

Dijledal CVBA SO – Sociale huisvesting Leuven

Vaartkom 1B
3000 LEUVEN
BE0400.634.447

JAARVERSLAG 2019

van de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van 1 juli 2020
over de activiteiten van onze vennootschap tijdens het boekjaar 2019.

Overeenkomstig de artikelen 3:5 tot 3:8 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen brengen wij verslag uit over de activiteiten van onze vennootschap tijdens het boekjaar en de jaarrekening (bestaande uit de balans, de resultatenrekening, de toelichting en de sociale balans), afgesloten op 31 december 2019.

1. Commentaar op de jaarrekening

1.1 Bespreking van de activa

1.1.1 Vaste activa (code 21/28)

De **vaste activa** (code 21/28) bedragen per einde boekjaar € 241.865.557,82.

De **materiële vaste activa** (code 22/27) (na afschrijvingen) zijn met € 6.382.550,38 toegenomen :

- In april werden 45 nieuwbouw woningen en appartementen Hertog Jan-I straat (Klein Rijsel) te Leuven in gebruik genomen.
- In november werden 33 nieuwbouw woningen en appartementen Hoornplein te Leuven in gebruik genomen.
- Aan de werven Minckelersstraat, Wilgenhof en Refugehof te Leuven werd verder gewerkt.
- De werven Mevrouwkensveld te Bierbeek en de werven Prins-Regentplein (fase 1), Schorenhof (renovatie) en Waterleidingsstraat te Leuven werden gestart.
- Voor de op stapel staande projecten Bruul te Bierbeek, Ophemstraat, Seringenlaan en Meuterweg te Oud-Heverlee en Artoistoren, OCMW-site, Kapucijnenvoer, Lolanden (fase 2), Prins-Regentplein (fase 2), Schorenhof (vervangingsbouw), Rustoordlaan en Koning Albertbuilding te Leuven werden erelonen aan ontwerpers betaald.
- In juni werd het bouwperceel Ophemstraat te Oud-Heverlee verworven via erfpacht tegen een eenmalige erfpachtvergoeding ten bedrage van € 71.211,60

In 2019 werden er 3 woningen aan de zittende huurder verkocht (Prins Regentlaan, Achturenstraat en Toekomststraat).

Er was ook een wederinkoop van de Asstraat 3/13.

Deze woning was eerder verkocht in 2014.

Verder was er ook een openbare verkoop van de Mezenlaan.

Dit resulteert dus in 4 verkochte woningen en 1 wederinkoop.

Eind 2019 waren er 3332 woonegelegenheden waarvan 2577 appartementen (= 77% van het totaal) en 775 huizen (23% van het totaal).

1.1.2 Vlottende activa (code 29/58)

De **vlottende activa** (code 29/58) verhogen met € 750.928,41.

De **voorraden** (code 30/36) : de materialen hebben een forse afname van € 203.690,16 en resulteren in een waarde van € 292.061,57 :

In het verleden werden de goederen in de bestelwagens (het zogenaamde wagenmagazijn) in het systeem meegeteld op de inventarislijst. In het wagenmagazijn zitten alle goederen die met het oog op plaatsing uit het hoofdmagazijn zijn uitgeschreven, maar nog niet gefactureerd.

Het is dus niet mogelijk deze goederen te tellen.

De samenvoeging van beide magazijnen gaf een foutief beeld van de waarde die nog op voorraad is. Daarom werd met de boekhouding afgesproken om vanaf 2019 enkel de fysiek aanwezige stock in het hoofdmagazijn te tellen en op te nemen in de inventarislijst.

De **handelsvorderingen** (code 40), onder andere de huurachterstallen, de te betalen saldi van afrekeningen van huurlasten, de openstaande facturen van onderhouds- en herstellingswerken, de schulden van vertrokken huurders en de dubieuze vorderingen op vertrokken huurders, bedragen € 324.219,18 en kennen een stijging van 220.107,44 of 5,49% ten opzichte van het vorige boekjaar.

Deze stijging is vooral veroorzaakt door nog te vorderen bedragen voor verkopen van huurwoningen voor een bedrag van 232.925,64 EUR per jaareinde.

De huurachterstallen van zittende huurders bedragen € 46.514,87 of 0,31% van de jaarlijks te ontvangen huurgelden.

De schulden van vertrokken huurders komen op € 717,37 na definitieve afboekingen en overboekingen naar dubieuze vorderingen.

In 2019 werden voor € 9.725,33 schulden van vertrokken huurders als definitief oninbaar in resultaat genomen.

Voor andere vertrokken huurders werd er voor € 7.954,51 provisie aangelegd omdat de recuperatie van hun schulden onwaarschijnlijk wordt.

Per einde boekjaar bedraagt het saldo van de dubieuze vorderingen na afboekingen en toevoegingen € 19.134,52.

Alle afboekingen werden gedaan rekening houdende met de waarderingsregels die in het debiteurenreglement zijn opgenomen.

De op 31 december van het boekjaar vaststaande maar nog niet gefactureerde saldi van huurlasten bedragen € 32.889,85

De **overige vorderingen** (code 41) bedragen € 976.044,72, en deze bevatten hoofdzakelijk nog te innen kapitaalsubsidies.

De **liquide middelen** (code 54/58) zijn verhoogd met € 1.144.408,23 dat in 2019 resulteert in € 16.043.025,67

Omdat wij pas op het einde van het boekjaar de aanslagbiljetten betreffende de onroerende voorheffing hebben ontvangen werden deze bijgevolg ook nog niet in 2019 betaald.

Het totaal van de **activa** (code 20/58) bedraagt € 260.979.143,90 (+ € 7.120.635,12).

1.2 Bespreking van de passiva

1.2.1 Eigen vermogen (code 10/15)

Het **eigen vermogen** (code 10/15) vermindert met € 2.271.976,32 wat resulteert in een

totaal van € 34.108.581,14.

Kapitaal en **reserves** (codes 10 en 13) blijven ongewijzigd.

Door het verlies van het boekjaar over te dragen naar volgend boekjaar komt het totale **overgedragen verlies** (code 14) op € 7.046.730,50

Na inresultaatneming en toekenning van nieuwe **kapitaalsubsidies** (code 15) blijft er een saldo van € 31.354.390,38

1.2.2 Voorzieningen en uitgestelde belastingen (code 16)

De **provisie voor grote herstellings- en onderhoudswerken** (code 162) bedraagt na toevoeging en besteding € 1.146.032,43

Door het behouden van de aangelegde provisie voor een hangend geschil blijft de post **voorzieningen voor overige risico's en kosten** (code 164/5) op € 2.500.000,00.

Op de toegezegde en geboekte kapitaalsubsidies blijven na inresultaatneming nog voor € 1.672.840,61 **uitgestelde belastingen** (code 168) gevormd.

1.2.3 Schulden (code 17/49)

De totale **schulden** (code 17/49) zijn met € 9.208.698,74 toegenomen en resulteren in € 221.551.871,79.

De totale leninglast gaat van € 202.515.976,23 naar € 211.325.710,55 (+ € 8.809.734,32).

De **schulden op meer dan één jaar** (code 17) verhogen met € 8.159.989,09, dat resulteert in € 206.620.490,99 :

- financiële schulden (code 170/4) (leningen) € 204.226.741,48 (+ € 8.097.031,30)
- overige schulden (code 178/9) (waarborgen) € 2.393.749,51 (+ € 62.957,79)

De **schulden op ten hoogste één jaar** (code 42/48) resulteren in € 12.885.112,57 ten opzichte van € 11.079.531,56 vorig boekjaar.

De schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (code 42) bedragen € 7.098.969,07

De **handelsschulden** (code 44) of openstaande leveranciersposten resulteren in € 3.581.793,77 (€ 2.568.983,52 in 2018). Het gaat hier voornamelijk over vorderingsstaten van aannemers voor de maand december die in januari of februari betaald worden.

In de **schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten** (code 45) bevatten nog de te betalen onroerende voorheffing 2019, de provisie voor vakantiegeld uit te betalen in 2020 en de openstaande, niet vervallen bedrijfsvoorheffing, RSZ en BTW op 31/12/2019.

De **overige schulden** (code 47/48) fluctueren van € 492.111,76 naar € 491.765,38
Deze schulden zijn voornamelijk vooraf betaalde huren en tegoeden van huurlasten op 31-12-2019 waarvan de huurders nog geen afrekening hebben gekregen.

Deze synthese toont de evolutie van de balans over de laatste vijf boekjaren:

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019
A Vaste activa	202.763.816,57	214.297.250,54	225.064.154,99	235.495.669,04	241.865.557,82
B Voorraden	266.849,90	421.046,59	413.326,28	506.999,67	303.440,94
C Vorderingen	2.163.202,75	2.274.901,82	2.329.627,37	2.938.572,63	2.748.651,54
D Beschikbaar	11.236.404,31	13.056.122,22	13.013.008,55	14.917.267,44	16.061.675,67
E Vlottende activa (B+C+D)	13.666.456,96	15.752.070,63	15.755.962,20	18.362.839,74	19.113.768,15
F Totale activa (A+E)	216.430.273,53	230.049.321,17	240.820.117,19	253.858.508,78	260.979.325,97
G Eigen vermogen	40.513.296,43	39.156.713,19	36.663.037,23	36.380.557,46	34.108.581,14
H Vreemd lang	164.481.517,64	177.048.474,09	189.226.730,04	203.595.280,17	216.233.998,75
I Vreemd kort	11.435.459,46	13.844.133,89	14.930.349,92	13.882.671,15	10.636.746,08
J Totaal vermogen (G+H+I)	216.430.273,53	230.049.321,17	240.820.117,19	253.858.508,78	260.979.325,97
K Permanent vermogen (G+H)	204.994.814,07	216.205.187,28	225.889.767,27	239.975.837,63	250.342.579,89
L Totaal vreemd vermogen (H+I)	175.916.977,10	190.892.607,98	204.157.079,96	217.477.951,32	226.870.744,83
M Financieel vreemd vermogen	164.871.108,82	178.214.506,92	190.241.878,71	204.846.767,95	213.719.459,07

2. Bespreking van de resultaten

2.1 Bedrijfsresultaten

2.1.1 Bedrijfsopbrengsten (code 70/76A)

De **bedrijfsopbrengsten** (code 70/76A) verhogen met € 93.253,69 en resulteren in € 18.503.502,06.

De **omzet** (code 70) voor 2019 resulteert in € 15.029.847,30 en kent een toename van € 248.260,17 of + 1,65%

De inkomsten uit reële huurgelden van woningen (zonder huren Alternatieve Financiering) stegen in 2019 van € 11.301.706,00 in 2018 tot € 12.137.809,02
In 2019 werden er 79 nieuwe entiteiten in gebruik genomen.

In 2019 waren er op jaarbasis 4092 niet-verhuringen (3574 wegens renovatie en toekomstige vernieuwbouw, 518 door frictieleegstand) tegenover 3503 in 2018 (+ 589). Het totale geraamde huurverlies in 2019 door deze leegstand bedraagt € 1.305.798,12
Deze toename heeft uiteraard een negatieve invloed op de totale huurinkomsten.

De gefactureerde kosten voor herstellingen ten laste van huurders bedroegen in 2019 € 85.237,26

De **andere bedrijfsopbrengsten** (code 74) stijgen met € 297.405,66 en gaan van € 1.484.510,72 (2018) naar € 1.781.916,38

Vooral de toename van recuperaties van kosten bij de huurders, recuperatie van onroerende voorheffing en schadevergoedingen van verzekeringen veroorzaken deze stijging.

Voor projecten Alternatieve Financiering ontvingen we € 99.040,95 tegemoetkomingen.

In 2019 hebben we tevens subsidies mogen ontvangen voor lopende of nog op te starten projecten:

- Schorenschhof : € 738.643,20 : voorschot van de VKF subsidie (VKF is Vlaams Klimaatfonds -Subsidies energetische projectmaatregelen) + € 175.500,00, is een uitbetaling van ELENA (ontvangen van LEUVEN 2030 betreffende studiekosten)
- Lovensveld : € 177.797,09 : een glaspremie

En van de provincie Vlaams-Brabant 'kleine projecten' hebben we in totaal een kapitaalsubsidie ontvangen van € 351.000,00, respectievelijk verdeeld onder de projecten Dassenstraat (€ 58.500,00), Ophemstraat (€ 58.500,00) en Waterleidingstraat (€ 234.000,00)

In het kader van het financieringssysteem 3 ontvingen we van de VMSW € 377.133,62 aanvullende intrestsubsidie FS3 – leningen (opnamefase) tot -1%.

De **niet-recurrente bedrijfsopbrengsten** (code 76A) bevatten een meerwaarde op de verkoop van 4 woningen voor een totaal bedrag van 640.248,20.

2.1.2 Bedrijfskosten (code 60/66A)

De **bedrijfskosten** (code 60/66A) bedragen € 18.437.930,66 een stijging van € 588.377,05 t.o.v. 2018.

Vooraf de wijziging in de voorraad materialen (zie punt 1.1.2 (Vorraden)) en de kosten hardware/software support verklaren deze stijging.

De kosten voor **diensten en diverse goederen** (code 61) daalden met € 139.153,97 en resulteren in een totaal van € 4.160.222,39

Het verschil wordt vooral verklaard door vermindering van beheersvergoedingen van de VMSW.

De cijfers zijn hier:

61	Diensten en diverse goederen	2018	2019
610	administratiekosten	250.723	376.335
611	onderhoud en herstellingen verhuurde gebouwen	2.114.558	2.056.864
612	aankopen gas, water elektriciteit	1.369.813	1.361.748
613	verzekeringen	93.658	109.613
614	erelonen advocaten, deskundigen, deurwaarders, schattingen	286.508	195.803
615	diverse kosten	51.412	66.640
616	beheersvergoeding VMSW (verminderingen)	13.343	-114.037
617	kosten uitzendkrachten	20.297	20.435
618	Zitpenningen, verzekering en RSVZ-bijdrage raad van bestuur	99.065	84.321

De **bezoldigingen en sociale lasten** (code 62) verhogen met € 87.000,08 tot € 2.947.278,48. Onder andere het vertrek, aankomst en pensioen van personeelsleden veroorzaakten aan deze verhoging.

Door activering van afgewerkte woningen en andere investeringen stijgen de **afschrijvingen** (code 630) met € 183.279,92 en resulteren tot een totaal van € 8.773.911,88

Na wijziging van de waarderingsregel werd op de post **voorzieningen voor risico's en kosten** (post 635/8) de voorziening voor onderhouds- en herstellingswerken terug

genomen (idem 2018). De nieuwe voorziening resulteert in € 1.146.032,43.

De **andere bedrijfskosten** (code 640/8) verhogen met € 81.623,45 van € 1.709.979,64 (2018) tot € 1.791.603,09

De grootste kost is hier wel de geboekte maar nog niet betaalde netto onroerende voorheffing, goed voor een totaal van € 1.640.705,51.
Wij zullen in 2020 tevens een bezwaarschrift (onthefing van OV) indienen wat de kost zal reduceren met € 113.264,99

Ook betaalden we in 2019 voor € 50.071,63 verhuiskosten van huurders die moeten verhuizen wegens renovatie of toekomstige afbraak van hun woonst.

De **niet-recurrente bedrijfskosten** (code 66A) bedragen € 100,00

Het bedrijfsresultaat (bedrijfsopbrengsten minus bedrijfskosten) resulteert voor boekjaar 2019 in een bedrijfsverlies van € -892.264 ten opzichte van de bedrijfswinst van € 560.695,00 in 2018.

Het verschil is toe te wijzen aan de afname van de voorraden (magazijn "bestelwagens" werd niet meer gewaardeerd), toename van afschrijvingen en de uitzonderlijke opbrengsten die lager zijn omdat er in tegenstelling tot 2018 slechts 4 huizen verkocht werden in plaats van 13 in 2018.

2.2 Financiële resultaten

2.2.1 Financiële opbrengsten (code 75/76B)

De **recurrente financiële opbrengsten** (code 75) stijgen met € 417.379,39 en resulteren in een totaal van € 3.278.986,54.

De **opbrengsten uit vlottende activa** (code 751) zijnde rentes op onze rekeningen bij de VMSW en de banken die goed zijn voor een totaal van € 8.530,08

De **andere financiële opbrengsten** (code 752/9) zijn enerzijds de in resultaat nemingen van kapitaalsubsidies : € 1.329.595,20.
Anderzijds kregen we via de VMSW € 1.576.961,25 intrestsubsidies voor FS3-leningen.

2.2.2 Financiële kosten (code 65/66B)

De **recurrente financiële kosten** (code 65) en meer bepaald de **kosten van schulden** (code 650) resulteren in een bedrag van € 4.033.072,86 tegenover € 3.810.591,34 in 2018.

Voor al onze VMSW-leningen betaalden we € 3.967.312,86 ten opzichte van € 3.531.878,00 in 2018.

Dit overzicht geeft de saldibevestiging weer betreffende de uitstaande kapitalen van leningen en goederen op rekening-courant bij de VMSW:

1. Tegoeden op rekening-courant bij VMSW

550000	Gewone rekening-courant (VMSW)	€ 13.196.723,02
531000	Termijnrekening VMSW op 1 jaar	€ 0,00
550400	Rekening-courant huurwaarborgen (VMSW)	€ 2.360.583,14

2. Schulden in rekening-courant bij VMSW

433000	Gewone rekening-courant (VMSW)	€ 0,00
--------	--------------------------------	--------

3. Uitstaande kapitalen van leningen bij VMSW

a. Kapitalen op meer dan 1 jaar bij VMSW

17335	Annuitentleningen VMSW huuractiviteiten	€ 188.640.116,36
1737	Leningen op middellange termijn VMSW - Vaste vervalddag - huurwoningen	€ 10.395.322,46
1738	Leningen op middellange termijn VMSW - Vaste vervalddag - koopwoningen	€ 50.817,16

b. Kapitalen op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen

42336	Annuitentleningen VMSW huuractiviteit	€ 6.056.843,99
4237	Leningen op middellange termijn VMSW - Vaste vervalddag - huurwoningen	€ 740.960,91
4238	Leningen op middellange termijn VMSW - Vaste vervalddag -	€ 0,00

2.3 Resultaat

De totale kosten voor het boekjaar 2019 resulteren in een totaal van € 22.472.717,19 (+ € 811.019,19 t.o.v. vorig boekjaar) terwijl de totale opbrengsten resulteren in een totaal van € 20.896.711,28 (- € 447.135,72 t.o.v. vorig boekjaar).

Onze vennootschap sluit hiermee het boekjaar 2019 af met een verlies van € 1.576.005,91

Voorgesteld wordt om dit verlies integraal over te dragen naar volgend boekjaar.

Deze synthese toont de evolutie van de resultaten over de laatste vijf boekjaren:

Voorafgaandelijk dient opgemerkt dat met het KB van 18/12/2015 tot omzetting van de Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement de uitzonderlijke resultaten vanaf boekjaar 2016 geschrapt worden als afzonderlijke rubriek van de resultatenrekening en dat ze ondergebracht worden onder de bedrijfsresultaten dan wel de financiële resultaten. Ze worden voortaan aangeduid als niet-recurrente resultaten.

Om de vergelijkbaarheid van de cijfers te behouden werden de cijfers van boekjaar 2015 ook in die zin aangepast, weliswaar zonder het eindresultaat te wijzigen.

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019
Omzet	14.540.154,81	14.119.822,19	14.572.791,86	14.781.587,13	15.029.847,30
Andere bedrijfsopbrengsten	1.088.322,93	1.130.608,26	1.254.251,40	1.484.510,72	1.781.916,38
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	751.196,45	417.501,36	202.481,48	2.144.150,52	733.902,61
Handelsgoed., grond- en hulpst.	-1.084.606,89	-139.815,15	-311.163,74	-283.587,47	-515.918,06
Diensten en diverse goederen	-3.593.310,60	-3.707.814,64	-3.724.703,87	-4.299.376,36	-4.160.222,39
Bezoldigingen	-2.758.843,85	-2.645.121,30	-2.826.490,09	-2.860.278,40	-2.947.278,48
Afschrijvingen en waardevermind.	-7.233.355,23	-7.716.983,29	-8.123.908,02	-8.504.953,74	-9.022.808,64
Andere bedrijfskosten	-1.443.962,60	-1.444.375,69	-1.609.277,39	-1.709.979,64	-1.791.603,09
Niet-recurrente bedrijfskosten	-127,76	-16.871,66	-104,03	-191.378,00	-100
Bedrijfsresultaat	265.467,26	-3.049,92	-566.122,40	560.694,76	-892.264,37
Financieel resultaat	-1.004.539,34	-1.047.331,54	-1.056.778,68	-950.537,16	-755.664,31
Uitzonderlijk resultaat					
Resultaat voor belastingen	-739.072,08	-1.050.381,46	-1.622.901,08	-389.842,40	-1.647.928,68
Uitgestelde belastingen/belastingen	68.392,58	69.639,63	70.400,64	71.991,86	71.922,77
Resultaat van het boekjaar	-670.679,50	-980.741,83	-1.552.500,44	-317.850,54	-1.576.005,91

3. Vooruitzichten en belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Sedert het afsluiten van het boekjaar hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van die aard zijn dat ze de financiële toestand van de maatschappij op 31 december 2019 zouden wijzigen.

De al aanbestede nieuwbouw-, renovatie- en onderhoudswerken zullen in het komende werkjaar (verder) worden uitgevoerd en/of opgestart.

Voor de nabije toekomst zijn volgende aankopen van gronden en/of realisatie van projecten gepland:

- Refugehof (Janseniushof) te Leuven, nieuwbouw
- Minckelersstraat te Leuven, nieuwbouw
- Prins Regentplein (fase 1) te Leuven (Kessel-Lo), vernieuwbouw
- Mevrouwkensveld te Bierbeek, nieuwbouw
- Korbeekhof (Pastoriestraat) te Bierbeek, nieuwbouw
- Schorenhof (fase 1 en 2) te Leuven, renovatie
- Waterleidingstraat te Leuven (Kessel-Lo), vernieuwbouw
- Artoisplein te Leuven, nieuwbouw
- Bruul te Bierbeek, nieuwbouw
- Seringenlaan te Oud-Heverlee, renovatie
- Prins Regentplein (fase 2) te Leuven (Kessel-Lo), vernieuwbouw
- Schorenhof (fase 3) te Leuven, vernieuwbouw
- Lolanden (fase 2) te Leuven (Kessel-Lo), vernieuwbouw
- Ophemstraat/Herpendaalstraat/Dassenstraat te Oud-Heverlee, verwerving gronden en nieuwbouw
- Kapucijnenvoer te Leuven, renovatie
- Meuterweg te Oud-Heverlee, renovatie
- Rustoordlaan te Leuven, vernieuwbouw
- Platte-Lostraat te Leuven, vernieuwbouw
- Koning Albertbuilding te Leuven, vernieuwbouw
- Hertogensite te Leuven, CBO-procedure, nieuwbouw en verwerving gronden en parkeerplaatsen
- Partisanenstraat-Poortveldstraat te Leuven, renovatie en/of vernieuwbouw
- OCMW-site te Leuven, verwerving gronden en nieuwbouw
- Wakkerzeelsebaan te Leuven, nieuwbouw
- Sint-Jansbergsesteenweg te Leuven, verwerving gronden en nieuwbouw

Tijdelijke stillegging van de werf Mevrouwkensveld zal een hoge kost vergen in 2020.

De corona-crisis zal een aantal gevolgen hebben voor de vennootschap:

- daling van inkomsten uit huur;
- uitgestelde verhuring van nieuwbouw- en renovatiewerven door tijdelijke stilleggingen;
- potentiële, evenwel betwistbare claims van aannemers bij die stilleggingen;
- gestegen werkingskosten.

Doordat onze kernactiviteiten echter noch productie noch verkoop behelzen en aangezien een groot deel van onze huurders een laag, maar relatief stabiel vervangingsinkomen heeft waardoor inkomensdaling door werkloosheid slechts een beperkte impact gaat hebben die mogelijk al gecompenseerd wordt door de eerder van overheidswege opgelegde huurverhoging, zijn we van mening dat deze crisis het voortbestaan van de vennootschap niet in het gedrang zal brengen.”

4. Verwerking van de resultaten: bestemming van het resultaat

De Raad van Bestuur vraagt de Algemene Vergadering de jaarrekening goed te keuren. Rekening houdend met het verlies na belastingen van het boekjaar van € 1.576.005,91 en een overgedragen verlies van € 5.470.724,59 bekomen we een te bestemmen verlies € 7.046.730,50. De Raad van Bestuur vraagt de instemming van de Algemene Vergadering om dit verlies over te dragen naar volgend boekjaar.

Te bestemmen verlies (code 9906)	- € 7.046.730,50
te bestemmen verlies van het boekjaar (code 9905)	- € 1.576.005,91
overgedragen verlies van het vorige boekjaar (code 14P)	- € 5.470.724,59
Over te dragen verlies (code 14)	- € 7.046.730,50

5. Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Overeenkomstig artikel 661, 6° van het Wetboek van vennootschappen en gelet op artikel 14 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de buitengewone algemene vergadering van 21 maart 2012 (Bijlage BS 12 april 2012) dient de Raad van Bestuur een speciaal verslag op te stellen over de wijze waarop de vennootschap het maatschappelijk doel heeft verwezenlijkt dat zij krachtens artikel 4 van de statuten heeft gesteld.

De leden van de Raad van Bestuur benadrukken dat het voornaamste oogmerk niet bestaat in het verlenen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan de vennoten. Voor wat betreft 2019 wordt er geen dividend uitgekeerd.

De leden van de Raad van Bestuur en de commissaris bevestigen dat er gedurende boekjaar 2019 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de vennootschap overeenkomstig artikel 4 van de statuten heeft bepaald.

De Raad van bestuur heeft ook vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De belangrijkste investeringen van 2019 betreffen de verwervingen van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten, de renovatie van het bestaand woningbestand en de opbouw van sociale woningen.

6. Verantwoording van de waarderingsregels (going concern)

Uit de resultatenrekening zien we een verlies van € 1.576.005,91. Rekening houdend met de aangelegde reserves en het gevormde eigen vermogen in het verleden heeft de vennootschap geen voorafgaande zichtbare structurele problemen en lijken de waarderingsregels vanuit de going concern verantwoord.

De Raad van Bestuur wijst op het specifieke karakter van de vennootschap inzake waarderingsregels en financiering ingevolge haar erkenning door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de hieruit voortvloeiende verplichtingen en richtlijnen.

7. Voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt

De voornaamste risico's en onzekerheden werden opgenomen onder de voorzieningen en zijn terug te vinden bij de waarderingsregels.

Doordat ondanks het invoeren van een nieuw financieringssysteem met negatieve rente onze nieuwbouwprojecten verlieslatend zijn en omwille van de zware schuldenlast ten

gevolge van het omvangrijke renovatietraject dat we al sinds de jaren '90 afgelegd hebben, bevinden we ons financieel nog steeds in zeer moeilijk vaarwater zonder uitzicht op verbetering gedurende de komende jaren, integendeel.

8. Bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

9. Andere verplichte informatie overeenkomstig het wetboek van de vennootschappen

Geen.

10. Gebruik van financiële instrumenten

Geen.

11. Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

Geen

12. Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard

Er zijn geen beslissingen genomen door de Raad van Bestuur waarbij artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is.

13. Remuneratieverslag

13.1.

De Raad van Bestuur stelde tijdens de zitting van 8 mei 2019 Christophe Stockman aan als voorzitter, en Magda Aelvoet en Alfons Laeremans als ondervoorzitters.
De Raad bevestigde tijdens dezelfde zitting Erik Thora als directeur.

Verder waren er ook volgende benoemingen/ wijzigingen in het bestuur :

Onderwerp akte : benoemingen

De Algemene Vergadering van 8 mei 2019 benoemde volgende personen tot bestuurder:

1. namens de Stad Leuven:

Mw. Magda AELVOET, Refugehof 9 bus 0801, 3000 Leuven (tot 2024)
Mw. Diane CAES, Nieuwstraat 63, 3018 Leuven (tot 2024)
Dhr. Louis DEBRUYNE, Pleinstraat 49, 3001 Leuven (tot 2022)
Dhr. Hannes DE GEEST, Wijnbergenstraat 66, 3010 Leuven (tot 2021)
Dhr. Ruben GELEYNS, Eendebroekstraat 95, 3012 Leuven (tot 2021)
Mw. Daisy KAERTS, Désiré Mellaertsstraat 108, 3010 Leuven (tot 2023)
Dhr. Alfons LAEREMANS, Tienssesteenweg 217, 3010 Leuven (tot 2024)
Dhr. Jan MERTENS, Mairainenplein 2 bus 0005, 3000 Leuven (tot 2024)
Dhr. Christophe STOCKMAN, Louls Woutersstraat 7, 3012 Leuven (tot 2024)
Mw. Aynur TASDEMIR, Diestsesteenweg 361, 3010 Leuven (tot 2020)

2. namens de Provincie Vlaams-Brabant:

Mw. Lucie DEWOLFS, Oolevaarstraat 9 bus 1, 3300 Tienen (tot 2021)

3. namens de gemeente Bierbeek:

Dhr. Herman HEYMANS, Noéstraat 21, 3360 Bierbeek (tot 2023)

4. namens de gemeente Oud-Heverlee:

Dhr. Jos RUTTEN, Wavorsebaan 130, 3050 Oud-Heverlee (tot 2020)

Van het ontslag van de volgende bestuurders, om redenen van Intrekken, vervallen of aflopen van hun mandaat, wordt akte genomen: Hervig BECKERS, Alexander BINON, Jaak BREPOELS, Etienne BRUGGEMANS, Thijs CRAANE, Edmond FEYFER, An HERMANS, Pierre NEEFS, Maurice RODEYNS, Tje ROEFS, Jo STULENS, Bram VAN BAELEN en Pieter VANDENBROUCKE.

13.2

Conform art. 4 van de Wet van 3 september 2017 betreffende de bekendmaking van niet-financiële informatie en informatie inzake diversiteit door bepaalde grote vennootschappen en groepen (BS 11/09/2017).

Vergoedingen leden Raad van Bestuur, Directiecomité en Verhuurcomité in 2019.

De vergoedingen van de bestuurders zijn gebaseerd op de door de Algemene Vergadering vastgelegde zitpenning van € 201,02 per zitting in 2019.

De voorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt per zitting een dubbele zitpenning.

Situatie van 01-01-2019 tot en met 07-05-2019		Situatie vanaf 8-05-2019	
Naam	Netto Zitpenningen	Naam	Netto Zitpenningen
Fons Laeremans (voorzitter)	€ 5.226,52	Christophe Stockman (voorzitter)	€ 8.442,84
Etienne Bruggemans (ondervoorzitter)	€ 2.613,26	Fons Laeremans (ondervoorzitter)	€ 4.422,44
Christophe Stockman (ondervoorzitter)	€ 2.211,22	Magdalena Aelvoet (ondervoorzitter)	€ 3.417,34
Bestuurders		Bestuurders	
Beckers	€ 2.211,22	Diane Caes	€ 1.407,14
Binon	€ 1.005,10	Louis Debruyne	€ 3.015,30
Brepoels	€ 2.613,26	Hannes De Geest	€ 3.819,38
Caes	€ 402,04	Lucia Dewolfs	€ 1.206,12
Craane	€ 804,08	Ruben Geleyens	€ 3.618,36
Feyfer	€ 1.809,18	Herman Heymans	€ 3.417,34
Hermans	€ 603,06	Daisy Kaerts	€ 1.407,14
Heymans	€ 804,08	Jan Mertens	€ 1.407,14
Kaerts	€ 1.608,16	Jos Rutten	€ 804,08
Neefs	€ 1.608,16	Aynur Tasdemir	€ 1.407,14
Rodeyans	€ 804,08		
Roefs	€ 1.608,16	Totaal	€ 37.791,76
Stulens	€ 201,02		
Van Baelen	€ 804,08		
Vandenbroucke	€ 603,06	TOTAAL AANTAL ZITPENNINGEN 2019	€ 65.331,50
Totaal	€ 27.539,74		

Het aantal zitpenningen heeft een daling in 2019 en resulteert van € 81.614,12 (2018) naar € 65.331,50.

14. Klachtenrapportage

Artikel 12 van het Vlaams Klachtendecreet stelt dat jaarlijks voor 10 februari een schriftelijk verslag moet worden ingediend bij de Vlaamse ombudsman over de ingekomen klachten en de bevindingen van de behandeling van deze klachten. Datzelfde artikel bepaalt dat het verslag moet worden opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur. Deze bepaling is ook opgenomen in de door de SHM opgestelde klachtenprocedure.

Cijfergegevens 2019

Totaal aantal klachten: 5
Aantal ontvankelijke klachten:
 Aantal (deels) gegronde klachten: 5
 Aantal (deels) opgeloste klachten: 5

De klachten zijn opgelost doordat de de dienstverlening met de onderhoudsmaatschappij van de liften is stopgezet. In 2020 wordt er overgeschakeld naar een nieuwe onderhoudsmaatschappij.

14.1. Interventies en wachtdienst

Overzicht van het aantal interventies en wachtdiensten

Aantal interventies 4.867

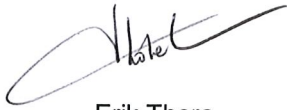
Aantal oproepen wachtdienst: 1.016

Aantal interventies wacht:242

Werken in uitbesteding:

- Herstellingen allerlei (herstellingen van daken, grondwerken, metselwerk, sanitair, ...): 89 uitgevoerde opdrachten voor een totaal bedrag van € 132.908,52
- Schilderwerken (in woningen en appartementen): 50 uitgevoerde opdrachten voor een totaal bedrag van € 78.951,70
- Vervangen ruiten: 50 uitgevoerde opdrachten voor een totaal van € 16.643,29
- Vellen van bomen die een gevaar konden opleveren: 6 opdrachten voor een totaal van € 4.770,00
- Er werd eerder een planning opgesteld om stelselmatig de afvoeren in onze appartementsgebouwen te controleren op aankalking en, indien nodig, een ontkalking uit te voeren. In 2019 werden de hieronder vermelde sites gecontroleerd maar bleek ontkalking nog niet nodig te zijn.
 - Eenmeilaan 232-234-236, 3010 Leuven
 - Groefplein 1 t/m 13 & E.Remyvest 30-32, 3000 Leuven
 - St.Maartensdal 1-2, 3000 Leuven

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 17-06-2020.



Erik Thora
Directeur



Christophe Stockman
Voorzitter