

# Dijledal CVBA SO – Sociale huisvesting Leuven

## JAARVERSLAG 2021

van de raad van bestuur aan de Algemene Vergadering van 11 mei 2022  
over de activiteiten van onze vennootschap tijdens het boekjaar 2021.

---

*Overeenkomstig artikel 3:5 en 3:6 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen brengen wij U verslag uit over onze jaarrekening en de activiteiten betreffende het boekjaar 2021. De jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening, de toelichting en de sociale balans, vormt één geheel en werd opgemaakt overeenkomstig de wetgeving van toepassing op onze vennootschap.*

### 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 273.621.301 euro.

De **materiële vaste activa** (code 22/27) (na afschrijvingen) zijn met 11.184.562 euro toegenomen;

- Oplevering Waterleidingstraat 24 appartementen
- Oplevering Prins Regentplein 30 appartementen (Fase 1)
- Stijging erfpacht: verwerving via OCMW Oud-Heverlee voor 50 jaar: Herpendaalstraat. 86.419 euro
- IT-vernieuwing ten bedrage van 26.465 euro in het kader van thuiswerk en corona.

In 2021 werd er geen enkele woning aan de zittende huurder verkocht.

Het totaal aantal te verhuren woonegelegenheden bedroeg eind 2021: 3403

- 2.615 appartementen (77% van totaal)
- 788 huizen (23% van totaal).

De **financiële vaste activa** (code 28) stegen met 500 euro m.b.t. waarborg voor groep autoveiligheid.

##### 1.1.2 Vlottende activa (code 29/58)

De **vlottende activa** (code 29/58) stijgen met 3.959.807 euro waar vooral de stijging van de liquide middelen met 3.188.923 euro en de stijging in de voorraad omwille van de koopwoningen Mevrouwkensveld 848.187 euro aan de basis liggen.

De **voorraden** (code 30/36)

- Stijging voorraad onroerende goederen bestemd voor de verkoop: 848.187 euro  
Koopwoningen Mevrouwkensveld.



### 1.2.2 Voorzieningen en uitgestelde belastingen (code 16)

De *provisie voor grote herstellings- en onderhoudswerken* (code 162) blijft behouden en bedraagt 893.600 euro

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 2,5 miljoen euro.

Op de toegezegde en geboekte kapitaalsubsidies vinden we 1.841.785 euro *uitgestelde belastingen* (code 168).

### 1.2.3 Schulden (code 17/49)

De totale *schulden* (code 17/49) zijn met 13,7 miljoen euro toegenomen en bedragen nu 254.350.697 euro.

De *schulden op meer dan één jaar* (code 17) verhogen met 15,63 miljoen euro tot 237.574.097 euro met een verdeling als volgt:

- financiële schulden (code 170/4) (leningen)	235,03 miljoen	+	15,53 miljoen euro
- overige schulden (code 178/9) (waarborgen)	2,54 miljoen	+	98.919 euro

De *schulden op ten hoogste één jaar* (code 42/48) bedragen 14,46 miljoen euro tegenover 16,48 miljoen euro vorig boekjaar of een daling van 2.028.643 euro.

De schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (code 42) bedragen 7.629.163 euro.

De *handelsschulden* (code 44) of openstaande leveranciersposten dalen met 2.351.779 euro. Hier valt vooral op dat de rekening m.b.t. te ontvangen facturen aannemers daalt van 3,42 mio naar 1,35 mio. Oorzaak ligt hier in een tijdige facturering.

In de *schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten* (code 45) zitten de nog te betalen onroerende voorheffing 2021, de provisie voor vakantiegeld uit te betalen in 2021 en de openstaande, niet vervallen bedrijfsvoorheffing, RSZ en BTW op 31/12/2021.

De *overige schulden* (code 47/48) kennen een stijging van 115.995 euro tot 888.587 euro totaal. Deze schulden zijn voornamelijk vooraf betaalde huren en tegoeden van huurfasten op 31/12/2021 waarvan de huurders nog geen afrekening hebben gekregen.

Hieronder een synthese van de evolutie van de balans over de laatste vijf boekjaren. (voor 2019 zijn het gecorrigeerde cijfers)

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021
A Vaste activa	225.064.154	235.495.669	241.865.557	262.441.896	273.621.301
B Voorraden	413.326	506.999	303.440	292.332	1.141.589
C Vorderingen	2.329.627	2.938.572	2.748.469	2.953.054	2.893.331
D Beschikbaar	13.013.008	14.917.267	16.061.675	15.863.976	19.034.250
E Vlootende activa (B+C+D)	15.755.962	18.362.839	19.113.586	19.109.362	23.069.170
F Totale activa (A+E)	240.820.117	253.858.508	260.979.143	281.551.258	296.690.471
G Eigen vermogen	36.863.037	36.380.557	34.108.581	35.831.291	37.104.186
H Vreemd lang	189.226.730	203.595.280	211.939.364	227.035.252	242.809.683
I Vreemd kort	14.930.349	13.882.671	14.931.198	18.684.715	16.776.600
J Totaal vermogen (G+H+I)	240.820.117	253.858.508	260.979.143	281.551.258	296.690.471
K Permanent vermogen (G+I)	225.889.767	239.975.837	246.047.945	262.886.543	279.913.871
L Totaal vreemd vermogen (H+I)	204.157.079	217.477.951	226.870.562	246.719.967	259.586.282
M Financieel vreemd vermogen	190.241.878	204.646.787	213.719.460	229.493.308	245.203.260

## 2. Bespreking van de resultaten

### 2.1 Bedrijfsresultaten

#### 2.1.1 Bedrijfsopbrengsten (code 70/76A)

De bedrijfsopbrengsten (code 70/76A) dalen met 2.770.548 euro tot 18.129.383 euro.

De omzet (code 70) voor 2021 bedraagt 15,4 miljoen euro en kent een daling van 42.079 euro.

De opbrengsten uit huurgelden stegen van 12.896.398 tot 13.235.856 euro.

Deze verhoging is niet alleen het gevolg van huurverhogingen maar ook van de verhuring in de loop van 2021 van 24 appartementen Waterleidingstraat en 30 appartementen Prins Regentplein.

Overzicht geraamde huurverliezen door leegstaand ; renovatie en toekomstige vernieuwbouw en frictieleegstand:

Leegstaand : geraamde huurverlies					
Maand	Aantal		Gemidd huurprijs	Ger. huurverlies	
	Frictieleegstand	Renov/vernieuwing		Frictie	Renov/vernieuwing
Januari	90	353	355,41	31.986,90	125.459,73
Februari	79	362	352,05	27.811,95	127.442,10
Maart	75	365	351,64	26.373,00	128.348,60
April	75	368	352,31	26.423,25	129.650,08
Mei	83	374	352,35	29.245,05	131.778,90
Juni	192	282	351,14	67.418,88	99.021,48
Juli	131	306	355,47	46.566,57	108.773,82
Augustus	127	308	352,96	44.825,92	108.711,68
September	123	308	352,61	43.371,03	108.603,88
Oktober	133	309	352,78	46.919,74	109.009,02
November	133	310	352,43	46.873,19	109.253,30
December	134	310	351,29	47.072,86	108.899,90
Totaal	1375	3955		484.888,34	1.394.952,49
Totaal 2021				1.879.840,83	
Vergelijk met 2020				1.646.985,00	
Toename				232.855,83	

De gefactureerde kosten voor herstellingen ten laste van huurders bedroegen in 2021 81.026 euro.

De *andere bedrijfsopbrengsten* (code 74) stijgen met 1.140.238 euro en gaan van 1,54 naar 2,67 miljoen euro.

Hier zien we vooral een sterke stijging van de rekening GSC (Gewestelijke sociale correctie) met lage huren van 292.918 euro naar 1.280.666 euro.

Voor projecten Alternatieve Financiering ontvingen we 23.909 euro tegemoetkomingen. Deze nam wel een einde in 2021.

Via de Stad Leuven kregen we van het stedenfonds voor het project wooncultuur 103.999 euro subsidie, idem aan 2020.

In het kader van het financieringssysteem 3 (FS3) ontvingen we van de VMSW 712.532 euro aanvullende intrestsubsidie tot -1%.

Als *niet-recurrente bedrijfsopbrengsten* (code 76A) werd er een forfaitaire vergoeding geboekt van VMSW. Door een fout in de software van de VMSW was de marktwaarde van een deel van de panden verkeerd. Hierdoor waren er een heel deel huurprijzen te laag. (5507 euro)

Ook omvat dit 18.470 euro aan huurdersachterstallen waarvan de inning onzeker was.

Een klein bedrag van 1.321 euro op deze rekening wordt verkregen door de vergoeding uit erfpacht.

### 2.1.2 Bedrijfskosten (code 60/66A)

De **bedrijfskosten** (code 60/66A) bedragen 18,90 miljoen euro. Een stijging met 749.073 euro.

De kosten voor **diensten en diverse goederen** (code 61) stegen met 74.176 euro tot 4,47 miljoen euro.

De cijfers zijn hier:

61	Diensten en diverse goederen	2021	2020	2019
610	administratiekosten	382.282	398.931	376.335
611	onderhoud en herstellingen verhuurde gebouwen	2.374.166	2.148.279	2.058.864
612	aankopen gas, water elektriciteit	1.247.944	1.295.477	1.361.748
613	verzekeringen	136.928	144.598	109.613
614	erelonen advocaten, deskundigen, deurwaarders, schellingen	216.831	336.840	195.803
615	diverse kosten	49.908	46.429	66.640
616	beheersvergoeding VMSW	-88.956	-54.591	-114.037
617	kosten uitzendkrachten	69.089	0	20.435
618	Zilpenningen, verzekering en RSVZ-bijdrage raad van bestuur	83.983	84.039	84.821

De **bezoldigingen en sociale lasten** (code 62) verhogen met 97.725 euro tot 3.212.041 euro.

De **afschrijvingen** (code 630) met bedragen 8.469.002 of kennen een stijging van 112.783 euro.

De post **voorzieningen voor risico's en kosten** (post 635/8) bleven onveranderd t.o.v. 2020.

De **andere bedrijfskosten** (code 640/8) verhogen met 107.594 euro van 2,18 miljoen tot 2,28 miljoen euro.

De grootste post in deze kosten is de geboekte maar nog niet betaalde onroerende voorheffing met ongeveer 2,00 miljoen euro.

Ook betaalden we in 2021 voor 127.799 euro verhuiskosten van huurders die moeten verhuizen wegens renovatie of sloop van hun woonst.

De **niet-recurrente bedrijfskosten** (code 66A) bedragen 130.427 euro.

Dit is de alternatieve financiering die stopgezet werd in 2021 (Q1).

Het bedrijfsresultaat (bedrijfsopbrengsten minus bedrijfskosten) resulteert voor boekjaar 2021 in een bedrijfsverlies van 773.295 euro tegenover een bedrijfsverlies van 892.264 euro in 2019.

2020 was een uitzonderlijk jaar waar de bedrijfswinst van 2.746.326 voornamelijk toe te schrijven viel aan de uitzonderlijk hoge niet-recurrente bedrijfsopbrengsten door terugname van de afschrijvingen.

## 2.2 Financiële resultaten

### 2.2.1 Financiële opbrengsten (code 75/76B)

De **recurrente financiële opbrengsten** (code 75) verhogen met 462.428 euro tot 3.942.127 euro.

De **opbrengsten uit vlottende activa** (code 751) omvatten de rentes op onze rekeningen bij de VMSW en de banken : 9.172 euro.

De **andere financiële opbrengsten** (code 752/9) zijn enerzijds inresultaatnemingen van kapitaalsubsidies. Deze bedragen 1.320.207 euro.  
Anderzijds kregen we via de VMSW voor 2.612.744 euro Interestsubsidies 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) bedragen 4.696.958 euro tegenover 4.318.594 euro in 2020.

Voor al onze VMSW-leningen betaalden we 4.242.584 euro aan interesten tegenover 3.907.213 euro in 2020.

## 2.3 Resultaat

De totale kosten voor boekjaar 2021 bedragen:  
Bedrijfskosten : 18.902.678 euro (+749.073 t.o.v. 2020)  
Financiële kosten : 4.737.217 euro (+215.883 t.o.v. 2020)

De totale opbrengsten voor boekjaar 2021 bedragen:  
Bedrijfsopbrengsten: 18.129.383 euro  
Financiële opbrengsten: 3.942.127 euro  
Belastingen en onttrekkingen : 46.679 euro

Onze vennootschap sluit hiermee het boekjaar 2021 af met een verlies van 1.521.706 euro.  
Hierdoor neemt het overgedragen verlies een saldo van 6.805.147 euro.

Hieronder een synthese van de evolutie van de resultaten over de laatste vijf boekjaren.

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021
Omzet	14.572.791,86	14.781.587,13	15.029.847,30	15.470.124,17	15.428.045
Andere bedrijfsopbrengsten	1.254.251,40	1.484.510,72	1.781.916,38	1.535.800,34	2.676.039
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	202.481,48	2.144.150,52	733.902,61	3.894.006,28	25.299
Handelsgoed ; grond- en hulpst.	-311.163,74	-283.587,47	-515.918,06	-344.493,96	-342.855
Diensten en diverse goederen	-3.724.703,67	-4.299.376,36	-4.160.222,39	-4.400.001,67	-4.474.178
Bezoldigingen	-2.826.490,09	-2.860.278,40	-2.947.278,48	-3.114.315,76	-3.212.041
Afschrijvingen en waardevermind.	-8.123.906,02	-8.504.953,74	-9.022.808,64	-8.117.083,43	-8.457.976
Andere bedrijfskosten	-1.609.277,38	-1.709.979,64	-1.791.603,09	-2.177.606,91	-2.285.201
Niet-recurrente bedrijfskosten	-104,03	-191.378,00	-100,00	-102,87	-130.427
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-566.122,40</b>	<b>560.694,76</b>	<b>-892.264,37</b>	<b>2.746.325,99</b>	<b>-773.295</b>
Financieel resultaat	-1.056.778,68	-950.537,16	-755.664,31	-1.041.835,06	-795.090
Uitzonderlijk resultaat					
Resultaat voor belastingen	-1.622.901,06	-389.842,40	-1.647.928,68	1.704.690,93	-1.568.385
Uitgestelde belastingen/belastingen	70.400,64	71.991,86	71.922,77	58.597,84	46.679
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-1.552.500,44</b>	<b>-317.850,54</b>	<b>-1.576.005,91</b>	<b>1.763.288,77</b>	<b>-1.521.706</b>

### **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 2021 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 o.a. volgende aankopen van gronden en/of realisatie van projecten gepland:

- Verwerving gronden en bungalows Ruelenspark van Swal – 1.754.900 euro - in het kader van de woonmaatschappij – RvB 09.03.2022
- verwerving Pimberg Bierbeek van de gemeente – lopende – richtprijs 297.750 euro – RvB 07.07.2021

Aantal verplichte verkopen voor de nabije toekomst:

- Bastinstraat 37 wordt verkocht – RvB 09.03.2022
- Hoogland 96: ondertekening akte op 12/4
- Hoogland 41: voorbereiding van compromis
- Hoogland 24: wachten op schattingsverslag van notaris.
- Tarweschoof 30: voorbereiding van compromis
- Spaarstraat 162: Afwachten akkoord met schattingsverslag

### **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 van het boekjaar van 1.521.706 euro en een overgedragen verlies van 5.283.442 euro bedraagt het te bestemmen verlies 6.805.147 euro. De raad van bestuur vraagt de instemming van de algemene vergadering om dit verlies over te dragen naar volgend boekjaar.

<b>Te bestemmen verlies (code 9906)</b>	<b>- 6.805.148 euro</b>
te bestemmen verlies van het boekjaar (code 9905)	- 1.521.706 euro
overgedragen verlies van het vorige boekjaar (code 14P)	- 5.283.442 euro
<b>Over te dragen verlies (code 14)</b>	<b>- 6.805.148 euro</b>



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

Overeenkomstig artikel 8:5, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 2021 wordt er geen dividend uitgekeerd.

De leden van de raad van bestuur en de commissaris bevestigen dat er gedurende boekjaar 2021 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 2021 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 blijkt een verlies van 1.521.706 euro.

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 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen van toepassing is.

### 13. Remuneratieverslag

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, en Directiecomité in 2021.

De vergoeding van de bestuurders is gebaseerd op de door de Algemene Vergadering vastgelegde zitpenning en bedraagt voor het jaar 2021 per zitting 201,02 EUR. De voorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt per zitting een dubbele zitpenning.

<b>Naam</b>	<b>Bruto zitpenningen</b>
Christophe Stockman (voorzitter)	12.061,20
Fons Laeremans (ondervoorzitter)	6.633,66
Magda Aelvoet (ondervoorzitter)	7.035,70
<b>Bestuurders</b>	
Diane Caes	2.010,20
Louis Debruyne	6.834,68
Hannes De Geest	6.030,60
Lucia Dewolfs	2.010,20
Ruben Geleyns	7.035,70
Herman Heymans	7.035,70
Daisy Kaerts	1.809,18
Jan Mertens	2.211,22
Jos Rutten	804,08
Maurice Rodeyns	1.407,14
Aynur Tasdemir	2.211,22
<b>Totaal</b>	<b>65.130,48</b>

## 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.

### 1. Cijfergegevens 2021

Totaal aantal klachten:	16
Aantal ontvankelijke klachten:	16
Aantal (deels) gegronde klachten:	15
Aantal (deels) opgeloste klachten:	16

### 2. Klachtenbeeld 2021

Sommige bewoners betwisten hun factuur, dit gaat meestal over kleine herstellingen die Dijledal op hun vraag uitvoert maar vallen onder de huurdersverantwoordelijkheid. We merken ook dat de huurders soms niet lijken te beseffen dat men niet alle reservestukken kan bijhebben en dan de dag zelf al reageren hierop, terwijl de dag erna de herstelling dan kan afgewerkt worden. Maar de klachten zijn van uiteenlopende aard.

### 3. Concrete realisaties en voorstellen

We hebben in 2021 geen speciale acties ondernomen met betrekking tot de klachten. Het betrof klachten die los van mekaar stonden.

Goedgekeurd door de raad van bestuur dd. 13 april 2022



Erik Thora  
Directeur



Christophe Stockman  
Voorzitter