

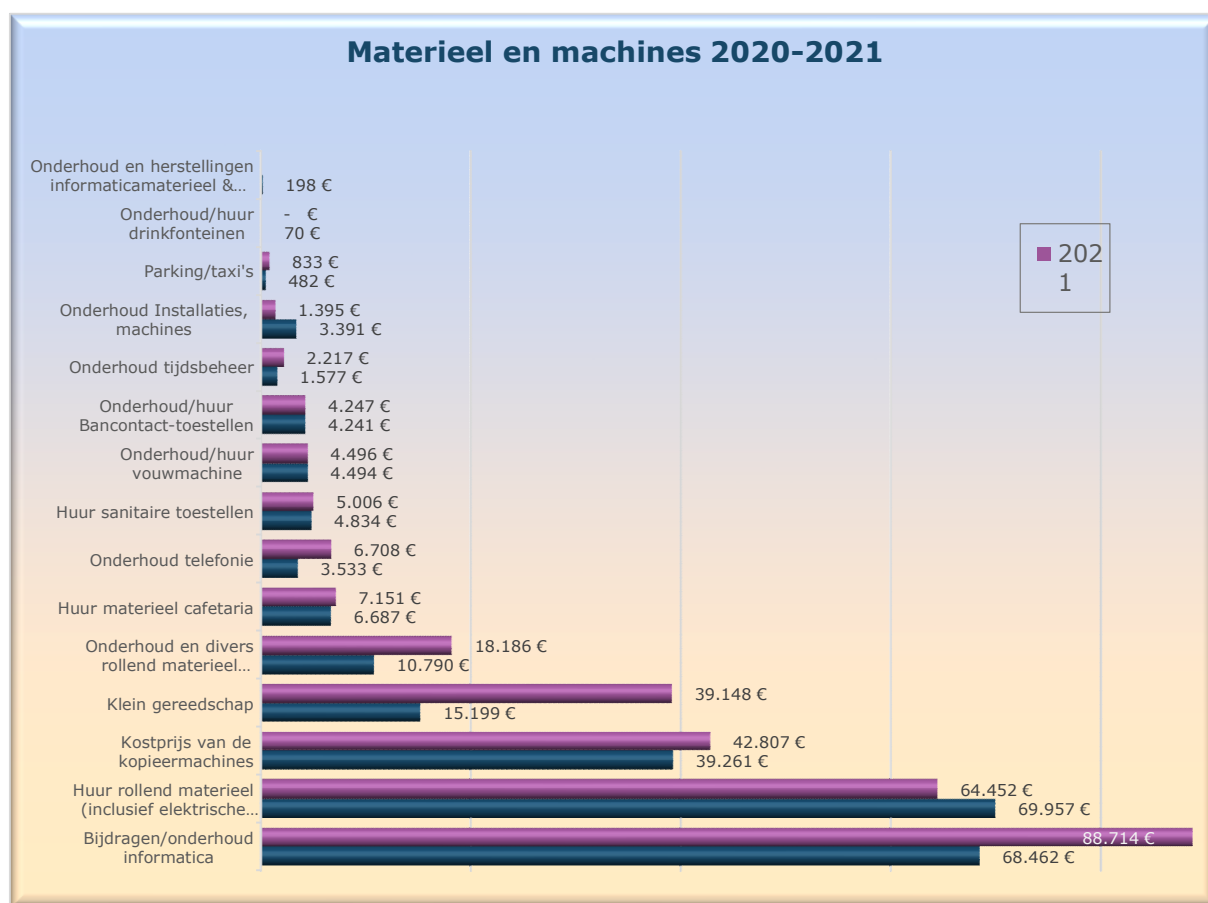
De kosten voor energieverbruik ten laste van de Brusselse Woning en ten laste van de huurders evolueren in functie van de verbruiken en de energieprijzen (weersomstandigheden, macro-economisch). De kosten voor abonnementen op kabeltelevisie variëren naargelang het aantal aansluitingen op de kabeltelevisie.

Alle rubrieken stijgen, behalve de kosten voor waterverbruik en kabeltelevisie.

	2020	2021
Water	1.304.358 €	1.191.112 €
Gas	723.511 €	905.461 €
Elektriciteit	411.615 €	514.239 €
Huisbrandolie	169.565 €	205.447 €
Kabeltelevisie	318.738 €	293.091 €
Totaal	2.927.787 €	3.109.349 €



Code 613: Kosten voor materieel & machines (+ 22% / - 26% VLSP)

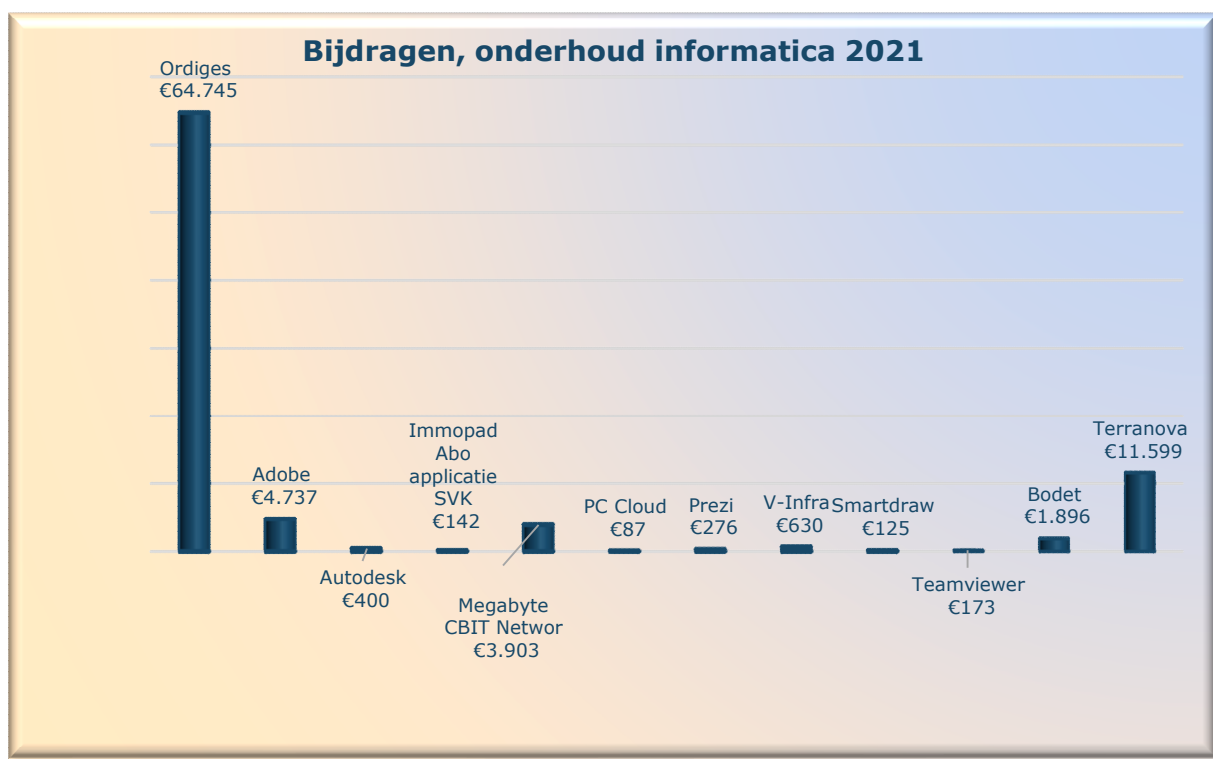


Registratie van een stijging van meer dan 52.000 € van de rubriek Materieel en Machines in 2021.

De meest relevante variaties in EUR tussen 2020 en 2021 (vertegenwoordigen 85% van het totaal bedrag van de variaties) zijn de twee volgende rubrieken:

- klein gereedschap + **23.949 €**, enkele aankopen:
 - machines voor tuin factuur Kempeneer 13.160 €
 - werktuigen zaagtafel, transportwagen, zaag, enz. factuur Clabots 5.137 €
 - reinigingsmachine factuur Rioned 2.455 €
- Bijdragen/onderhoud informatica + **20.252 €**
 - o.a. Ordiges + 14.461 € en leverancier Terranova 11.599 € (sensibiliseringsprogramma voor computerveiligheid)

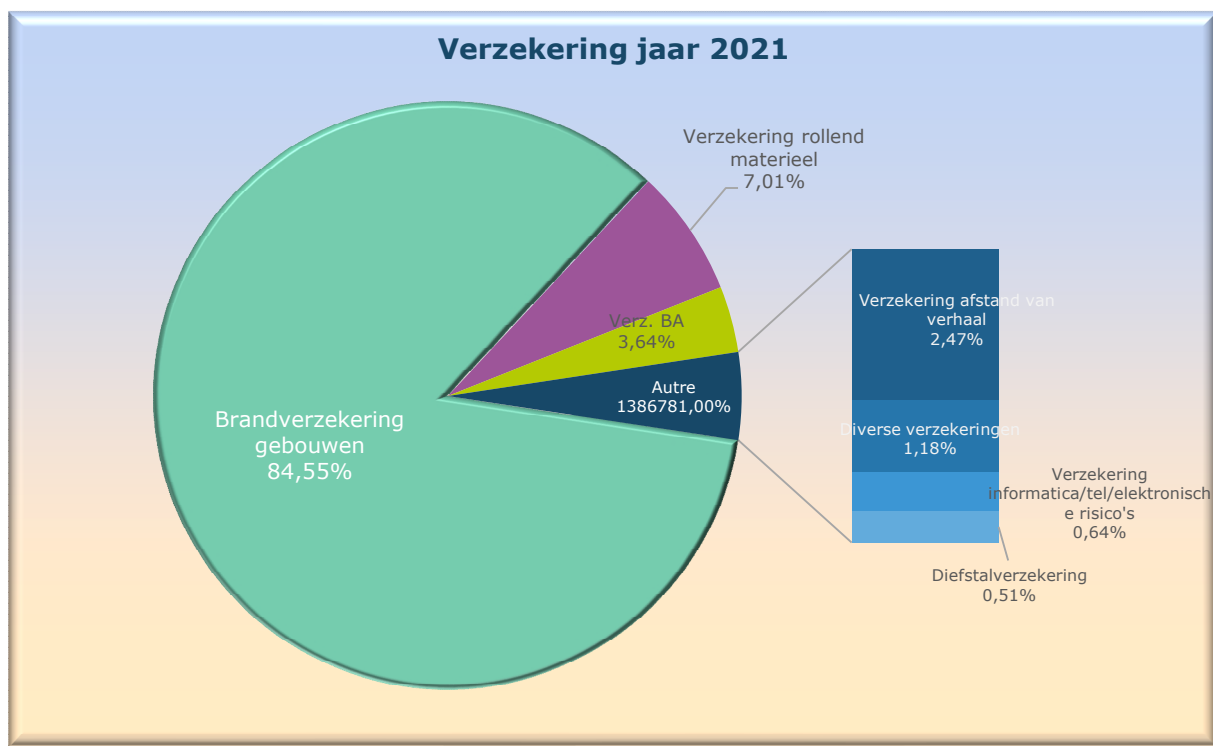
De rubriek informaticabijdragen vertegenwoordigt op haar eentje 31% (waarvan 73% voor Ordiges) van het totaal bedrag van Materieel en machines voor jaar 2021.



Code 614 : Verzekeringen (+ 4% / - 6% VLSP)

De premie 2021 brandverzekeringen gebouwen (+ 4%) evolueert in functie van de actualisatie van de naar boven herziene waarde van het verzekerd kapitaal.

	2020	2021
Brandverzekering gebouwen	235.360 €	244.052 €
Verzekering rollend materieel	18.511 €	20.241 €
Verz. BA	10.674 €	10.503 €
Verzekering afstand van verhaal	7.134 €	7.134 €
Diverse verzekeringen	3.410 €	3.416 €
Verzekering informatica/tel/elektronische risico's	1.481 €	1.834 €
Diefstalverzekering	1.355 €	1.484 €
Franchise schadegeval	549 €	- €
Totaal	278.474 €	288.663 €

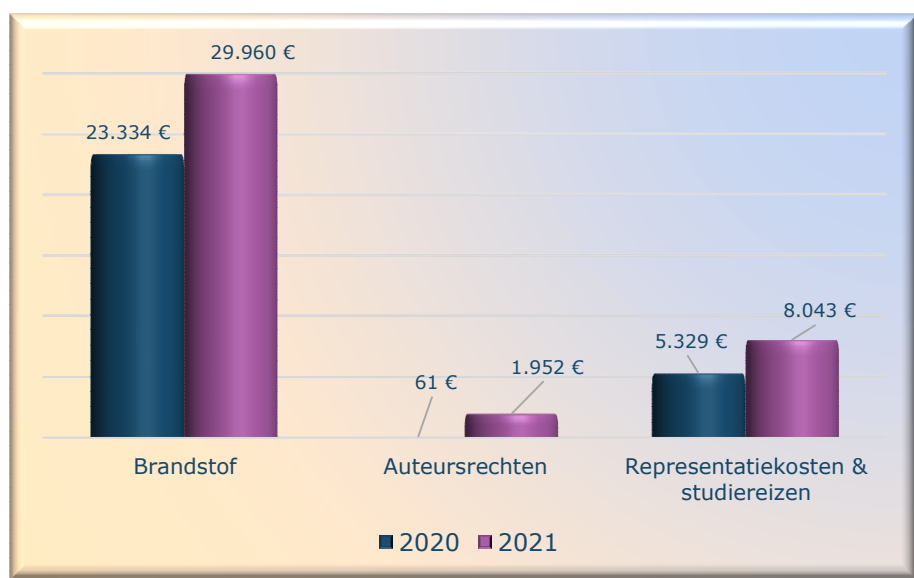


Code 615 : Kosten van geschillen (- 17% / - 24% VLSP)

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 jurist, die de Brusselse Woning voor de rechtbank kan vertegenwoordigen, wat toelaat om de kosten van geschillen te verminderen.



Code 616 : Diverse kosten (+ 39% / - 23% VLSP)



In 2020 waren sommige uitbatingskosten gedaald naar aanleiding van de uitbraak van COVID-19 en de verplichte lockdowns. Dat was het geval voor de representatiekosten (restaurant), maar ook voor de kosten voor brandstof en studiereizen.

In 2021 wordt de studiereis naar het congres HLM de Bordeaux geboekt, in 2020 geen studiereis.

Code 617 : Uitzendkrachten en dienstverlening (17% / + 28% VLSP)

De kosten voor uitzendkrachten en dienstverlening variëren elk jaar naargelang de behoeften van de Departementen van de Brusselse Woning. In 2021 werden er geen kosten van uitzendkrachten geboekt, enkel kosten van dienstverlening voor het Operationeel Departement.

	2020	2021
Dienstenprestaties - Regie	19.637	30.565
Dienstenprestaties - Conciërges/Kantonniers	139.779	155.174
Totaal	159.415	185.739

In 2021 betreffen de kosten voor 84% (vs 88% in 2020) de Regie en voor 16% (vs 12% in 2020) de Conciërges en Kantonniers.

Code 618 : Bestuurders (+ 21% / + 7% 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 (+ 2% / - 4% VLSP)

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

Het jaar 2021 boekt een stijging van 2% van de personeelskosten ten opzichte van 2020.

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: 769.994 €
- Aanwervingspremies: 640.127 €

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

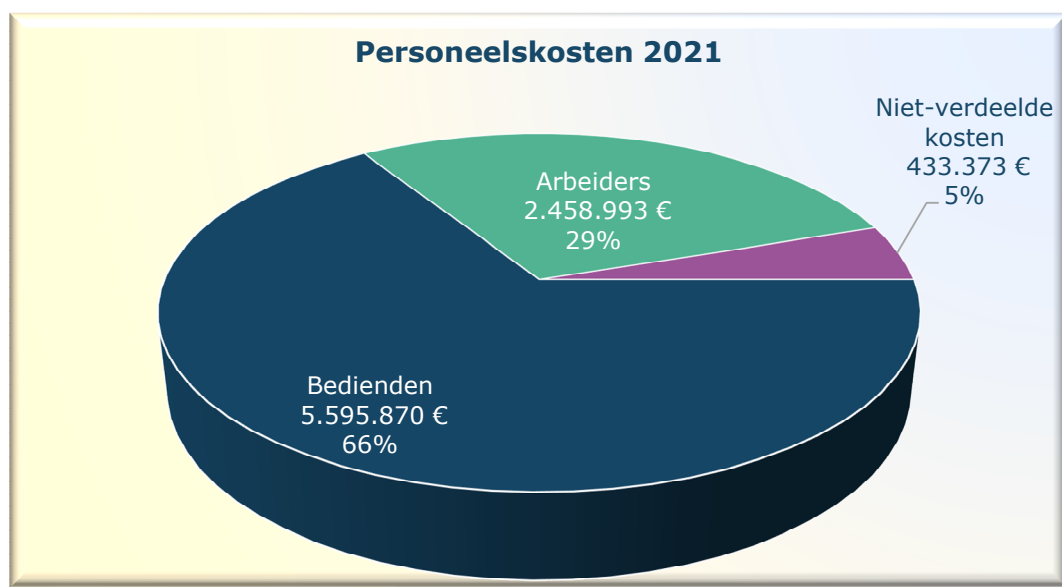
- 28,75% (28,03% rekening houdend met de geproduceerde vaste activa)

Ratio 2021 = personeelskosten/omzet + GST + andere bedrijfsopbrengsten, namelijk:

- 28,22% (27,51% rekening houdend met de geproduceerde vaste activa)

Andere ratio's:

Jaren	% Personeelskosten/privé & soc. basishuurprijzen
2017	33,66%
2018	34,28%
2019	32,12%
2020	31,36%
2021	29,34%



Bedienden		5.595.869,51 €
Brutolonen	4.241.871,34 €	
Vaa	26.347,91 €	
RSZ werkgeversbijdrage	985.317,37 €	
		5.253.536,62 €
Diverse kosten		342.332,89 €
<i>Groepsverzekering bedienden</i>	<i>189.978,53 €</i>	
<i>Maaltijdcheques</i>	<i>101.542,45 €</i>	
<i>Vergoedingen werkgevers</i>	<i>28.782,16 €</i>	
<i>Sociaal abonnement</i>	<i>48.050,00 €</i>	
<i>Overige</i>	<i>11.417,45 €</i>	
<i>Aftrek Vaa bedrijfsvoertuigen</i>	<i>-19.617,22 €</i>	
<i>Aftrek VAA andere</i>	<i>-6.730,69 €</i>	
<i>Dotatie-terugname vakantiegeld</i>	<i>-11.089,79 €</i>	

Arbeiders		2.458.993,48 €
Brutolonen	1.672.566,42 €	
Vaa	33.793,48 €	
RSZ werkgeversbijdrage	585.098,08 €	
		2.291.457,98 €
Diverse kosten		167.535,50 €
<i>Groepsverzekering arbeiders</i>	<i>76.079,93 €</i>	
<i>Maaltijdcheques</i>	<i>68.326,08 €</i>	
<i>Vergoedingen werkgevers</i>	<i>46.192,50 €</i>	
<i>Sociaal abonnement</i>	<i>14.819,90 €</i>	
<i>Tot. aftrek VAA</i>	<i>-33.793,48 €</i>	
<i>Dotatie-terugname vakantiegeld</i>	<i>-4.089,43 €</i>	

Niet-verdeelde kosten		433.372,59 €
------------------------------	--	---------------------

Totaal		8.488.235,58 €
---------------	--	-----------------------

Niet-verdeelde kosten	2020	2021
Hospitalisatie-, groeps- en aanvullende verzekeringen (1)	328.817,35 €	295.592,70 €
Opleiding personeel	11.631,91 €	38.122,54 €
Selectie personeel	17.751,48 €	12.928,96 €
Begeleiding personeel (psychologisch-ontslag)	1.650,64 €	2.310,90 €
Medisch onderzoek/vaccins/Syndicale premies	12.846,87 €	15.002,62 €
Kantine/Onderhoud kantoor & andere	15.214,11 €	22.364,15 €
Dranken personeel	6.402,87 €	5.365,96 €
Werkkledij	17.847,52 €	23.929,56 €
Coronachèques	31.810,00 €	0,00 €
Coaching welzijn	7.169,25 €	2.389,75 €
NMBS-MIVB-Parkeerplaatsen voor het personeel (2)	1.746,83 €	15.365,45 €
Studiedag-Dag buitenactiviteit en personeelsfeest (3)	8.838,34 €	0,00 €
Totaal	461.727,17 €	433.372,59 €

(1) 2020 - RSZ op groepsverzekering, niet-verdeeld 34.823€

(2) Saldo niet verdeeld tussen bedienden en arbeiders

(3) Diner personeel 31/1/2020

Uit de niet-verdeelde diverse kosten in 2021, stijgen de opleidingskosten met bijna 25.000 €. Tijdens 2021 geen Corona-cheques (-31.810 €) en geen personeelsdiner (-8.834 €).

Code 64 : Overige bedrijfskosten (- 5% / -9% 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 92% van de andere bedrijfskosten.

Bruto onroerende voorheffingen

Belastingpercentage op het geïndexeerd kadastraal inkomen (index 2021 = 1,8630 / 2020 = 1,8492)

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

De andere bedrijfskosten omvatten het bedrag van de oninvorderbare vorderingen (gegevens opgenomen in de boekhouding van 2021 door de cel Geschillen). Deze bedragen 66.889 € tegen 77.321 € voor het vorige dienstjaar. Het bedrag van de in onverhaalbaarheidstellingen van schuldvorderingen op hangt af van het aantal insolvable huurders, hetzij door uitzettingen, hetzij door onbeheerde nalatenschappen zonder erfgenamen en zonder tegoeden.

Net als voor 2020 werden er in 2021 minder uitzettingen geboekt; de uitzettingen werden opgeschort tot 25 april 2021 en alle uitzettingen die in 2021 waren voorzien, konden niet worden uitgevoerd (drie keer uitstel over het jaar 2022), omdat de politiediensten hun handen vol hadden.

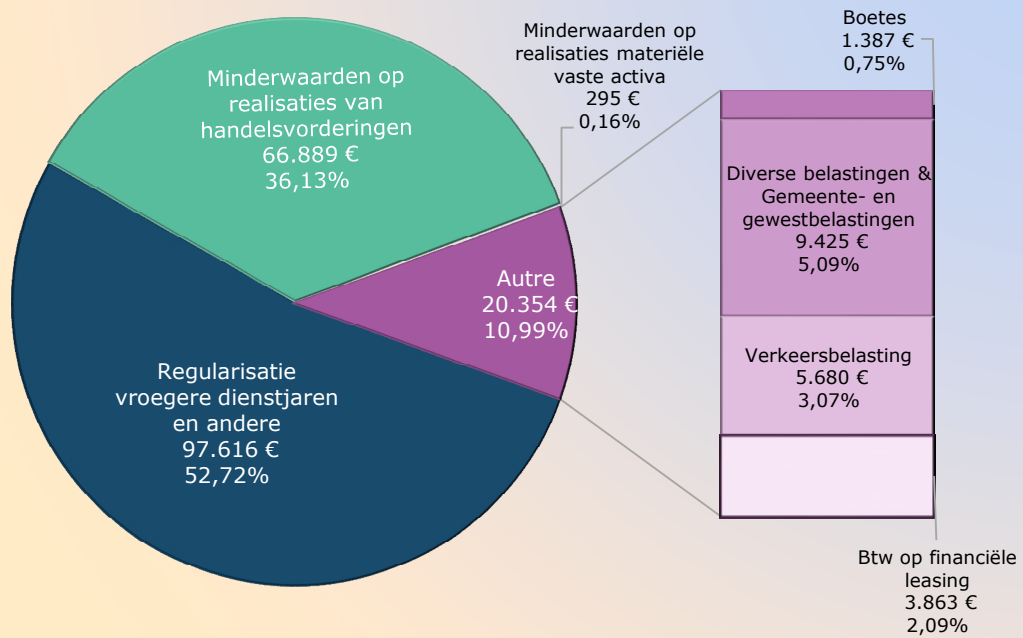
Gevolg: in 2021 vermindering van de in onverhaalbaarheidsstellingen van schuldvorderingen op sociale huurders die vertrokken zijn, waarvan het bedrag werd goedgekeurd door de voogdij.

	2020	2021
Onroerende voorheffingen	2.064.795 €	2.188.728 €
Verkeersbelastingen	6.179 €	5.680 €
Diverse belastingen & Gemeente- en gewestbelastingen	7.793 €	9.425 €
Boetes	421 €	1.387 €
Minderwaarden/realisatie van materiële vaste activa	- €	295 €
Minderwaarden/realisatie van handelsvorderingen	77.321 €	66.889 €
Regularisatie vroegere dienstjaren en andere	345.137 €	97.616 €
Btw op financiële leasing	2.643 €	3.863 €
Totaal	2.504.289 €	2.373.882 €

Het jaar 2021 boekt nog regularisaties over eerdere jaren en andere (duidelijk lager dan het jaar 2020) die gedetailleerd zijn opgenomen in de onderstaande tabel:

Detail regularisatie vroegere dienstjaren en andere	2020	2021
Rechtzetting huur/afrekeningen huurlasten en andere vroegere dienstj.	41.842 €	52.849 €
Onroerende voorheffingen regularisatie vroeger dienstjaar	143.046 €	25.031 €
Sociaal/fiscaal	4.991 €	18.070 €
Rechtsplegingsvergoedingen	9.680 €	- €
Mali op vermindering kinderen ten laste jaar 2018	118.375 €	- €
Circularisatie leveranciers	588 €	- €
Regularisatie diverse debiteurs (niet-terugvorderbaarheid)	26.597 €	- €
Andere rechtzettingen	18 €	1.666 €
Totaal	345.137 €	97.616 €

Andere bedrijfskosten 2021 (excl. onroerende voorheffing)



➤ Netto bedrijfsopbrengsten

Code 630: Afschrijvingen op vaste activa (+ 3% / - 5% VLSP)

De jaarlijkse afschrijvingskost evolueert in het bijzonder in functie van de voltooiing van bepaalde werken. Investerings in renovatiewerken worden afgeschreven over 27 jaar, 30 jaar, 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 2021:

Kenmerken	Vaste activa				Afschrijvingen				NBW
Naam Rekening	Aankopen 1/1	Aankopen 2021	Buitengebruiks tellingen/overboeking	Aankopen 31/12/2021	Afschrijvingen 1/1	Geboekt 2021	Buitengebruiks tellingen/overboeking	31/12/2021	31/12/2021
Verhuis Kosten	44.643,52 €	- €	- €	44.643,52 €	44.643,52 €	- €	- €	44.643,52 €	- €
Applicatiesoftware	893.745,54 €	144.855,52 €	- €	1038.601,06 €	790.879,81 €	47.893,30 €	- €	838.773,11 €	199.827,95 €
Ecologische elektriciteit certificaten	1683,00 €	3.459,50 €	- €	5.142,50 €	- €	- €	- €	- €	5.142,50 €
Terreinen	230.986,59 €	- €	- €	230.986,59 €	- €	- €	- €	- €	230.986,59 €
Constructies en renovaties	220.946.026,46 €	17.243.782,52 €	- €	238.189.808,98 €	68.561.834,68 €	5.811.161,69 €	- €	74.372.996,37 €	163.816.812,61 €
Onderhoudsplan in g.s. herstellen woningen	9.650.349,51 €	440.746,16 €	- €	10.091.095,67 €	8.165.070,66 €	267.462,42 €	- €	8.432.533,08 €	1.658.562,59 €
Onderhoudsplan reno/rehabilitatie	14.840.437,18 €	319.431,90 €	- €	15.159.869,08 €	5.846.274,16 €	530.512,48 €	- €	6.376.786,64 €	8.783.082,44 €
Garages, boxes	3.897.520,08 €	- €	- €	3.897.520,08 €	1084.900,71 €	82.972,23 €	- €	1.167.872,94 €	2.729.647,14 €
Administratieve gebouwen-werkplaatsen	2.262.871,39 €	- €	- €	2.262.871,39 €	810.463,11 €	61.595,57 €	- €	871.622,68 €	1.391.248,71 €
Handelsgebouwen	646.104,46 €	1640,27 €	- €	647.744,73 €	97.000,43 €	18.664,04 €	- €	115.664,47 €	532.080,26 €
Verwarmingsinstallatie	17.153.914,17 €	2.427.231,50 €	- €	19.581.145,67 €	12.128.329,70 €	533.725,43 €	- €	12.662.055,13 €	6.919.090,54 €
Installatie liften	8.388.376,07 €	- €	- €	8.388.376,07 €	4.077.461,97 €	320.450,28 €	- €	4.397.912,25 €	3.990.463,82 €
Elektrische installatie. - in overeenstemming	485.335,29 €	818.581,50 €	- €	1.303.896,79 €	56.260,24 €	312,11 €	- €	87.478,35 €	1.216.418,44 €
Andere uitrustingen	467.990,86 €	- €	- €	467.990,86 €	386.654,49 €	10.815,34 €	- €	397.469,83 €	70.521,03 €
Toegangswegen en parking	294.070,52 €	- €	- €	294.070,52 €	44.134,21 €	8.913,13 €	- €	53.047,34 €	241.023,18 €
Andere zakelijke rechten	1.175.690,58 €	- €	- €	1.175.690,58 €	391.271,98 €	35.626,99 €	- €	426.898,97 €	748.791,61 €
Werfmachines en -materieel	226.210,13 €	- €	- €	226.210,13 €	226.104,92 €	105,21 €	- €	226.210,13 €	- €
Andere machines en materieel	119.597,63 €	- €	- €	119.597,63 €	104.704,32 €	8.184,51 €	- €	112.888,83 €	6.708,80 €
Containers	62.771,49 €	- €	- €	62.771,49 €	56.507,62 €	2.658,38 €	- €	59.166,00 €	3.605,49 €
Kantoormeubilair	622.127,67 €	9.476,47 €	- €	631.604,14 €	509.724,94 €	20.593,28 €	- €	530.318,22 €	101.285,92 €
Kantoomaterieel	230.054,86 €	- €	- €	230.054,86 €	220.771,26 €	3.606,68 €	- €	224.377,94 €	5.676,92 €
Informaticamaterieel	679.625,28 €	9.929,29 €	- €	689.554,57 €	539.258,18 €	68.396,81 €	- €	607.654,99 €	81.899,58 €
Beveiligings- & bewakingsmaterieel	164.259,64 €	- €	- €	164.259,64 €	159.499,71 €	1065,53 €	- €	160.565,24 €	3.694,40 €
Telefonie	63.349,17 €	- €	- €	63.349,17 €	61.876,89 €	1.472,28 €	- €	63.349,17 €	- €
Materieel Telefonie GSM	34.668,95 €	3.502,78 €	- 1588,64 €	36.583,09 €	6.608,05 €	10.662,70 €	- 1293,16 €	15.977,59 €	20.605,50 €
Uitrusting cafetaria	7.845,58 €	- €	- €	7.845,58 €	6.048,59 €	462,80 €	- €	6.511,39 €	1.334,19 €
Rollend materieel	280.672,54 €	453,98 €	- €	281.126,52 €	232.846,40 €	15.212,36 €	- €	248.058,76 €	33.067,76 €
Gebouw in erfpacht	320.227,59 €	- €	- €	320.227,59 €	34.606,02 €	11.860,28 €	- €	46.466,30 €	273.761,29 €
Gebouwen in huur-financiering	7.112.540,96 €	- €	- €	7.112.540,96 €	2.999.576,00 €	118.375,90 €	- €	3.117.951,90 €	3.994.589,06 €
Installaties mach ger. huur-financiering	610.453,02 €	- €	- €	610.453,02 €	610.453,02 €	- €	- €	610.453,02 €	- €
Meubilair en roll. mat. in huur-financiering	202.707,62 €	- €	- €	202.707,62 €	118.382,10 €	20.046,19 €	- €	138.428,29 €	64.279,33 €
Overige materiële vaste activa	1510.422,06 €	142,18 €	- €	1510.564,24 €	490.949,06 €	51724,81 €	- €	542.673,87 €	967.890,37 €
Kantoorinrichting	1416,11 €	- €	- €	1416,11 €	328,07 €	157,35 €	- €	485,42 €	930,69 €
Totaal	293.628.675,52 €	21.423.233,57 €	- 1588,64 €	315.050.320,45 €	108.863.424,82 €	8.095.160,08 €	- 1293,16 €	116.957.291,74 €	198.093.028,71 €
				21.421.644,93 €				8.093.866,92 €	

Code 631/4: Waardeverminderingen stocks en handelsvorderingen (- 178% / + 147% VLSP)

- Waardevermindering op voorraden:

Er werd geen vermindering van de waarde van de stocks op 31/12/2021 vastgesteld en in 2021 wordt er geen enkele waardevermindering geboekt.

- Waardeverminderingen op handelsvorderingen – Verminderings 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 31/12/2021 bedraagt 731.987€ en op 31/12/2020 bedraagt het 777.874 €, zijnde een daling van 6%.

Het bedrag van de waardeverminderingen op huurvorderingen (cumul van de jaarlijkse dotaties vermeld in de balans) bedraagt 289.360 € op 31/12/2021 tegen 319.152 € op 31/12/2020, zijnde een daling van 9%.

SOCIALE HUURDERS-DEBITEUREN		693.080,94 €	
Vertrokken huurders:		138.895,74 €	
Periodes	Bedragen	%	Waardevermindering
+ 1 jaar	95.382,75 €	100,00%	95.382,75 €
6-12 maanden	8.283,45 €	50,00%	4.141,73 €
0 maanden	35.229,54 €	0,00%	- €
Totaal	138.895,74 €		99.524,48 €
Aanwezige huurders:		554.185,20 €	
Periodes	Bedragen	%	Waardevermindering
+ 1 jaar	141.552,71 €	100,00%	141.552,71 €
6-12 maanden	136.828,16 €	25,00%	34.207,04 €
0 maanden	275.804,33 €	0,00%	- €
Totaal	554.185,20 €		175.759,75 €
PRIVÉHUURDERS-DEBITEUREN		38.906,45 €	
Vertrokken huurders:		2.249,47 €	
Periodes	Bedragen	%	Waardevermindering
+ 1 jaar	2.249,47 €	100,00%	2.249,47 €
6-12 maanden	- €	50,00%	- €
0 maanden	- €	0,00%	- €
Totaal	2.249,47 €		2.249,47 €
Aanwezige huurders :		36.656,98 €	
Periodes	Bedragen	%	Waardevermindering
+ 1 jaar	7.065,74 €	100,00%	7.065,74 €
6-12 maanden	19.041,14 €	25,00%	4.760,29 €
0 maanden	10.550,10 €	0,00%	- €
Totaal	36.656,98 €		11.826,03 €
Totaal waardevermindering sociale & privéhuurders op 31/12/2021		289.359,72 €	

Code 635/9: Voorzieningen voor risico's en kosten (- 89% / -115% VLSP)

- Voorzieningen voor groot onderhoud en herstellingen (GOV):

Tot 31/12/2020 werd het bedrag van de voorziening voor groot onderhoud bepaald volgens specifieke regels die werden gepreciseerd door de BGHM en die gemeenschappelijk waren voor de OVM's. Er is een dubbele regel 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.

Vanaf 2021 is een nieuwe regel van toepassing, conform de omzendbrief 816 van de BGHM:

Artikel 3 :32, b) van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 vermeldt: *"Voorzieningen moeten, onder meer, gevormd worden met het oog op: (...) b) de kosten van grote herstellings- of onderhoudswerken; (...) ».*

Om in overeenstemming te zijn met deze wettelijke bepaling en conform de richtlijnen van de voorgedij-instelling, de BGHM, zal de nieuwe regel voor de berekening van de voorziening voor grote herstellings- of onderhoudswerken vanaf 1 januari 2021 als volgt zijn:

Het bedrag van de voorziening voor grote herstellings- of onderhoudswerken op 31 december moet overeenstemmen met het totaal van de kosten van grote herstellingen en grote onderhoudswerken die voorzien zijn in het strategisch plan over 5 jaar dat aan de voorgedij-instelling werd overgemaakt.

De jaarlijkse dotatie zal gelijk zijn aan 1/5e van het totaal van de voorziene kosten van grote herstellingen en grote onderhoudswerken.

Het gebruik van de voorziening zal worden geboekt in functie van de kosten van grote herstellingen en grote onderhoudswerken die effectief betaald werden in de loop van het jaar. Het aldus gedane besteding mag het bedrag van genoemde kosten niet overschrijden, noch dat van de voorziening op de vorige 1 januari.

De terugnemering van voorzieningen zal worden uitgevoerd in functie van de voorzieningen die geen reden van bestaan meer hebben of overtoollig zijn gebleken.

De voorziening zal jaarlijks moeten worden herzien in functie van het ongebruikte deel van de eerder samengestelde voorzieningen en de herziening van het onderhoudsplan over 5 jaar dat werd overgemaakt aan de voorgedij-instelling.

Om zich aan de omzendbrief BGHM nr. 816 te houden, heeft de Brusselse Woning in 2021 een bedrag van 1.143.493 € geboekt als uitzonderlijke opbrengsten (code 76), overtollige voorzieningen.

De dotatie (kosten) aan de voorzieningen GOV op 31/12/2021 bedraagt 1.129.050 € en komt overeen met 1/5e van het totaal van de kosten voor de werken voor het in goede staat herstellen van de woningen die voorzien zijn in het onderhoudsplan 2022-2026 (1.089.270 €) + 39.780€ als bijkomende dotatie.

Het gebruik (negatieve kosten) voorzieningen GOV op 31/12/2021 bedraagt (-) 1.322.238 € en komt overeen met de kosten voor de werken voor het in goede staat herstellen van de woningen van 2021.

Impact op het netto-bedrijfsresultaat op 31/12/2021:	+ 193.188 €
Impact op het uitzonderlijke resultaat op 31/12/2021:	+ 1.143.493 €
Totaal impact op het resultaat op 31/12/2021:	+ 1.336.681 €

Voorzieningen voor groot onderhoud en herstellingen (GOV)		
Saldo voorzieningen GOV op 01/01/2021	6.783.031,24 €	
Regularisatie (overtollige voorzieningen)	-	
Omzendbrief 816 BGHM (nieuwe waarderingsregel van toepassing op Ovm's)	-1.143.492,76 €	
Saldo voorzieningen GOV na regularisatie	5.639.538,48 €	
Dotatie voorziening GOV 2021	1.089.270,00 €	
Opnemingen voorzieningen GOV 2021	-1.322.238,48 €	-193.188,48 €
Supplement voorzieningen GOV 2021	39.780,00 €	
Saldo voorzieningen GOV op 31/12/2021	5.446.350,00 €	

- Voorzieningen geschillen werven:

Geen dotatie in 2021 volgens aanduiding van het Departement "Investerings" van de Woning.

- Voorzieningen voor andere risico's en kosten:

De Brusselse Woning was van mening dat ze een voorziening (dotatie kosten) moest boeken om de ontslagkosten te dekken volgens een voorzichtige raming, want deze kosten zullen effectief drukken op het patrimonium van de maatschappij (238.000 €).

➤ Financiële resultaten

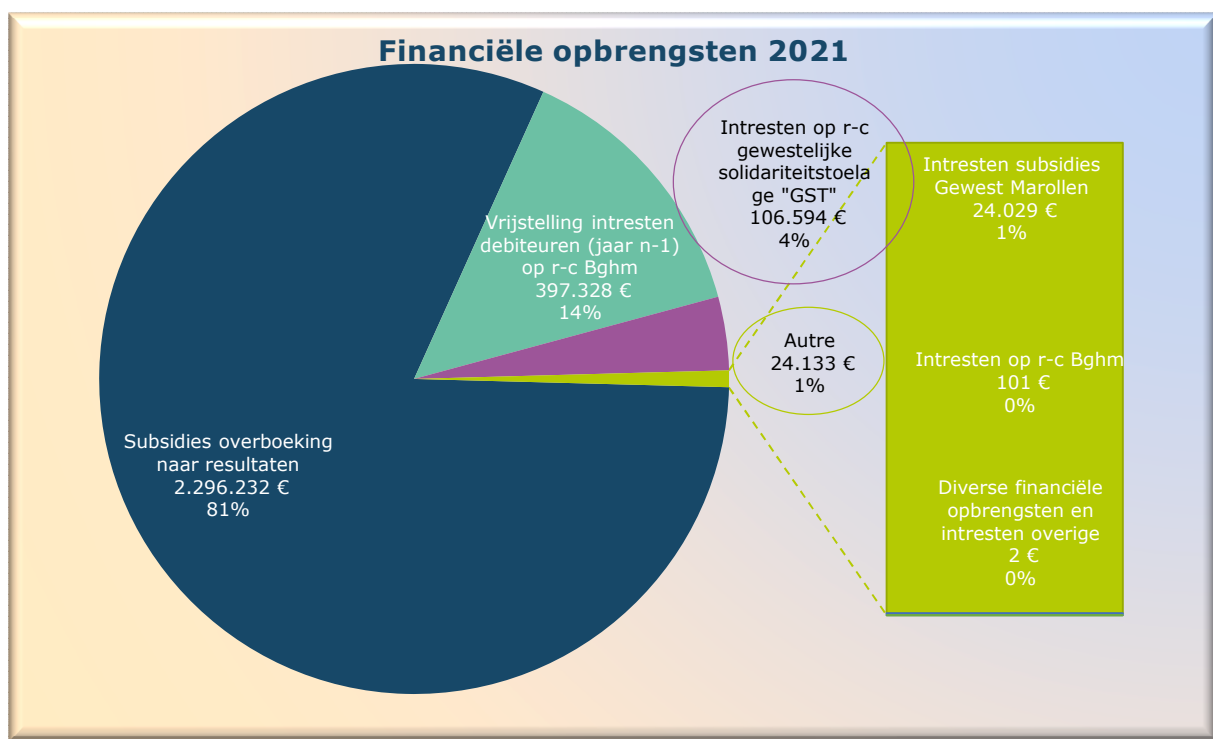
Code 75/65

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 renovatiewerken op onze diverse sites (vertegenwoordigt 70% van de rubriek), door de financiële kosten die werden geboekt op de rekening-courant BGHM (vertegenwoordigt 15% van de rubriek) en de vennootschap heeft in 2021 een waardevermindering op overige vorderingen geboekt (vertegenwoordigt 15% van de rubriek).

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 (vertegenwoordigt 81% van de rubriek) en de vrijstelling van financiële kosten die op de rekening-courant BGHM geboekt werden (vertegenwoordigt 14% van de rubriek).

▲ Financiële opbrengsten

Financiële opbrengsten	2020	2021
Intresten op r-c Bghm	93 €	101 €
Intresten op r-c gewestelijke solidariteitstoelage "GST"	104.789 €	106.594 €
Vrijstelling intresten debiteuren (jaar n-1) op r-c Bghm	444.399 €	397.328 €
Subsidies overboeking naar resultaten	1.976.020 €	2.296.232 €
Intresten subsidies Gewest Marollen	25.244 €	24.029 €
Diverse financiële opbrengsten en intresten overige	6.870 €	2 €
Totaal	2.557.414 €	2.824.287 €



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 OVM gehandhaafd blijft of verbeterd wordt ten opzichte van het vorige dienstjaar;
- de OVM 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 OVM en waarin de OVM aangeeft die aanspraak kan maken op deze stimulans. De OVM 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 2021 heeft de Brusselse Woning gevraagd om de intresten op de r-c BGHM van 2020 af te schaffen.

De Raad van Bestuur van de BGHM heeft ingestemd met de afschaffing van de intresten op de rekening-courant van het dienstjaar 2020 voor een bedrag van 397.328 € (geboekt als financiële opbrengst), welk bedrag werd gestort op de r-c.

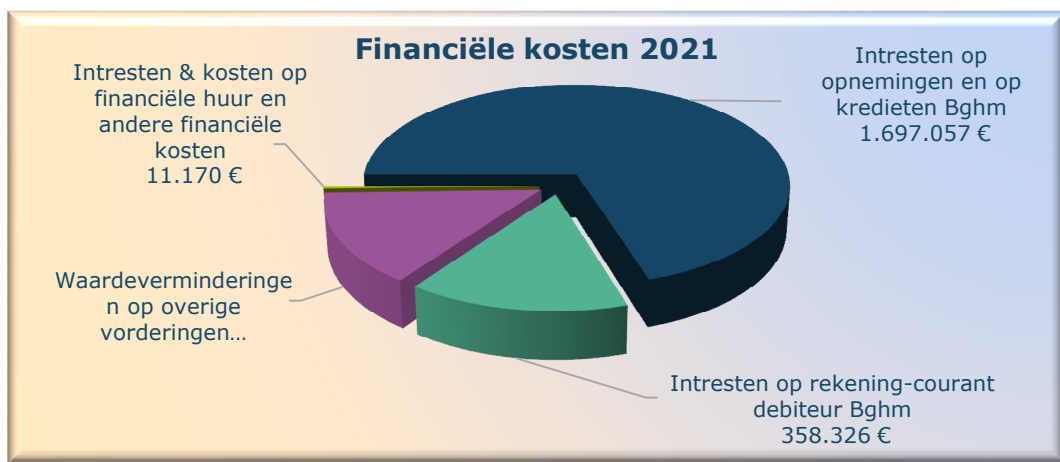
▲ Financiële kosten

Financiële kosten	2020	2021
Intresten op opnemingen en op kredieten Bghm	1.625.748 €	1.697.057 €
Intresten op rekening-courant debiteur Bghm	397.328 €	358.326 €
Waardeverminderingen op overige vorderingen	412.790 €	351.465 €
Intresten & kosten op financiële huur en andere financiële kosten	13.290 €	11.170 €
Totaal	2.449.155 €	2.418.018 €

Zoals voor het dienstjaar 2020 heeft de vennootschap, ten minste ter gelegenheid van de inventaris, de waarschijnlijkheid onderzocht 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.

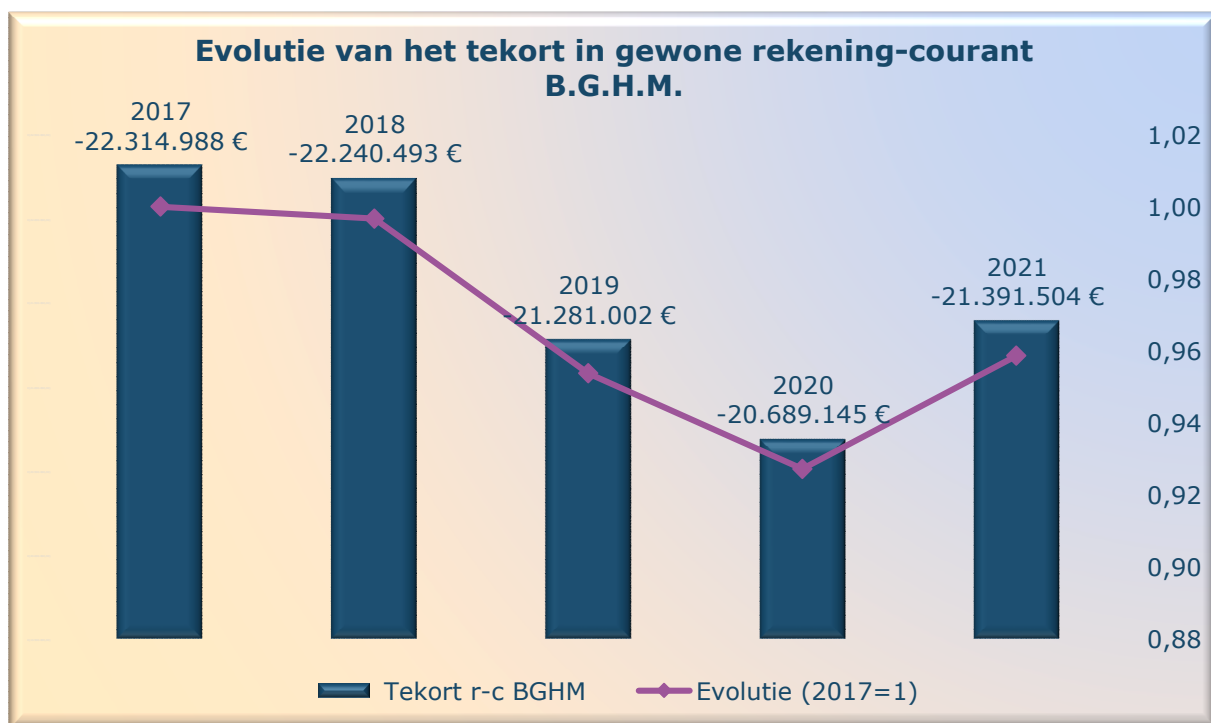
Er werd vastgesteld dat er onzekerheid bestond met betrekking tot de terugbetaling door de BGHM van de saldi die verschuldigd zijn over de periodes van 2011 tot 2016 en er werd een waardevermindering van 351.465€ op overige vorderingen geboekt in de rekeningen van de vennootschap op 31/12/2021.



Volgens de vervalboeken van de annuïteiten die door de BGHM opgesteld werd op 31/12/2021, bedragen de intresten en lastenpercentages, die het jaar 2022 tot 2060 dekken, 27.833.889 €. Het bedrag van het kapitaal voor deze zelfde periode bedraagt 131.079.258€, wat een annuïteitenbedrag van 158.913.147€ 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 358.326 € op 31/12/2021), berekend op het saldo van onze lopende rekening BGHM.

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



Het tekort in r-c BGHM is in 2021 hoger dan in 2020 wegens de betaling van twee jaren onroerende voorheffingen (onroerende voorheffingen jaar 2020 betaling in januari 2021 en onroerende voorheffingen jaar 2021 betaling in de loop van het 2e semester 2021) via de r-c BGHM.

Ondanks deze stijging zal de Brusselse Woning de afschaffing van de debetintresten van 2021 op de r-c BGHM aanvragen, voor een bedrag van 358.326 €, aanvraag die door de voogdij zou moeten worden goedgekeurd,

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 2021, namelijk 6.655.408 € tegen 6.210.923 € in 2020 + 444.485 € (via onze Belfius bankrekening + bestemming van een deel van de Gewestelijke Solidariteitstoelage).

De voor 2022 voorziene annuïteit bedraagt 7.019.058 € (+ 363.650 € ten opzichte van 2021, wat zal leiden tot grotere betalingen die in de kaspositie uitgevoerd zullen moeten worden over 2022).

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 vertegenwoordigde het 60,81% en in 2006 slechts 17,34%.

➤ Uitzonderlijke resultaten

Code 76: Uitzonderlijke opbrengsten (+ 100% / + 100%/VLSP)

Het jaar 2021 boekt een uitzonderlijk product van 1.143.493 €, terugnemering van de voorzieningen voor groot onderhoud en grote herstellingen ten gevolge van de toepassing van omzendbrief 816 BGHM (zie Code 635/9 voorzieningen voor risico's en kosten), overtollige voorzieningen.

➤ Belastingen/Opnemingen en overboeking naar de uitgestelde belastingen en de belastingvrije reserves

Code 67/77: Belastingen op het resultaat (- 46% / + 53% VLSP)

Deze rubriek betreft de geraamde belasting in 2021 (belastingen en bijdrage op het bedrag van de voordelen in natura woningen).

Vanaf aanslagjaar 2021 en 2022, rekeningen 2020 en 2021, is de fiscale regeling voor bedrijfsvoertuigen minder voordelig. De onderstaande formule is van toepassing en de aftrek van de kosten bedraagt minimum 50% minimum 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):

$120 - (0,5 \times \text{coëfficiënt} \times \text{CO2-emissie in g per km})$

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%. In feite zijn er sinds 2020 geen kosten voor auto's (zelfs geen fietsen) die voor 120% aftrekbaar zijn.

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

Ondanks een hogere winst in 2021 vs 2020, is het geraamde belastingbedrag beperkt na afloop van het dienstjaar 2021.

Deze vermindering vindt zijn oorsprong in de daling van de belastinggrondslag in verband met de vrijstelling vanaf 2021 van het bedrag van de voorzieningen voor groot onderhoud en grote herstellingswerken.

67/77 Belasting op het resultaat	2020	2021
Geraamde fiscale lasten	78.732 €	42.208 €
Totaal	78.732 €	42.208 €

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 in 2015:

De vennootschap had, ter gelegenheid van deze operatie, beslist om de meerwaarde (8.293.176 €) die werd gerealiseerd bij deze uitwisselingen van vastgoedpatrimonium gespreid te belasten op voorwaarde dat de realisatiewaarde opnieuw werd geïnvesteerd in vastgoed (gevaloriseerd op 9.950.000 €) en dat de meerwaarde in haar patrimonium te werd gehouden.

De belasting van de meerwaarde (belastingpercentage 5%) wordt gespreid op hetzelfde ritme als de afschrijving van de geherinvesteerde vaste activa via rekening 780 (opneming op de uitgestelde belastingen).

Volgens de fusie die op 01/01/2016 heeft plaatsgevonden, omvatte de overboeking van de actief- en passiefelementen van Gebruwo naar de rekeningen van de Brusselse Woning de waarden zoals afgesloten op 31/12/2015, met inbegrip van de rekeningen van uitgestelde belastingen.

De volgende opnemingen werden op 31/12/2021 geboekt in de resultatenrekeningen (code 78 opbrengsten) van de Brusselse Woning:

Quotiteit van de belastbare meerwaarde (Q):

Q = P x 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 =		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, gelijkmatig met de afboeking van de kapitaalsubsidies in de passiefpost waarop zij betrekking hebben. Op 31/12/2021 is het bedrag gelijk aan 14.691 €, code 780.

➤ Kaspositietabel

Rubrieken van de balans	Code van de balans	2020	2021
Netto bedrijfskapitaal (A)		-12.799.460	-9.081.329
Vastliggend kapitaal		197.137.525	213.059.828
Eigen vermogen	10/15	72.059.689	83.088.839
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16	7.810.334	7.047.038
Schulden op meer dan een jaar	17	117.267.502	122.923.952
- Uitgebreide vaste activa		209.936.985	222.141.157
Vaste activa	20/28	208.380.482	220.288.618
Vorderingen op meer dan een jaar	29	1.556.503	1.852.539
-Behoeftte aan netto bedrijfskapitaal (B)		-1.811.592	415.593
Vlottende bedrijfsactiva		13.385.973	12.233.267
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	116.877	169.248
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	12.845.373	11.514.684
Overlopende rekeningen op de actiefzijde	490/1	423.722	549.335
-Niet-financiële schulden op korte termijn		15.197.565	11.817.674
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	42	4.983.400	5.359.460
Handelsschulden	44	6.417.985	4.777.774
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	2.900.498	1.029.822
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	0	0
Overige schulden	47/48	809.913	553.479
Overlopende rekeningen op de passiefzijde	492/3	85.769	97.140
= Nettokaspositie (C) = (A) - (B)		-10.987.868	-9.496.922
Geldbeleggingen	50/53	0	0
Liquide middelen	54/58	9.701.276	11.894.582
Financiële schulden op korte termijn	43	-20.689.145	-21.391.504
= Nettokaspositie (50/58+43)		-10.987.868	-9.496.922

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 2021, maar op weg naar verbetering. Het passief op lange termijn (dat het gecumuleerd boekhoudkundig verlies van bijna 10 miljoen omvat) dekt het actief op lange termijn niet. De vennootschap beschikt niet over een marge die kan dienen voor de totale financiering van het tekort in r-c BGHM (- 21.391.504 € op 31/12/2021 vs - 20.689.145 € op 31/12/2020).



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:



Op 31/12/2021 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).

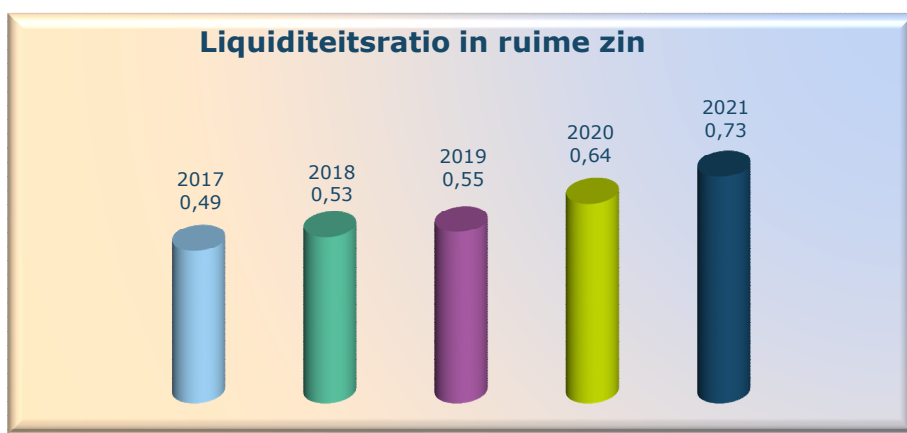
We wijzen op de storting van 3,5M € door de Stad Brussel in 2021, die overeenkomt met de 2e schijf van de herkapitalisatie van de vennootschap (3e schijf van 4M € in 2-2022), waarbij de herkapitalisatie dient voor de gedeeltelijke financiering van het klimaatplan van de Brusselse Woning.

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 31/12/2021 kwam 17% (tegen 18% in 2020) van de financiële schulden (annuïteiten BGHM) van de Brusselse Woning overeen met de bedragen van de leningen die vóór 1983 gerealiseerd werden (leningen NFH).

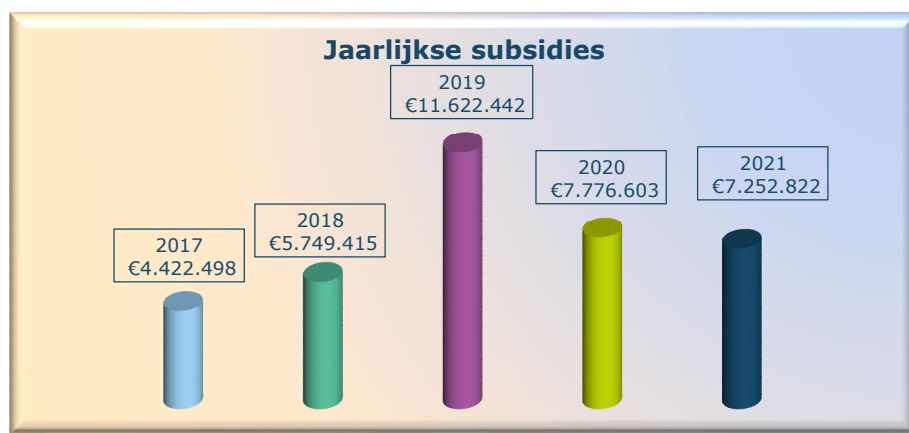
Op 100% van de jaarlijkse kosten 2021 voor intresten en kostenlast op voorschotten BGHM (totaal 432.346 €) en opgenomen op het jaarlijks overzicht, had 26% (tegen 27% in 2020) betrekking op dit type van leningen.

Stijging van de eigen middelen in de loop van het dienstjaar 2021 (bedrag van de inbreng, de reserves, de overgedragen resultaten en de subsidies). Deze bedragen 83.088.839 € tegen 72.059.689 € in 2020.

De eigen middelen stijgen tijdens het dienstjaar 2021:

- toegekende kapitaalsubsidies – subsidies overgeboekt naar resultaten: + 4.593.947 €
- winst na bestemming die het overgedragen verlies vermindert: + 2.553.205 €
- vermindering van de reserves: - 118.003 €
- Herkapitalisatie door de Stad Brussel (3e schijf bestemd voor de financiering van het klimaatplan): + 4.000.000 €

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



SUBSIDIES	31/12/2020	31/12/2021	Mouvements 2021
Beliris	2.026.546,36 €	2.026.546,36 €	- €
Stedenbouwkundige lasten	500.000,00 €	500.000,00 €	- €
Divers	192.144,65 €	192.144,65 €	- €
Trekkingsrechten	5.673.811,23 €	6.504.109,96 €	830.298,73 €
Energiepremies	427.334,06 €	427.334,06 €	- €
Regies Wijken	148.744,00 €	148.744,00 €	- €
Subsidies eigen middelen vierjarenplan	2.438.495,56 €	2.439.179,46 €	683,90 €
Subsidies eigen middelen dringende aankopen	328.724,83 €	337.217,14 €	8.492,31 €
FOD	22.539.576,38 €	22.539.576,38 €	- €
Subsidies Oorspronkelijk plan	24.947.579,28 €	27.818.743,46 €	2.871.164,18 €
Subsidies Huisvestingsplan	9.051.260,86 €	9.056.646,56 €	5.385,70 €
Subsidies Stad	756.962,11 €	756.962,11 €	- €
Subsidies Stad/Gewest	9.007.887,77 €	9.007.887,77 €	- €
Subsidies Kunstwerken	214.045,91 €	221.808,59 €	7.762,68 €
Subsidies Alliantie Wonen	5.596.514,43 €	9.125.548,93 €	3.529.034,50 €
TOTAAL	83.849.627,43 €	91.102.449,43 €	7.252.822,00 €

➤ 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 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). De beheerscontrole wordt op interactieve wijze gebruikt, waarbij één van de doelstellingen erin bestaat om informatie te produceren (jaarlijkse begroting) en tegelijk de Directeurs van de Departementen te responsabiliseren. De beheerscontroleur geeft zijn mening als lid van het team, die begeleidt en adviseert.

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 zullen geleidelijk blijven 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 OVM's dekt,
- de verminderingen voor grote gezinnen en personen met een handicap,
- de opleiding van het personeel van de OVM's,
- 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 OVM's

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

▲ Bestemming van het resultaat

Het resultaat van het dienstjaar leidt tot een te bestemmen winst van 2.673.944,50 € tegen 668.748,62 € in 2020. Het overgedragen verlies van het vorige dienstjaar bedroeg 12.474.449,11 €. De Brusselse Woning stelt voor om in overeenstemming met de door de BGHM opgestelde bepalingen 120.739,43 € te bestemmen als beschikbare reserves (overboeking van 95% van de theoretische solidariteitstoelage van dienstjaar 2021) en om het saldo over te dragen, hetzij een over te dragen verlies van 9.921.244,04 €.

▲ Voornaamste risico's en onzekerheden

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

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 schrijven 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 OVM's naar 16 OVM's gaat in het Brussels Gewest (hergroepering van de OVM'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:

PATRIMOINE LOGEMENT BRUXELLOIS	
Lokalisatie	
1000 Brussel	3.025
1120 Neder-Over-Heembeek	939
1130 Haren	97
TOTAAL	4.061

▲ 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,
- onze capaciteit om de terugbetalingsvoorwaarden van de BGHM voorschotten na te leven,
- 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 blijvend zal veranderen.

Het succes van het telewerk hangt af 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	Résultats	Pslc	Résultats
		31/12/2020	2021	31/12/2021
VERKOPEN EN PRESTATIES	70/74	29.774.219,40 €	31.425.423 €	30.850.934,23 €
Omzet	70	21.414.209,13 €	22.895.375 €	21.835.162,41 €
Basishuurprijzen	700	26.618.143,95 €	29.313.543 €	28.932.724,97 €
Sociale woningen	70000	25.467.803,31 €	28.104.575 €	27.801.322,02 €
Overige	70010/30	1.150.340,64 €	1.208.968 €	1.131.402,95 €
Verliezen basishuurprijzen	701	-2.936.369,84 €	-3.561.778 €	-3.478.328,37 €
Netto sociale kortingen	702	-7.366.341,90 €	-8.053.265 €	-8.848.540,20 €
Door de OVM gedragen kortingen	703	-83.749,02 €	-85.424,00 €	-36.150,31 €
Voorzieningen huurlasten, diverse bijdragen & verm. lasten Ovm	704/5/6/7/8	5.040.774,89 €	5.141.050 €	5.138.362,18 €
Solidariteitstoelage	709	141.751,05 €	141.248 €	127.094,14 €
Geproduceerde vaste activa	72	738.656,79 €	725.079 €	769.994,31 €
Gew. solidariteitstoelage	73	5.361.584,46 €	5.524.756 €	5.524.756,43 €
Andere bedrijfsopbrengsten	74	2.259.769,02 €	2.280.213 €	2.721.021,08 €
KOSTPRIJS VAN DE VERKOPEN EN	60/64	-29.258.775,85 €	-31.512.588 €	-29.950.543,49 €
Bevoorradingen en goederen	60	-385.715,10 €	-389.000 €	-302.810,04 €
Diverse diensten en goederen	61	-9.749.132,47 €	-11.450.577 €	-10.675.436,49 €
Algemene administratie	610	-810.103,27 €	-825.337 €	-904.355,94 €
Werken ten laste van de OVM	610+6112	-4.041.860,98 €	-4.599.137 €	-4.718.499,27 €
Werken ten laste van de huurders	6111	-1.126.192,68 €	-1.394.967 €	-1.013.095,71 €
Verbruiken	612	-2.927.787,30 €	-3.582.304 €	-3.109.349,23 €
Materieel en machines	613	-233.174,95 €	-387.610 €	-285.358,85 €
Verzekeringen	614	-278.473,69 €	-306.055 €	-288.663,15 €
Kosten van akten en geschillen	615	-113.632,51 €	-124.300 €	-94.334,81 €
Divers	616	-28.724,32 €	-51.997 €	-39.955,97 €
Uitzendkrachten/dienstenprestaties	617	-159.415,37 €	-145.000 €	-185.738,65 €
Bestuurder	618	-29.767,40 €	-33.870 €	-36.084,91 €
Personeelskosten	62	-8.346.363,11 €	-8.879.248 €	-8.488.235,58 €
Afschrijvingen	630	-7.841.306,09 €	-8.509.852 €	-8.095.160,08 €
Verm. waarde op voorraden & sociale	631/4	-38.023,02 €	12.048 €	29.792,44 €
Voorzieningen voor risico's en kosten	635/9	-393.947,25 €	300.000 €	-44.811,52 €
Andere bedrijfskosten	64	-2.504.288,81 €	-2.595.958 €	-2.373.882,22 €
Onroerende voorheffing	64000	-2.064.795,11 €	-2.162.356 €	-2.188.728,04 €
Overige	64001/9	-439.493,70 €	-433.602 €	-185.154,18 €
BEDRIJFSRESULTAAT	70/64	515.443,55 €	-87.164 €	900.390,74 €
Financiële opbrengsten	75	2.557.413,76 €	2.817.291 €	2.824.287,23 €
Andere financiële opbrengsten	75/9	2.557.413,76 €	2.817.291 €	2.824.287,23 €
Financiële kosten	65	-2.449.154,93 €	-2.445.213 €	-2.418.018,17 €
Intresten op rekening-courant BGHM	65009	-397.327,81 €	-401.369 €	-358.325,95 €
Intresten op leningen BGHM	6500-65009	-1.625.747,72 €	-1.687.848 €	-1.697.057,29 €
Waardeverminderingen op overige vorderingen	651	-412.789,58 €	-351.465 €	-351.464,99 €
Andere financiële kosten	6502/9	-13.289,82 €	-4.531 €	-11.169,94 €
BEDRIJFSRESULTAAT VÓÓR BELASTING	70/65	623.702,38 €	284.914 €	1.306.659,80 €
Uitzonderlijke opbrengsten	76	0,00 €	0 €	1.143.492,76 €
Uitzonderlijke kosten	66	-129.552,29 €	0 €	0,00 €
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR VÓÓR	70/66	494.150,09 €	284.914 €	2.450.152,56 €
Onttrekking aan uitgestelde	780	14.587,49 €	29.364 €	27.256,62 €
Overboekingen naar uitgestelde	680	0,00 €	0 €	0,00 €
Belasting op het resultaat	67/77	-78.731,91 €	-27.637 €	-42.207,63 €
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	70/67	430.005,67 €	286.641 €	2.435.201,55 €
Onttrekking aan belastingvrije	789	238.742,95 €	238.455 €	238.742,95 €
Overboekingen naar belastingvrije	689	0,00 €	0 €	0,00 €
TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET	70/67	668.748,62 €	525.096 €	2.673.944,50 €

➤ Balans

BALANS NA VERDELING			
ACTIEF	Codes	Exercice 2020	Exercice 2021
Vaste activa	20 / 28	208.380.481,74 €	220.288.617,64 €
Oprichtingskosten	20	- €	- €
Immateriële vaste activa	21	104.548,73 €	204.970,45 €
Materiële vaste activa	22/27	208.268.687,75 €	220.076.401,93 €
Terreinen en constructies	22	178.789.996,82 €	192.328.728,96 €
Materieel & machines	23/27	29.478.690,93 €	27.747.672,97 €
Financiële vaste activa	28	7.245,26 €	7.245,26 €
Vlottende activa	29 / 58	24.643.752,21 €	25.980.388,70 €
Vorderingen op meer dan een jaar	29	1.556.503,21 €	1.852.539,31 €
Handelsvorderingen	290	- €	- €
Overige vorderingen	291	1.556.503,21 €	1.852.539,31 €
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	116.877,26 €	169.248,14 €
Bevoorradingen en leveringen	31	116.877,26 €	169.248,14 €
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	12.845.373,45 €	11.514.683,99 €
Handelsvorderingen	400/409	558.875,87 €	473.408,68 €
Vorderingen op het Gewest	413	5.008.729,76 €	5.606.293,82 €
Overige vorderingen	41X	7.277.767,82 €	5.434.981,49 €
Geldbeleggingen	51/53	- €	- €
Liquide middelen	54/58	9.701.276,49 €	11.894.582,27 €
Overlopende rekeningen	490/1	423.721,80 €	549.334,99 €
Totaal der activa	20 / 58	233.024.233,95 €	246.269.006,34 €

PASSIVA	Codes	Exercice 2020	Exercice 2021
Eigen vermogen	10 à 15	72.059.688,50 €	83.088.838,80 €
Inbreng - Beschikbaar	110	4.185.084,43 €	8.185.084,43 €
Inbreng - Beschikbaar	111	650.000,00 €	650.000,00 €
Herwaarderingsmeerwaarden	12	- €	- €
Opslagruimten	13	10.328.853,20 €	10.210.849,68 €
Overgedragen resultaat	14	- 12.474.449,11 €	- 9.921.244,04 €
Investeringsubsidies	15	69.370.199,98 €	73.964.148,73 €
Voorzieningen voor risico's en kosten	16	7.810.334,24 €	7.047.037,50 €
Schulden	17/49	153.154.211,21 €	156.133.130,04 €
Schulden op meer dan een jaar	17	117.267.501,80 €	122.923.951,78 €
Financiële schulden	170/7	117.125.427,58 €	122.798.563,94 €
Schulden voor huurfinanciering en soortgelij	172	68.615,56 €	52.753,00 €
Overige leningen	174/177	117.056.812,02 €	122.745.810,94 €
Overige schulden	178/179	142.074,22 €	125.387,84 €
Schulden op ten hoogste een jaar	42/48	35.800.940,23 €	33.112.038,62 €
Schulden op meer dan een jaar die binnen het j	42	4.983.399,63 €	5.359.460,40 €
Financiële schulden	43	20.689.144,54 €	21.391.503,94 €
Handelsschulden	44	6.417.985,15 €	4.777.773,51 €
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en s	45/48	3.710.410,91 €	1.583.300,77 €
Overlopende rekeningen	492/3	85.769,18 €	97.139,64 €
Totaal der passiva	10/49	233.024.233,95 €	246.269.006,34 €

➤ Bestemming van de resultaten

Bestemmingen en onttrekkingen		Exercice 2020	Exercice 2021
Te bestemmen verliessaldo (-)	69/70	- 12.339.785,61 €	- 9.800.504,61 €
Te bestemmen winst van het boekjaar	70/66	668.748,62 €	2.673.944,50 €
Te verwerken verlies van het boekjaar (-)	66/70	- €	- €
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar	690	- 13.008.534,23 €	- 12.474.449,11 €
Toevoegingen aan het eigen vermogen	691/2	- 134.663,50 €	- 120.739,43 €
aan wettelijke reserve	690	- €	- €
aan de overige reserves	6921	- 134.663,50 €	- 120.739,43 €
Over te dragen resultaat		- 12.474.449,11 €	- 9.921.244,04 €
Over te dragen verlies	793	- 12.474.449,11 €	- 9.921.244,04 €

Bijlagen

Bijlage 1. Jaarrekeningen 2021

Formaat Balanscentrale – Nationale Bank (BNB)

xxxx-xxxxxxx	0403357276	2021	EUR	22.18.16	m82-f	xx/xx/xxxx	110		C-app 1
--------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	-----	--	---------

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **Le Logement Bruxellois**

Forme juridique : Société coopérative

Adresse : Rue du Cardinal Mercier

N° : 37

Boîte :

Code postal : 1000

Commune : Bruxelles

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail : apierre@lbw.brussels

Numéro d'entreprise

0403.357.276

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

12-08-2020

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

08-06-2022



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

C-app 6.1, C-app 6.2.1, C-app 6.2.2, C-app 6.2.4, C-app 6.2.5, C-app 6.4.1, C-app 6.4.2, C-app 6.5.1, C-app 6.5.2, C-app 6.15, C-app 6.17, C-app 6.18.1, C-app 8, C-app 9, C-app 12, C-app 13, C-app 14

**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

SELLIER Amandine

Administrateur - Date de début de mandat : 25/09/2019 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Rue de la Senne 55
1000 Bruxelles
BELGIQUE

BEN ABDELMOUMEN Anas

administrateur - Date de début de mandat : 25/09/2019 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Kruisberg 24 2
1120 Neder-Over-Heembeek
BELGIQUE

MAMPAKA Bertin

Administrateur - Date de début de mandat : 23/02/2020 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Neerleest 20
1020 Laeken
BELGIQUE

MEEUS Dominique

Administrateur - Date de début de mandat : 25/09/2019 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Avenue de la Reine 225
1000 Bruxelles
BELGIQUE

MOUSSAOUI Fatima

Administrateur - Date de début de mandat : 25/02/2021 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Avenue Richard Neybergh 1
1020 Laeken
BELGIQUE

TAFRANTI Karim

Président du Conseil d'Administration & Administrateur -
Date de début de mandat : 25/09/2019 Date de fin de
mandat : 30/06/2025
Rue du Poinçon 27 -
1000 Bruxelles
BELGIQUE

MOULIN Laurent

Administrateur - Date de début de mandat : 25/09/2019-
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Ganzenweidestraat 192
1130 Haren
BELGIQUE

KABACHI Leila

Administrateur - Date de début de mandat : 25/09/2019 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Rue Charles Bernaerts 25A
1180 Uccle
BELGIQUE

RIJDAMS Marcel

Administrateur - Date de début de mandat : 25/09/2019 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Hopstraat 71 34
1000 Bruxelles
BELGIQUE

NAGY Marie

Administrateur - Date de début de mandat : 25/09/2019 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Rue du Houblon 47 10
1000 Bruxelles
BELGIQUE

VANDERSCHULDEN Marijke

Délégue sociale - Date de début de mandat :
01/07/2020 - Date de fin de mandat : 30/06/2023
Rue Jourdan 45 55
1060 Saint-Gilles
BELGIQUE

GERLICA Qendresa

Administrateur - Date de début : 25/09/2019 - Date de fin
de mandat : 30/06/2025
Place du Samedi 19 1
1000 Bruxelles
BELGIQUE

LONGIN Serge

Administrateur - Date de fin de début de mandat :
25/09/2019 - Date de fin de mandat : 30/06/2025
Rue des Sables 27C 2
1020 Laeken
BELGIQUE

WYNS Xavier

Administrateur - Date de début de mandat : 25/09/2019 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Avenue de la Brise 36
1020 Laeken
BELGIQUE

DUVIVIER Yolande

Administrateur - Date de début de mandat : 10/06/2020 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Rue de l'Infirmier 1
1000 Bruxelles
BELGIQUE

BMA & ASSOCIATE SRL

0461440381
Boulevard Lambermont 430
1030 Schaerbeek
BELGIQUE

Représenté directement ou indirectement par :

SPEGELAERE Hélène
Commissaire
Rue Lambermont 430
1030 Schaerbeek
BELGIQUE

RSM INTERAUDIT SRL

0436391122

Chaussée de Waterloo 1151

1180 Uccle

BELGIQUE

Représenté directement ou indirectement par :

DELACROIX Marie

Commissaire

Lozenberg 22

1930 Zaventem

BELGIQUE

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 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.

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>220.288.618</u>	<u>208.380.482</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21	204.970	104.549
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	220.076.402	208.268.688
Terrains et constructions		22	192.328.729	178.789.997
Installations, machines et outillage		23	10.314	21.262
Mobiliier et matériel roulant		24	247.564	345.970
Location-financement et droits similaires		25	4.332.630	4.482.912
Autres immobilisations corporelles		26	968.821	1.020.561
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	22.188.344	23.607.986
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	7.245	7.245
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	7.245
Actions et parts		284	20	20
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	7.225	7.225

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>25.980.389</u>	<u>24.643.752</u>
Créances à plus d'un an		29	1.852.539	1.556.503
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	1.852.539	1.556.503
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	169.248	116.877
Stocks		30/36	169.248	116.877
Approvisionnements		30/31	169.248	116.877
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	11.514.684	12.845.373
Créances commerciales		40	473.409	558.876
Autres créances		41	11.041.275	12.286.498
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	11.894.582	9.701.276
Comptes de régularisation	6.6	490/1	549.335	423.722
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	246.269.006	233.024.234

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
		10/15	83.088.839	72.059.689
Apport	6.7.1	10/11	8.835.084	4.835.084
Disponible		110	8.185.084	4.185.084
Indisponible		111	650.000	650.000
Plus-values de réévaluation				
		12		
Réserves		13	10.210.850	10.328.853
Réserves indisponibles		130/1	28.430	28.430
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisitions d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	28.430	28.430
Réserves immunisées		132	8.523.712	8.762.455
Réserves disponibles		133	1.658.708	1.537.968
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)(-)	14	-9.921.244	-12.474.449
Subsides en capital		15	73.964.149	69.370.200
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	7.047.038	7.810.334
Provisions pour risques et charges		160/5	5.874.903	6.973.584
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5.446.350	6.783.031
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	428.553	190.553
Impôts différés		168	1.172.135	836.750

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>156.133.130</u>	<u>153.154.211</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	122.923.952	117.267.502
Dettes financières		170/4	122.798.564	117.125.428
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	52.753	68.616
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	122.745.811	117.056.812
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	125.388	142.074
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	33.112.039	35.800.940
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	5.359.460	4.983.400
Dettes financières		43	21.391.504	20.689.115
Etablissements de crédit		430/8	21.391.504	20.689.145
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	4.777.774	6.417.985
Fournisseurs		440/4	4.777.774	6.417.985
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.029.822	2.900.498
Impôts		450/3	233.407	2.095.687
Rémunérations et charges sociales		454/9	796.415	804.811
Autres dettes		47/48	553.479	809.913
Comptes de régularisation	6.9	492/3	97.140	85.769
TOTAL DU PASSIF		10/49	246.269.006	233.024.234

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	31.994.427	29.774.219
Chiffre d'affaires	6.10	70	21.835.162	21.414.209
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)(-)	71		
Production immobilisée		72	769.994	738.657
Autres produits d'exploitation	6.10	74	8.245.778	7.621.353
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	1.143.493	
Coût des ventes et des prestations		60/66A	29.950.543	29.388.328
Approvisionnements et marchandises		60	302.810	385.715
Achats		600/B	355.181	332.064
Stocks: réduction (augmentation)	(+)(-)	609	-52.371	53.651
Services et biens divers		61	10.675.436	9.749.132
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)(-)	6.10 62	8.488.236	8.346.363
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	8.095.160	7.841.306
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	6.10 631/4	-29.792	38.023
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)(-)	6.10 635/B	44.812	393.947
Autres charges d'exploitation	6.10	640/B	2.373.882	2.504.289
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		129.552
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)(-)	9901	2.043.884	385.891

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	2.824.287	2.557.414
Produits financiers récurrents		75	2.824.287	2.557.414
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	106.695	104.882
Autres produits financiers	6.11	752/9	2.717.592	2.452.532
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	2.418.018	2.449.155
Charges financières récurrentes	6.11	65	2.418.018	2.449.155
Charges des dettes		650	2.063.882	2.031.921
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	651	351.465	412.790
Autres charges financières		652/9	2.671	4.444
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)(-)	9903	2.450.153	494.150
Prélèvement sur les impôts différés		780	27.257	14.587
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)(-)	6.13	42.208	78.732
Impôts		670/3	42.208	78.732
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)(-)	9904	2.435.202	430.006
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	238.743	238.743
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-)	9905	2.673.945	668.749

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)(-) 9906	-9.800.505	-12.339.786
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-) (9905)	2.673.945	668.749
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)(-) 14P	-12.474.449	-13.008.534
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
sur l'apport	791		
sur les réserves	792		
Affectation aux capitaux propres	691/2	120.739	134.664
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	120.739	134.664
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)(-) (14)	-9.921.244	-12.474.449
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		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	XXXXXXXXXX	895.429
8022	148.315	
8032		
8042		
8052	1.043.744	
8122P	XXXXXXXXXX	790.880
8072	47.893	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	838.773	
211	204.970	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	280.439.653
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	2.898.592	
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8181	18.352.822	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	301.691.067	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	101.649.656
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	7.712.682	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	109.362.338	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	192.328.729	

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Plus-values au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actées

Acquis de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	XXXXXXXXXX	408.579
8162		
8172		
(+)(-) 8182		
8192	408.579	
8252P	XXXXXXXXXX	
8212		
8222		
8232		
(+)(-) 8242		
8252		
8322P	XXXXXXXXXX	387.317
8272	10.948	
8282		
8292		
8302		
(+)(-) 8312		
8322	398.265	
(23)	10.314	

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	XXXXXXXXXX	2.082.604

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8163	23.363	
------	--------	--

Cessions et désaffectations

8173	1.589	
------	-------	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)(-)	8183	
--------	------	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8193	2.104.378	
------	-----------	--

Plus-values au terme de l'exercice

8253P	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

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	XXXXXXXXXX	1.736.634
-------	------------	-----------

Mutations de l'exercice

Actés

8273	121.472	
------	---------	--

Repris

8283		
------	--	--

Acquis de tiers

8293		
------	--	--

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8303	1.293	
------	-------	--

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)(-)	8313	
--------	------	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8323	1.856.813	
------	-----------	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(24)	247.564	
------	---------	--

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	XXXXXXXXXX	8.245.929

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8164

Cessions et désaffectations

8174

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8184

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8194 8.245.929

Plus-values au terme de l'exercice

8254P XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actées

8214

Acquis 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 XXXXXXXXXXXX 3.763.017

Mutations de l'exercice

Actés

8274

Repris

8284

Acquis de tiers

8294

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8304

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8314

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324 3.913.300

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(25) 4.332.630

DONT

Terrains et constructions

250

Installations, machines et outillage

251

Mobilier et matériel roulant

252 64.279

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXX	1.511.838
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	142	
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	1.511.980	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	491.277
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	51.882	
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	543.159	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	<u>968.821</u>	

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	23.607.986

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8166	16.933.180	
------	------------	--

Cessions et désaffectations

8176		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8186	-18.352.822	
--------------	-------------	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8196	22.188.344	
------	------------	--

Plus-values au terme de l'exercice

8256P	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

Mutations de l'exercice

Actées

8216		
------	--	--

Acquis 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	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

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)	22.188.344	
------	------------	--

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	20
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	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)(-) 8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	20	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXX	7.225
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	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

- Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé
- Actions et parts - Montant non appelé
- Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

- Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

- Avec une durée résiduelle ou de préavis
- d'un mois au plus
- de plus d'un mois à un an au plus
- de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

- Charges à reporter
- Report gasoil non consommé
- Report fournitures de bureaux non consommées

Exercice
532.538
11.971
4.825

N°	0403357276	C-app 6.7.1
----	------------	-------------

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

Capitaux propres apportés par les actionnaires

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	4.185.084
(110)	8.185.084	
111P	XXXXXXXXXX	650.000
(111)	650.000	
8790	8.835.084	
87901	66.541	
8791		
87911		

Modifications au cours de l'exercice
 Recapitalisation par la Ville de Bruxelles (3é tranche)

Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Codes	Montants
	4.000.000
8702	729.764
8703	

Actions propres

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

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

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

N°	0403357276	C-app 6.7.1
----	------------	-------------

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.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	

Structure de l'actionnariat du Logement Bruxellois (2021)

Le Logement Bruxellois	Nombre de parts	Apports disponibles et indisponibles	Apports disponibles et indisponibles non appelés
Villes de Bruxelles - Ville de Bxl Ptés Communales	703.602	8.576.168,38	-39.110,00
C.P.A.S. de Bruxelles	17.335	168.119,75	-11.930,87
Région de Bruxelles-Capitale	5.033	51.041,85	-11.918,22
Communes	1.019	3.915,42	-2.964,06
C.P.A.S. autres	115	456,64	-218,59
Autres souscripteurs	2.660	11.510,49	-399,58
	729.764	8.811.212,54	-66.541,32

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Provisions litiges chantiers
Provisions licenciements

Exercice
190.553
238.000

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

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
Autres dettes

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

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

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
Autres dettes

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

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
Autres dettes

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

Codes	Exercice
8801	5.358.960
8811	
8821	
8831	15.863
8841	
8851	5.343.098
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	500
(42)	5.359.460
8802	20.831.232
8812	
8822	
8832	52.753
8842	
8852	20.778.479
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	20.831.232
8803	101.967.332
8813	
8823	
8833	
8843	
8853	101.967.332
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	125.388
8913	102.092.720

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

Codes	Exercice
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	

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

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

Codes	Exercice
9072	
9073	191.199
450	42.208
9076	
9077	796.415

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES
Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)

Dettes fiscales échues

Dettes fiscales non échues

Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale

Autres dettes salariales et sociales

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

Charges à imputer

Exercice
97.140

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Ventilation par catégorie d'activité
Location logements sociaux et autres

	21.835.162	21.414.209
--	------------	------------

Ventilation par marché géographique
Belgique

	21.835.162	21.414.209
--	------------	------------

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

740	7.114.247	6.368.502
-----	-----------	-----------

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	133	135
------	-----	-----

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

9087	131,7	130,6
------	-------	-------

Nombre d'heures effectivement prestées

9088	181.613	182.312
------	---------	---------

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

620	5.735.741	5.602.280
-----	-----------	-----------

Cotisations patronales d'assurances sociales

621	1.570.415	1.534.396
-----	-----------	-----------

Primes patronales pour assurances extralégales

622	502.689	470.363
-----	---------	---------

Autres frais de personnel

623	679.390	739.325
-----	---------	---------

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
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		42.425
Reprises	9113	29.792	24.402
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	1.367.050	2.556.272
Utilisations et reprises	9116	1.322.238	2.162.325
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	2.205.219	2.079.188
Autres	641/8	168.663	425.100
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	12,7	10,8
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	16.595	14.528
Frais pour la société	617	185.739	159.415

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

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

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

Autres produits financiers

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

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

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

Autres

Autres charges financières

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	2.296.232	1.976.020
9126	421.357	469.642
754		
	2	6.870
6501		
6502		
6510	351.465	412.790
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		
	2.671	4.444

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	<u>1.143.493</u>	
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	<u>1.143.493</u>	
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620	1.143.493	
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 non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66		<u>129.552</u>
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		<u>129.552</u>
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		129.552
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: 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 non récurrents: 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

Impôts et précomptes dus ou versés
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif
Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

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

Dépenses non admises

Codes	Exercice
9134	42.208
9135	42.208
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	345.484

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

Exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
Autres latences actives

Latences passives
Ventilation des latences passives
Solde des comptes 168 transferts & prélèvements impôts différés

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	1.172.135
	1.172.135

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A la société (déductibles)
Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel
Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146	722.609	618.011
9147	1.258.079	1.214.420
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	

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

91632

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

91712

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

91722

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

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

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 CESSON 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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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 prestations 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'années 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 intervalle régulier 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 issu 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

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

Codes	Exercice
9220	

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÉNEMENTS 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 C.P.A.S.

94.032

Bail emphytéotique : Complexe Middelweg durée 27 ans (période initiale soit 1er canon 1er paiement en 2014)

Bail emphytéotique : Complexe Molenblok durée 27 ans (période initiale soit 1er canon 1er paiement en 2017)

Garanties locatives bloquées en banque

1.392.773

Garanties marchés publics

1.439.261

Engagement d'acquisition : Subsidés régionaux octroyés par la Slrb (solde cumulé)

55.503.254

Engagement d'acquisition : Crédit d'investissements octroyés par la Slrb (solde cumulé long terme = court terme)

122.745.812

Engagement d'acquisition leasing 7604200 Volvo 10/12/2024 - Option achat

3.970

Engagement d'acquisition leasing 210346G20001 Audi Q3 21/10/2024 - Option achat

4.645

Engagement d'acquisition leasing 709441 BMW X4 10/09/2025 - Option d'achat

15.767

Bail emphytéotique : Complexe Seigneurie durée 27 ans (période initiale soit 1er canon 1er paiement en 2013)

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

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	36.085
9504	

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

Emoluments du (des) commissaire(s)

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 révisoriale

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 révisoriale

Codes	Exercice
9505	19.631
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

N°	0403357276	C-app 10
----	------------	----------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

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

Nombre moyen de travailleurs

Temps plein
Temps partiel
Total en équivalents temps plein (ETP)

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
Temps partiel
Total

Frais de personnel

Temps plein
Temps partiel
Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	122,3	68	54,3
1002	13,3	5,5	7,8
1003	131,7	71,8	59,9
1011	168.170	95.572	72.598
1012	13.443	5.362	8.081
1013	181.613	100.934	80.679
1021	7.824.702	4.120.528	3.704.174
1022	663.534	262.259	401.275
1023	8.488.236	4.382.787	4.105.448
1033			

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	130,3	69,5	60,8
1013	182.312	98.559	83.753
1023	8.346.363	4.225.930	4.120.433
1033			

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

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	123	10	129,9
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	120	10	126,9
Contrat à durée déterminée	111	3		3
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	71	3	73,2
de niveau primaire	1200	6		6
de niveau secondaire	1201	44	1	44,5
de niveau supérieur non universitaire	1202	9	1	9,9
de niveau universitaire	1203	12	1	12,8
Femmes	121	52	7	56,7
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	29	1	29,5
de niveau supérieur non universitaire	1212	12	3	14,1
de niveau universitaire	1213	11	3	13,1
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	71	9	77,4
Ouvriers	132	52	1	52,5
Autres	133			

PERSONNEL INTÉrimAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150		12,7
Nombre d'heures effectivement prestées	151		16.595
Frais pour la société	152		185.739

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	37	5	39,8
210	16	3	17,8
211	21	2	22
212			
213			

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

- Pension
- Chômage avec complément d'entreprise
- Licenciement
- Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	35	9	40,3
310	17	7	21,3
311	18	2	19
312			
313			
340			
341			
342			
343	35	9	40,3
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	74	5811	77
Nombre d'heures de formation suivies	5802	780	5812	806
Coût net pour la société	5803	16.033	5813	22.164
dont coût brut directement lié aux formations	58031	16.033	58131	22.164
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	1
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	30
Coût net pour la société	5823		5833	500
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	

N°	0403357276	C-app 11
----	------------	----------

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)

Bijlage 2. Regels voor de waardering van de inventaris op 31/12/2021

➤ Regels voor de waardering van de inventaris op 31/12/2021

▲ 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 toekomstige 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, 30, 27 of 20 jaar, refererend naar de terugbetalingsduur van de budgettaire kredieten.

Een duur van 20 jaar of 27 jaar of 30 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 uitrustingen**

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

▪ **Kantoormeubilair**

10%

▪ **Elektronische boekhoudings- en kantoormachines**

20%

Vanaf het dienstjaar 2020 zullen de mobiele telefoons lineair over de geïnvesteerde waarde worden afgeschreven 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 geïnvesteerde 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 geïnvesteerde waarde over 3 jaar **33%**

Sinds 1 januari 2008 wordt software lineair afgeschreven over 5 jaar.

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

▪ **Informaticamateriaal**

Sinds 1 januari 2002 wordt informaticamateriaal lineair afgeschreven over 3 jaar.

- **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** **42.207,63 €**
- **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 €**

▲ Opnemingen / Terugnemingen op voorzieningen

A. Onttrekkingen aan de voorzieningen voor groot onderhoud/grote herstellingen

Nr groep	Complexen	Samengevoegde 01/01/2021	Onttrekkingen 2021	Samengevoegde 31/12/2021
1	Blaes/Hoog	1.491.861,90 €	167.355,36 €	1.659.217,26 €
2	Houthulstbos	1.181.424,82 €	50.290,20 €	1.231.715,02 €
3	Haren	110.758,59 €	- €	110.758,59 €
4	Zuinigheid/Hectoliter	293.879,70 €	12.573,12 €	306.452,82 €
5	Werfkaai	199.388,92 €	9.958,92 €	209.347,84 €
6	Blaes/Spiegel I	202.066,26 €	20,64 €	202.086,90 €
7	Hoog I	73.921,15 €	49,50 €	73.970,65 €
8	Louiza/Lesbroussart	73.402,57 €	15.634,80 €	89.037,37 €
9	Kameren	558.132,89 €	677,88 €	558.810,77 €
10	Huidevetters/Wasserij	144.261,21 €	3.329,61 €	147.590,82 €
11	Meiboom	660.039,22 €	15.871,74 €	675.910,96 €
12	Hoog II	1.339.186,10 €	25.660,53 €	1.364.846,63 €
13	Menslievendheid	113.975,19 €	- €	113.975,19 €
14	Pottenbakkers I	565.532,81 €	144,21 €	565.677,02 €
15	Minimen/O.-L.-Vrouw Van Gratie	492.145,35 €	4.445,43 €	496.590,78 €
16	Broek/Ommegang	948.851,96 €	69.205,68 €	1.018.057,64 €
17	Pottenbakkers II	785.570,79 €	- €	785.570,79 €
18	Hoog/Pieremans	742.385,28 €	34.811,43 €	777.196,71 €
19	Papenvest	3.724.483,56 €	13.585,17 €	3.738.068,73 €
20	Brigittinen	1.548.678,11 €	100.017,84 €	1.648.695,95 €
21	Krakeel	3.683.520,00 €	131.657,13 €	3.815.177,13 €
22	Wol/Voorzorg	492.249,90 €	12.933,87 €	505.183,77 €
23	Wol 65	210.429,69 €	- €	210.429,69 €
24	Antwerpen	1.070.853,37 €	- €	1.070.853,37 €
25	Montserrat 36/40	80.187,07 €	- €	80.187,07 €
26	Montserrat 50/56	187.528,06 €	4.388,40 €	191.916,46 €
27	Blaes/Spiegel II	286.924,80 €	26.483,01 €	313.407,81 €
28	Kristina	233.453,25 €	6.752,73 €	240.205,98 €
29	Middelweg 43-45-47	30.603,31 €	4.250,04 €	34.853,35 €
30	Rad	20.130,24 €	2.075,55 €	22.205,79 €
31	Gier	611.590,88 €	35.010,72 €	646.601,60 €
32	Montserrat 42	179.486,37 €	- €	179.486,37 €
33	Montserrat 58-62	22.320,25 €	- €	22.320,25 €
34	Haren (Wachttore)	147.898,30 €	- €	147.898,30 €
35	Montserrat 22	96.035,43 €	2.479,95 €	98.515,38 €
36	Papenvest	74.961,75 €	5.935,92 €	80.897,67 €
37	Zinnik	5.063,71 €	- €	5.063,71 €
38	Huidevetters	8.531,92 €	- €	8.531,92 €
39	Pluim	8.865,50 €	- €	8.865,50 €
41	Heerlijkheid (Parochie 56)	26.923,31 €	- €	26.923,31 €
43	Molenblok	7.347,75 €	592,83 €	7.940,58 €
45	Versailles fase 1	305.948,53 €	58.476,45 €	364.424,98 €
46	Versailles fase 2	218.337,87 €	37.471,77 €	255.809,64 €
47	Versailles fase 3	620.313,22 €	55.593,93 €	675.907,15 €
48	Versailles fase 4	464.846,79 €	120.423,12 €	585.269,91 €
49	De Witte de Haelen 3	73.736,31 €	- €	73.736,31 €

Nr groep	Complexen	Samengevoegde 01/01/2021	Onttrekkingen 2021	Samengevoegde 31/12/2021
50	Vlier	46.187,49 €	- €	46.187,49 €
51	Brabançonne	291.111,69 €	54.453,57 €	345.565,26 €
52	Huishoudens 22 tot 50	55.232,23 €	8.466,09 €	63.698,32 €
53	Roodepoort 18	11.442,86 €	- €	11.442,86 €
54	Montserrat 58/62/64	13.676,84 €	- €	13.676,84 €
55	Voorzorg 10	31.961,51 €	- €	31.961,51 €
56	Voorzorg 12	24.964,88 €	- €	24.964,88 €
57	Priester 22	56.377,69 €	- €	56.377,69 €
58	Voorzorg 29-31	35.410,46 €	- €	35.410,46 €
59	Voorzorg 35	11.422,86 €	- €	11.422,86 €
60	Voorzorg 32	27.533,79 €	13.372,59 €	40.906,38 €
61	Oppem 26	2.265,43 €	9.670,53 €	11.935,96 €
62	Bloemenkwekers 26	46.371,97 €	- €	46.371,97 €
63	Lacaille 2/Gieter 3/Bloemenkwekers 40-42	306.114,47 €	175.635,84 €	481.750,31 €
64	Minimen 75	3.952,09 €	- €	3.952,09 €
65	Gieter 1 /Pieremans 11	14.668,81 €	20.328,42 €	34.997,23 €
66	Sistervat	36.316,10 €	8.102,01 €	44.418,11 €
67	Sint-Theresia	12.005,47 €	- €	12.005,47 €
68	Harenheide/Middelweg	37.455,94 €	3.245,85 €	40.701,79 €
69	Middelweg 7 tot 19	3.193,37 €	- €	3.193,37 €
70	Biebuyck	1.166,78 €	806,10 €	1.972,88 €
72	Divers	373.699,11 €	- €	373.699,11 €
Totaal		25.860.565,80 €	1.322.238,48 €	27.182.804,28 €

B. Terugnemingen voorzieningen groot onderhoud en grote herstellingen (GOV)

Terugneming van overtollige voorzieningen voor groot onderhoud en grote herstellingen (GOV) (regularisatie), geboekt als uitzonderlijke opbrengst, conform omzendbrief nr. 816 BGHM
1.143.492,76€

C. Onttrekkingen en terugnemingen op voorzieningen voor andere risico's en lasten

- Voor geschillen op werven **0,00 €**
- Voor ontslagen **0,00 €**

▲ Voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken

Tot 31/12/2020 werd de voorziening voor groot onderhoud en grote herstellingen als volgt bepaald:

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.

Sinds 2021 wordt de voorziening voor groot onderhoud en grote herstellingen als volgt bepaald:

Vanaf 2021 is een nieuwe regel van toepassing, conform de omzendbrief 816 van de BGHM:

Artikel 3 :32, b) van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 vermeldt: *"Voorzieningen moeten, onder meer, gevormd worden met het oog op: (...) b) de kosten van grote herstellings- of onderhoudswerken; (...) ».*

Om in overeenstemming te zijn met deze wettelijke bepaling en conform de richtlijnen van de voogdij-instelling, de BGHM, zal de nieuwe regel voor de berekening van de voorziening voor grote herstellings- of onderhoudswerken vanaf 1 januari 2021 als volgt zijn:

- het bedrag van de voorziening voor grote herstellings- of onderhoudswerken op 31 december moet overeenstemmen met het totaal van de kosten van grote herstellingen en grote onderhoudswerken die voorzien zijn in het strategisch plan over 5 jaar dat aan de voogdij-instelling werd overgemaakt,
- de jaarlijkse dotatie zal gelijk zijn aan 1/5e van het totaal van de voorziene kosten van grote herstellingen en grote onderhoudswerken,
- het gebruik van de voorziening zal worden geboekt in functie van de kosten van grote herstellingen en grote onderhoudswerken die effectief betaald werden in de loop van het jaar. Het aldus gedane besteding mag het bedrag van genoemde kosten niet overschrijden, noch dat van de voorziening op de vorige 1 januari,
- de terugnemering van voorzieningen zal worden uitgevoerd in functie van de voorzieningen die geen reden van bestaan meer hebben of overtollig zijn gebleken,
- de voorziening zal jaarlijks moeten worden herzien in functie van het ongebruikte deel van de eerder samengestelde voorzieningen en de herziening van het onderhoudsplan over 5 jaar dat werd overgemaakt aan de voogdij-instelling.

Voorziening voor groot onderhoud en herstellingen (GOV)		
Saldo voorziening GOV op 01/01/2021	6.783.031,24 €	
Compensatie (overtollige voorzieningen) - Omzendbrief 816 BGHM (nieuwe waarderingsregel van toepassing op Ovm's)	-1.143.492,76 €	
Saldo voorziening GOV na compensatie	5.639.538,48 €	
Dotatie voorziening GOV 2021	1.089.270,00 €	-193.188,48 €
Opnemingen voorzieningen GOV 2021	-1.322.238,48 €	
Supplement voorzieningen GOV 2021	39.780,00 €	
Saldo voorziening GOV op 31/12/2021	5.446.350,00 €	

▲ **Voorzieningen voor andere risico's en kosten**

- Voorziening voor ontslagen **238.000,00 €**
- Voorziening voor geschillen op werven **190.552,57 €**

▲ **Voorziening vakantiegeld**

- Totale bruto bezoldigingen bedienden **(1) 3.175.783,52 €**
- Voorziening 18,20% **577.992,60 €**
- Vervroegd vakantiegeld, arbeidsduurvermindering **0,00 €**

577.992,60 €

- Totale bruto bezoldigingen arbeiders **(1) 1.735.529,21 €**
- Voorziening 10,27% **178.238,85 €**

756.231,45 €

(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 16.178,02 €

▲ 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 01/01/2021:	25.422,00€
◇ Geboekte waardeverminderingen in 2021:	<u>20.000,00€</u>
Saldo op 31/12/2021:	<u>45.422,00€</u>

❖ 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	
o "uitgetreden" huurders	50% waardevermindering
o "niet-uitgetreden" huurders	25% waardevermindering

Sociale huurders	275.284,22 €	
Privéhuurders	14.075,50 €	
		289.359,72 €
Bewegingen 2021:		
Saldo waardeverminderingen op 01/01/2021	319.152,16 €	
Dotatie/Terugneming waardeverm. sociale huurders	-21.839,16 €	
Dotatie/Terugneming waardeverm. privé huurders	-7.953,28 €	
Saldo waardeverminderingen op 31/12/2021		289.359,72 €

▲ Detail

Periodes	Bedragen	%	Waardevermindering
SOCIALE HUURDERS-DEBITEUREN	693.080,94 €		
Vertrokken huurders:			
+ 1 jaar	95.382,75 €	100,00%	95.382,75 €
6-12 maanden	8.283,45 €	50,00%	4.141,73 €
0 maanden	35.229,54 €	0,00%	- €
Totaal	138.895,74 €		99.524,48 €
Aanwezige huurders:			
+ 1 jaar	141.552,71 €	100,00%	141.552,71 €
6-12 maanden	136.828,16 €	25,00%	34.207,04 €
0 maanden	275.804,33 €	0,00%	- €
Totaal	554.185,20 €		175.759,75 €
PRIVÉHUURDERS-DEBITEUREN	38.906,45 €		
Vertrokken huurders:			
+ 1 jaar	2.249,47 €	100,00%	2.249,47 €
6-12 maanden	- €	50,00%	- €
0 maanden	- €	0,00%	- €
Totaal	2.249,47 €		2.249,47 €
Aanwezige huurders :			
+ 1 jaar	7.065,74 €	100,00%	7.065,74 €
6-12 maanden	19.041,14 €	25,00%	4.760,29 €
0 maanden	10.550,10 €	0,00%	- €
Totaal	36.656,98 €		11.826,03 €
Totaal waardevermindering sociale & privéhuurders op 31/12/2021			289.359,72 €

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 **764.254,57 €**

▲ 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.

Bijlage 3. Modelformulier voor jaarverslag

Publication faite en exécution de l'article 7, § 1, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017 à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2018 portant exécution de l'article 7 de l'ordonnance conjointe à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

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

Nom	Prénom	Numéro national	Rôle linguistique	Adresse
TAFRANTI	Karim	79041736536	F	Rue du Poinçon, 27, 1000 Bruxelles
BEN ABDELMOUNEM	Anas	91061634957	F	Kruisberg, 24 bte 2, 1120 Bruxelles
DUVIVIER	Yolande	49110506221	F	Rue de l'Infirmier, 1, 1000 Bruxelles
GERLICA	Quendresa	92052055041	F	Place du Samedi, 19 bte 1, 1000 Bruxelles
KABACHI	Leila	77122033884	F	Rue Charles Bernaerts, 25A, 1180 Uccle
LHOEST	Sonia	72040124009	F	Neerleest, 2, 1020 Bruxelles
LONGIN	Serge	69060633704	F	Rue des Sables, 27C bte2, 1000 Bruxelles
MAMPAKA	Bertin	57040644518	F	Neerleest, 20, 1020 Bruxelles
MEEUS	Dominique	43042806922	F	Avenue de la Reine, 225, 1000 Bruxelles
MOULIN	Laurent	75091418365	F	Ganzenweidestraat, 192, 1130 Haren
NAGY	Marie	57072832284	F	Rue du Houblon, 47 bte 10, 1000 Bruxelles
RIJDAMS	Marcel	45032939193	N	Hopstraat, 71, 1000 Bruxelles
SELLIER	Amandine	83091424079	F	Rue de la Senne, 55, 1000 Bruxelles
WYNS	Xavier	83092732787	F	Avenue de la Brise, 36, 1020 Bruxelles
MOUSSAOUI	Fatima	64110928293	F	Avenue Richard Neyberg, 1, 1020 Bruxelles

Mandat, fonction ou fonction dérivée	Organisme	Mandat rémunéré (oui/non)	Mandat non rémunéré (oui/non)	Date de début	Date de fin
PRESIDENT	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	10/06/2020	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	CPAS DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	CPAS DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	12/02/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	CPAS DE BRUXELLES	OUI	NON	25/09/2019	30/06/2025
ADMINISTRATEUR	CPAS DE BRUXELLES	OUI	NON	12/02/2021	30/06/2025

Rémunération ou indemnité annuelle brute (A)	Total des jetons de présence (B)	Nombre de réunions	Avantages de toute nature	Montant (C)	Frais de représentation	Montant
	11.700,00 EUR	39/39	ATN GSM	144,00 EUR		
	2.082,20 EUR	21/23				
	1.042,60 EUR	13/13				
	641,60 EUR	8/13				
	2.162,40 EUR	22/23				
	0,00 EUR	0/3				
	641,60 EUR	8/13				
	2.162,40 EUR	22/23				
	1.042,60 EUR	13/13				
	1.882,00 EUR	19/23				
	721,80 EUR	9/13				
	721,80 EUR	9/13				
	2.242,60 EUR	23/23				
	962,40 EUR	12/13				
	962,40 EUR	12/12				

Outils de travail	SOUS-TOTAL (A+B+C)	Réductions opérées ¹ (D)	TOTAL (A+B+C-D)	Date du rapport

¹ Remarques relatives aux réductions :

Les modalités de réduction sont prévues à l'article 3, § 2, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017.

En cas de dépassement de la limite des 150 % du montant de l'indemnité parlementaire, une réduction à due concurrence est opérée uniquement sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2 ¹, selon les modalités suivantes :

- la réduction s'opère prioritairement et à due concurrence sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, tirets 1 à 4 ². Cette réduction s'opère uniquement sur la partie de ces rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature excédant 50 % du montant de l'indemnité parlementaire perçue par les membres de la Chambre représentants ;
- le cas échéant, la réduction s'opère à due concurrence sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, tirets 5 à 8 ³. Cette réduction n'est pas limitée.

¹ Il s'agit des bourgmestres, échevins, présidents et membres des bureaux permanents de CPAS, des conseillers communaux, des conseillers de CPAS, des membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional ou local, des membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional et local, des membres des organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public bicommunautaire, de toute autre personne désignée par le Gouvernement et/ou le Collège réuni pour le représenter dans le conseil d'administration de toute structure dotée de la personnalité juridique.

² Les mandats visés sont les suivants :

- les bourgmestres et échevins
- les présidents et membres des bureaux permanents de CPAS
- les conseillers communaux
- les conseillers de CPAS

³ Les mandats visés sont les suivants :

- les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional ou local,
- les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional et local,
- les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public bicommunautaire,
- toute autre personne désignée par le Gouvernement et/ou le Collège réuni pour le représenter dans le conseil d'administration de toute structure dotée de la personnalité juridique.

Liste des voyages des mandataires publics – article 7, § 1^{er}, de l’ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Voyage	Date du voyage	Montant	Organisateur	Mandataire concerné	Date décision motivée de l’organe compétent	Date d’approbation par le Gouvernement, Collège réuni ou tutelle générale

Inventaire des marchés publics – article 7, § 1^{er}, de l’ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Type de marché	Date du marché	Bénéficiaires	Montants
Marché de service	15/01/2021	IGNACIO PLAZA	7.744,00 €
Marché de travaux	20/01/2021	IMTECH BELGIUM	343.059,22 €
Marché de travaux	25/01/2021	SOTRELCO	2.143.409,78 €
Marché de travaux	27/01/2021	BUYSE	4.124.836,94 €
Marché de service	2/02/2021	LUC DECELLE	3.025,00 €
Marché de travaux	16/02/2021	ADRIAL	36.572,25 €
Marché de travaux	25/02/2021	TROUBLEYN NV	13.780,00 €
Marché de service	2/03/2021	DEWIL	10.527,00 €
Marché de service	4/03/2021	AT OSBORNE	6.786,89 €

Marché de service	3/03/2021	QBUILD sprl	6.957,50 €
Marché de service	11/03/2021	ADRIAL	36.808,20 €
Marché de service	8/03/2021	GROUPEMENT MULTIPLE-FP-GEI	40.040,21 €
Marché de service	8/03/2021	GROUPEMENT MULTIPLE-FP-GEI	13.842,40 €
Marché de service	12/03/2021	FORMA-THEMA	8.270,35 €
Marché de travaux	12/03/2021	BALCAEN	37.919,25 €
Marché de service	12/03/2021	FORMA-THEMA	8.488,15 €
Marché de service	16/03/2021	GUILLISSEN & ROBA - ESPACE - SWECO	14.132,80 €
Marché de service	16/03/2021	BOUQUELLE SPRL	3.872,00 €
Marché de service	16/03/2021	BOUQUELLE SPRL	3.448,50 €
Marché de travaux	22/03/2021	TROUBLEYN NV	6.307,00 €
Marché de travaux	24/03/2021	REBETON	6.307,00 €
Marché de travaux	24/03/2021	REBETON	80.707,00 €
Marché de travaux	31/03/2021	X POINT O	1.936,00 €
Marché de service	20/04/2021	IGNACIO PLAZA	1.452,00 €

Marché de service	27/04/2021	MDW ARCHITECTURE	10.507,64 €
Marché de travaux	29/04/2021	VISHTICA	18.846,80 €
Marché de travaux	6/05/2021	DANIEL DEVROEY SPRL	1.089,00 €
Marché de service	20/05/2021	ADRIAL	56.494,90 €
Marché de travaux	25/05/2021	QUINTELIER	89.544,41 €
Marché de travaux	18/06/2021	ISOPROC CVBA	356,95 €
Marché de service	12/07/2021	ADVEX	32.797,05 €
Marché de service	12/07/2021	SOCORA	58.047,45 €
Marché de service	12/07/2021	OCB	132.622,00 €
Marché de service	8/07/2021	TECCON	1.680,69 €
Marché de service	16/07/2021	STUDIOPOLIS	94.087,79 €
Marché de travaux	16/07/2021	KYNS GROUPS	36.570,00 €
Marché de service	6/10/2021	WHITEFORGE SPRL	1.089,00 €
Marché de service	8/10/2021	COSEP	181.882,84 €
Marché de service	11/10/2021	GUIBERT DE CROMBRUGGHE	8.167,50 €

Marché de service	11/10/2021	Faidherbe	68.353,80 €
Marché de service	11/10/2021	DEWIL	75.587,76 €
Marché de service	11/10/2021	GUILLISSEN & ROBA - ESPACE - SWECO	68.429,71 €
Marché de service	11/10/2021	Faidherbe	111.996,70 €
Marché de travaux	27/10/2021	ETS K BOUVE S.A.	1.179.576,81 €
Marché de travaux	27/10/2021	TPF UTILITIES	100.146,79 €
Marché de service	29/11/2021	MDW ARCHITECTURE	81.246,09 €
Marché de travaux	30/11/2021	SOTRELCO	1.089.070,68 €
Marché de service	02/12/2021	GEO CONTROL	5.142,50 €
Marché de service	07/12/2021	CERESE SECURITY	4.835,16 €
Marché de service	07/12/2021	CERESE SECURITY	165.571,56 €
Marché de service	08/12/2021	SOCORA	4.749,25 €
Marché de travaux	17/12/2021	MRT	56.990,90 €
Marché de service	23/12/2021	WHITEFORGE SPRL	1.270,50 €
Marché de service	22/12/2021	MDW ARCHITECTURE	4.259,20 €

Marché de service	21/12/2021	BESP	37.745,95 €
Marché de service	21/12/2021	GROUPEMENT TRAIT-&SENS-Ait O-NEuf81	127.027,35 €
Marché de service	22/12/2021	MDW ARCHITECTURE	22.094,60 €
Marché de service	21/12/2021	QBUILD sprl	133.475,17 €
Marché de service	22/12/2021	BLONDEL	249.697,74 €
Marché de travaux	21/12/2021	ALPISERVICES	3.074,00 €

Liste des subsides octroyés – article 7, § 1^{er}, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Subside	Date	Montant	Destinataire

AUTRES DOCUMENTS

(à spécifier par la société)

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

SUBSIDES	31/12/2020	31/12/2021	Mouvements 2021
Beliris	2.026.546,36 €	2.026.546,36 €	- €
Charges d'Urbanismes	500.000,00 €	500.000,00 €	- €
Divers	192.144,65 €	192.144,65 €	- €
Droits Tirages	5.673.811,23 €	6.504.109,96 €	830.298,73 €
Primes énergie	427.334,06 €	427.334,06 €	- €
Régies Quartiers	148.744,00 €	148.744,00 €	- €
Subsides fonds propres quadriennal	2.438.495,56 €	2.439.179,46 €	683,90 €
Subsides fonds propres achats urgents	328.724,83 €	337.217,14 €	8.492,31 €
SPF	22.539.576,38 €	22.539.576,38 €	- €
Subsides Plan Initial	24.947.579,28 €	27.818.743,46 €	2.871.164,18 €
Subsides Plan Logement	9.051.260,86 €	9.056.646,56 €	5.385,70 €
Subsides Ville	756.962,11 €	756.962,11 €	- €
Subsides Ville/Régional	9.007.887,77 €	9.007.887,77 €	- €
Subsides Œuvre d'Art	214.045,91 €	221.808,59 €	7.762,68 €
Subsides Alliance Habitat	5.596.514,43 €	9.125.548,93 €	3.529.034,50 €
TOTAL	83.849.627,43 €	91.102.449,43 €	7.252.822,00 €

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 345.484,23€.



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELE WONING