

22

DE BRUSSELSE
WONING



LOGEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELSE WONING

JAARVERSLAG
2022

INHOUD

INHOUD	1
INLEIDING	3
BEHEERSVERSLAG 2022	5
▲ IN TE DIENEN DOCUMENTEN	5
▲ BESPREKING VAN DE RESULTATEN	5
▲ EVOLUTIE NETTO JAARRESULTAAT 2013-2022 (CODE 9905)	6
▲ EVOLUTIE VAN HET OVERGEDRAGEN RESULTAAT 2013 – 2022 (CODE 14 BALANS)	6
➤ BRUTO BEDRIJFSRESULTATEN	6
➤ NETTO BEDRIJFSRESULTAAT	26
➤ FINANCIËLE RESULTATEN	31
▲ FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31
▲ FINANCIËLE KOSTEN	32
➤ UITZONDERLIJKE RESULTATEN	34
➤ BELASTINGEN/OPNEMINGEN EN OVERBOEKING NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN EN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	34
➤ KASPOSITIETABEL.....	36
➤ ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG.....	40
▲ PERSPECTIEVEN	40
▲ BESTEMMING VAN HET RESULTAAT.....	40
▲ VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN	40
▲ NIET-FINANCIËLE PRESTATIE-INDICATOREN.....	41
▲ BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR HEBBEN PLAATSGEVONDEN	41
▲ INFORMATIE OVER OMSTANDIGHEDEN DIE EEN AANZIENLIJKE INVLOED ZOUDEN KUNNEN HEBBEN OP DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP.....	41
▲ WERKZAAMHEDEN OP HET GEBIED VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING.....	42
▲ BIJKANTOREN.....	42
▲ OVERGEDRAGEN VERLIEZEN	42
▲ ALLE GEGEVENS DIE VOLGENS HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN IN DIT VERSLAG MOETEN WORDEN OPGENOMEN.....	42
▲ GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN	43
▲ VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHED EN DESKUNDIGHEID OP HET GEBIED VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN TEN MINSTE ÉÉN LID VAN HET AUDITCOMITÉ.....	43
▲ OVERIGE INFORMATIE	43
➤ RESULTATENREKENINGEN	44
➤ BALANS	45
➤ BESTEMMING VAN HET RESULTAAT.....	46
BIJLAGEN	- 47 -

INLEIDING

In 2022 keerden we geleidelijk terug naar het normale leven na de gezondheidscrisis die de hele Brusselse Woning door elkaar heeft geschud.

We zijn onvermoeibaar verdergegaan op de ingeslagen weg wat betreft het financieel herstelbeleid, de versterking van onze "cliëntgerichte" aanpak of nog onze energiepolitiek.

Bogend op de gebouwde funderingen hebben wij doorheen het jaar 2022 ons lot in eigen handen kunnen houden.

Het investeringsprogramma is ambitieus: meer dan 300 miljoen euro wordt gewijd aan de noodzakelijke evolutie van ons patrimonium. We vermelden enkele emblematische voorbeelden zoals ons Klimaatplan, waarvan de stedenbouwkundige vergunningen, zoals in 2020 aangekondigd, tijdens het tweede semester van 2021 werden aangevraagd en in het eerste semester van 2022 werden afgeleverd, of nog het project van afbraak-wederopbouw van de Papenvestsite, voor dewelke de stedenbouwkundige vergunning nog moet worden afgeleverd.

De lezers zullen ook opmerken dat, naast de politiek van ambitieuze renovaties en onderhoud, de Brusselse Woning in de loop van 2022 verscheidene gebouwen heeft aangekocht (Gemenebeemden, Menslievendheid 18).

Niets dan lof voor de teams; ze hebben creativiteit aan de dag gelegd om de koers aan te houden, met als enig doel onze huurders een betere leefomgeving 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 2022, wordt een elfde opeenvolgend 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.

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

Het instrument dat ter beschikking van de huurders wordt gesteld is zeker nog voor verbetering vatbaar, in het bijzonder op het vlak van directe communicatie over de opvolging van de aanvragen,

maar zonder valse bescheidenheid kunnen alle medewerkers, en de Raad van Bestuur, fier zijn over zijn prestaties.

Ik zal mij, met de steun van de teams en de Raad van Bestuur, 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 2022

▲ 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 2022 voor en leggen we u de op 31 december 2022 afgesloten jaarrekeningen ter goedkeuring voor".

In 2022 kreeg de hele wereld te maken met een bijzonder sombere economische situatie, die de kosten voor levensonderhoud aantastte door een op hol geslagen inflatie.

De economische perspectieven voor 2023 voorzien een vertraging van de wereldwijde groei, die gedeeltelijk te wijten is aan de verstrenging van het begrotingsbeleid om de sterke inflatie de kop in te drukken.

De variatie van de bedragen in het strategisch plan (VLSP) ten opzichte van de werkelijke gegevens van het jaar 2022 is voornamelijk afkomstig van:

- de terugneming van voorzieningen voor groot onderhoud/herstellingen (in verband met de vermindering van het bedrag voor het in goede staat herstellen van de woningen over de komende 5 jaar, een bedrag dat begroot werd door de Beheerscontrole en het Departement Onderhoud afdeling SVK na opstelling van het VLSP) en van de terugneming van de voorzieningen voor ontslagen (voorzieningen geboekt in 2021 en teruggenomen in 2022), een feit dat niet gekend was bij de opstelling van het VLSP;
- de stijging van de energieverbruiken in 2022 vs 2021, die een grote impact heeft gehad op het bedrag van de regularisatie van de afrekeningen van de verbruiken op 31-12-2022 (algemeen saldo in het voordeel van de maatschappij).

▲ BESPREKING VAN DE RESULTATEN

Voor het verstreken dienstjaar heeft de Brusselse Woning een winst van 2.456.090,58 € geboekt, tegen 2.673.944,50 € in 2021.

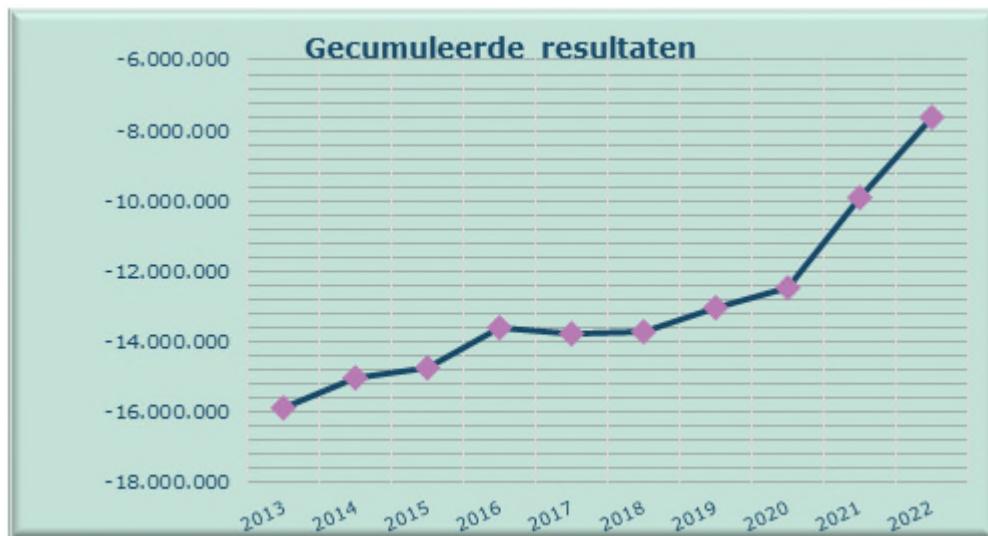
	2021	2022
Netto bedrijfsresultaat (70/64)	900.390,74 €	1.471.867,64 €
Financieel resultaat (75/65)	406.269,06 €	622.426,82 €
Uitzonderlijk resultaat (76/66)	1.143.492,76 €	0,00 €
Opnemingen/overboekingen uitgestelde belastingen (78/68))	27.256,62 €	160.621,53 €
Belastingen (77/67)	-42.207,63 €	-37.568,36 €
Opnemingen/overboekingen belastingvrije reserves (789/689)	238.742,95 €	238.742,95 €
Resultaten van het dienstjaar (70/67)	2.673.944,50 €	2.456.090,58 €

De tabellen met de resultatenrekeningen (inclusief de cijfers van het VLSP) en de balans zijn opgenomen in bijlage bij het verslag.

▲ EVOLUTIE NETTO JAARRESULTAAT 2013-2022 (CODE 9905)



▲ EVOLUTIE VAN HET OVERGEDRAGEN RESULTAAT 2013 – 2022 (CODE 14 BALANS)

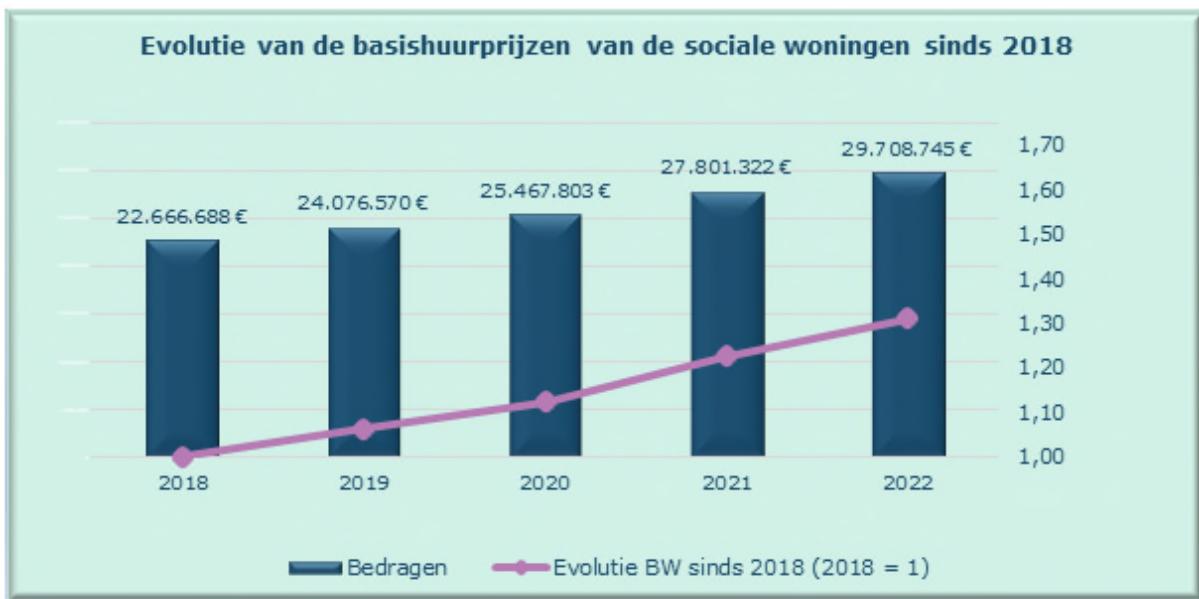


➤ BRUTO BEDRIJFSRESULTATEN

Code 70000: Huurprijzen sociale woningen (+ 7%)

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.

De Raad van Bestuur heeft de herziening van de huurprijzen op 1 januari 2022 goedgekeurd op 21/10/2021.



In 2018 bedroeg het jaarlijks bedrag van de basishuurprijzen van de sociale woningen (= theoretische huurwaarde van elke woning) 22.666.688 € en 29.708.745 € in 2022, dus een gecumuleerde vooruitgang van 31% in 5 jaar.

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,
- 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: Overige huurprijzen (+ 12%)

Het bedrag van de andere huurprijzen bedraagt 1.266.933 € en is als volgt opgesplitst:

- huur winkels, kelders en dergelijke : 817.088 €
- huur garages/parkings : 449.845 €



Code 701 Verlies van sociale en andere basishuurprijzen (onbewoonde en onbewoonbare woningen) (+ 11%)

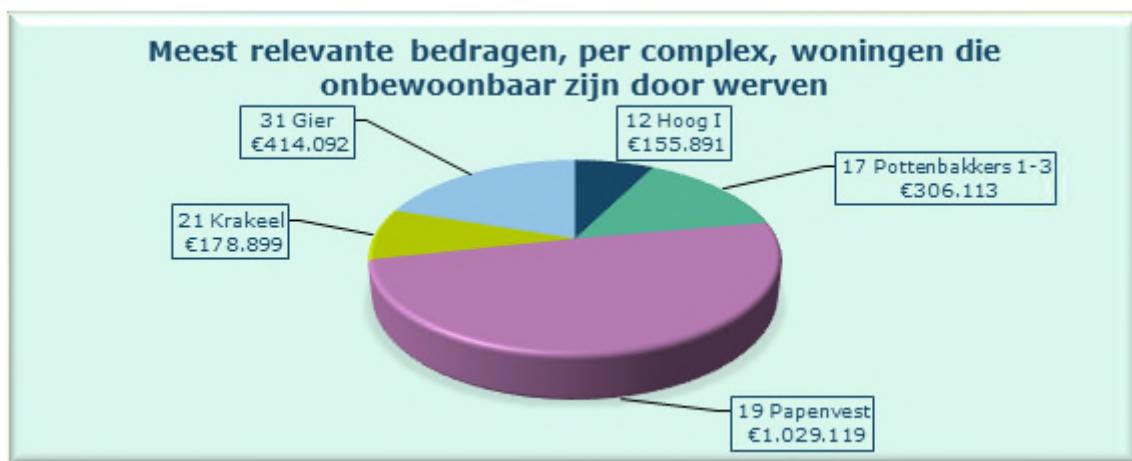
Het financieel verlies door de leegstand van sociale en andere woningen bedraagt 3.854.739 € tegen 3.478.328 € in 2021 (+ 376.411 €).

In 2022 vertegenwoordigen de financiële verliezen voor leegstaande sociale woningen (huurleegstand, overige) 1,14% van de basishuurprijzen van de sociale woningen (tegen 0,91% in 2021). Deze verliezen zijn te wijten aan:

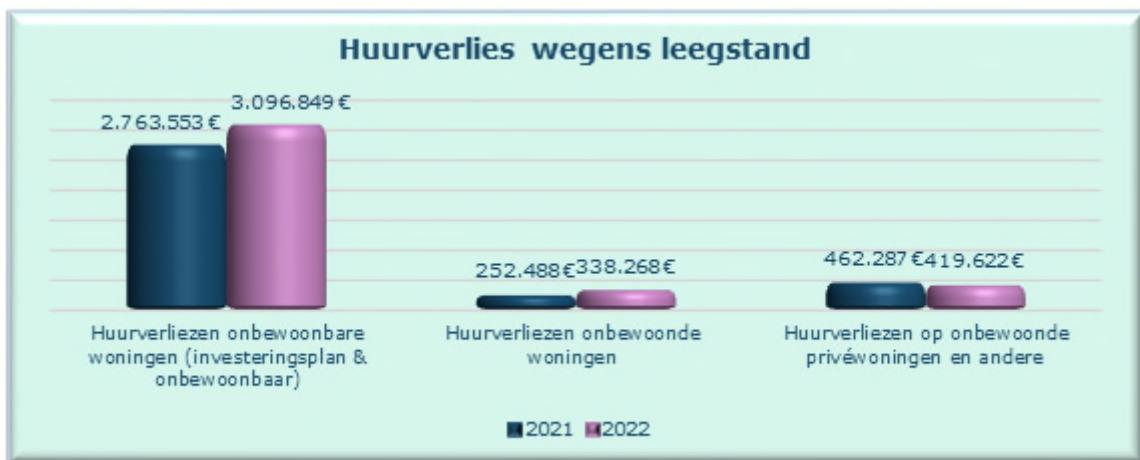
- uitzettingen,
- mutaties / transfers,
- opzeggingen huurders en maatschappij,
- uittredingen zonder opzeg,
- overlijdens,
- andere.

In 2022 vertegenwoordigen de financiële verliezen voor onbewoonbare sociale woningen (in verband met de complexen in renovatie) 10,42% van de basishuurprijzen van de sociale woningen (9,94% in 2021) en stijgen ze met 333.297 € in 2022 (+12%).

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



De financiële verliezen verbonden aan de andere woningen vertegenwoordigen 27% van de basishuurprijzen van de andere woningen vs 41% in 2021.



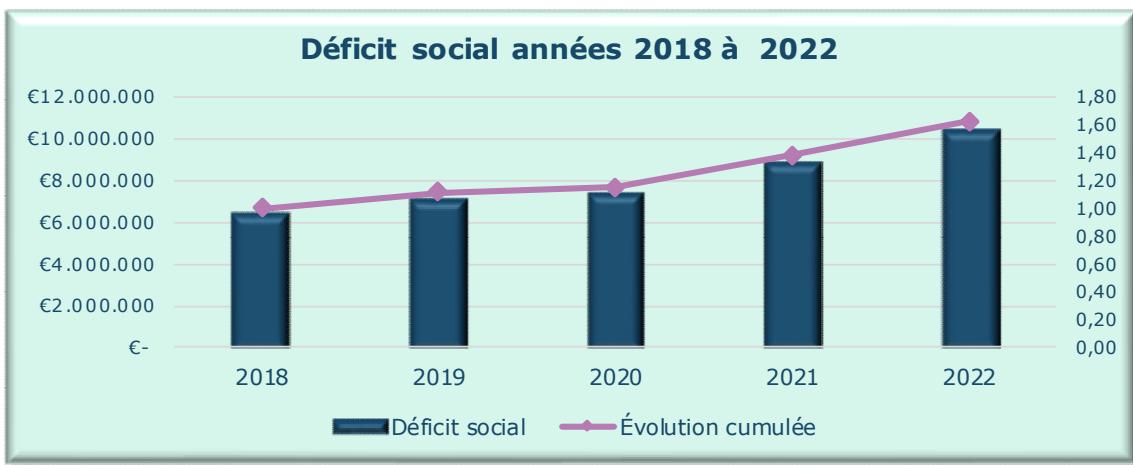
Code 702: Netto sociale kortingen (+ 18%)

Het totaal bedrag van het sociaal tekort (verschil tussen het bedrag van de basishuurprijzen van de bewoonde sociale woningen en dat van de reële huurprijzen, exclusief solidariteitstoelage) van het jaar 2022 bedraagt 10.410.250 € (8.848.540 € in 2021), namelijk + 1.561.710 € in 2022, en vertegenwoordigt 39% van de basishuurprijzen van de bewoonde sociale woningen van het jaar 2022 vertegenwoordigt (36% in 2021).

Het bedrag van het sociaal tekort zal gedeeltelijk (voor 75%, 7.807.688 €) gecompenseerd worden door de Gewestelijke Solidariteitstoelage (GST) die in 2023 door de BGHM gestort wordt en het saldo, namelijk 2.602.562 €, vertegenwoordigt een winstderving 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 81% van de rubriek in 2022 (67% in 2021) en stijgt met meer dan 20%. De verpaupering is jammer genoeg groot bij onze huurders.



Over het jaar 2022 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 (20.847,29 € in 2022 tegen 20.378,58 € voor 2021). Deze inkomenscoëfficiënt speelt een rol in de berekening van de reële huurprijzen.

De financiering van het sociaal tekort naar rato van 75% (7.807.688 €) via de storting van de gewestelijke solidariteitstoelage (code 73) zal pas tegen het einde van het jaar 2023 plaatsvinden.

Code 703 + 704/8: Voorzieningen huurlasten, diverse bijdragen en kortingen ten laste van de OVM (+ 14%)

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, sterke stijging van de elektriciteitskosten in 2022), de huurvoorzieningen die in de rekeningen geïnjecteerd worden en de bijdragen voor kabeltelevisie.

Het bedrag van de regularisatie van de afrekeningen van lasten 2022 (voorzieningen min huurkosten) resulteert in een totaal bedrag in het voordeel van de maatschappij (impact van de stijging van de kosten in 2022) waarbij er ook rekening wordt gehouden met de raming van de verliezen aan huurlasten wegens niet-bewoonde woningen (integratie in rekening 707).

De rubriek omvat in 2022 ook de kortingen die door de OVM werden toegekend als negatieve opbrengst rekening 703 genotshinder en andere tijdelijke huurkortingen (35.545 € in 2022 tegen 36.150 € in 2021). 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 in GST (op het tekort 2021) in 2022 bedraagt 27.113 €.

Code 709 : Solidariteitstoelage (+ 19%)

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 01/01/2022:

- 24.066,39 € (voor een alleenstaande)
- 26.740,45 € (voor een gezin met één inkomen)
- 30.560,56 € (voor een gezin met meerdere inkomens)

Deze bedragen worden verhoogd met:

- 4.584,07 € per meerderjarige persoon met een handicap die deel uitmaakt van het gezin
- 2.292,03 € per kind ten laste

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

Enkele belangrijke cijfers:

		2021	2022
Code 70	Omzet	21.835.162 €	22.681.351 €
Code 70000	Basishuurprijzen van de sociale woningen	27.801.322 €	29.708.745 €
Code 701	Verliezen basishuurprijzen sociale woningen niet-bewoning	3.016.041 €	3.435.117 €
Code 702	Netto sociale kortingen (sociaal tekort)	8.848.540 €	10.410.250 €
Code 73	Gewestelijke solidariteitstoelage	5.524.756 €	6.636.405 €



Code 73: Gewestelijke Solidariteitstoelage (GST) (+ 20%)

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 2022 boekt een bedrag van 6.636.405 € (75% van het sociaal tekort van het jaar 2021) tegen 5.524.756 € in 2021.

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 (+ 19%)

De geproduceerde vaste activa is een boekhoudkundig begrip dat een maat is voor het werk dat de vennootschap voor eigen rekening heeft uitgevoerd, in dit geval en hoofdzakelijk de prestaties die op de werven uitgevoerd worden door ons Departement Investeringen. Deze prestaties, geëvalueerd in euro, worden geboekt op de activa van de balans en als opbrengst op de resultatenrekeningen (compenseert gedeeltelijk de loonkosten van het Departement Investeringen). Deze rubriek omvat ook de valorisatie van de werken voor het in goede staat herstellen van de woningen die uitgevoerd worden door de Technische Regie naar rato van 35% (25% in 2021).

Het percentage prestaties op werven dat in 2022 opgenomen is in geproduceerde vaste activa bedraagt 90%.



Code 74 : Andere bedrijfsopbrengsten (+ 10%)

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 (50% van de erfpachtvergoedingen "Middelweg", "Molenblok", en voor de 1e keer in 2022 "Korte Groenweg", terugbetaling van de postkosten, vernieuwing, verkiezing ARHUU, verkoop van groenestroomcertificaten, terugbetaling dranken, enz.),
- de terugbetaling van schadegevallen via de verzekeringsmaatschappijen,
- de storting van de stimulansen van de overheid via de BGHM (stimulansen beheerovereenkomst, aanwervingspremies, 1 VTE departement investeringen),
- de storting van de aanwervingspremies ACS/Phoenix (Actiris),
- de terugbetaling via de BGHM van de opcentiemen en via Brussels Fiscaliteit van de ontheffingen op het vlak van onroerende voorheffing,
- de te ontvangen storting van de stimulansen beveiliging Stad Brussel (bewakingskosten),
- allerlei andere bedrijfsopbrengsten.

Vermindering in 2022 vs 2021 van de te ontvangen terugbetaling van de subsidies die werden geregistreerd in het kader van de prestaties van de hondengeleiders (subsidies Stad Brussel), het jaar 2021 omvatte regularisaties van voorgaande dienstjaren.

De rubriek terugvordering onroerende voorheffing betreft de terugbetaling van de opcentiemen op het vlak van onroerende voorheffing door de BGHM (203.095 €) en de ontheffingen op het vlak van onroerende voorheffing, via Brussels fiscaliteit.

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

De andere bedrijfsopbrengsten omvatten voornamelijk de regularisatie van de verminderingen voor kinderen ten laste van de voorgaande jaren (overeenstemming gegevens BGHM).

Aard van de opbrengsten	2021	2022
Exploitatiesubsidies: aanwervingspremies (1)	640.127 €	661.565 €
Exploitatiesubsidie: Stimulans beheerovereenkomst	166.288 €	156.959 €
Exploitatiesubsidie: Stimulans wijkcontract	900 €	- €
Exploitatiesubsidie: Stimulans beveiliging Stad Brussel	782.176 €	335.260 €
Meerwaarde op verkoop materiële vaste activa	1.000 €	27.390 €
Inning huurschuldvorderingen	19.068 €	8.095 €
Terugvordering administratieve kosten	341.698 €	800.274 €
Terugvordering onderhoudskosten	111.541 €	131.709 €
Terugvordering huurschade	69.366 €	57.638 €
Terugvordering badges	- 2.933 €	- 2.579 €
Terugvordering onderhoudskosten regie	26.146 €	45.116 €
Terugvordering onroerende voorheffing	363.864 €	308.830 €
Terugvordering plaatsbeschrijving	30.140 €	33.429 €
Terugvordering energie- en administratieve kosten bij de huurders	11.349 €	11.310 €
Bijdragen GSM-antennes	96.082 €	103.140 €
Vergoedingen schadegevallen	18.255 €	65.248 €
Terugvordering kosten dossiers Syndicus	- €	9.309 €
Diverse andere bedrijfsopbrengsten (2)	45.955 €	227.558 €
Totaal	2.721.021 €	2.980.251 €

(1) Exploitatiesubsidies: aanwervingspremies	2021	2022
Aanwervingspremies Actiris / Plan Activa Premies & Phoenix	565.163 €	573.055 €
Premies terugvordering bedrijfsvoorheffing wetenschappelijk onderzoek/Master	- €	18.510 €
Aanwervingspremies Bghm	70.000 €	70.000 €
Aanwervingspremies verlof-opleiding	4.964 €	- €
Totaal	640.127 €	661.565 €

(2) Diverse andere bedrijfsopbrengsten	2021	2022
Regularisatie KTL vroegere dienstjaren	- 5 €	163.923 €
Reclassering saldo huurders vorige dienstjaren	- €	28.080 €
Terugbetaling Bghm 50% Onroerende voorheffing voorgaande dienstjaren Zinnik/Huidevetters/Pluim	- €	16.372 €
Regularisatie/terugvordering op uit de vennootschap gehaald patrimonium wegens fusie/splitsing	38.578 €	- €
Andere terugvordering personeelskosten	7.382 €	8.878 €
Overige	- €	10.304 €
Totaal	45.955 €	227.558 €

Code 60: Bevoorrading & goederen (+ 1%)

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.

Code 61 : Diverse diensten en goederen (+ 9%)

Code 610 : Algemene administratie (- 26%)

Algemene administratiekosten	2021	2022
Leveringen voor kantoor, informatica en andere	40.473 €	30.228 €
Post, telefonie en internet	114.055 €	149.424 €
Verplaatsingskosten/express brieven	660 €	703 €
Documentatie/wettelijke publicaties/bijdragen	24.697 €	23.256 €
Communicatie	49.804 €	43.444 €
Sociaal secretariaat	36.301 €	26.850 €
Architecten/deskundigen	- €	7.500 €
Revisors	19.631 €	20.855 €
Informaticaprestaties	271.999 €	145.959 €
Advocaten/consultancy/erelonen & vertalingen	91.220 €	53.449 €
Diverse beheerskosten	21.395 €	13.519 €
Diverse administratiekosten/Sociale begeleiding	234.120 €	153.527 €
Totaal	904.356 €	668.716 €

Voornamelijk drie rubrieken van de algemene administratiekosten vertonen een sterke daling in 2022 vs 2021; die betreffen de post informaticaprestaties (-126.040 €, -46%), de post advocaten/consultancy/erelonen "excl. geschillen" & vertalingen (-37.771 €, -41%) en de post diverse kosten i.v.m. administratie/sociale begeleiding (-80.593 €, -34 %), meer bepaald het bedrag van de sommen die aan de huurders werden gestort (verhuis, werken, enz.) in 2022.

De opsplitsing van het bedrag van de sociale begeleiding en diverse administratiekosten van 2022 en 2021 is als volgt:

Diverse administratiekosten	2021	2022
Sociale begeleiding		
Sociale beg. Versailles Seniors	40.000 €	40.000 €
Sociale beg. - projectoproep	27.677 €	27.733 €
Sociale beg. PSC Radijs Marollen	- 4.600 €	- €
Diverse administratiekosten	- €	3.984 €
Kosten verbonden aan inhuldigingen, expo's, huurdersvergaderingen...	10.728 €	- €
Huurders (premies, enz.)	156.805 €	80.360 €
Giften/Nieuwjaarsgeschenken	2.586 €	- €
Prestaties agenten onthaal permanenties	924 €	1.450 €
Totaal	234.120 €	153.527 €

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

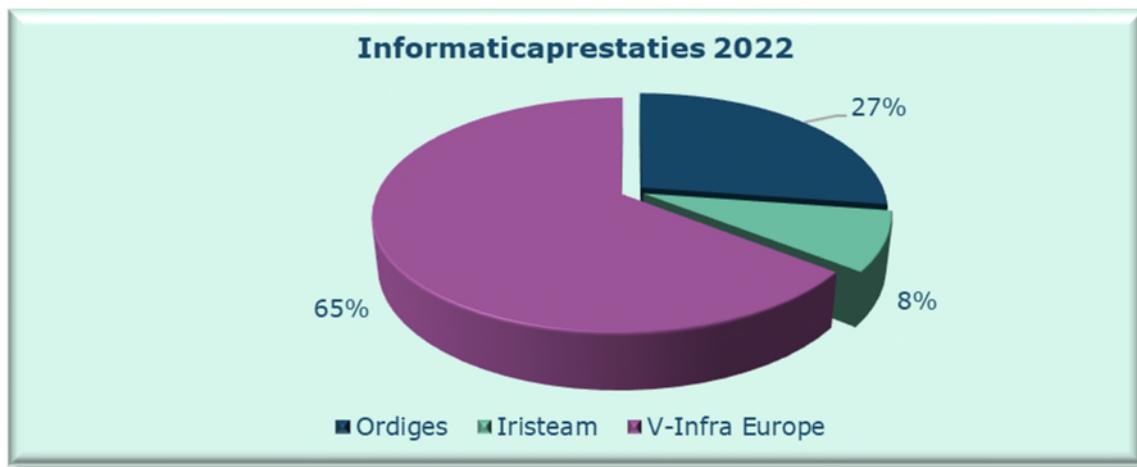
De informaticaprestaties van de firma V-Infra betreffen de informaticabijstand die nodig is voor de behoeften van de Brusselse Woning.

Verklaring van de vermindering van het bedrag van de informaticaprestaties:

- het jaar 2021 wordt gemarkerd door twee belangrijke werkpieken:

- de hervatting van de opdrachten van de vorige leverancier, bij dewelke bepaalde verduidelijkingen moeilijk te verkrijgen waren, maar die ook verscheidene punten open heeft gelaten,
- het ter beschikking van de medewerkers stellen van bepaalde nieuwe uitrustingen zoals een Smartphone met een gecentraliseerd beheer, privégedeelte en professioneel gedeelte, wat de begeleiding van de gebruiker heeft doen toenemen.
- het jaar 2022 kon bogen op de herstelde orde en de uitgevoerde upgrade, maar ook op de komst van een nieuwe, efficiëntere medewerker bij de leverancier.

Merk op dat er waarschijnlijk nieuwe pieken zullen zijn in de loop van 2023 in verband met de uitrol van de digitaliseringstrategie van de Brusselse Woning, die uitkijkt op een reorganisatie van de dossiers en een migratie van de activiteiten die gestructureerd moet worden op de Cloud.



In 2022 daalt de rubriek advocaten, notarissen, consultancy ten opzichte van 2021 (86.956€), opsplitsing van de kosten hierna:

Advocaten (excl. geschillen), notarissen, consultancy

Advocaten	Marktanalyse, contract, advies, reglementen, maandelijkse juridische prestaties, enz.	30.267 €
Notarissen	Erelonen en administratieve kosten op aankoop gebouwen	19.569 €
Consultancy	Supervisie team	1.000 €
Totaal		50.836 €

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

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 verzekерingsmaatschappijen 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 2022.

Onderhouds- & herstellingskosten gebouwen (exclusief afrekeningen van gemeenschappelijke lasten)	2021	2022
Rubrieken van de lasten 61 via onderaannemers		
Werken ten laste van de Ovm (inclusief huurprijzen erfpacht en andere huurprijzen)	3.287.947 €	4.076.227 €
Onderhoudsplan werken voor het in goede staat herstellen van de woningen (75% als kosten in 2021 & 65% in 2022)	1.322.238 €	629.722 €
Privéwerken die doorgefactureerd moeten worden aan derden	108.314 €	138.934 €
Totaal	4.718.499 €	4.844.883 €
Rubrieken van de lasten 60 + 62 via Technische Regie		
Valorisatie prestaties werken ten laste van de Ovm	602.227 €	721.550 €
Valorisatie prestaties werken ten laste van de Ovm in goede staat herstellen van de woningen 75% in 2021 en 65% in 2022	51.793 €	168.535 €
Valorisatie prestaties privéwerken die doorgefactureerd moeten worden aan derden	25.944 €	49.900 €
Totaal	679.964 €	939.984 €
Rubrieken van de investeringen 22		
Onderhoudsplan - Werken voor het in goede staat herstellen van de woningen onderaannemers 25% in 2021 35% in 2022	423.482 €	339.081 €
Onderhoudsplan - Werken voor het in goede staat herstellen van de woningen Regie 25% in 2021 35% in 2022	17.264 €	90.750 €
Onderhoudsplan - andere werken	319.432 €	317.537 €
Totaal	760.178 €	747.367 €
Rubrieken van de opbrengsten 74		
Terugbetalingen verzekeringen (gebouwen)	- 16.530 €	- 61.852 €
Doorfacturatie privélasten & huurschade	- 237.192 €	- 267.892 €
Totaal	- 253.723 €	- 329.744 €
Kosten (+) investeringen (-) opbrengsten	5.904.919 €	6.202.490 €
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)	1.814.778 €	1.228.087 €
Onderhoudsplan - andere werken	319.432 €	317.537 €
Totaal	2.134.210 €	1.545.624 €

De globale stijging van de rubrieken betreffende de werken ten laste van de maatschappij in 2022 is het gevolg van de integratie van de jaarlijkse erfpachtvergoeding van het project "Korte Groenweg". Zonder rekening te houden met deze integratie zou de rubriek een op 31/12/2022 een daling van ongeveer 145.000 € vaststellen ten opzichte van 2021.

Desondanks, in 2022, grote daling van het bedrag van de werken voor het in goede staat herstellen van de woningen tussen twee verhuringen, uitgevoerd door onderaannemers (-52% in 2022).

Ter herinnering: wijziging van de regel vanaf 01/01/2022, deze werken worden voor 65% als kosten geboekt (75% in 2021) en 35% als investering (25% in 2021).

Omgekeerd wordt in 2022 een aanzienlijke stijging (X 3,25) geboekt van dit soort kosten, die door de Technische regie van de Brusselse Woning worden gemaakt, ten opzichte van het jaar 2021.

Op de site Bloemenkwekers werden in 2022 in de loop van enkele maanden verscheidene tientallen woningen in één keer gerenoveerd, daarbij komt nog de stijging van de materiaalprijzen.

Het bedrag van de werken van het onderhoudsplan "overige" is in 2022 vrijwel identiek aan 2021.



De onderhouds- en herstellingskosten die in het domein van de gemeenschappelijke lasten -(rubriek 6111) vallen, stijgen met 10% ten opzichte van het bedrag van 2021.

Code 612 : Verbruikskosten (+ 26%)

De kosten voor energieverbruik ten laste van de Brusselse Woning en ten laste van de huurders evolueren in functie van de verbruiken en de energieprijs (weersomstandigheden, wereldwijde economische situatie, stijging van de prijzen).

De kosten voor abonnementen op kabeltelevisie variëren naargelang het aantal aansluitingen op de kabeltelevisie.

Alle rubrieken stijgen, behalve de kosten voor kabeltelevisie.

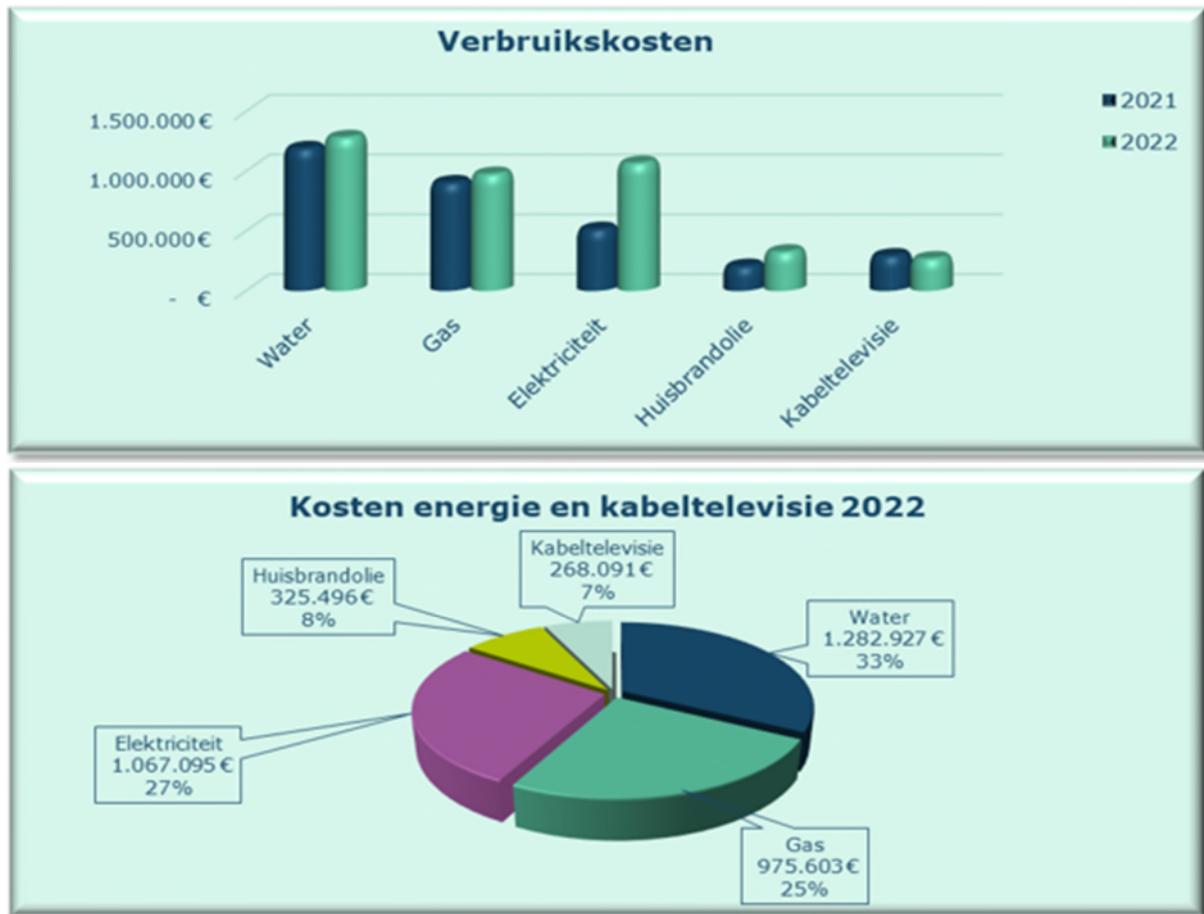
	2021	2022
Water	1.191.112 €	1.282.927 €
Gas	905.461 €	975.603 €
Elektriciteit	514.239 €	1.067.095 €
Huisbrandolie	205.447 €	325.496 €
Kabeltelevisie	293.091 €	268.091 €
Totaal	3.109.349 €	3.919.211 €

In 2022 stijgt het bedrag van kosten voor water en gas met 8%, het bedrag van de elektriciteit met +108% en dat van mazout +58%. De kosten voor kabeltelevisie daarentegen dalen met 9%.

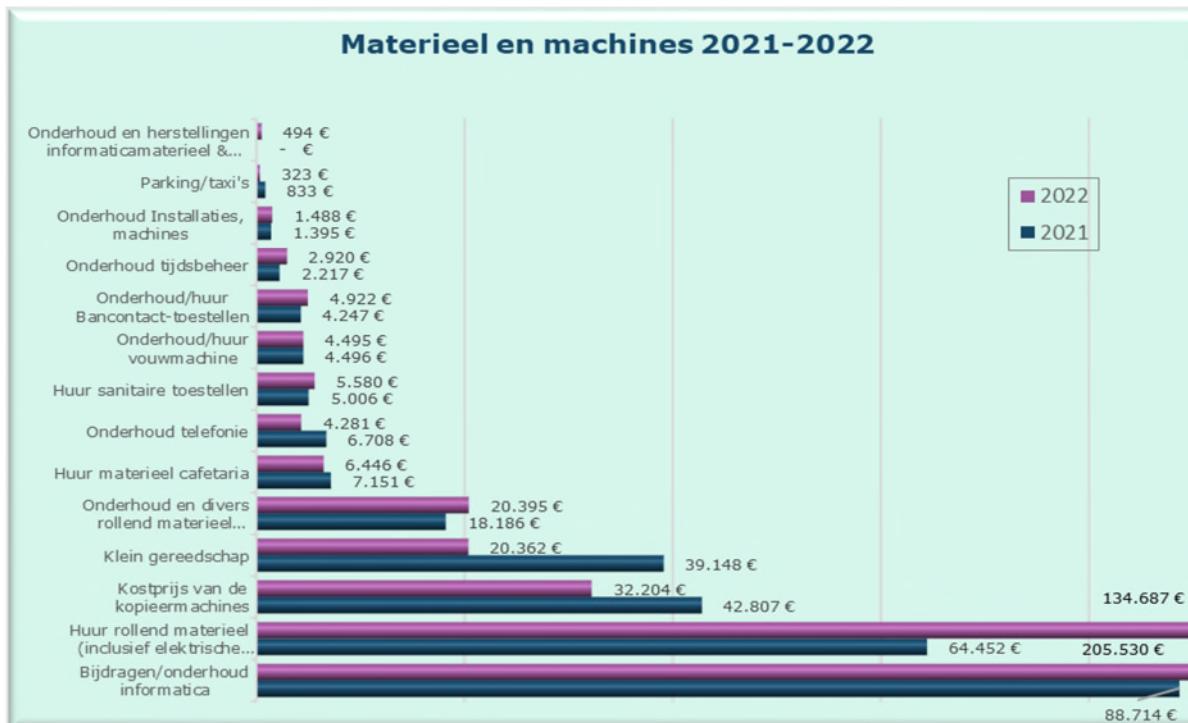
De energemarkt heeft een woelige periode gekend, de prijzen zijn sterk gestegen in 2022 en alle energieleverancier hebben de opeenvolgende prijsstijgingen doorgerekend.

De afname van de leveringen van Russisch gas en de onderbreking van de leveringen van Russische petroleum hebben de elektriciteitsprijs beïnvloed, aangezien de markt zodanig is dat de gasprijs en de elektriciteitsprijs met elkaar in verband staan.

De gasprijs zou in 2023 opnieuw langzaam moeten dalen, wegens de zachte winter, de levering van vloeibaar gas om de verminderde Russische leveringen op te vangen en ook door het akkoord van de EU om de gasprijs te plafonneren.



Code 613: Kosten voor materieel & machines (+ 56%)

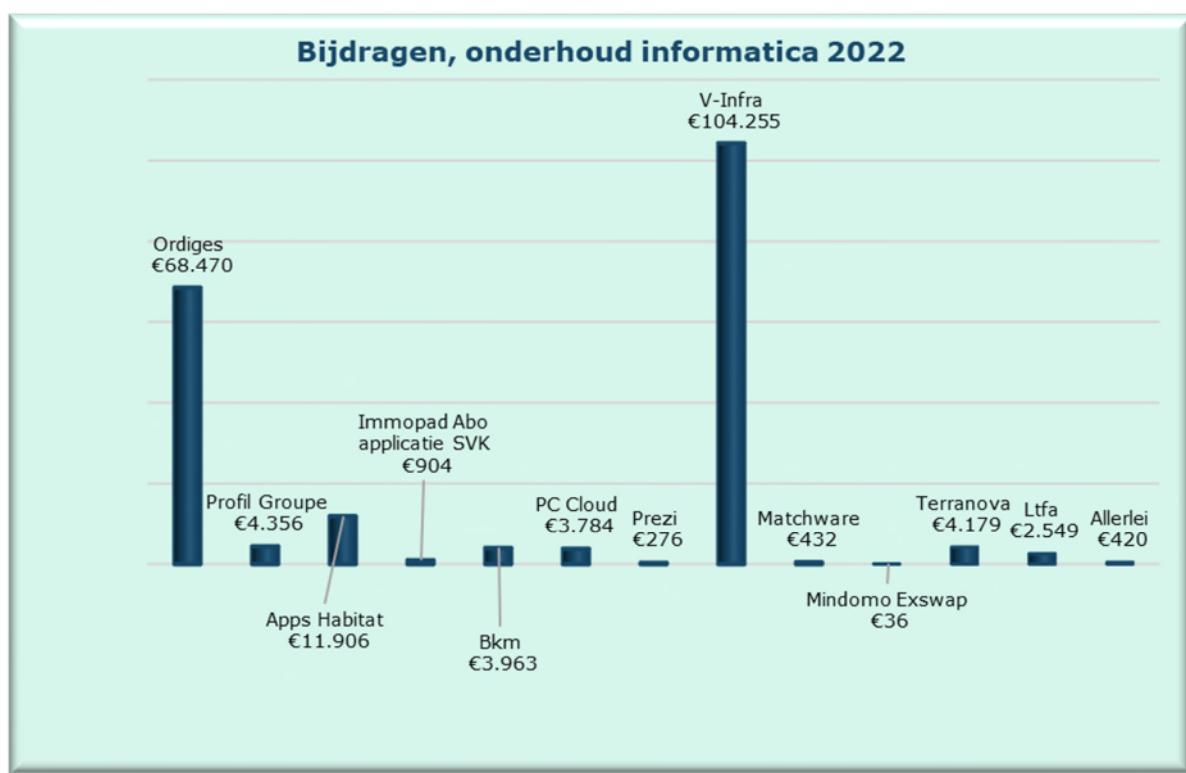


Registratie van een globale stijging van meer dan 158.000 € van de rubriek Materieel en Machines in 2022.

Stijging in EUR tussen 2021 en 2022, de meest relevante bedragen zijn de twee volgende rubrieken:

- huur rollend materieel + 70.235 €; de voornaamste stijging betreft de huurkosten van het nieuw rollend bedrijfsmaterieel (bestelwagens), in 2022 verkoop van de oude bestelwagens die werden aangekocht met eigen middelen en renting (huur) voor de nieuwe.
- bijdragen/onderhoud informatica + 116.816 €
 - V-Infra + 106.624,701 € (104.255 € in 2022 en 630 € in 2021) en komt overeen met de kosten voor dienstverlening abonnement cloud.

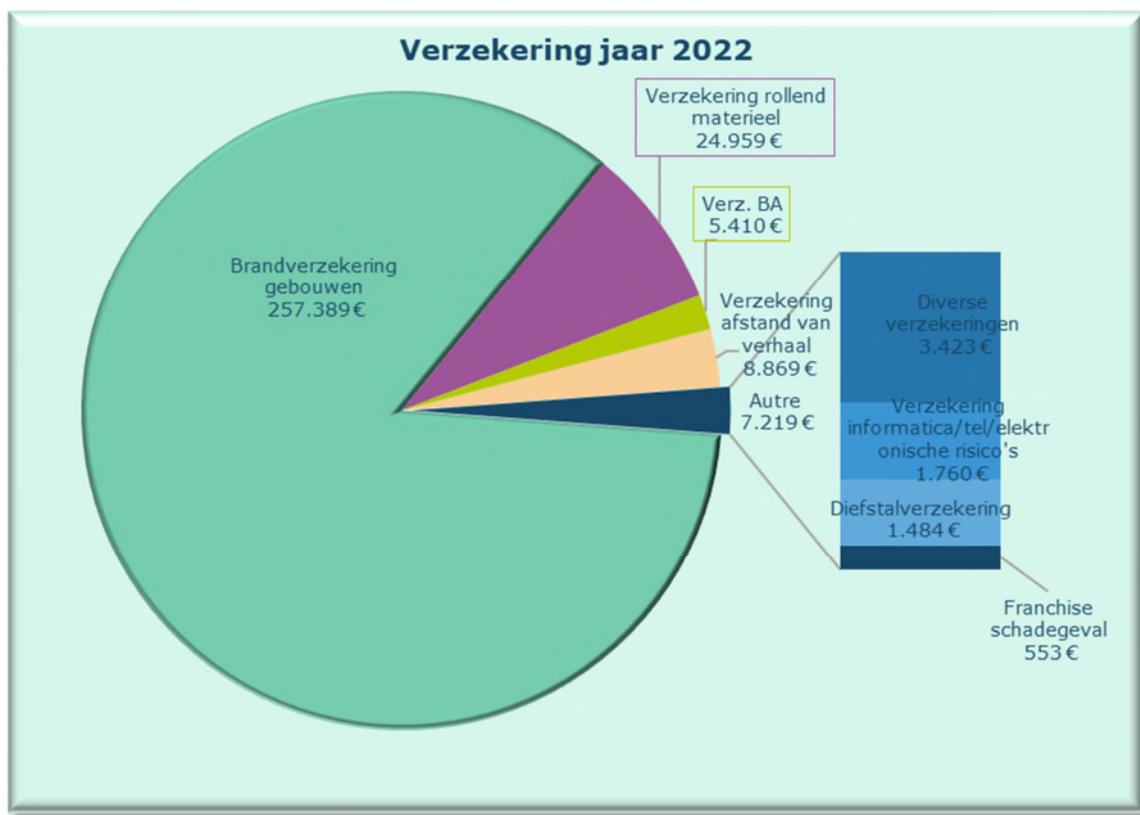
De rubriek informaticabijdragen vertegenwoordigt alleen al 46% (waarvan 33% voor Ordiges "73% in 2021" en 51% voor V-Infra) van het totaal bedrag voor Materieel en Machines 2022.



Code 614 : Verzekeringen (+ 5%)

De premie 2022 brandverzekeringen gebouwen (+ 5%) evolueert in functie van de actualisatie van de waarde van het verzekerd kapitaal van het vastgoedpatrimonium en wordt naar boven herzien (verzekering nieuw patrimonium in 2022).

	2021	2022
Brandverzekering gebouwen	244.052 €	257.389 €
Verzekering rollend materieel	20.241 €	24.959 €
Verz. BA	10.503 €	5.410 €
Verzekering afstand van verhaal	7.134 €	8.869 €
Diverse verzekeringen	3.416 €	3.423 €
Verzekering informatica/tel/elektronische risico's	1.834 €	1.760 €
Diefstalverzekering	1.484 €	1.484 €
Franchise schadegeval	- €	553 €
Totaal	288.663 €	303.846 €



Code 615 : Kosten van geschillen (- 5%)

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.



Code 616 : Diverse kosten (+ 26%)



In 2022 stijging van de lunchuitgaven vs 2021 (bedrijfsmaaltijden, sandwiches ComEx, CG, vertrek uit de onderneming, enz.).

Ook stijging van het bedrag van de brandstofkosten in 2022 vs 2021 (stijging van de prijzen).

Code 617 : Uitzendkrachten en dienstverlening (- 7%)

De kosten voor uitzendkrachten en dienstverlening variëren elk jaar naargelang de behoeften van de Departementen van de Brusselse Woning. Het jaar 2022 heeft geen kosten van uitzendkrachten geboekt, maar enkel dalende kosten van dienstverlening voor het Operationeel Departement en dienstverlening artikel 60.

	2021	2022
Dienstenprestaties - Regie	30.565	21.943
Dienstenprestaties - Conciërges/Kantonniers	155.174	145.294
Prestaties dienstverlening - Art. 60	0	6.151
Totaal	185.739	173.388

Code 618 : Bestuurders (- 23%)

De evolutie van het bedrag van de emolumenteren 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 (+ 13%)

Het bedrag van de personeelskosten houdt rekening met personeelsbewegingen, indexeringen, valorisaties, uitdiensttredingen, enz.

Het jaar 2022 boekt een stijging van de personeelskosten met 13% ten opzichte van 2021, in 2022 werden verscheidene indexeringen geïntegreerd ten gevolge van de stijgende inflatie in België en personeelsbewegingen (in- en uitdiensttredingen).

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: 919.855 €
- aanwervingspremies: 661.565 €

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

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

Ratio 2022 = personeelskosten/omzet + GST + andere bedrijfsopbrengsten, namelijk:

- 29,64% (28,82% rekening houdend met de geproduceerde vaste activa)

Andere ratio's:

Jaren	% Personeelskosten/privé & soc. basishuurprijs
2018	34,28%
2019	32,12%
2020	31,36%
2021	29,34%
2022	30,91%



Bedienden	6.344.243,11 €
Brutolonen	4.797.036,51 €
Vaa	28.348,52 €
RSZ werkgeversbijdrage	<u>1.095.379,32 €</u>
	5.920.764,35 €
Diverse kosten	<u>423.478,76 €</u>
 <i>Groepsverzekering bedienden</i>	 186.605,25 €
<i>Maaltijdcheques</i>	107.478,15 €
<i>Vergoedingen werkgevers</i>	45.542,22 €
<i>Sociaal abonnement</i>	3.498,67 €
<i>Overige</i>	12.619,90 €
<i>Aftrek Vaa bedrijfsvoertuigen</i>	-20.977,48 €
<i>Aftrek VAA andere</i>	-7.371,04 €
<i>Dotatie-terugname vakantiegeld</i>	96.083,09 €

Arbeiders	2.536.762,51 €
Brutolonen	1.742.633,28 €
Vaa	34.042,57 €
RSZ werkgeversbijdrage	<u>610.145,80 €</u>
	2.386.821,65 €
Diverse kosten	<u>149.940,86 €</u>
 <i>Groepsverzekering arbeiders</i>	 69.875,73 €
<i>Maaltijdcheques</i>	63.039,93 €
<i>Vergoedingen werkgevers</i>	43.955,23 €
<i>Sociaal abonnement</i>	685,76 €
<i>Tot. aftrek VAA</i>	-34.042,57 €
<i>Dotatie-terugname vakantiegeld</i>	6.426,78 €

Niet-verdeelde kosten	693.008,65 €
Totaal	9.574.014,27 €

Niet-verdeelde kosten	2021	2022
Hospitalisatie-, groeps- en aanvullende verzekeringen (1)	295.592,70 €	359.827,44 €
Opleiding personeel	38.122,54 €	105.934,44 €
Selectie personeel	12.928,96 €	17.554,92 €
Begeleiding personeel (psychologisch-ontslag)	2.310,90 €	5.579,26 €
Medisch onderzoek/vaccins/Syndicale premies	15.002,62 €	13.342,33 €
Kantine/Onderhoud kantoor & andere	22.364,15 €	14.558,44 €
Dranken personeel	5.365,96 €	7.821,54 €
Werkkledij	23.929,56 €	20.993,93 €
Coaching welzijn	2.389,75 €	21.309,80 €

(1) Saldo niet verdeeld tussen bedienden en arbeiders

Onder de niet-verdeelde diverse kosten in 2022 stijgen de opleidingskosten met + 178% ten opzichte van het jaar 2021 (2022 = 105.934 €, 2021 = 38.123 €). De kosten NMBS/MIVB worden niet verdeeld in 2022.

Code 64 : Andere bedrijfskosten (+ 8%)

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 88% van de andere bedrijfskosten.

Bruto onroerende voorheffingen

Belastingpercentage op het geïndexeerd kadastraal inkomen (index 2022 = 1,9084 / 2021 = 1,8630)

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

De andere bedrijfskosten omvatten het bedrag van de oninvorderbare vorderingen (gegevens opgenomen in de boekhouding van 2022 door de cel Geschillen). Deze bedragen 83.076 € tegen 66.889 € voor het vorige dienstjaar. Het bedrag van de in onverhaalbaarheidstellingen van schuldvorderingen op hangt af van het aantal insolvabele huurders, hetzij door uitzettingen, hetzij door onbeheerde nalatenschappen zonder erfgenamen en zonder tegoeden. Merk op dat de OVM's geen -toelating meer moeten vragen aan de BGHM om de in onverhaalbaarheidstellingen te boeken, voortaan moet de Raad van Bestuur die toelating geven.

	2021	2022
Onroerende voorheffingen	2.188.728 €	2.252.208 €
Verkeersbelastingen	5.680 €	6.045 €
Diverse belastingen & Gemeente- en gewestbelastingen	9.425 €	2.714 €
Boetes	1.387 €	1.823 €
Minderwaarden/realisatie van materiële vaste activa	295 €	0 €
Minderwaarden/realisatie van handelsvorderingen	66.889 €	83.076 €
Regularisatie vroegere dienstjaren en andere	97.616 €	204.509 €
Btw op financiële leasing	3.863 €	3.753 €
Totaal	2.373.882 €	2.554.126 €

Het jaar 2022 kent nog regularisaties op vroegere dienstjaren, die worden gedetailleerd in de onderstaande tabel:

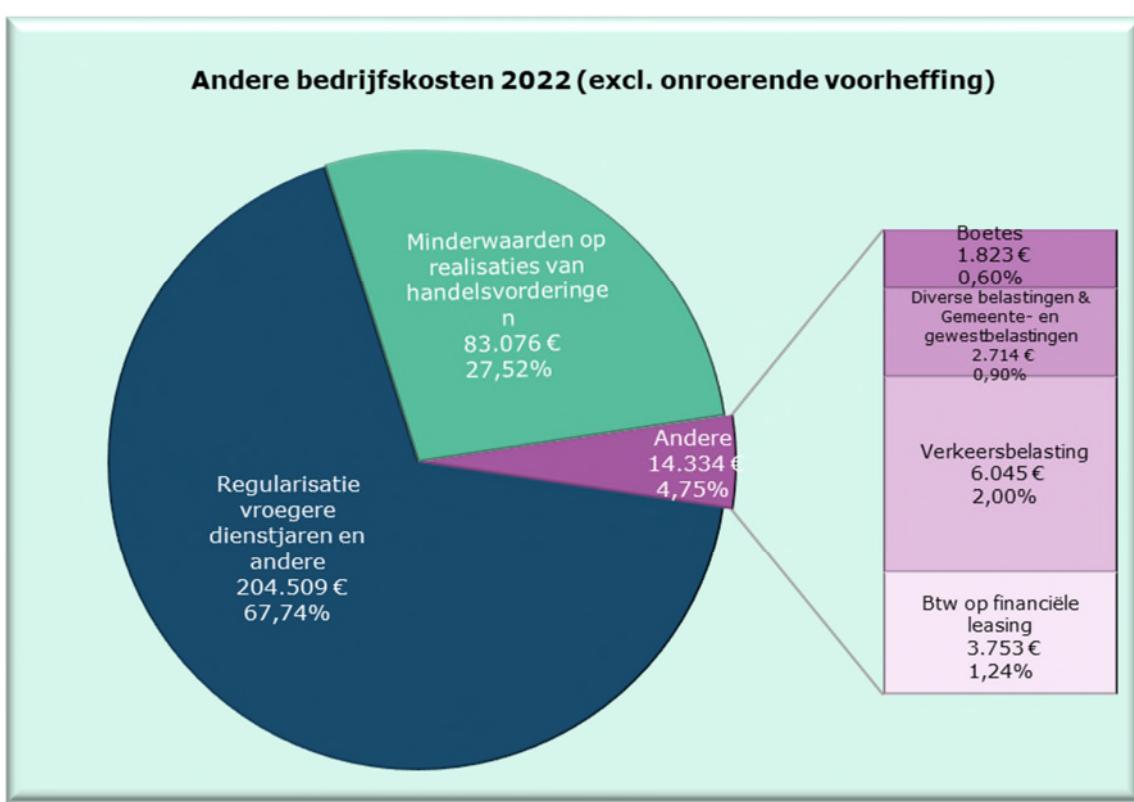
Detail regularisatie vroegere dienstjaren en andere	2021	2022
Rechtzetting huur/afrekeningen huurlasten en andere vroegere dienstj.	52.849 €	194.834 €
Onroerende voorheffingen regularisatie vroeger dienstjaar	25.031 €	- €
Sociaal/fiscaal	18.070 €	5.427 €
Circularisatie leveranciers	- €	4.248 €
Andere rechtzettingen	1.666 €	- €
Totaal	97.616 €	204.509 €

(1) Reclassering voorziening RSZ Gebruwo (2015)

Reclassering collectieve schuldenregeling voormalig personeelslid (totaal van de twee posten 87.210€)

Reclassering afrekeningen van lasten, huren & diversen 107.624€

Andere bedrijfskosten 2021-2022 (excl. onroerende voorheffing)	2021	2022
Regularisatie vroegere dienstjaren en andere	97.616 €	204.509 €
Minderwaarden op realisaties van handelsvorderingen	66.889 €	83.076 €
Minderwaarden op realisaties materiële vaste activa	295 €	- €
Boetes	1.387 €	1.823 €
Diverse belastingen & Gemeente- en gewestbelastingen	9.425 €	2.714 €
Verkeersbelasting	5.680 €	6.045 €
Btw op financiële leasing	3.863 €	3.753 €



➤ NETTO BEDRIJFSRESULTAAT

Code 630: Afschrijvingen op vaste activa (+ 9%)

De jaarlijkse afschrijvingskost evolueert in het bijzonder in functie van de voltooiing van bepaalde werven. Investeringen in renovatiewerven worden afgeschreven over 27 jaar, 30 jaar, 33 jaar of 20 jaar naargelang de terugbetelingsduur 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 2022:

Kenmerken	Vaste activa					Afschrijvingen				NBW
	Naam Rekening	Aankopen 1/1	Aankopen 2022	Buitengebruik stellingen/ov	Aankopen 31/12/2022	Afschrijvingen 1/1	Geboekt 2022	Buitengebruik stellingen/ov	31/12/2022	
Verhuis Kosten	44.643,52 €	- €	- €		44.643,52 €	44.643,52 €	- €	- €	44.643,52 €	- €
Applicatiesoftware	1038.601,06 €	57.569,49 €	- €		1096.170,55 €	838.773,11 €	67.195,45 €	- €	905.968,56 €	190.201,99 €
Ecologische elektriciteit certificaten	5.142,50 €	- 2.490,50 €	- €		2.652,00 €	- €	- €	- €	- €	2.652,00 €
Terreinen	230.986,59 €	22.031,90 €	- €		253.018,49 €	- €	- €	- €	- €	253.018,49 €
Constructies en renovaties	238.189.808,98 €	16.998.395,82 €	- €		255.188.204,80 €	74.372.996,37 €	6.331.523,65 €	- €	80.704.520,02 €	174.483.684,78 €
Onderhoudsplan in g.s. herstellen woningen	10.091.095,67 €	429.830,61 €	- €		10.520.926,28 €	8.432.533,08 €	302.433,84 €	- €	8.734.966,92 €	1785.959,36 €
Onderhoudsplan reno/rehabilitatie	15.159.869,08 €	317.536,84 €	- €		15.477.405,92 €	6.376.786,64 €	538.931,38 €	- €	6.915.718,02 €	8.561.687,90 €
Garages, boxes	3.897.520,08 €	- €	- €		3.897.520,08 €	1.167.872,94 €	78.344,03 €	- €	1246.216,97 €	2.651.303,11 €
Administratieve gebouwen-werkplaatsen	2.262.871,39 €	- €	- €		2.262.871,39 €	871.622,68 €	61376,67 €	- €	932.999,35 €	1329.872,04 €
Handelsgebouwen	647.744,73 €	1.191.52 €	- €		648.936,25 €	15.664,47 €	18.778,33 €	- €	134.442,80 €	514.493,45 €
Verwarmingsinstallatie	19.581.45,67 €	473.736,64 €	- €		20.054.882,31 €	12.662.055,13 €	613.739,63 €	- €	13.275.794,76 €	6.779.087,55 €
Installatie liften	8.388.376,07 €	- €	- €		8.388.376,07 €	4.397.912,25 €	302.509,67 €	- €	4.700.421,92 €	3.687.954,15 €
Elektrische installatie. - in overeenstemming met de bouwvoorschriften	1.303.896,79 €	1.901.237,76 €	- €		3.205.134,55 €	87.478,35 €	122.271,42 €	- €	209.749,77 €	2.995.384,78 €
Andere uitrusting	467.990,86 €	2.639,40 €	- €		470.630,26 €	397.469,83 €	10.837,76 €	- €	408.307,59 €	62.322,67 €
Toegangswegen en parking	294.070,52 €	159.693,76 €	- €		453.764,28 €	53.047,34 €	9.324,13 €	- €	62.371,47 €	391.392,81 €
Andere zakelijke rechten	1.175.690,58 €	- €	- €		1.175.690,58 €	426.898,97 €	35.626,99 €	- €	462.525,96 €	713.164,62 €
Werfmachines en -materieel	226.210,13 €	- €	- €		226.210,13 €	226.210,13 €	- €	- €	226.210,13 €	- €
Andere machines en materieel	119.597,63 €	2.801,34 €	- €		122.398,97 €	12.888,83 €	3.797,50 €	- €	116.686,33 €	5.712,64 €
Containers	62.771,49 €	- €	- €		62.771,49 €	59.166,00 €	1950,27 €	- €	61.116,27 €	1655,22 €
Kantoormeubilair	631.604,14 €	15.769,71 €	- 391,44 €		646.982,41 €	530.318,22 €	20.206,58 €	- €	550.524,80 €	96.457,61 €
Kantormaterieel	230.054,86 €	5.309,56 €	- €		235.364,42 €	224.377,94 €	3.110,26 €	- €	227.488,20 €	7.876,22 €
Informaticamaterieel	689.554,57 €	15.335,91 €	- €		704.890,48 €	607.654,99 €	54.441,12 €	- €	662.096,11 €	42.794,37 €
Beveiligings- & bewakingsmaterieel	164.259,64 €	- €	- €		164.259,64 €	160.565,24 €	1065,53 €	- €	161.630,77 €	2.628,87 €
Telefonie	63.349,17 €	- €	- €		63.349,17 €	63.349,17 €	- €	- €	63.349,17 €	- €
Uitrusting cafetaria	7.845,58 €	- €	- €		7.845,58 €	6.511,39 €	462,80 €	- €	6.974,19 €	871,39 €
Rollend materieel	281.126,52 €	- €	- 114.680,54 €		166.445,98 €	248.058,76 €	13.929,97 €	- 114.680,54 €	147.308,19 €	19.137,79 €
Materieel Telefoonie GSM	36.583,09 €	6.491,86 €	- 168,66 €		42.906,29 €	15.977,59 €	11.283,08 €	- 112,44 €	27.148,23 €	15.758,06 €
Gebouw in erfpacht	320.227,59 €	- €	- €		320.227,59 €	46.466,30 €	11.860,28 €	- €	58.326,58 €	261.901,01 €
Gebouwen in huur-financiering	7.112.540,96 €	- €	- €		7.112.540,96 €	3.117.951,90 €	12.1335,30 €	- €	3.239.287,20 €	3.873.253,76 €
Installaties mach ger. huur-financiering	610.453,02 €	- €	- €		610.453,02 €	6.10.453,02 €	- €	- €	610.453,02 €	- €
Meubilair en roll. mat. in huur-financiering	202.707,62 €	- €	- 46.938,85 €		155.768,77 €	138.428,29 €	19.151,77 €	- 20.365,82 €	137.214,24 €	18.554,53 €
Overige materiële vaste activa	1.510.564,24 €	2.900,86 €	- €		1.513.465,10 €	542.673,87 €	50.921,66 €	- €	593.595,53 €	919.869,57 €
Kantoorinrichting	1.416,11 €	9.849,40 €	- €		11.265,51 €	485,42 €	408,31 €	- €	893,73 €	10.371,78 €
Totaal	315.050.320,45 €	20.419.831,88 €	-162.179,49 €		335.307.972,84 €	116.957.291,74 €	8.806.817,38 €	-135.158,80 €	125.628.950,32 €	209.679.022,52 €
	20.257.652,39 €							8.671.1658,58 €		

Code 631/4: Waardeverminderingen stocks en handelsvorderingen (- 183%)

- Waardevermindering op voorraden:

Er werd geen vermindering van de waarde van de stocks op 31/12/2022 vastgesteld en in 2022 wordt er geen enkele waardevermindering geboekt.

- Waardeverminderingen op handelsvorderingen – Verminderingen op huurachterstanden:

Deze verminderingen betreffen onbetaalde huurbedragen waarvan onzeker wordt of die nog gevind 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 31/12/2022 bedraagt 741.778€ en op 31/12/2021 bedraagt het 731.987 €, zijnde een stijging van 1,34%.

Het bedrag van de waardeverminderingen op huurvorderingen (cumul van de jaarlijkse dotaties vermeld in de balans) bedraagt 313.967 € op 31/12/2022 tegen 289.360 € op 31/12/2021 (319.152 € op 31/12/2020, het saldo van 2022 benadert dat van 2020), namelijk een stijging van 9% tussen 2022 en 2021.

De dotatie/terugneming waardeverminderingen op handelsvorderingen op 31/12/2022 bedraagt 24.607 € vs (-) 29.792 € (negatieve kosten) in 2021.

SOCIALE HUURDERS-DEBITEUREN		704.721,75 €				
Vertrokken huurders:		225.681,20 €				
Periodes	Bedragen	%	Waardevermindering			
	+ 1 jaar	100,00%	124.425,53 €			
	6-12 maanden	50,00%	27.590,07 €			
	0 maanden	0,00%	-			
	Totaal	225.681,20 €	152.015,60 €			
Aanwezige huurders :		479.040,55 €				
Periodes	Bedragen	%	Waardevermindering			
	+ 1 jaar	100,00%	112.708,86 €			
	6-12 maanden	25,00%	37.115,07 €			
	0 maanden	0,00%	-			
	Totaal	479.040,55 €	149.823,93 €			
PRIVÉHUUROERS-DEBITEUREN		37.056,62 €				
Vertrokken huurders:		2.826,54 €				
Periodes	Bedragen	%	Waardevermindering			
	+ 1 jaar	100,00%	2.808,24 €			
	6-12 maanden	50,00%	9,15 €			
	0 maanden	0,00%	-			
	Totaal	2.826,54 €	2.817,39 €			
Aanwezige huurders:		34.230,08 €				
Periodes	Bedragen	%	Waardevermindering			
	+ 1 jaar	100,00%	5.418,52 €			
	6-12 maanden	25,00%	3.891,38 €			
	0 maanden	0,00%	-			
	Totaal	34.230,08 €	9.309,90 €			
Totaal waardevermindering sociale & privéhuurders op 31/12/2022		313.966,82 €				

Code 635/9: Voorzieningen voor risico's en kosten (- 2670%)

- 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. Een dubbele regel is van toepassing, namelijk: een minimale jaarlijkse dotatie van 0,5% van de geactualiseerde kostprijs van de gebouwen en een totale voorziening van minimum 1,5% van de geactualiseerde kostprijs van de gebouwen.

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 herstellings 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 herstellings en grote onderhoudswerken.

Het gebruik van de voorziening zal worden geboekt in functie van de kosten van grote herstellings 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 terugneming 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.

De dotatie (kosten) aan de voorzieningen GOV op 31/12/2022 bedraagt 902.070 € (vs. 1.129.050 € op 31/12/2021) 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 2023-2027.

Het gebruik (negatieve kosten) voorzieningen GOV op 31/12/2022 bedraagt (-) 798.257 € (vs (-) 1.322.238 € op 31/12/2021) en komt overeen met de werkelijke kosten van de werken voor het in goede staat herstellen van de woningen van het jaar 2022 (65% als kosten en 35% als investering).

Het bedrag op 31/12/2022 van de voorziening GOV dat op de passiefzijde van de balans is vermeld, moet overeenkomen met de optelling voor de jaren 2023 tot 2027 van het bedrag van de werken voor het in goede staat herstellen van de woningen, begroot als kosten, hetzij een totaal van 4.510.350 €. Om dat bedrag te bereiken, moest de onderneming een terugneming van de voorziening GOV (negatieve kosten) van 1.039.813 € boeken op 31/12/2022.

Impact op het netto-bedrijfsresultaat op 31/12/2022: + 936.000 € (-902.070 € + 798.257 € + 1.039.813 €).

Voorzieningen voor groot onderhoud en herstellingen (GOV)		
Saldo voorzieningen GOV op 01/01/2022	5.446.350	
Dotatie voorziening GOV 2022	902.070	
Opnemingen voorzieningen GOV 2022	-798.257	
Terugname voorzieningen GOV 2022	-1.039.813	-936.000
Saldo voorzieningen GOV op 31/12/2022	4.510.350	

- Voorzieningen geschillen werven:

Geen dotatie in 2022 volgens aanduiding van het Departement "Investeringen" van de Woning.

Gebruik van de voorzieningen voor geschillen m.b.t. werven op 31/12/2022: dossier bruinachtig water 7.500€ (negatieve kosten).

- Voorzieningen voor andere risico's en kosten:

De Brusselse Woning was van mening dat ze een voorziening (dotatie kosten) moest boeken om ontslagkosten te dekken volgens een voorzichtige raming, want deze kosten zullen effectief drukken op het patrimonium van de maatschappij 30.000 € (informatie human resources).

Gebruik en terugnemingen van de voorzieningen voor andere risico's en kosten op 31/12/2022 (voorzieningen voor ontslagen geboekt in 2021) = negatieve kosten, positieve impact op het resultaat: 238.000 €

➤ FINANCIËLE RESULTATEN

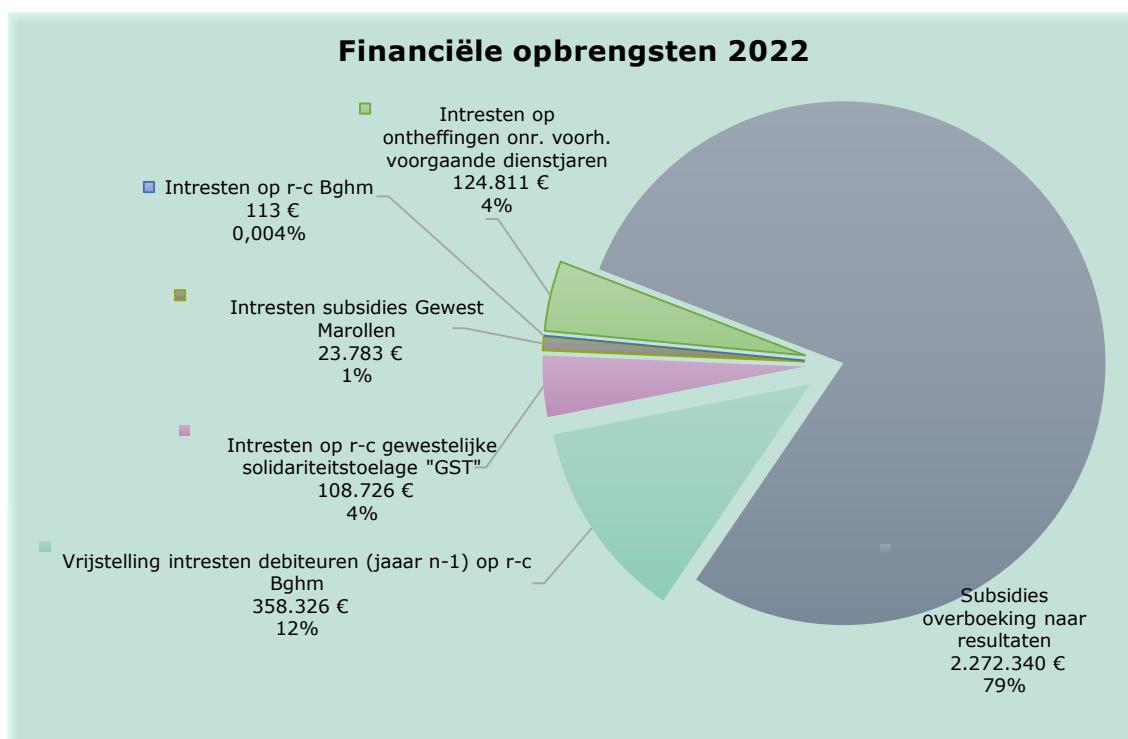
Code 75/65

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 74% van de rubriek), door de financiële kosten die werden geboekt op de rekening-courant BGHM (vertegenwoordigt 16% van de rubriek) en de vennootschap heeft in 2022 een waardevermindering op overige vorderingen geboekt (vertegenwoordigt 9% 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 79% van de rubriek) en de vrijstelling van financiële kosten die op de rekening-courant BGHM geboekt werden (vertegenwoordigt 12% van de rubriek).

▲ FINANCIËLE OPBRENGSTEN

Financiële opbrengsten	2021	2022
Intresten op r-c Bghm	101 € 0,004%	113 € 0,004%
Intresten op r-c gewestelijke solidariteitstoelage "GST"	106.594 €	108.726 €
Vrijstelling intresten debiteuren (jaar n-1) op r-c Bghm	397.328 €	358.326 €
Subsidies overboeking naar resultaten	2.296.232 €	2.272.340 €
Intresten subsidies Gewest Marollen	24.029 €	23.783 €
Intresten op ontheffingen onr. voorh. voorgaande dienstjaren	- €	124.811 €
Diverse financiële opbrengsten	2 €	39 €
Totaal	2.824.285 €	2.888.139 €



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:

- de OVM haar tekort in R-C BGHM gemiddeld over drie jaar heeft verminderd;
- het resultaat van de balans van de OVM over drie dienstjaren gelijk is aan of hoger is dan nul;
- 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 drie criteria vermeld worden voor elke OVM en waarin de OVM wordt aangeduid die aanspraak kan maken op deze steun. 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 2022 heeft de Brusselse Woning gevraagd om de intresten op de R-C BGHM van 2021 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 2021 voor een bedrag van 358.326 € (geboekt als financiële opbrengst), welk bedrag op de R-C BGHM werd gestort.

▲ FINANCIËLE KOSTEN

Financiële kosten	2021	2022
Intresten op opnemingen en op kredieten Bghm	1.697.057 €	1.680.805 €
Intresten op rekening-courant debiteur Bghm	358.326 €	366.887 €
Waardeverminderingen op overige vorderingen	351.465 €	208.119 €
Intresten & kosten op financiële huur en andere financiële kosten	11.170 €	9.901 €
Totaal	2.418.018 €	2.265.712 €

Zoals voor het dienstjaar 2021 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 2017 en er werd een dotatie/terugneming in waardeverminderingen op overige vorderingen van 208.119 € geboekt in de rekeningen van de vennootschap op 31/12/2022.

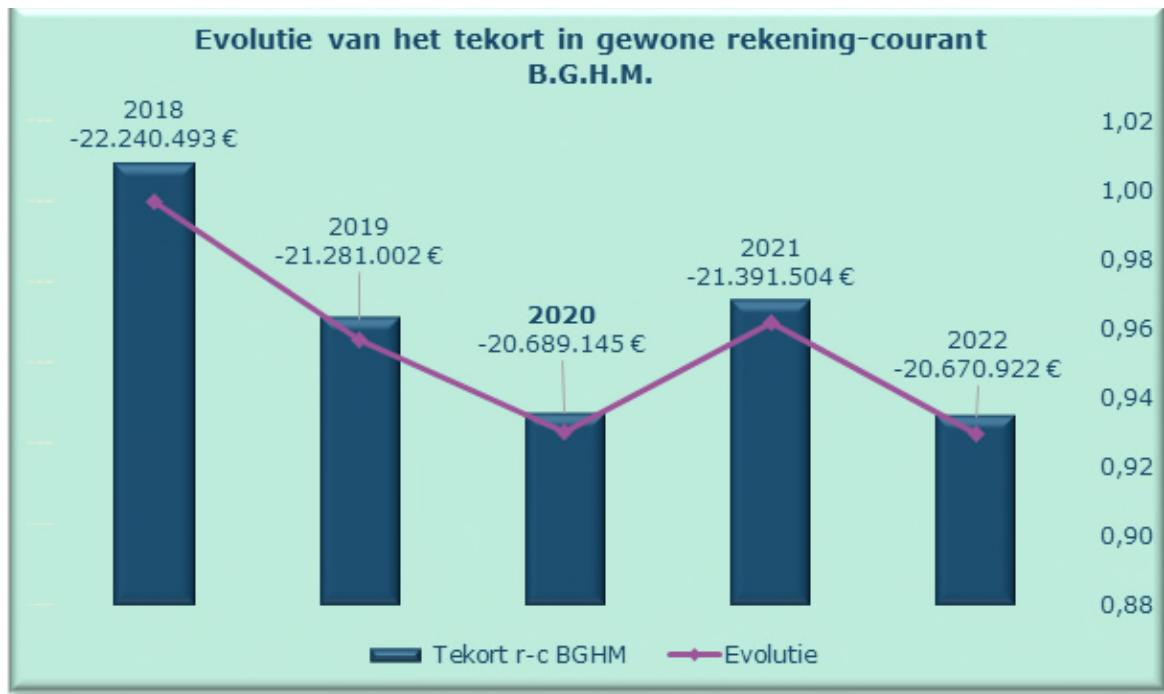


Volgens de vervalboeken van de annuïteiten die door de BGHM opgesteld werd op 31/12/2022, bedragen de intresten en lastenpercentages, die het jaar 2023 tot 2060 dekken, 26.114.590 €.

Het bedrag van het kapitaal voor diezelfde periode bedraagt 125.483.438 €, wat een annuïteitenbedrag van 151.598.028 € geeft (152.493.131 € over de periode 2024 tot 2060, vervalboeken na 2024 berekend op 31/12/2023).

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. Een intrest van 2% wordt gerekend op de opnames en stortingen op R-C BGHM (financiële kost van 366.887 € op 31/12/2022).

De evolutie van de R-C BGHM over de laatste vijf jaar verloopt als volgt:



Het tekort in R-C BGHM is in 2022 verminderd vs 2021 dankzij de aangehouden inspanning in termen van vermindering van het tekort in R-C BGHM.

De Brusselse Woning zal de afschaffing van de debetintresten van 2022 op de R-C BGHM, voor een bedrag van 366.887 €, aanvragen; die aanvraag zou door de voogdij 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 2022, namelijk 7.019.058 € tegen 6.655.408 € in 2021 (via onze Belfius bankrekening + bestemming van een deel van de Gewestelijke Solidariteitstoelage).

De voor 2023 voorziene annuïteit bedraagt 6.937.330 €.

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 (+ 0%)

Het jaar 2022 boekt geen uitzonderlijke opbrengsten noch kosten.

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

Code 67/77: Belastingen op het resultaat (- 11%)

Deze rubriek betreft de geraamde belasting in 2022 (vennootschapsbelasting "37.568,39 €" en bijdrage op het bedrag van de voordelen in natura woningen "0,35 €").

Ter herinnering: vanaf aanslagjaar 2021 en 2022, rekeningen 2020 en 2021, is de fiscale regeling voor bedrijfsvoertuigen minder voordelig.

Voortaan wordt de nadruk gelegd op ecologie en vergroening van de bedrijfswagens, met het doel dat in 2026 alle nieuwe bedrijfswagens koolstofneutraal zijn; om dat te bereiken werden diverse maatregelen genomen.

De onderstaande formule is van toepassing en de aftrek van de autokosten bedraagt minimum 50% minimum en maximum 100%. Dit minimum wordt nog verminderd tot 40% voor auto's waarvan de CO₂-uitstoot meer dan 200 g/km bedraagt (niet van toepassing op de Brusselse Woning) of indien er geen gegevens over de CO₂-uitstoot beschikbaar zijn:

$$120 - (0,5 \times \text{coëfficiënt} \times \text{CO}_2\text{-emissie in g per km})$$

De coëfficiënt = 1 voor voertuigen met een dieselmotor,

De coëfficiënt = 0,95 voor de andere voertuigen (benzine, elektrisch, hybride, LPG, biobrandstof of andere),

De coëfficiënt = 0,90 voor voertuigen op aardgas (CNG) en wanneer het fiscaal vermogen < 12 fiscale CV.

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) meer die voor 120% aftrekbaar zijn.

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

67/77 Belasting op het resultaat	2021	2022
Geraamde fiscale lasten (code 67)	42.208 €	37.569 €
Regularisatie geraamde belasting (code 77)	- €	- 0,38 €
Total	42.208 €	37.568 €

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 passieelementen van Gebruwo naar de rekeningen van de Brusselse Woning de waarden afgesloten op 31/12/2015, met inbegrip van de rekeningen van uitgestelde belastingen.

De volgende opnemingen werden op 31/12/2022 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, gelijkmataig met de afboeking van de kapitaalsubsidies in de passiefpost waarop zij betrekking hebben. Op 31/12/2022 is het bedrag gelijk aan 148.0561 €, code 780.

➤ KASPOSITIETABEL

Rubrieken van de balans	Code van de balans	2021	2022
Netto bedrijfskapitaal (A)		-9.081.329	-10.094.804
Vastliggend kapitaal		213.059.828	221.614.102
Eigen vermogen	10/15	83.088.839	87.839.567
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16	7.047.038	9.174.400
Schulden op meer dan één jaar	17	122.923.952	124.600.136
- Uitgebreide vaste activa		222.141.157	231.708.906
Vaste activa	20/28	220.288.618	230.002.971
Vorderingen op meer dan één jaar	29	1.852.539	1.705.936
-Behoefte aan netto bedrijfskapitaal (B)		415.593	-4.868.340
Vlottende bedrijfsactiva		12.233.267	8.693.113
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	169.248	184.344
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	11.514.684	6.912.003
Overlopende rekeningen op de actiefzijde	490/1	549.335	1.596.765
-Niet-financiële schulden op korte termijn		11.817.674	13.561.452
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	42	5.359.460	5.301.462
Handelsschulden	44	4.777.774	5.792.868
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.029.822	1.141.084
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	0	0
Overige schulden	47/48	553.479	550.960
Overlopende rekeningen op de passiefzijde	492/3	97.140	775.079
= Nettokaspositie (C) = (A) - (B)		-9.496.922	-5.226.465
Geldbeleggingen	50/53	0	0
Liquide middelen	54/58	11.894.582	15.444.457
Financiële schulden op korte termijn	43	-21.391.504	-20.670.922
= Nettokaspositie (50/58+43)		-9.496.922	-5.226.465

Het bedrijfskapitaal is een geldbedrag dat constant beschikbaar is om de lopende uitgaven van de vennootschap te dekken. Het netto bedrijfskapitaal (NBK) is negatief in 2022. Het passief op lange termijn (dat het gecumuleerd boekhoudkundig verlies van 7.608.921 € 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 (- 20.670.921 € op 31/12/2022 vs - 21.391.504 € op 31/12/2021).



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:

Thesaurie 2018-2022 (+ tekort in r-c B.G.H.M.)



Thesaurie 2018-2022 (excl. tekort in r-c B.G.H.M.)



Op 31/12/2022 volstaat ons beschikbaar kapitaal (gewone zichtrekeningen) zonder de R-C 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 4M € door de Stad Brussel in 2022, die overeenkomt met de 3e schijf van de herkapitalisatie van de vennootschap: de herkapitalisatie dient voor de gedeeltelijke financiering van het klimaatplan van de Brusselse Woning (de 4e schijf, nl. 2M €, werd in 2023 gevraagd).

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 (vlopende 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 vlopende activa aftrekt, namelijk: de voorraden, de bestellingen in uitvoering en de overlopende rekeningen).

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



Op 31/12/2022 kwam 17% (idem in 2021) 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 2022 voor intresten en kostenlast op voorschotten BGHM (1.675.961 €) had 25% (tegen 26% in 2021) betrekking op dit type van leningen.

Stijging van de eigen middelen in de loop van het dienstjaar 2022 (bedrag van de inbreng, de reserves, de overgedragen resultaten en de subsidies). Deze bedragen 87.839.567 € tegen 83.088.839 € in 2021.

De eigen middelen stijgen tijdens het dienstjaar 2022:

- toegekende kapitaalsubsidies (8.245.204 €) – subsidies overgeboekt naar resultaten (5.711.824 €): + 2.533.380 €
- winst na bestemming die het overgedragen verlies vermindert: + 2.312.323 €
- vermindering van de reserves: - 94.975 €
- herkapitalisatie door de Stad Brussel, 3e schijf bestemd voor de financiering van het klimaatplan, bedrag van 4M€, werd geboekt in de rekeningen van 2021 maar gestort in 2022.

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



SUBSIDIES	31/12/2021	31/12/2022	Bewegingen 2022
Beliris	2.026.546 €	2.027.986 €	1.440 €
Stedenbouwkundige lasten	500.000 €	500.000 €	- €
Allerlei	192.145 €	192.145 €	0 €
Trekkingrechten	6.504.110 €	8.752.598 €	2.248.488 €
Energiepremies	427.334 €	427.334 €	- €
Regies Wijken	148.744 €	148.744 €	- €
Subsidies eigen middelen vierjarenplan	2.439.179 €	2.439.179 €	- €
Subsidies eigen middelen dringende aankopen	337.217 €	328.725 €	- 8.492 €
FOD	22.539.576 €	22.539.576 €	- €
Subsidies Oorspronkelijk plan	27.818.743 €	31.111.746 €	3.293.003 €
Subsidies Huisvestingsplan	9.056.647 €	9.076.537 €	19.890 €
Subsidies Stad	756.962 €	756.962 €	- €
Subsidies Stad/Gewest	9.007.888 €	9.007.888 €	- €
Subsidies Kunstwerken	221.809 €	346.148 €	124.340 €
Subsidies Alliantie Wonen	9.125.549 €	11.692.085 €	2.566.536 €
TOTAAL	91.147.010 €	99.347.654 €	8.245.204 €

➤ ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

▲ PERSPECTIEVEN

De politiek van de Brusselse Woning om de huuropbrengsten te optimaliseren is om de basishuurprijs van de sociale woningen te blijven verhogen volgens de regels voor de regeling van de huurprijs. We wijzen op de aankoop in 2022 van de complexen "Gemenebeemden" en "Menslievendheid 18", die gewone huurinkomsten van 2023 produceren.

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 eigen middelen van de Brusselse Woning zullen blijven verbeteren dankzij de beslissing van de Stad Brussel om de Brusselse Woning op krachtige en ambitieuze wijze te steunen door een uitzonderlijke subsidie vrij te maken (herkapitalisatie van de Brusselse Woning) voor de financiering van investeringsprojecten over een periode van zes jaar (op 31/12/2022 is het bedrag van de 3 gestorte schijven gelijk aan 8M €).

Via de beheersovereenkomst 2022 – 2026 waarborgt het Gewest de BGHM een financiering voor alle maatregelen die nodig zijn voor de werking van de sector binnen de grenzen van de beschikbare enveloppen.

▲ BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat van het dienstjaar is een te bestemmen winst van 2.456.090,58 € op 31/12/2022 tegen 2.673.944,50 € op 31/12/2021.

Het overgedragen verlies van het vorige dienstjaar bedraagt 9.921.244,04 €.

De Brusselse Woning stelt voor om in overeenstemming met de door de BGHM opgestelde bepalingen 143.767,94 € te bestemmen als beschikbare reserves (overboeking van 95% van de theoretische solidariteitstoelage van dienstjaar 2022) en om het saldo over te dragen, hetzij een over te dragen verlies van 7.608.921,40 €.

▲ 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 schijven aan niet-bewoning	10%
2.3 Evolutie van de werkingskosten	5%
Evolutie van de werkingskosten verbonden aan het aantal werknemers (Aantal werknemers ten laste van de O.V.M. / 100 woningen)	2,50%
Evolutie van de werkingskosten verbonden aan de andere administratieve en beheerskosten per woning	2,50%
2.4 Onderhoud van het huurwoningenbestand en kwaliteit van de werken voor het in goede staat herstellen tussen twee verhuringen	10%
Nettokostprijs van het onderhoud per woning	5%
Algemene kwaliteit van de werken voor het in goede staat herstellen tussen twee verhuringen	5%
2.5 Vordering van de investeringsplannen	25%
Evolutie van het gebruik van de financiële middelen	10%
Vorderingspercentage van de investeringsplannen	15%

▲ NIET-FINANCIËLE PRESTATIE-INDICATOREN

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

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

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

▲ BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR HEBBEN PLAATSGEVONDEN

Nihil.

▲ INFORMATIE OVER OMSTANDIGHEDEN DIE EEN AANZIENLIJKE INVLOED ZOUDEN KUNNEN HEBBEN OP DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP

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

"In het kader van de rationalisatie van de sociale huisvestingssector heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een ordonnantie gestemd met het oog op de organisatie van het fusieproces voor de gehele

sector, die van 32 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	3.006
1120 Neder-Over-Heembeek	937
1130 Haren	100
TOTAAL	4.043

▲ 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 terugbetalingsvoorraarden 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 Belgische economie zou zich in 2023 nog niet herstellen, volgens de OESO (Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling); de groei zou onder 0,5% blijven, terwijl de inflatie vrij hoog zou blijven (+- 6,6% volgens de projecties).

Het sociaal energietarief dat tijdens de Covid-crisis werd verruimd, zal geleidelijk aan weer op een normaal peil komen. De begunstigden van het sociaal tarief (in het bijzonder de bewoners van sociale woningen) zullen nog van het sociaal tarief genieten, maar slechts tot 30 juni 2023. Het btw-percentage op de gas- en elektriciteitsfacturen wordt definitief op 6% gehandhaafd (in combinatie met de hervorming van de accijnzen).

➤ RESULTATENREKENINGEN

Aard	Codes	Resultaten 31/12/2021	Vlsp 2022	Resultaten 31/12/2022
VERKOPEN EN PRESTATIES	70/74	30.850.934,23 €	32.366.607 €	33.217.861,53 €
Omzet	70	21.835.162,41 €	21.982.028 €	22.681.350,57 €
Basishuurprijzen	700	28.932.724,97 €	30.804.100 €	30.975.678,49 €
Sociale woningen	70000	27.801.322,02 €	29.650.069 €	29.708.745,02 €
Overige	70010/30	1.131.402,95 €	1.154.031 €	1.266.933,47 €
Verliezen basishuurprijzen	701	-3.478.328,37 €	-3.972.173 €	-3.854.739,16 €
Netto sociale kortingen	702	-8.848.540,20 €	-10.081.024 €	-10.410.250,25 €
Door de OVM gedragen kortingen	703	-36.150,31 €	-36.873,00 €	-35.544,73 €
Voorzieningen huurlasten, diverse bijdragen & verm. lasten Ovm	704/5/6/7/8	5.138.362,18 €	5.138.362 €	5.854.871,55 €
Solidariteitstoelage	709	127.094,14 €	129.636 €	151.334,67 €
Geproduceerde vaste activa	72	769.994,31 €	831.594 €	919.854,69 €
Gew. solidariteitstoelage	73	5.524.756,43 €	6.636.405 €	6.636.405,15 €
Andere bedrijfsopbrengsten	74	2.721.021,08 €	2.916.580 €	2.980.251,12 €
KOSTPRIJS VAN DE VERKOPEN EN PRESTATIES	60/64	-29.950.543,49 €	-33.440.928 €	-31.745.993,89 €
Bevoorradingen en goederen	60	-302.810,04 €	-462.330 €	-305.299,51 €
Diverse diensten en goederen	61	-10.675.436,49 €	-11.917.739 €	-11.632.629,44 €
Algemene administratie	610	-904.355,94 €	-873.567 €	-668.715,66 €
Werken ten laste van de OVM	6110+6112	-4.718.499,27 €	-5.134.597 €	-4.844.882,59 €
Werken ten laste van de huurders	6111	-1.013.095,71 €	-1.759.256 €	-1.111.065,46 €
Verbruiken	612	-3.109.349,23 €	-3.074.170 €	-3.919.211,45 €
Materieel en machines	613	-285.358,85 €	-392.846 €	-444.127,07 €
Verzekeringen	614	-288.663,15 €	-340.600 €	-303.846,40 €
Kosten van akten en geschillen	615	-94.334,81 €	-110.300 €	-89.430,24 €
Allerlei	616	-39.955,97 €	-52.983 €	-50.158,68 €
Uitzendkrachten/dienstenprestaties	617	-185.738,65 €	-145.550 €	-173.387,93 €
Bestuurder	618	-36.084,91 €	-33.870 €	-27.803,96 €
Personneelskosten	62	-8.488.235,58 €	-9.697.927 €	-9.574.014,27 €
Afschrijvingen	630	-8.095.160,08 €	-8.526.427 €	-8.806.817,38 €
Waardeverm. op voorraden & sociale vorderingen	631/4	29.792,44 €	25.000 €	-24.607,10 €
Voorzieningen voor risico's en kosten	635/9	-44.811,52 €	-174.742 €	1.151.500,00 €
Andere bedrijfskosten	64	-2.373.882,22 €	-2.686.763 €	-2.554.126,19 €
Onroerende voorheffing	64000	-2.188.728,04 €	-2.249.323 €	-2.252.207,83 €
Overige	64001/9	-185.154,18 €	-437.440 €	-301.918,36 €
BEDRIJFSRESULTAAT	70/64	900.390,74 €	-1.074.321 €	1.471.867,64 €
Financiële opbrengsten	75	2.824.287,23 €	3.121.598 €	2.888.138,92 €
Andere financiële opbrengsten	75/9	2.824.287,23 €	3.121.598 €	2.888.138,92 €
Financiële kosten	65	-2.418.018,17 €	-2.054.272 €	-2.265.712,10 €
Intresten op rekening-courant BGHM	65009	-358.325,95 €	-350.000 €	-366.886,58 €
Intresten op leningen BGHM	6500-65009	-1.697.057,29 €	-1.691.645 €	-1.680.805,28 €
Waardeverminderingen op overige vorderingen	651	-351.464,99 €	0 €	-208.118,97 €
Andere financiële kosten	6502/9	-11.169,94 €	-12.627 €	-9.901,27 €
BEDRIJFSRESULTAAT VÓÓR BELASTING	70/65	1.306.659,80 €	-6.996 €	2.094.294,46 €
Uitzonderlijke opbrengsten	76	1.143.492,76 €	0 €	0,00 €
Uitzonderlijke kosten	66	0,00 €	0 €	0,00 €
RESULTAAT VAN HET DIENSTJAAR VÓÓR BELASTING	70/66	2.450.152,56 €	-6.996 €	2.094.294,46 €
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	780	27.256,62 €	29.244 €	160.621,53 €
Overboekingen naar uitgestelde belastingen	680	0,00 €	0 €	0,00 €
Belasting op het resultaat	67/77	-42.207,63 €	-1.112 €	-37.568,36 €
RESULTAAT VAN HET DIENSTJAAR	9904	2.435.201,55 €	21.136 €	2.217.347,63 €
Onttrekking aan belastingvrije reserves	789	238.742,95 €	238.743 €	238.742,95 €
Overboekingen naar belastingvrije reserves	689	0,00 €	0 €	0,00 €
TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET DIENSTJAAR	9905	2.673.944,50 €	259.878 €	2.456.090,58 €

➤ BALANS

BALANS NA VERDELING			
ACTIEF	Codes	Dienstjaar 2021	Dienstjaar 2022
Vaste activa	20/28	220.288.617,64 €	230.002.970,77 €
Oprichtingskosten	20	- €	- €
Immateriële vaste activa	21	204.970,45 €	192.853,99 €
Materiële vaste activa	22/27	220.076.401,93 €	229.761.268,44 €
Terreinen en constructies	22	192.328.728,96 €	204.209.325,71 €
Materieel & machines	23/27	27.747.672,97 €	25.551.942,73 €
Financiële vaste activa	28	7.245,26 €	48.848,34 €
Vlottende activa	29/58	25.980.388,70 €	25.843.505,53 €
Vorderingen op meer dan een jaar	29	1.852.539,31 €	1.705.935,63 €
Handelsvorderingen	290	- €	- €
Overige vorderingen	291	1.852.539,31 €	1.705.935,63 €
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	169.248,14 €	184.344,11 €
Bevoorradingen en leveringen	31	169.248,14 €	184.344,11 €
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	11.514.683,99 €	6.912.003,38 €
Handelsvorderingen	400/409	473.408,68 €	975.269,65 €
Vorderingen op het Gewest	413	5.606.293,82 €	5.672.749,19 €
Overige vorderingen	41X	5.434.981,49 €	263.984,54 €
Geldbeleggingen	51/53	- €	- €
Liquide middelen	54/58	11.894.582,27 €	15.444.457,04 €
Overlopende rekeningen	490/1	549.334,99 €	1.596.765,37 €
Totaal der activa	20/58	246.269.006,34 €	255.846.476,30 €

PASSIVA	Codes	Dienstjaar 2021	Dienstjaar 2022
Eigen vermogen	10 tot 15	83.088.838,80 €	87.839.566,86 €
Inbreng - Beschikbaar	110	8.185.084,43 €	8.185.084,43 €
Inbreng - Beschikbaar	111	650.000,00 €	650.000,00 €
Herwaarderingsmeerwaarden	12	- €	- €
Opslagruimten	13	10.210.849,68 €	10.115.874,67 €
Overgedragen resultaat	14	- 9.921.244,04 €	- 7.608.921,40 €
Investeringssubsidies	15	73.964.148,73 €	76.497.529,16 €
Voorzieningen voor risico's en kosten	16	7.047.037,50 €	9.174.399,84 €
Schulden	17/49	156.133.130,04 €	158.832.509,60 €
Schulden op meer dan één jaar	17	122.923.951,78 €	124.600.135,56 €
Financiële schulden	170/7	122.798.563,94 €	124.490.061,11 €
Schulden voor huurfinanciering en soortgelijke	172	52.753,00 €	9.118,76 €
Overige leningen	174/177	122.745.810,94 €	124.480.942,35 €
Overige schulden	178/179	125.387,84 €	110.074,45 €
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	33.112.038,62 €	33.457.295,42 €
Schulden > 1 jaar die binnen het jaar vervallen	42	5.359.460,40 €	5.301.462,46 €
Financiële schulden	43	21.391.503,94 €	20.670.921,58 €
Handelsschulden	44	4.777.773,51 €	5.792.867,62 €
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale & andere lasten	45/48	1.583.300,77 €	1.692.043,76 €
Overlopende rekeningen	492/3	97.139,64 €	775.078,62 €
Totaal der passiva	10/49	246.269.006,34 €	255.846.476,30 €

➤ BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Affectations et prélèvements		Exercice 2021	Exercice 2022
Perte à affecter (-)	69/70	- 9.800.504,61 €	- 7.465.153,46 €
Bénéfice de l'exercice à affecter	70/66	2.673.944,50 €	2.456.090,58 €
Perte de l'exercice à affecter (-)	66/70	- €	- €
Perte reportée de l'exercice précédent (-)	690	- 12.474.449,11 €	- 9.921.244,04 €
Affectations aux capitaux propres	691/2	- 120.739,43 €	- 143.767,94 €
à la réserve légale	690	- €	- €
aux autres réserves	6921	- 120.739,43 €	- 143.767,94 €
Résultat à reporter		- 9.921.244,04 €	- 7.608.921,40 €
Perte à reporter	793	- 9.921.244,04 €	- 7.608.921,40 €

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. JAARREKENINGEN 2022

Formaat Balanscentrale – Nationale Bank (BNB)

BIJLAGE 3. MODELFORMULIER VOOR HET 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.

**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 COMPTE(S) ANNUEL(S) en **EURO** approuvés par l'assemblée générale du **14-06-2023**

les AUTRE(S) DOCUMENT(S)

relatifs à

l'exercice couvrant la période du **01-01-2022** au **31-12-2022**

l'exercice précédent des comptes annuels du **01-01-2021** au **31-12-2021**

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 6.2.1, 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 : 12/02/2021 -

Date de fin de mandat : 30/06/2025

Avenue Richard Neybergh 1

1020 Laeken

BELGIQUE

TAFRANTI Karim

Président du Conseil d'Administration & Administrateur -

Date 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 71B 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

VANDERSCHELDEN Marijke

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

LONGIN Serge

Administrateur - Date de début de mandat : 25/09/2019 -
Date de fin de mandat : 30/06/2025
Rue des Sables 27C 2
1000 Bruxelles
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'Infirmerie 1
1000 Bruxelles
BELGIQUE

BE AUDIT SRL

0787885864
Boulevard du Souverain 24
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-08

Fin de mandat : 2025-06-07

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par :

SPEGELAERE Hélène
Commissaire
Boulevard du Souverain 24
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

RSM INTERAUDIT SRL

0436391122
Chaussée de Waterloo 1151
1180 Uccle
BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-08

Fin de mandat : 2025-06-07

Commissaire

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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) 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	0	0
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	230.002.971	220.288.618
Immobilisations incorporelles	6.2	21	192.854	204.970
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	229.761.268	220.076.402
Terrains et constructions		22	204.209.326	192.328.729
Installations, machines et outillage		23	7.368	10.314
Mobilier et matériel roulant		24	185.524	247.564
Location-financement et droits similaires		25	4.153.709	4.332.630
Autres immobilisations corporelles		26	930.241	968.821
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	20.275.100	22.188.344
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	48.848	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	48.848	7.245
Actions et parts		284	20	20
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	48.828	7.225

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS				
Créances à plus d'un an		29/58	25.843.506	25.980.389
Créances commerciales		29	1.705.936	1.852.539
Autres créances		290		
Stocks et commandes en cours d'exécution		291	1.705.936	1.852.539
Stocks		3	184.344	169.248
Approvisionnements		30/36	184.344	169.248
En-cours de fabrication		30/31	184.344	169.248
Produits finis		32		
Marchandises		33		
Immeubles destinés à la vente		34		
Acomptes versés		35		
Commandes en cours d'exécution		36		
		37		
Créances à un an au plus		40/41	6.912.003	11.514.684
Créances commerciales		40	975.270	473.409
Autres créances		41	5.936.734	11.041.275
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	15.444.457	11.894.582
Comptes de régularisation	6.6	490/1	1.596.765	549.335
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	255.846.476	246.269.006

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>87.839.567</u>	<u>83.088.839</u>
Apport	6.7.1	10/11	8.835.084	8.835.084
Disponible		110	8.185.084	8.185.084
Indisponible		111	650.000	650.000
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	10.115.875	10.210.850
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	8.284.969	8.523.712
Réserves disponibles		133	1.802.475	1.658.708
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+/-)	14	-7.608.921	-9.921.244
Subsides en capital		15	76.497.529	73.964.149
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	9.174.400	7.047.038
Provisions pour risques et charges		160/5	4.723.403	5.874.903
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	4.510.350	5.446.350
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	213.053	428.553
Impôts différés		168	4.450.997	1.172.135

N°	0403357276	C-app 3.2
----	------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES				
Dettes à plus d'un an	6.9	17/49	158.832.510	156.133.130
Dettes financières		17	124.600.136	122.923.952
Emprunts subordonnés		170/4	124.490.061	122.798.564
Emprunts obligataires non subordonnés		170		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		171		
Etablissements de crédit		172	9.119	52.753
Autres emprunts		173		
Dettes commerciales		174	124.480.942	122.745.811
Fournisseurs		175		
Effets à payer		1750		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	110.074	125.388
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	33.457.295	33.112.039
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	5.301.462	5.359.460
Dettes financières		43	20.670.922	21.391.504
Etablissements de crédit		430/8	20.670.922	21.391.504
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	5.792.868	4.777.774
Fournisseurs		440/4	5.792.868	4.777.774
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.141.084	1.029.822
Impôts		450/3	239.616	233.407
Rémunérations et charges sociales		454/9	901.468	796.415
Autres dettes		47/48	550.960	553.479
Comptes de régularisation	6.9	492/3	775.079	97.140
TOTAL DU PASSIF		10/49	255.846.476	246.269.006

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	33.217.862	31.994.427
Chiffre d'affaires	6.10	70	22.681.351	21.835.162
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)(-)	71		
Production immobilisée		72	919.855	769.994
Autres produits d'exploitation	6.10	74	9.616.656	8.245.778
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	0	1.143.493
Coût des ventes et des prestations		60/66A	31.745.994	29.950.543
Approvisionnements et marchandises		60	305.300	302.810
Achats		600/8	320.395	355.181
Stocks: réduction (augmentation)	(+)(-)	609	-15.096	-52.371
Services et biens divers		61	11.632.629	10.675.436
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)(-)	6.10	9.574.014	8.488.236
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	8.806.817	8.095.160
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	6.10	631/4	24.607
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)(-)	6.10	635/8	-1.151.500
Autres charges d'exploitation		6.10	640/8	2.554.126
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649	
Charges d'exploitation non récurrentes		6.12	66A	
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)(-)		9901	1.471.868
				2.043.884

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	2.888.139	2.824.287
Produits financiers récurrents		75	2.888.139	2.824.287
Produits des immobilisations financières		750	0	
Produits des actifs circulants		751	108.840	106.695
Autres produits financiers	6.11	752/9	2.779.299	2.717.592
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	2.265.712	2.418.018
Charges financières récurrentes	6.11	65	2.265.712	2.418.018
Charges des dettes		650	2.055.145	2.063.882
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+/-)	651	208.119	351.465
Autres charges financières		652/9	2.448	2.671
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+/-)	9903	2.094.294	2.450.153
Prélèvement sur les impôts différés		780	160.622	27.257
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+/-)	67/77	37.568	42.208
Impôts		670/3	37.569	42.208
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	0	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+/-)	9904	2.217.348	2.435.202
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	238.743	238.743
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+/-)	9905	2.456.091	2.673.945

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter		(+)/(-)		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9906	-7.465.153	-9.800.505
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent		(9905)	2.456.091	2.673.945
Prélèvement sur les capitaux propres		(+)/(-)		
sur l'apport		14P	-9.921.244	-12.474.449
sur les réserves		791/2		
		791		
		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2	143.768	120.739
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	143.768	120.739
Bénéfice (Perte) à reporter		(+)/(-)		
Intervention des associés dans la perte		(14)	-7.608.921	-9.921.244
Bénéfice à distribuer		794		
Rémunération de l'apport		694/7		
Administrateurs ou gérants		694		
Travailleurs		695		
Autres allocataires		696		
		697		

ANNEXE**ETAT DES FRAIS DE CONSTITUTION, D'AUGMENTATION DE L'APPORT, FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS ET FRAIS DE RESTRUCTURATION****Valeur comptable nette au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
20P	XXXXXXXXXX	0
8002	0	
8003	0	
8004	0	
(20)	0	
200/2	0	
204	0	

Mutations de l'exercice

Nouveaux frais engagés

Amortissements

Autres

(+) / (-)

Valeur comptable nette au terme de l'exercice**Dont**

Frais de constitution, d'augmentation de l'apport, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement

Frais de restructuration

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

67.195

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	1.043.744
8022	55.079	
8032		
8042		
8052	1.098.823	
8122P	XXXXXXXXXX	838.773
8072		
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	905.969	
211		192.854

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**TERRAINS ET CONSTRUCTIONS****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

Acquises 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
8191P	XXXXXXXXXX	301.691.067
8161	871.542	
8171		
8181	19.434.752	
8191	321.997.361	
8251P	XXXXXXXXXX	
8211		
8221		
8231		
8241		
8251		
8321P	XXXXXXXXXX	109.362.338
8271	8.425.698	
8281		
8291		
8301		
8311		
8321	117.788.036	
(22)	204.209.326	

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

Acquises 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	2.801	
8172		
8182		
8192	411.381	
8252P	XXXXXXXXXX	
8212		
8222		
8232		
8242		
8252		
8322P	XXXXXXXXXX	398.265
8272	5.748	
8282		
8292		
8302		
8312		
8322	404.013	
(23)	7.368	

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT**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

Acquises 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
8193P	XXXXXXXXXX	2.104.378
8163	42.907	
8173	115.241	
8183		
8193	2.032.044	
8253P	XXXXXXXXXX	
8213		
8223		
8233		
8243		
8253		
8323P	XXXXXXXXXX	1.856.813
8273	104.499	
8283		
8293		
8303	114.793	
8313		
8323	1.846.520	
(24)	<u>185.524</u>	

LOCATION-FINANCEMENT 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**Plus-values au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises 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****DONT**

Terrains et constructions

Installations, machines et outillage

Mobilier et matériel roulant

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	XXXXXXXXXX	8.245.929
8164	0	
8174	46.939	
8184		
8194	8.198.990	
8254P	XXXXXXXXXX	
8214		
8224		
8234		
8244		
8254		
8324P	XXXXXXXXXX	3.913.300
8274	152.347	
8284		
8294		
8304	20.366	
8314		
8324	4.045.281	
(25)	4.153.709	
250	4.135.155	
251	0	
252	18.555	

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**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

Acquises 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
8195P	XXXXXXXXXX	1.511.980
8165	12.750	
8175		
8185		
8195	1.524.731	
8255P	XXXXXXXXXX	
8215		
8225		
8235		
8245		
8255		
8325P	XXXXXXXXXX	543.159
8275	51.330	
8285		
8295		
8305		
8315		
8325	594.489	
(26)	930.241	

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTE VERSÉS**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

8196P XXXXXXXXXXXX

22.188.344

8166 17.521.508

8176

8186 -19.434.752

8196 **20.275.100**

8256P XXXXXXXXXXXX

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

Actées

8216

Acquises de tiers

8226

Annulées

8236

Transférées d'une rubrique à une autre

(+) / (-) 8246

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	
8166	17.521.508	
8176		
8186	-19.434.752	
8196	20.275.100	
8256P	XXXXXXXXXX	
8216		
8226		
8236		
8246		
8256		
8326P	XXXXXXXXXX	
8276		
8286		
8296		
8306		
8316		
8326		
(27)	20.275.100	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions

Cessions et retraits

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

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice**Réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Réductions de valeur au terme de l'exercice**Montants non appelés au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

(+)/(-)

Montants non appelés au terme de l'exercice**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE****AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES****VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE****Mutations de l'exercice**

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

(+)/(-)

Autres

(+)/(-)

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8393P	XXXXXXXXXX	20
8363		
8373		
8383		
8393	20	
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
8443		
8453		
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
8513		
8523		
8553P	XXXXXXXXXX	
8543		
8553		
(284)	20	
285/8P	XXXXXXXXXX	7.225
8583	41.603	
8593		
8603		
8613		
8623		
8633		
(285/8)	48.828	
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

	Exercice
Charges à reporter	200.535
Report gasoil non consommé	13.436
Report fournitures de bureau non consommées	5.046
Charge à reporter Petit Chemin Vert	1.377.748

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	8.185.084
(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

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXX	729.764
8703	XXXXXXXXXX	

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	

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 (2022)

Le Logement Bruxellois	Nombre de parts	Apports disponibles et indisponibles	Apports disponibles et indisponibles non appellés
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 (SLRB)	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 sociales

Provisions chantiers

Exercice
30.000
183.053

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	5.300.962
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	10.127
Etablissements de crédit	8841	
Autres emprunts	8851	5.290.835
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	500
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	5.301.462

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8802	20.907.858
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	9.119
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	20.898.739
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	20.907.858

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

	Codes	Exercice
Dettes financières	8803	103.582.204
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	103.582.204
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	110.074
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	103.692.278

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

Dettes financières	8921
Emprunts subordonnés	8931
Emprunts obligataires non subordonnés	8941
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951
Etablissements de crédit	8961
Autres emprunts	8971
Dettes commerciales	8981
Fournisseurs	8991
Effets à payer	9001
Acomptes sur commandes	9011
Dettes salariales et sociales	9021
Autres dettes	9051
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061

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

Dettes financières	8922
Emprunts subordonnés	8932
Emprunts obligataires non subordonnés	8942
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952
Etablissements de crédit	8962
Autres emprunts	8972
Dettes commerciales	8982
Fournisseurs	8992
Effets à payer	9002
Acomptes sur commandes	9012
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022
Impôts	9032
Rémunérations et charges sociales	9042
Autres dettes	9052
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	9062

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

Dettes fiscales échues	9072
Dettes fiscales non échues	9073
Dettes fiscales estimées	450

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

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076
Autres dettes salariales et sociales	9077

Codes	Exercice
9072	
9073	202.047
450	37.569
9076	
9077	901.468

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

Exercice
76.783
698.296

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Ventilation par catégorie d'activité

Location logements sociaux et autres

Ventilation par marché géographique

Belgique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Location logements sociaux et autres		22.681.351	21.835.162
Belgique		22.681.351	21.835.162
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	7.790.189	7.114.247
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	141	133
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	133,7	131,7
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	182.071	181.613
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	6.294.964	5.735.741
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.743.033	1.570.415
Primes patronales pour assurances extralégales	622	513.388	502.689
Autres frais de personnel	623	1.022.630	679.390
Pensions de retraite et de survie	624		

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

(+)/(-)

635

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

9110

Reprises

9111

Sur créances commerciales

Actées

9112

26.555

Reprises

9113

1.948

29.792

Provisions pour risques et charges

Constitutions

9115

932.070

1.367.050

Utilisations et reprises

9116

2.083.570

1.322.238

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

640

2.262.789

2.205.219

Autres

641/8

291.337

168.663

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société

Nombre total à la date de clôture

9096

11

13

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

9097

11,2

12,7

Nombre d'heures effectivement prestées

9098

14.631

16.595

Frais pour la société

617

173.388

185.739

Codes	Exercice	Exercice précédent
635		
9110		
9111		
9112	26.555	
9113	1.948	29.792
9115	932.070	1.367.050
9116	2.083.570	1.322.238
640	2.262.789	2.205.219
641/8	291.337	168.663
9096	11	13
9097	11,2	12,7
9098	14.631	16.595
617	173.388	185.739

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

Intérêts sur dégrèvements précomptes immobiliers d'exercices précédents

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	2.272.340	2.296.232
9126	382.109	421.357
754		
	39	2
	124.811	
6501		
6502		
6510	215.616	351.465
6511	7.497	
653		
6560		
6561		
654		
655		
	2.448	2.671

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

Ecarts de conversion de devises

Autres

Autres charges financières

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS			
Produits d'exploitation non récurrents			
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	76 (76A)	0 0	1.143.493 1.143.493
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	760 7620		1.143.493
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630		
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8 (76B)		
Produits financiers non récurrents			
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	
Charges d'exploitation non récurrentes		(66A)	
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
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 (66B)		
Charges financières non récurrentes			
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	37.569
9135	37.569
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	324.774

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	
	4.450.997

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	0	
9146	722.491	722.609
9147	1.417.066	1.258.079
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 gérés
 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 gérés
 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

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

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

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

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

Marchandises vendues (à livrer)

Devises achetées (à recevoir)

Devises vendues (à livrer)

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'année de service.
Le plan de Retraite est entièrement financé par l'employeur et aucune cotisation personnelle de la part du travailleur n'est prévue.
Il est procédé à 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 ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

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

Exercice

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

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

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

Garanties locatives C.P.A.S.

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)

Bail emphytéotique : Complexe Petit Chemin Vert durée 27 ans (période initiale soit 1er canon 1er paiement en 2022)

Engagement d'acquisition leasing 210346G200021Audi Q3 21/10/2024

Engagement d'acquisition leasing 70604200 Volvo 10/12/2024

Garanties locatives bloquées en banque

Garanties marchés publics

Engagement d'acquisition : Subsides régionaux octroyés par la Srb (solde cumulé)

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

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

Exercice

106.372

4.645

3.970

1.569.591

1.987.800

63.747.019

124.480.942

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	27.804
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 révisorale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9505	20.855
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

RÈGLES D'ÉVALUATION

VOIR ANNEXE 2

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Art 3:12 § 1-5° -c) montant des subsides en capitaux : Voir annexe Autres documents C15

Information relative à l'impôt : Voir annexe Autres documents C15

PERTES REPORTÉES

Malgré le fait que le bilan fait apparaître une perte reportée, le conseil justifie, conformément à l'article 3.6.6 du Code des Sociétés et Associations, l'application des règles comptables de continuité par le fait :
des actifs corporels (immeubles) recelant d'importantes plus-values latentes ;
de la nature de l'objet social et du secteur ;
de nos capitaux propres sont largement positifs ;
de notre capacité à se conformer aux conditions de remboursement des avances SLRB est intacte ;
de notre capacité à obtenir des financements/subsides pour le développement nécessaire de notre patrimoine immobilier ;
de l'agrément de la société par la Société du Logement de la Région Bruxelloise.

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

RAPPORT DE GESTION

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société: 33903

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

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	124,1	72,8	51,3
Temps partiel	1002	13,7	3,4	10,3
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	133,7	75,3	58,4
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	168.564	99.798	68.766
Temps partiel	1012	13.507	3.563	9.944
Total	1013	182.071	103.361	78.710
Frais de personnel				
Temps plein	1021	8.823.436	4.862.889	3.960.547
Temps partiel	1022	750.578	221.903	528.675
Total	1023	9.574.014	5.084.792	4.489.222
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	131,7	71,8	59,9
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	181.613	100.934	80.679
Frais de personnel	1023	8.488.236	4.382.787	4.105.448
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

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

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	124	17	135,9
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	123	17	134,9
Contrat à durée déterminée	111	1	0	1
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	76	4	78,9
de niveau primaire	1200	5	0	5
de niveau secondaire	1201	50	1	50,8
de niveau supérieur non universitaire	1202	10	1	10,9
de niveau universitaire	1203	11	2	12,2
Femmes	121	48	13	57
de niveau primaire	1210	0	0	0
de niveau secondaire	1211	26	4	28,9
de niveau supérieur non universitaire	1212	11	5	14,1
de niveau universitaire	1213	11	4	14
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	72	15	82,6
Ouvriers	132	52	2	53,3
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			11,2
Nombre d'heures effectivement prestées			14.631
Frais pour la société			173.388

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	51	5	53,6
210	20	5	22,6
211	31	0	31
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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	44	4	45,9
310	11	4	12,9
311	33	0	33
312			
313			
340			
341			
342			
343	44	4	45,9
350			

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

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	107	5811	82
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.432	5812	1.032
Coût net pour la société	5803	36.548	5813	16.228
dont coût brut directement lié aux formations	58031	36.548	58131	16.228
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

VOIR ANNEXE 3

N° 0403357276

C-app 15

AUTRES DOCUMENTS

(à spécifier par la société)

Art 3:12 § 1 - 5° c) Montant cumulé des subsides en capitaux

SUBSIDES	31/12/2021	31/12/2022	Mouvements 2022
Beliris	2.026.546 €	2.027.986 €	1.440 €
Charges d'Urbanismes	500.000 €	500.000 €	- €
Divers	192.145 €	192.145 €	0 €
Droits Tirages	6.504.110 €	8.752.598 €	2.248.488 €
Primes énergie	427.334 €	427.334 €	- €
Régies Quartiers	148.744 €	148.744 €	- €
Subsides fonds propres quadriennal	2.439.179 €	2.439.179 €	- €
Subsides fonds propres achats urgents	337.217 €	328.725 €	-8.492 €
SPF	22.539.576 €	22.539.576 €	- €
Subsides Plan Initial	27.818.743 €	31.111.746 €	3.293.003 €
Subsides Plan Logement	9.056.647 €	9.076.537 €	19.890 €
Subsides Ville	756.962 €	756.962 €	- €
Subsides Ville/Régional	9.007.888 €	9.007.888 €	- €
Subsides CŒuvre d'Art	221.809 €	346.148 €	124.340 €
Subsides Alliance Habitat	9.125.549 €	11.692.085 €	2.566.536 €
TOTAL	91.102.449 €	99.347.654 €	8.245.204 €

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 324.774,37 €

BIJLAGE 2. REGELS VOOR DE WAARDERING VAN DE INVENTARIS OP 31/12/2022

▲ 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 afschrijvingsaannuïteit slechts prorata temporis afgetrokken worden en anderzijds, op de afschrijving van de bijkomstige kosten, afschrijving op dezelfde manier als de hoofdsom van de aanschaf- of beleggingswaarde van de vaste activa.,

De jaarlijkse percentages of coëfficiënten zijn:

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

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

▪ Te huur gestelde woningen

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

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

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

- **Garages en winkels**

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

2,50%
Progressief volgens bouwdatum

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

- **Te huur gestelde woningen:**

Vanaf 1 januari 1994 zullen de nieuw gebouwde en gerenoveerde gebouwen lineair afgeschreven worden over 33, 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 uitrusting**

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

- **Kantoormeubilair** **10%**

- **Elektronische boekhoudings- en kantormachines** **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 belegde waarde over 20 jaar	5%
▪ Verbeteringswerken – In goede staat herstellen van woningen tussen twee verhuringen	

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

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

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

▪ Bestanden en programmatie	
De software wordt lineair afgeschreven over 3 jaar	
Lineaire afschrijving over de 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.	
Lineaire afschrijving over de belegde waarde over 3 jaar	33,33%

▪ **Overige materiële vaste activa (rubriek 26 van de mar)**

Worden onder deze rubriek geboekt, de onroerende werken van inrichting, constructie, afbraak, enz. die uitgevoerd worden aan een door de onderneming in huur genomen gebouw. De afschrijving van het bedrag van deze werken strekt zich lineair uit over de residuele duur van de huurovereenkomst.

▲ **AFTREKBAARHEID VAN VROEGERE VERLIEZEN**

▪ **Huidig stelsel**

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

De aftrek mag 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** **37.568,36 €**
- **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/herstellingen

N° groupe	Complexes	Solde cumulé 01/01/2022	Prélèvements 2022	Solde cumulé 31/12/2022
1	Blaes/Haute	1.659.217,26 €	93.525,75 €	1.752.743,01 €
2	Forêt d'Houthulst	1.231.715,02 €	13.360,58 €	1.245.075,60 €
3	Haeren	110.758,59 €	- €	110.758,59 €
4	Économie/Hectolitre	306.452,82 €	4.476,51 €	310.929,33 €
5	Quai de Chantier	209.347,84 €	15.833,85 €	225.181,69 €
6	Blaes/Miroir I	202.086,90 €	2.590,12 €	204.677,02 €
7	Haute I	73.970,65 €	- €	73.970,65 €
8	Louise/Lesbroussart	89.037,37 €	487,22 €	89.524,59 €
9	Cambre	558.810,77 €	9.793,33 €	568.604,10 €
10	Tanneur/Lavoir	147.590,82 €	- €	147.590,82 €
11	Meiboom	675.910,96 €	23.043,15 €	698.954,11 €
12	Haute II	1.364.846,63 €	9.438,56 €	1.374.285,19 €
13	Philanthropie	113.975,19 €	- €	113.975,19 €
14	Potiers I	565.677,02 €	- €	565.677,02 €
15	Minimes/Notre Dame de grâces	496.590,78 €	17.622,74 €	514.213,52 €
16	Marais/Ommegang	1.018.057,64 €	43.232,69 €	1.061.290,33 €
17	Potiers II	785.570,79 €	- €	785.570,79 €
18	Haute/Pieremans	777.196,71 €	11.798,26 €	788.994,97 €
19	Rempart des Moines	3.738.068,73 €	3.997,15 €	3.742.065,88 €
20	Brigitines	1.648.695,95 €	47.132,61 €	1.695.828,56 €
21	Querelle	3.815.177,13 €	56.803,93 €	3.871.981,06 €
22	Laines/Prévoyance	505.183,77 €	10.840,42 €	516.024,19 €
23	Laines 65	210.429,69 €	- €	210.429,69 €
24	Anvers	1.070.853,37 €	- €	1.070.853,37 €
25	Montserrat 36/40	80.187,07 €	5.333,34 €	85.520,41 €
26	Montserrat 50/56	191.916,46 €	6.358,11 €	198.274,57 €
27	Blaes/Miroir II	313.407,81 €	7.347,12 €	320.754,93 €
28	Christine	240.205,98 €	- €	240.205,98 €
29	Middelweg 43-45-47	34.853,35 €	757,27 €	35.610,62 €
30	Roue	22.205,79 €	1.865,57 €	24.071,36 €
31	Vautour	646.601,60 €	1.825,27 €	648.426,87 €
32	Montserrat 42	179.486,37 €	5.457,85 €	184.944,22 €
33	Montserrat 58-62	22.320,25 €	- €	22.320,25 €
34	Haeren (Donjon)	147.898,30 €	3.581,89 €	151.480,19 €
35	Montserrat 22	98.515,38 €	- €	98.515,38 €
36	Remblai	80.897,67 €	5.580,27 €	86.477,94 €
37	Soignies	5.063,71 €	- €	5.063,71 €
38	Tanneurs	8.531,92 €	- €	8.531,92 €
39	Plumes	8.865,50 €	- €	8.865,50 €
41	Seigneurie (Paroisse 56)	26.923,31 €	2.526,55 €	29.449,86 €
43	Molenblok	7.940,58 €	166,08 €	8.106,66 €
44	Petit Chemin Vert	- €	255,60 €	255,60 €
45	Versailles phase 1	364.424,98 €	50.014,88 €	414.439,86 €
46	Versailles phase 2	255.809,64 €	36.498,78 €	292.308,42 €
47	Versailles phase 3	675.907,15 €	82.985,20 €	758.892,35 €
48	Versailles phase 4	585.269,91 €	72.067,02 €	657.336,93 €
49	De Witte - de Haelen 3	73.736,31 €	- €	73.736,31 €

N° groupe	Complexes	Solde cumulé 01/01/2022	Prélèvements 2022	Solde cumulé 31/12/2022
50	Sureau	46.187,49 €	9.376,01 €	55.563,50 €
51	Brabanonne	345.565,26 €	33.665,62 €	379.230,88 €
52	Ménages 22 à 50	63.698,32 €	10.380,83 €	74.079,15 €
53	Portes Rouge 18	11.442,86 €	10.043,11 €	21.485,97 €
54	Montserrat 58/62/64	13.676,84 €	- €	13.676,84 €
55	Prévoyance 10	31.961,51 €	- €	31.961,51 €
56	Prévoyance 12	24.964,88 €	- €	24.964,88 €
57	Prêtre 22	56.377,69 €	78,69 €	56.456,38 €
58	Prévoyance 29-31	35.410,46 €	- €	35.410,46 €
59	Prévoyance 35	11.422,86 €	3.646,28 €	15.069,14 €
60	Prévoyance 32	40.906,38 €	- €	40.906,38 €
61	Ophem 26	11.935,96 €	- €	11.935,96 €
62	Fleuristes 26	46.371,97 €	- €	46.371,97 €
63	Lacaille 2/Arrosoir 3/Fleuriste 40-42	481.750,31 €	71.670,30 €	553.420,61 €
64	Minimes 75	3.952,09 €	3.754,99 €	7.707,08 €
65	Arrosoir 1/Pierremans 11	34.997,23 €	- €	34.997,23 €
66	Rasière	44.418,11 €	3.066,24 €	47.484,35 €
67	Ste Thérèse	12.005,47 €	- €	12.005,47 €
68	Harenheide/Middelweg	40.701,79 €	389,87 €	41.091,66 €
69	Middelweg 7 à 19	3.193,37 €	- €	3.193,37 €
70	Biebuyck	1.972,88 €	230,43 €	2.203,31 €
76	Angle	- €	5.356,78 €	5.356,78 €
72	Divers	373.699,11 €	- €	373.699,11 €
Total		27.182.804,28 €	798.256,85 €	27.981.061,13 €

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**0,00 €**

Terugneming van voorzieningen voor groot onderhoud en herstellingen (GOV) geboekt in voorzieningen voor grote herstellingen en groot onderhoud, terugnemingen **1.039.813,15 €**

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

- Voor geschillen op werven **7.500,00 €**
- Voor ontslagen **238.000,00 €**

▲ VOORZIENING VOOR GROOT ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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 doteert 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 doteert 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. De aldus gedane besteding mag het bedrag van genoemde kosten niet overschrijden, noch dat van de voorziening op de vorige 1 januari,
- de terugneming 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.

Provision pour gros entretiens et réparations (GER)		
Solde provision GER au 01/01/2022	5.446.350,00 €	
Dotation provisions GER 2022	902.070,00 €	
Prélèvement provisions GER 2022	-798.256,85 €	-936.000,00 €
Reprise provisions GER 2022	-1.039.813,15 €	
Solde provision GER au 31/12/2022	4.510.350,00 €	

▲ VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

▪ Voorziening voor ontslagen	30.000,00 €
▪ Voorziening voor geschillen op werven	0,00 €

▲ VOORZIENING VAKANTIEGELD

▪ Totale bruto bezoldigingen bedienden	(1) 3.703.712,58 €
▪ Voorziening 18,20%	674.075,69 €
▪ Vervroegd vakantiegeld, arbeidsduurvermindering	0,00 €

674.075,69 €

▪ Totale bruto bezoldigingen arbeiders	(1) 1.798.107,40 €
▪ Voorziening 10,27%	184.665,63 €

858.741,32 €

(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	21.665,87 €
---	--------------------

▲ 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 01/01/2022:	45.422,00 €
Geboekte waardeverminderingen in 2022:	0,00 €
Saldo op 31/12/2022:	45.422,00 €

=====

- ❖ WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN (ARTIKEL 48, WIB92, ART.22&23 KB/WIB92)

- ❖ **a. Waardevermindering op handelsvorderingen – huurachterstanden**

Berekeningscoëfficiënten voorzien door de BGHM:

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

Sociale huurders	301.839,53 €
Privé huurders	12.127,29 €
	313.966,82 €

Bewegingen 2022:

Saldo waardeverminderingen op 01/01/2022	289.359,72 €
Dotatie/Terugneming waardeverm. sociale huurders	26.555,30 €
Dotatie/Terugneming waardeverm. privé huurders	1.948,20 €
	313.966,82 €

Saldo waardeverminderingen op 31/12/2022

▲ **DETAIL**

LOCATAIRES SOCIAUX DÉBITEURS	704.721,75 €		
Locataires sortis :			
+ 1 an	124.425,53 €	100,00%	124.425,53 €
6-12 mois	55.180,14 €	50,00%	27.590,07 €
0 mois	46.075,53 €	0,00%	- €
Total	225.681,20 €		152.015,60 €
Locataires présents :			
+ 1 an	112.708,86 €	100,00%	112.708,86 €
6-12 mois	148.460,30 €	25,00%	37.115,07 €
0 mois	217.871,39 €	0,00%	- €
Total	479.040,55 €		149.823,93 €
LOCATAIRES PRIVÉS DÉBITEURS	37.056,62 €		
Locataires sortis :			
+ 1 an	2.808,24 €	100,00%	2.808,24 €
6-12 mois	18,30 €	50,00%	9,15 €
0 mois	- €	0,00%	- €
Total	2.826,54 €		2.817,39 €
Locataires présents :			
+ 1 an	5.418,52 €	100,00%	5.418,52 €
6-12 mois	15.565,52 €	25,00%	3.891,38 €
0 mois	13.246,04 €	0,00%	- €
Total	34.230,08 €		9.309,90 €
Total réduction valeur locataires sociaux & privés au 31/12/22	313.966,82 €		

❖ **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 **972.373,54 €**

▲ **SOLIDARITEITSTOEGLAGE**

Nieuwe waarderingsregel vanaf het boekjaar 2005:

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



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

ANNEXE 3. MODÈLE DE FORMULAIRE POUR LE RAPPORT ANNUEL

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 lingui-stique	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'Infirmerie, 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
LONGIN	Serge	69060633704	F	Rue des Sables, 27B bte 6, 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	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
	9.300,00 EUR	31/31	ATN GSM	144,00 EUR		
	1.921,80 EUR	19/20				
	721,80 EUR	9/10				
	320,80 EUR	4/10				
	2.002,00 EUR	20/20				
	561,40 EUR	7/10				
	1.601,60 EUR	16/20				
	802,00 EUR	10/10				
	1.601,60 EUR	16/20				
	641,60 EUR	8/10				
	802,00 EUR	10/10				
	2.002,00 EUR	20/20				
	641,60 EUR	8/10				
	802,00 EUR	10/10				

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 2¹, 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 4². 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 des 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 8³. Cette réduction n'est pas limitée.

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	Date d'approbation par le
--------	----------------	---------	--------------	---------------------	--------------------------	---------------------------

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 biconnunautaire, 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 :

1. les bourgmestres et échevins
2. les présidents et membres des bureaux permanents de CPAS
3. les conseillers communaux
4. les conseillers de CPAS

³ Les mandats visés sont les suivants :

1. les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional ou local,
2. les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional et local,
3. les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public biconnunautaire,
4. 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.

					l'organe compétent	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 services	25/01/2022	ZOOO sprl	5.626,50 EUR
Marché de services	04/02/2022	Archipelago/OFFICEU/Tractebel	223.850,00 EUR
Marché de services	07/02/2022	BESP STOFFEL & PARTNERS	45.193,50 EUR
Marché de travaux	07/03/2022	SOTRELCO sa	7.152,63 EUR
Marché de travaux	14/03/2022	VERBEKE	3.763,10 EUR
Marché de services	23/03/2022	IGRETEC	46.385,20 EUR
Marché de services	20/04/2022	VINCOTTE asbl	3.334,55 EUR
Marché de services	27/04/2022	DH-MC	51.520,59 EUR
Marché de travaux	09/05/2022	SPIE	8.798,53 EUR
Marché de services	10/05/2022	SGS Belgium SA	3.466,23 EUR
Marché de services	10/05/2022	CERESE	168.315,84 EUR
Marché de travaux	14/06/2022	CONSTRU-CARE	6.612,65 EUR
Marché de services	15/07/2022	BTv	86.517,47 EUR
Marché de services	13/07/2022	COREPRO	18.714,28 EUR
Marché de services	14/07/2022	RECOSOL	40.784,31 EUR

Marché de services	27/07/2022	IGRETEC	80.182,63 EUR
Marché de travaux	02/08/2022	BALCAEN	29.947,50 EUR
Marché de travaux	06/09/2022	BOUVE S.A	4.792,90 EUR
Marché de services	14/10/2022	IGRETEC	36.165,62 EUR
Marché de travaux	18/10/2022	SOTRELCO	675.379,50 EUR
Marché de services	03/11/2022	WHITEFORGE	738,10 EUR
Marché de services	03/11/2022	SGS Belgium SA	17.615,66 EUR
Marché de travaux	09/11/2022	BALCAEN	6.873,04 EUR
Marché de travaux	17/11/2022	QUINTELIER	5.580,90 EUR
Marché de travaux	21/11/2022	NICODEME & Co snc	1.754,50 EUR
Marché de services	29/11/2022	WHITEFORGE	1.331,00 EUR
Marché de travaux	14/12/2022	RENFORT CLEAN	6.084,40 EUR
Marché de services	15/12/2022	CERESE	82.328,40 EUR
Marché de travaux	19/12/2022	TM ACH Construct/Floré	5.939.366,18 EUR
Marché de services	21/12/2022	SOCORA	2.244,55 EUR

Marché de travaux	22/12/2023	Ferronnerie Vancampenhout	5.713,40 EUR
Marché de services	21/12/2022	P. COENRAETS	4.743,20 EUR

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

Subside	Date	Montant	Destinataire