



De Ideale  
Woning

Jaarverslag  
2020



**De Ideale  
Woning**

# **Jaarverslag 2020**

VERSLAG RAAD VAN BESTUUR OVER HET DIENSTJAAR 2020

# Inhoud

Woord van de voorzitter	5
Gegevens van de vennootschap	7
Aandeelhouders	8
Projecten – overzicht der bouwactiviteiten	9
Belangrijke renovatiewerken	37
Gronden	38
Patrimonium	45
Kandidaten & huurders	48
Nieuwe verhuringen	52
Verhuringen	55
Huurders	57
Huurprijzen	61
Huurachterstal	64
Koopwoningen	66
Leefbaarheid en participatie	69
Klachten	74
Personeel	75
Balans, resultatenrekening en jaarrekening	77

C

A

# Woord van de voorzitter

---



DIRK DE KORT – VOORZITTER

## 2020 was een uitzonderlijk jaar.

Corona heeft niet alleen een enorme impact gehad op het persoonlijke leven van onze huurders en werknemers, het virus zorgde er ook voor dat onze organisatie voor nieuwe en onverwachte uitdagingen kwam te staan. Het vroeg flexibiliteit en creativiteit om snel te schakelen en het werk veilig en goed verder te kunnen zetten.

Onze huurders probeerden we vanuit onze vier regioteams zo goed mogelijk te informeren over de coronamaatregelen. We organiseerden een belactie waarbij 2400 huurders werden bereikt, maar stuurden ook gerichte brieven en openden een nieuwe Facebookpagina.

Enkele sociaal assistentes kregen een opleiding tot 'Covid coach'. Tijdens de coronacrisis was voor onze bewoners dat bemoedigend woord van onze medewerkers, dat telefoontje van vrijwilligers, dat kaartje van de organisatie,... een schouderklopje dat zorgt voor een warme (t)huis. In de organisatie zelf maakten we ondertussen telewerk mogelijk, waarbij videomeetings de norm werden. Bij huisbezoeken en werfbezoeken werden de afstandsregels gerespecteerd.

2020 was ook een jubileumjaar voor De Ideale Woning. Onze organisatie werd opgericht in 1920 en vierde dus haar 100-jarig bestaan. Hoewel de geplande festiviteiten door het coronavirus niet konden doorgaan, lieten we deze mijlpaal niet onopgemerkt voorbij gaan. Eind oktober lanceerden we ons nieuwe logo en een nieuwe huisstijl. We bouwden hierbij voort op de missie en visie die we in 2019 opnieuw formuleerden: 'Een warme thuis bezorgen aan zoveel mogelijk mensen: dat is ons dagelijks engagement.'

Om die missie waar te maken werd ook afgelopen jaar veel gebouwd, gerenoveerd en verhuurd. Ons personeelsbestand groeide afgelopen jaar van 66 naar 74. Naast versterking voor ons bouwteam, wierven we extra ondersteunende rollen aan om onze professionalisering verder te zetten en onze dienstverlening te verbeteren.

Ons patrimonium groeide het voorbije jaar met bijna honderd woningen naar

---

6400, nooit eerder verhuurden we zoveel woningen. Ook na 100 jaar blijft de vraag naar sociale huurwoningen enorm. In 2020 groeide het aantal kandidaat-huurders met 20% naar 19.612. Grote investeringen in nieuwe sociale huurwoningen zijn meer dan ooit nodig.

Waar De Ideale Woning zich in de beginjaren van haar bestaan vooral focuste op het bouwen van eengezinswoningen, zijn er in de afgelopen honderd jaar tal van woonvormen bijgekomen. Ook nu nog blijft onze organisatie innoveren en proberen we bij elk nieuw bouwproject tegemoet te komen aan de woonwensen van morgen. Projecten worden daardoor steeds complexer, maar beantwoorden zo nog meer aan belangrijke maatschappelijke uitdagingen.

Er zitten op dit moment meerdere veelbelovende projecten in de pijplijn. In Antwerpen, Kontich en Schoten werken we samen met getalenteerde jonge architecten die zijn aangesteld via de Meesterproef van de Vlaams bouwmeester. Twee nieuwe Senioren Thuis projecten staan op til en steeds meer zorgorganisaties vinden hun weg naar De Ideale Woning om aangepaste huisvesting voor specifieke doelgroepen te realiseren. In Wijnegem wordt de realisatie van het allereerste cohousingproject voor sociale huurders steeds concreter. Het cohousingproject zal er deel uitmaken van onze nieuwe wijk De Werve Hoef waar we volop inzetten op duurzaamheid. De komende jaren zullen we op dat vlak verdere stappen zetten om de milieupact van onze projecten te kunnen beperken. Het voorbije jaar werden de eerste stappen op dat vlak reeds gezet:

we onderzoeken de mogelijkheden voor de uitbouw van warmtenetten, het hergebruik van waardevolle gebouwonderdelen, het toepassen van houtskelet- en CLT-bouw enz.

De relance uit de coronacrisis, de woonnood en de vraag naar meer duurzamere woningen kunnen worden aangepakt door architecten met innovatieve bouwconcepten en door de bouwsector met klimaatvriendelijke renovaties, in samenwerking met het team van de Vlaamse Bouwmeester, het VMSW, Agentschap Wonen Vlaanderen, VLAIO, medewerkers en bestuurders van lokale besturen.

Het Vlaams regeerakkoord heeft bepaald dat alle SHM's en SVK's worden samengevoegd. Er zal bovendien nog maar één actieve woonactor zijn per gemeente. Vanaf 2020 is de organisatie in dialoog gegaan met de verschillende gemeenten, ook de Raad Van Bestuur speelt hier een actieve rol in. Het komende jaar zal duidelijk gaan worden hoe de toekomst van De Ideale Woning er precies uit zal zien.

De coronacrisis heeft tot op de dag van vandaag een impact op ons dagelijks werk en leven. Maar het leven is als zeilen, ook met tegenwind kun je vooruitgaan. Ook tijdens dit uitzonderlijke jaar stonden onze bevlogen medewerkers elke dag opnieuw klaar voor onze bewoners. Ze gingen op creatieve wijze aan de slag met uitdagingen als de leefbaarheid in de wijken, de groter wordende woonnood en de plannen voor de hervorming van onze vertrouwde structuur van huisvestingsmaatschappij. Ik wil alle medewerkers dan ook hartelijk bedanken voor hun grote motivatie en inzet.

# Gegevens van de vennootschap

---

**Vennootschap:**

CV DE IDEALE WONING

Erkend door de VMSW – nummer 1010

**Maatschappelijke zetel:**

DIKSMUIDELAAN 276

2600 BERCHEM

Tel.: 03/320.29.70

E-mail: [info@deidealewoning.be](mailto:info@deidealewoning.be)

Website: [www.deidealewoning.be](http://www.deidealewoning.be)

**Raad van Bestuur:****Mandaat**

			Begin	Einde
D. DE KORT	voorzitter	Privé	2018	2024
A. VERHOEVEN	bestuurder	Privé	2016	2022
L. VAN OCKEN	bestuurder	Privé	2018	2024
E. VAN DER PLANKEN	bestuurder	Afgevaardigde Gemeenten	mei/19	2025
E. BRYDENBACH	bestuurder	Afgevaardigde Gemeenten	mei/19	2025
H. JONGENELEN	bestuurder	Afgevaardigde Gemeenten	2013	2025
L. DEVRIESE	bestuurder	Afgevaardigde Gemeenten	2014	2025
D. CROLLET	bestuurder	Afgevaardigde Gemeenten	mei/19	2025
R. VERHOEVEN	bestuurder	Afgevaardigde Gemeenten	2013	2025
W. WECKHUYSEN	bestuurder	Afgevaardigde Provincie	mei/19	2025

**Commissaris-revisor:**

MOORE AUDIT BV | Bedrijfsrevisor

**Directie:**

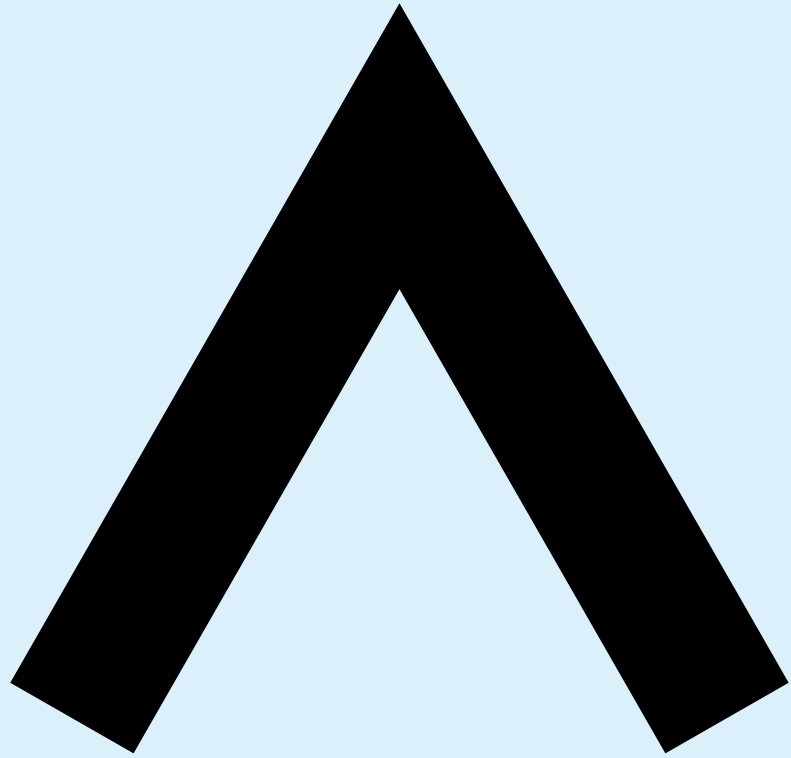
G. EYCKMANS | Directeur

# Aandeelhouders

nr. aandeelhouders	aantal aandelen	waarde €	kapitaal	
			opgevraagd €	niet opgevraagd €
1 Vlaams Gewest	13.860	34.372,80	17.193,78	17.179,02
2 Provincie Antwerpen	13.860	34.372,80	17.193,78	17.179,02
35 Stad Mortsel	1.000	2.480,00	1.240,53	1.239,47
36 Gemeente Borsbeek	500	1.240,00	620,27	619,73
37 O.C.M.W. Borsbeek	500	1.240,00	620,27	619,73
39 Gemeente Essen	800	1.984,00	992,43	991,57
40 Gemeente Hemiksem	2.000	4.960,00	2.481,06	2.478,94
41 Gemeente Wommelgem	500	1.240,00	620,27	619,73
42 Gemeente Kalmthout	800	1.984,00	992,43	991,57
43 Gemeente Lint	1.000	2.480,00	1.240,53	1.239,47
44 Gemeente Wijnegem	867	2.150,16	1.075,54	1.074,62
45 O.C.M.W. Wijnegem	633	1.569,84	785,26	784,58
46 Gemeente Rumst	2.000	4.960,00	2.481,06	2.478,94
47 Gemeente Niel	3.750	9.300,00	4.652,00	4.648,00
48 Stad Antwerpen	40.125	99.510,00	54.554,50	44.955,49
50 Gemeente Schoten	1.000	2.480,00	1.240,53	1.239,47
51 Gemeente Stabroek	10.424	25.851,53	24.612,06	1.239,47
52 Gemeente Kontich	1.000	2.480,00	1.240,53	1.239,47
53 Gemeente Malle	1.500	3.720,00	1.860,80	1.859,20
54 Gemeente Brecht	1.000	2.480,00	1.240,53	1.239,47
57 O.C.M.W. Boechout	1.000	2.480,00	1.240,53	1.239,47
66 Gemeente Edegem	2.000	4.960,00	2.481,06	2.478,94
78 O.C.M.W. Malle	5.793	14.366,64	14.366,64	0,00
79 Gemeente Boechout	17.772	44.074,55	44.062,58	11,97
80 J. Theunis, Napoleonkaai 17/19, Antwerpen	40	99,20	49,61	49,59
88 Gemeente Aartselaar	1.000	2.480,00	1.240,53	1.239,47
102 Gemeente Hove	500	1.240,00	620,27	619,73
103 K. Laurent, Belpairestraat 4/51, Berchem	10	24,80	12,41	12,39
104 O.C.M.W. Hove	500	1.240,00	620,27	619,73
105 H. Smits, Doornboomweg 6, Ranst	10	24,80	12,41	12,39
107 Gemeente Kapellen	860	2.132,80	1.066,86	1.065,94
108 P. van den Broek, F. D. Beuckeleerlaan 2/1, Schilde	25	62,00	31,01	30,99
109 G. Van Dyck, Van Geertstraat 57/11, Borgerhout	25	62,00	31,01	30,99
110 Mw. L. Aerts-Lietaer, Cronckenroystraat 24, Edegem	25	62,00	31,01	30,99
111 V. Geerts, J. Van Rijswijcklaan 168B, Antwerpen	25	62,00	31,01	30,99
112 Mw. A. De Bie, Plantinlaan 72, Stabroek	10	24,80	12,41	12,39
113 J. Lauwers, F. Primslei 23, Borsbeek	50	124,00	62,03	61,97
115 R. Bisschops, St.-Hubertusstraat 113, Berchem	10	24,80	12,41	12,39
116 M. Hense, Vossenboslaan 40, Essen	10	24,80	12,41	12,39
119 L. Van Ocken, Waasdonk 89, Deurne	10	24,80	12,41	12,39
120 ACW Noord & Kempen, Nationalestraat 111, Antwerpen	7.510	18.624,79	4.662,40	13.962,39
121 ACW Zuid & Rupel, Nationalestraat 111, Antwerpen	7.500	18.599,99	4.650,00	13.949,99
122 O.C.M.W. Zandhoven	100	248,00	62,00	186,00
123 B. Goris, Boniverlei 250, 2650 Edegem	10	24,80	12,40	12,40
124 O.C.M.W. Lint	500	1.240,00	310,00	930,00
125 BKMW vzw, Nationalestraat 111, Antwerpen	7.500	18.600,00	4.650,00	13.950,00
126 Sociaal Winkelpunt ACW vzw, Nationalestraat 111, Antwerpen	7.500	18.600,00	4.650,00	13.950,00
127 A. Verhoeven	20	49,60	24,80	24,80
<b>totaal op 31 december 2020</b>	<b>157.434</b>	<b>390.436,29</b>	<b>221.968,59</b>	<b>168.467,70</b>



# Projecten



**Overzicht der  
bouwactiviteiten**

# Projecten in realisatie

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>AARTSELAAR</b>						
Aartselaar Palmboomstraat	28			28		in verhuur/ verkoop
Aartselaar Antwerpsesteenweg 38	9			9		in verhuur/ verkoop
Aartselaar Den Draeck / De Cranelei 13	15			15		in verhuur/ verkoop



Aartselaar | Antwerpsesteenweg 38



Aartselaar | De Craenelei 13

## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>ANTWERPEN</b> Antwerpen Groen Kwartier buurtlokaal						realisatie
<b>BERCHEM</b> Berchem Binnengebieden Berchem en Borgerhout						realisatie
<b>BORGERHOUT</b> Borgerhout Kattenberg/ Vinçottestraat  Borgerhout Gitschotellei 335	17  8	5		17  8	5	in verhuur/ verkoop  in verhuur/ verkoop
<b>EDEGEM</b> Edegem Drie Eikenstraat / Joe Englishlaan		19		19		definitief opgeleverd

Edegem |  
Drie Eikenstraat



## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>EKEREN</b>						
Ekeren Driehoekstraat	5			5		realisatie
Ekeren Pastorijveld	6			6		realisatie
<b>HEMIKSEM</b>						
Hemiksem school Delvauxstraat	40			35	5	
<b>HOVE</b>						
Hove Jan Frans Gellynckstraat Matexi	14			14		definitief opgeleverd
<b>MALLE</b>						
Malle Oostmalle – Zonedauwlaan	56	14		56	14	in verhuur/ verkoop
Malle Pastoor Van Loenhoutlaan infrastructuurwerken						aanbesteding en gunning



## Projecten

Vervolg



Malle | Zonedauwlaan



## Projecten

Vervolg



Malle |  
Klaverveld



## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>MORTSEL</b>						
Mortsel Roderveld	37			37		in verhuur/ verkoop
Mortsel Drabstraat Condominium	51			51		realisatie
<b>RANST</b>						
Ranst Schuurblok	22	8		30		realisatie



Ranst | Schuurblok

## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>RUMST</b> Rumst klooster	10			10		in verhuur/ verkoop
<b>SCHOTEN</b> Schoten Paalstraat 118-122-124	20			20		realisatie
Schoten Paalstraat Aldi	4			4		in verhuur/ verkoop
<b>WOMMELGEM</b> Wommelgem Kandonklaar	16			16		realisatie
Wommelgem Welkomstraat 109-111	6			6		realisatie
Wommelgem Welkomstraat 25-27-29	10			8	2	realisatie
Wommelgem Beukenlaan	12			12		in verhuur/ verkoop



## Projecten

Vervolg



Wommelgem | Welkomsstraat 109

## Projecten

Vervolg



Wommelgem | Welkomsstraat 25



## Projecten

Vervolg



Wommelgem | Welkomsstraat 25

# Projecten in ontwikkeling

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>AARTSELAAR</b>						
Aartselaar Laar 11	19			19		voorontwerp
Aartselaar Koekoekstraat	16			16		projectstudie
<b>ANTWERPEN</b>						
Antwerpen Eendrachtstraat		19		19		definitief ontwerp
Antwerpen Londenstraat 44	7			7		schetsontwerp



Antwerpen | Londenstraat 44

## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>BERCHEM</b> Berchem Daenenstraat	5			5		definitief ontwerp
<b>BOECHOUT</b> Boechout BMT	33			33		voorontwerp
<b>EDEGEM</b> Edegem Pegode	20			20		projectstudie
Edegem Fort-V-straat - site Minerve	60			60		voorontwerp
<b>EKEREN</b> Ekeren Jos Claessensstraat	8				8	definitief ontwerp
Ekeren Hoekakker	60		60	95	25	projectstudie
<b>ESSEN</b> Essen Essen III						projectstudie
<b>HEMIKSEM</b> Hemiksem Heuvelstraat - Steenbakkerijstraat	14			12	2	voorontwerp
Hemiksem Nieuw Hemiksem						projectstudie
Hemiksem Abdijstraat 23	1				1	definitief ontwerp

## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
Hemiksem Delvauxstraat 40	3			3		definitief ontwerp
<b>HOVE</b>						
Hove Lintsesteenweg 26-28	20					projectstudie
Hove Van Hemeldonckstraat	3			3		schetsontwerp
<b>KALMTHOUT</b>						
Kalmthout Achterbroek						projectstudie
Kalmthout Kerkeneind-West / Zoete Dreef	40			40		definitief ontwerp
Kalmthout Warandalei			9	9		definitief ontwerp
Kalmthout Nieuwmoer	35					voorontwerp



## Projecten

Vervolg

---

Kalmthout | Kerkeneind west-Zoete Dreef



Kalmthout | Achterbroek

# Projecten

## Vervolg



Kalmthout | Nieuwmoer



## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>KAPELLEN</b> Kapellen Antwerpsesteenweg 237	7					projectdefinitie
<b>KONTICH</b> Kontich Vredestraat 140	4			4		aanbesteding en gunning
Kontich Josephine - Kontich III	13			13		definitief ontwerp
Kontich Klooster	7					voorontwerp
<b>LINT</b> Lint Zevenhuizen	61	14		42	33	projectdefinitie
Lint Kasteelplein fase 1	45	3		45	3	projectstudie
Lint Kasteelplein fase 2						
Lint Kasteelplein fase 3						
Lint Vogelzang						projectstudie

## Projecten

Vervolg

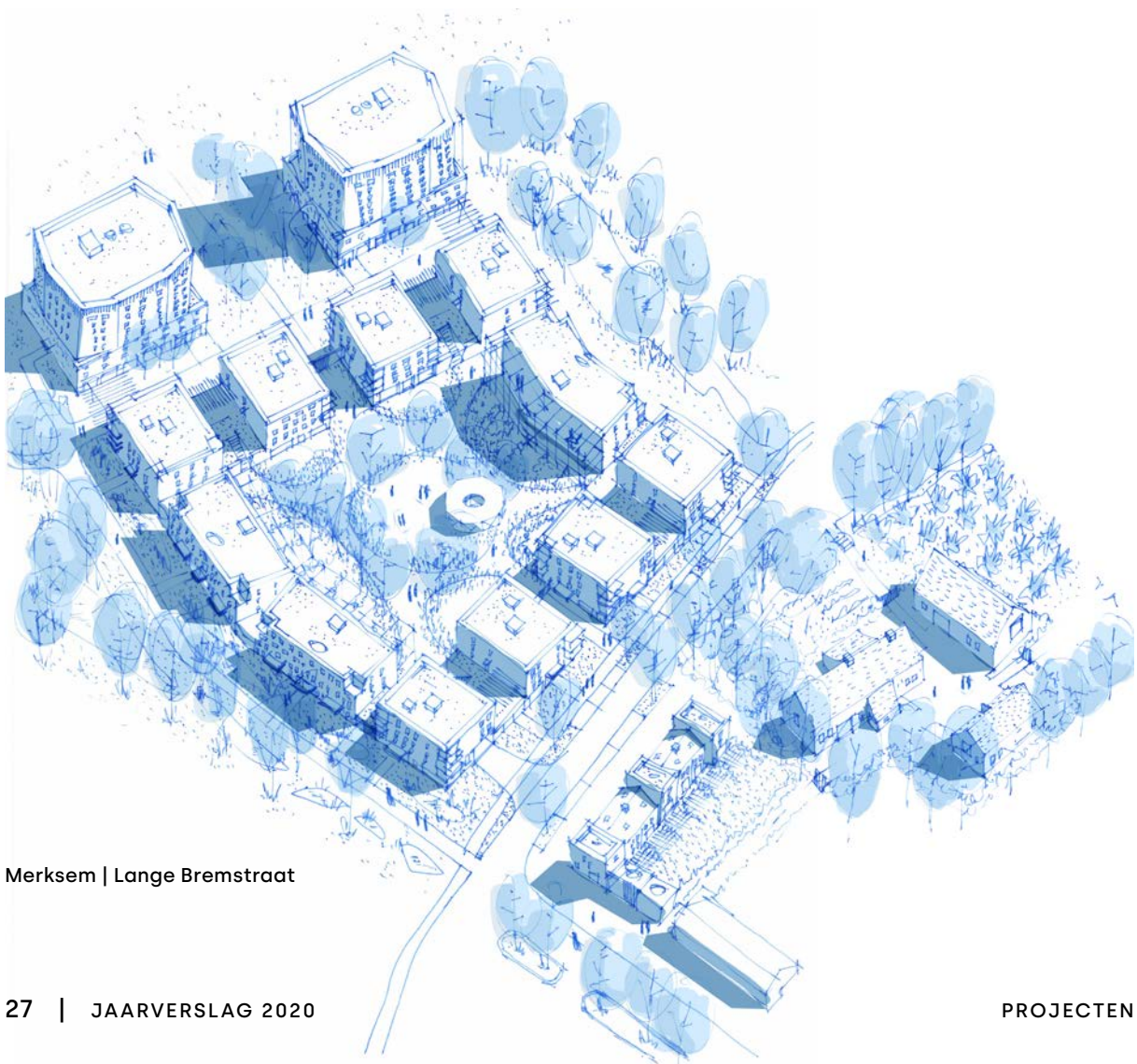


Lint | Zevenhuizen

## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>MERKSEM</b> Merksem Lange Bremstraat 92-94 en 96-114 (fase 1)						schetsontwerp
Merksem Lange Bremstraat 92-94 en 96-114 (fase 2)						
Merksem Lange Bremstraat 92-94 en 96-114 (fase 3)						



Merksem | Lange Bremstraat

## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>MORTSEL</b> Mortsel Lepelhof	25			25		aanbesteding en gunning
<b>MORTSEL</b> Mayerlei	7			7		voorontwerp
Mortsel Liersesteenweg	6			6		
Mortsel Stadsterras	17					
<b>NIEL</b> Niel Boomsestraat 16	2			2		definitief ontwerp
Niel Nielderhoff	31			31		definitief ontwerp
Niel E. Claessensstraat / Volkenbondstraat	7			7		schetsontwerp
<b>SCHOTEN</b> Schoten Brechtsebaan	25			20	5	voorontwerp
Schoten Paalstraat 371-377	26			26		projectdefinitie
Schoten Villa Borgeind	16			16		projectdefinitie
Schoten Laarsebeekdreef	6				6	projectstudie
Schoten Klarre Warre / tuinwijk						projectdefinitie

## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
Schoten Adriaan Brouwerstraat	10					projectstudie
Schoten Hofstraat	40					projectstudie
<b>STABROEK</b> Stabroek Schoem	30			30		onderhandeling en gunning
<b>WIJNEGEM</b> Wijnegem De Werve Hoef fase 2a	73	16	161			projectstudie
Wijnegem De Werve Hoef fase 2b (cohousing)	30					selectie ontwerper
Wijnegem Werve Hoef Hoeve + infra						definitief ontwerp
<b>WOMMELGEM</b> Wommelgem Dasstraat 65-69	6			6		aanbesteding en gunning
Wommelgem St-Damiaanstraat Condominium	25			25		definitief ontwerp
Wommelgem Vrijgezellenstraat	11					projectstudie



## Projecten

Vervolg

---



Wommelgem | Dasstraat

# Projecten in de pijplijn

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>AARTSELAAR</b> Aartselaar Hoevelei						
<b>BERCHEM</b> Berchem Heilig Sacrament	16			16		projectstudie
<b>BOECHOUT</b> Boechout Mussenhoevelaan Matexi  Boechout Kerkweg Vremde	29			29		projectstudie  projectstudie
<b>BORSBEEK</b> Borsbeek C. Smitslei en L. Van Regenmoortellei  Borsbeek 3 werven seniorenwoningen	21			21		projectstudie
<b>EDEGEM</b> Edegem Ter Borchtlaan  Edegem Mechelsesteenweg Buyzegemhof	12	10		12	10	

## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
Edegem Sint-Jozef						projectstudie
Edegem Edegem II						
<b>ESSEN</b> Essen Lonkasite	22			22		projectstudie
Essen oude kliniek						projectstudie
Essen Sint-Jansstraat						projectstudie
<b>HOVE</b> Hove Groot Hoofs Veld (René Verbeecklaan)	22					projectstudie
Hove Jos Coveliersstraat	10					projectstudie
Hove Matexi Jos Coveliersstraat						projectstudie
<b>KALMTHOUT</b> Kalmthout Kalmthout II						projectstudie
Kalmthout gronden Vitare						
<b>KAPELLEN</b> Kapellen Knotwilgstraat fase III	20					projectstudie



## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
Kapellen Fort	20					projectstudie
Kapellen Ertbrandstraat 214	5			5		projectstudie
<b>KONTICH</b>						
Kontich Groeningen	48					projectstudie
Kontich Drabstraat / Expressweg	12			12		projectstudie
Kontich Matexi - Josse Clymansstraat	20					projectstudie
Kontich Kruisschanslei	20					projectstudie
<b>LINT</b>						
Lint Torfsstraat	20			20		
<b>MORTSEL</b>						
Mortsel Koeisteerthof nieuwbouw	48			48		projectstudie
Mortsel OCMW Sint Benedictusstraat – Meerminne	9			9		projectstudie
Mortsel Mortsel IV Vlaslaan						

## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>NIEL</b>						
Niel Jozef Wouterslaan	25					projectstudie
Niel Boomsestraat 308	3					projectstudie
Niel Niel II - IV						
Niel Oudstrijdersstraat 29	1				1	
<b>RUMST</b>						
Rumst Rumst III - Tuinwijk	7					projectstudie
<b>SCHOTEN</b>						
Schoten OCMW-woningen Borgeindstraat	17			17		projectstudie
Schoten Marsstraat	20					projectstudie
<b>STABROEK</b>						
Stabroek Molenveld - Pekgat						projectstudie
Stabroek Laageind Ronde						projectstudie
Stabroek Parklaan	6			6		projectstudie
Stabroek Laageind 40						projectstudie
Stabroek Binnenpad	12					projectstudie

## Projecten

Vervolg

	Huur	Koop	Bescheiden	Appartementen	Eengezins- Woningen	Fase
<b>WILRIJK</b> Wilrijk Sneeuwbeslaan 7	5			5		
<b>WOMMELGEM</b> Wommelgem Draaiboomstraat  Wommelgem Volckaertslei - Roosekapellaan						projectstudie



# Belangrijke renovatiewerken

---

Gemeente	Aantal wooneenheden	Bedrag
Antwerpen	1	13.238,34
Berchem	13	195.858,90
Boechout	2	47.495,65
Borgerhout	3	51.532,38
Borsbeek	5	157.151,07
Edegem	19	529.327,32
Ekeren	2	23.651,14
Essen	6	239.527,04
Hemiksem	11	382.007,70
Hove	1	5.985,09
Kalmthout	1	26.772,42
Kapellen	1	9.442,77
Kontich	1	23.557,38
Lint	6	165.869,54
Malle	9	167.113,67
Merksem	4	24.577,38
Mortsel	7	181.902,01
Niel	4	85.796,46
Rumst	2	15.108,14
Schoten	9	138.986,68
Stabroek	11	268.875,34
Wilrijk	7	409.612,15
Wommelgem	3	40.999,73
	128	3.204.388,30

# Gronden

Tabel grondbezit op 31/12/2020

Ligging	Oppervlakte			Kostprijs	Kostprijs Per M <sup>2</sup>
	Ha	a	ca		
AARTSELAAR Laar 11		18	4	1.503.188,24	833,25
ANTWERPEN Eendrachtstraat 29		16	81	922.622,17	548,85
ANTWERPEN Londenstraat 44		1	43	352.643,73	2.466,04
BERCHEM Vosstraat	4	39	33	191.843,96	4,37
BERCHEM Jan De Graefstraat		10	17	40.840,10	40,16
BERCHEM Hoge weg		1	50	38.709,88	258,07
BOECHOUT-VREMDE Dorpplaats-Kerkweg		4	90	115.521,44	235,76
BOECHOUT Molenlei (bmt)		30	49	1.403.326,82	460,26
BOECHOUT Mussenhoevelaan- Oostveldkant		24	22	1.398.710,89	577,50
BORGERHOUT Omgeving Sporthal Luysbekelaar		21	68	3.586,37	1,65
BORGERHOUT Blijde Inkomststraat		5	88	161.677,83	274,96
BORGERHOUT Vincottestraat		2	13	80.867,04	379,66
EDEGEM Ter Borchtlaan-Molenveld		19	86	641.233,66	322,88
EDEGEM Buizegemhof/ Mechelsesteenweg 186		7	29	528.087,96	724,40
EDEGEM Fort V-Straat (Minerve)			97	100.000,00	1.030,93
EDEGEM Fort V-Straat (Minerve)		33	46	3.479.219,61	1.039,81

## Tabel grondbezit op 31/12/2020

Vervolg

EKEREN G. Stynenlaan	4	41	73	187.149,27	4,24
EKEREN Oude Baan-Hoekakker	1	47	36	814.098,53	55,25
ESSEN Kapelstraat		78	25	492,29	0,06
ESSEN Heikant		35	20	86.438,38	24,56
ESSEN Nollekens-Nieuwstraat (Lonkasite)		10	34	977.948,90	945,79
ESSEN Nieuwstraat 86		29	25	722.780,11	247,10
HEMIKSEM Assestraat-L. Bouwerijstraat		89	43	4.544,90	0,51
HEMIKSEM De Bossen		47	60	22.779,37	4,79
HEMIKSEM Wijngelagweg-Varenstraat		9	22	93.177,59	101,06
HEMIKSEM Varenvelden		10	30	29.748,39	28,88
HEMIKSEM Heuvelstraat- Steenbakkerijstraat		6	32	744.713,87	1.178,34
HEMIKSEM Delvauxstraat		1	50	271.819,97	1.812,13
HOVE 'T Groot Hoofsveld		88	77	430.353,43	48,48
HOVE Jos Coveliersstraat- Veldkantstraat	2	72	70	1.483.043,41	54,38
KALMTHOUT Achterbroek	2	66	52	1.153.833,92	43,29
KAPellen Wilgenstraat	1	9	94	289.663,53	26,35
KAPellen Antwerpsesteenweg 237		10	30	252.804,44	245,44
KONTICH Vredestraat 140		5	10	282.618,09	554,15
KONTICH Drabstraat		33	97	749.637,88	220,68

## Tabel grondbezit op 31/12/2020

Vervolg

KONTICH Josse Clymansstraat 3		6	90	381.570,64	553,00
LINT Kasteelplein-Eikhof		29	84	16.566,91	5,55
LINT Zevenhuizen	3	70	10	208.965,79	5,65
LINT Torfsstraat		44	45	1.002.063,33	225,44
MALLE OOST Eikenlaan-Zonedauwlaan	2	73	54	78.983,21	2,89
MALLE WEST Grootakker	2	42	39	96.467,25	3,98
MERKSEM Lange Bremstraat		70	85	147.763,57	20,86
MERKSEM Korte Bremstraat 18-20 Werminval		3	90	172.000,00	441,03
MORTSEL Koeisteert	4	42	9	629.835,20	14,25
MORTSEL Lepelstraat 3-5-7		20	0	1.883.967,04	941,98
MORTSEL Drabstraat 60-64		34	65	3.829.207,81	1.105,11
MORTSEL Meerminne 2		4	72	351.948,66	745,65
MORTSEL Sint-Benedictusstraat 72		1	20	135.751,62	1.131,26
NIEL Boomsestraat 16		1	65	67.440,51	408,73
NIEL Boomsestraat 308		3	1	302.636,48	1.005,44
RANST Schuurblok		43	13	1.389.094,35	322,07
SCHOTEN Marsstraat		6	55	124.672,83	190,34
SCHOTEN Paalstraat 118-120-122		6	3	853.273,77	1.415,05
SCHOTEN Paalstraat 371-373		37	30	1.302.969,83	349,32
SCHOTEN Paalstraat 124		2	73	227.557,73	833,54



## Tabel grondbezit op 31/12/2020

Vervolg

SCHOTEN Brechtsebaan 255		56	46	952.789,89	168,75
SCHOTEN Borgeindstraat		13	90	590.759,90	425,01
SCHOTEN Paalstraat 377		8	00	362.647,18	453,31
STABROEK 'S Hertogendijk-B. Hermanslaan	13	9	3	713.368,93	5,45
STABROEK Laageind 22		4	25	303.414,24	713,92
STABROEK Laageind 1+B1164-16		24	45	602.829,85	246,56
STABROEK Laageind 40		9	63	552.722,70	573,96
STABROEK Parklaan		4	46	278.869,48	625,27
WIJNEGEM Merksemsebaan-Beukenlaan	10	12	8	1.328.194,07	13,12
WIJNEGEM Merksemsebaan 250- Werve Hoef		28	31	591.726,14	209,02
WIJNEGEM Zandstraat 93		14	85	91.156,25	61,38
WIJNEGEM Zandstraat 95-Werve Hoef		15	32	150.740,01	98,39
WILRIJK Rooiboslaan		25	46	9.447,49	3,71
WOMMELGEM Kandonklaar		34	8	164.209,25	48,18
WOMMELGEM Welkomstraat 25-27-29		18	50	752.615,17	406,82
WOMMELGEM Welkomstraat 109-111		5	33	381.886,95	716,49
WOMMELGEM Dasstraat 67		2	35	212.244,00	903,17
WOMMELGEM Dasstraat 65		1	42	242.493,95	1.707,70
WOMMELGEM Sint-Damiaanstraat		15	16	2.053.471,97	1.354,53
Totaal onbebouwde gronden	65	80	3	43.098.049,92	65,50

## Wijzigingen gronden in 2020

Ligging	Oppervlakte		Kostprijs	Kostprijs	
	Ha	a			ca
<b>Aartselaar 3 De Cranelei:</b> overboeking van onbebouwde naar bebouwde grond		-7	-27	-529.867,82	-728,84
		7	27	529.867,82	728,84
<b>Edegem Fort V-straat</b> Minerve: aankoop grond		33	46	3.479.219,61	1.039,81
<b>Ekeren 4 A. De Schutterstraat</b> 20: verkoop woning		-1	-60	-16.626,89	-103,92
<b>Essen Nieuwstraat 86:</b> aankoop grond		29	25	722.780,11	247,10
<b>Hemiksem 4 Plataanlaan 2:</b> wederaankoop bebouwde grond		2	84	35.413,50	124,70
<b>Hemiksem 4 Parklaan 66:</b> overboeking van onbebouwde naar bebouwde grond overboeking van onbebouwde grond naar gebouwen vanaf 2011		-1	-42	-79.098,15	557,03
		1	42	13.183,03	92,84
		-1	-42	65.915,12	464,19
<b>Hemiksem 5 Acacialaan 1:</b> wederaankoop bebouwde grond		5	35	39.594,54	74,01
<b>Kapellen 9 Gasstraat 1A + 3 + 3A:</b> overboeking van grond koopwoningen naar bebouwde grond		3	65	97.919,20	268,27
<b>Mortsel 13 Lode Vissenaekenstraat 56:</b> aankoop bebouwde grond		96	0	2.337.500,00	243,49

## Wijzigingen gronden in 2020

Vervolg

<b>Niel 6 Oudstrijdersstraat 29:</b> wederaankoop bebouwde grond		1	94	32.068,67	165,30
<b>Schoten 6 Marsstraat 109-113-115:</b> overboeking van grond koopwoningen naar bebouwde grond		7	55	18.194,02	24,10
<b>Stabroek Laageind 40:</b> aankoop grond		9	63	552.722,70	573,96
<b>Wijnegem Zandstraat 93:</b> aankoop grond		14	85	91.156,25	61,38
<b>Wommelgem 5 Beukenlaan 40:</b> overboeking van onbebouwde naar bebouwde grond		-14	-61	-553.145,20	-378,61
		14	61	553.145,20	378,61
Totaal Wijzigingen Gronden	2	1	50	7.389.941,71	366,75

## Tabel gronden in erfpacht op 31/12/2020

Ligging	Oppervlakte			Toestand
	Ha	a	ca	
AARTSELAAR Palmboomstraat		36	75	bebouwd
BOECHOUT Heuvelstraat		33	90	bebouwd
BOECHOUT Smalle Weg		26	3	bebouwd
BOECHOUT F. Segersstraat		73	38	bebouwd
BOECHOUT Paul Janssenlei 8		13	85	bebouwd
BOECHOUT Dorpplaats-Kerkweg		33	30	in studie en onderhandeling
BOECHOUT Berthoutstraat Broechemsteenweg	1	0	97	blijft voorlopig onbebouwd
BOECHOUT Alexander Franckstraat		6	95	bebouwd
EDEGEM Oude Godstraat	97	88		bebouwd
EDEGEM Heihoefseweg		70	63	
KALMTHOUT Kijkuit		39	93	bebouwd
KALMTHOUT Warandalei		55	95	bebouwd
LINT Eikhof II		11	83	in ontwikkeling
MORTSEL Kerkstraat		2	86	bebouwd
MORTSEL A. Stockmanslei		6	79	bebouwd
MORTSEL Van Dijkstraat		7	21	bebouwd
NIEL Matenstraat Uitbreidingsstraat	1	11	61	bebouwd
RUMST Kerkstraat		11	62	bebouwd
Totale oppervlakte gronden in erfpacht	7	40	72	

# Patrimonium

---

## Aangroei Patrimonium 2020

<b>Patrimonium 31/12/2019</b>		<b>6.297</b>
<b>Opgeleverde gebouwen</b>		<b>94</b>
Aartselaar: De Cranelei 13 (appartementen)	15	
Malle: Zonedauwlaan-Klaverveld (appartementen)	56	
Rumst: Kerkstraat 9 (appartementen+kinderopvang)	11	
Wommelgem: Beukenlaan 40 (appartementen)	12	
<b>Aankoop appartementsgebouw</b>		<b>37</b>
Mortsel: Lode Vissenaekenstraat 56 (appartementen)	37	
<b>Wederinkoop</b>		<b>3</b>
Hemiksem: Acacialaan 1	1	
Hemiksem: Plataanlaan 2	1	
Niel: Oudstrijdersstraat 29	1	
<b>Aankoop onroerend goed projecten</b>		<b>2</b>
Essen: Nieuwstraat 86	1	
Stabroek: Laageind 40	1	
<b>Afbraak- samenvoeging panden</b>		<b>-9</b>
Ekeren: Driehoekstraat 82, 84 n 86	-3	
Ekeren: Pastorijveld 55, 57, 59, 61, 63 en 65	-6	
<b>Verkopen</b>		<b>-21</b>
Verkoop eengezinswoningen aan zittende huurder	-2	
Openbare verkopen	-12	
Inbreng in natura in cvba-so Collectief Goed	-5	
Einde erfpacht - Dorpsplaats - Vremde	-2	
<b>Totaal patrimonium 31/12/2020</b>		<b>6.403</b>

## Totaal aantal verkochte woningen

	Gebouwd		Totaal	Verkoopsom EURO
	voor	na		
	10.05.1940			
Verkocht op 31/12/2019	1.458	596	2.054	50.214.313,58
Verkocht in 2020	12	2	14	2.643.500,00
Totalen	1.470	598	2.068	52.857.813,58

## Inbreng in natura in cvba-so Collectief Goed

	Inbrengwaarde
Inbreng in 2016 (9)	917.000,00
Inbreng in 2017 (7)	802.500,00
Inbreng in 2018 (9)	1.087.500,00
Inbreng in 2019 (6)	760.000,00
Inbreng in 2020 (5)	655.000,00
<b>Totalen</b>	<b>4.222.000,00</b>

## Erfpacht - Kluswoningen

	Inbrengwaarde
Erfpachtvergoeding 2017 (2)	49.000,00
Erfpachtvergoeding 2018 (6)	172.500,00
Erfpachtvergoeding 2019 (1)	30.000,00
Erfpachtvergoeding 2020 (0)	0,00
<b>Totalen</b>	<b>251.500,00</b>

## Patrimonium 31/12/2020

Gemeente	appartement	éénggezinswoning	gemeenschappelijke ruimte/winkel	Eindtotaal
Antwerpen :				
-Centrum	109	6	1	116
-Berchem	961	135		1096
-Borgerhout	518	191		709
-Deurne	18	31		49
-Ekeren	40	13		53
-Merksem	352	132	1	485
-Wilrijk	464	219	2	685
Aartselaar	64	2		66
Boechout	123	16		139
Borsbeek	62	39	1	102
Brecht	24	12		36
Edegem	300	61		361
Essen	178	97		275
Hemiksem	107	136		243
Hove	51	32		83
Kalmthout	59	20	1	80
Kapellen	73	15		88
Kontich	11	33		44
Lint	141	91	1	233
Malle	220	110		330
Mortsel	170	120		290
Niel	88	145		233
Rumst	20	27	1	48
Schoten	228	75	1	304
Stabroek	76	109	1	186
Wijnegem	22	6	3	31
Wommelgem	30	8		38
<b>Eindtotaal</b>	<b>4509</b>	<b>1881</b>	<b>13</b>	<b>6403</b>



# Kandidaten & huurders

## Aantal kandidaat-huurders per gemeente

Gemeente	inwonend in de gemeente	niet inwonend in de gemeente	Patrimonium
Antwerpen	5.850	4.543	116
Berchem	7.597	5.444	1.096
Borgerhout	6.021	4.551	758
Ekeren	3.551	3.979	53
Merksem	6.605	5.234	485
Wilrijk	6.867	5.444	685
Aartselaar	118	4.785	66
Boechout	171	7.368	139
Borsbeek	286	7.708	102
Brecht	95	2.195	36
Edegem	230	8.405	361
Essen	339	4.570	275
Hemiksem	205	5.909	243
Hove	53	5.591	83
Kalmthout	248	4.997	80
Kapellen	273	5.924	88
Kontich	216	6.068	44
Lint	92	5.303	233
Malle	248	4.412	330
Mortsel	485	9.161	290
Niel	151	5.184	233
Ranst	102	1.844	0
Rumst	109	4.167	48
Schoten	543	7.476	304
Stabroek	178	5.148	186
Wijnegem	150	6.614	31
Wommelgem	215	6.058	38

## Aantal kandidaat-huurders per gemeente

Vervolg

Jaar	Aantal kandidaten	Stijging
31/12/2010	7.726	
31/12/2015	11.531	49 % op 5 jaar
31/12/2016	12.961	12 % tov vorig jaar
31/12/2017	14.227	10 % tov vorig jaar
31/12/2018	14.638	3 % tov vorig jaar
31/12/2019	16.399	12 % tov vorig jaar
31/12/2020	19.612	20 % tov vorig jaar

### Nieuwe inschrijving in 2020:

**3.855**

Kandidaten kunnen zich inschrijven voor verschillende gemeenten. Kandidaten die wonen in gemeente Antwerpen en zich ingeschreven hebben voor verschillende districten worden dubbel geteld. We maken een onderscheid tussen kandidaten die voldoen aan de voorwaarde lokale binding en kandidaten buiten de gemeente. Indien er een gemeentelijk toewijzingsreglement is opgemaakt, kan de lokale binding anders zijn ingevuld. Standaard is het de regel minstens 3 jaar in de voorbije 6 jaar inwonend zijn of geweest zijn in de gemeente. Kandidaten die voldoen aan de voorwaarde lokale binding krijgen voorrang tov de andere kandidaten.

Om de twee jaar wordt het inschrijvingsregister geactualiseerd. De kandidaten krijgen een actualisatiebrief. De kandidaten moeten enkel reageren indien de gegevens waarover wij beschikken niet correct zijn of als hij zijn voorkeur wenst te wijzigen. Er worden geen herinneringsbrieven gestuurd.

## Gezinssamenstelling kandidaat-huurders

	<b>Totaal</b>
alleenstaande	8.322
alleenstaande met 1 kind of andere	1.741
alleenstaande met 2 kinderen of andere	1.411
alleenstaande met 3 kinderen of andere	763
alleenstaande met 4 kinderen of andere	381
alleenstaande met 5 kinderen of meer	206
koppel zonder kinderen	1.108
koppel met 1 kind of andere	1.026
koppel met 2 kinderen of andere	1.420
koppel met 3 kinderen of andere	1.564
koppel met 4 kinderen of andere	1.018
koppel met 5 kinderen of andere	412
koppel met meer dan 5 kinderen of andere	240
<b>Eindtotaal</b>	<b>19.612</b>

## Leeftijd kandidaat-huurder

	<b>Totaal</b>
18-29 jaar	3.318
30-39 jaar	5.441
40-49 jaar	4.655
50-59 jaar	3.388
60-69 jaar	1.907
70-79 jaar	689
>=80 jaar	214
<b>Eindtotaal</b>	<b>19.612</b>

## Gemiddelde wachttijd uitgedrukt in jaren

Voor reguliere inschrijvingen  
(geen mutaties/herhuisvestingen/voorrangsregels)

	Appartement				Eengezinswoning				
	1	2	3	4	2	3	4	5	6
Aantal slaapkamers									
AARTSELAAR	<10	7	10						
ANTWERPEN	>10	>10	>10						
BERCHEM	>10	6	9	>10	>10	>10	>10		
BOECHOUT	10	7	8			8	7	7	
BORGERHOUT	7	10	>10	>10	>10	>10	>10	>10	
BORSBEEK	10	9	9		5	10	>10	>10	
BRECHT		4	4			5			
EDEGEM	7	6	8			8	7	7	
EKEREN	>10	10	>10			>10			
ESSEN	9	5	7	5		5	5		
HEMIKSEM	10	5	7			8	7		
HOVE	8	7				9	9		
KALMTHOUT	>10	5	9	>10		9	10	5	
KAPellen	10	6	6	>10	4	6	6	>10	
KONTICH	10	>10				9		>10	
LINT	8	7	7			5	7	7	
MALLE	1	1	4		7	2	4		
MERKSEM	>10	>10	>10			>10	>10	>10	
MORTSEL	>10	7	7			9	>10	>10	
NIEL	10	6	9			10	9	9	
RUMST	6	5				8	8		
SCHOTEN	10	10	8			8	9	7	
STABROEK	5	5	6		7	7	8		
WIJNEGEM	>10	>10	>10		>10	>10			
WILRIJK	10	8	<10		7	>10	>10	>10	>10
WOMMELGEM		>10	>10						

### - 8.642 kandidaten zijn 4 jaar of langer ingeschreven (huurpremie)

- Grote wachttijden voor:

- appartementen met 1 slaapkamer
- eengezinswoningen

# Nieuwe verhuringen

---

<b>Aantal toewijzingen 2020</b>	
- daklozen + via artikel 24	15
- doelgroep bejaarden	10
- doelgroep GTR	8
- overbevolking	9
- herhuisvestingen + mutaties	120
- onbewoonbaarverklaringen	10
- mantelzorg	4
- regulier	232
- Aankoop - verhuring aan zittende huurder	1
- buiten sociaal huurstelsel (gemeente /OCMW/PAYOKE)	11
- verhuringen in afwachting van renovatie	22
<b>TOTAAL :</b>	<b>442</b>

## Nieuwe verhuringen opgesplitst per gemeente

---

<b>Gemeente</b>	<b>totaal</b>
Antwerpen	5
Berchem	48
Borgerhout	61
Ekeren	1
Merksem	16
Wilrijk	36
Aartselaar	16
Boechout	2
Borsbeek	6
Brecht	3
Edegem	24

## Nieuwe verhuringen opgesplitst per gemeente

Vervolg

---

Essen	17
Hemiksem	10
Hove	6
Kalmthout	5
Kapellen	4
Kontich	2
Lint	8
Malle	64
Mortsel	46
Niel	4
Rumst	8
Schoten	32
Stabroek	7
Vremde	0
Wijnegem	0
Wommelgem	11

---

Totaal	442
--------	-----

---

## Nieuwe verhuringen opgesplitst per type

---

Type woning	Totaal
studio	8
Appartement 1 slpk	140
Appartement 2 slpks	144
Appartement 3 slpks	79
Appartement 4 slpks	6
Eengezinswoning 2 slpks	0
Eengezinswoning 3 slpks	39
Eengezinswoning 4 slpks	20
Eengezinswoning 5 slpks	6
Eengezinswoning 6 slpks	0

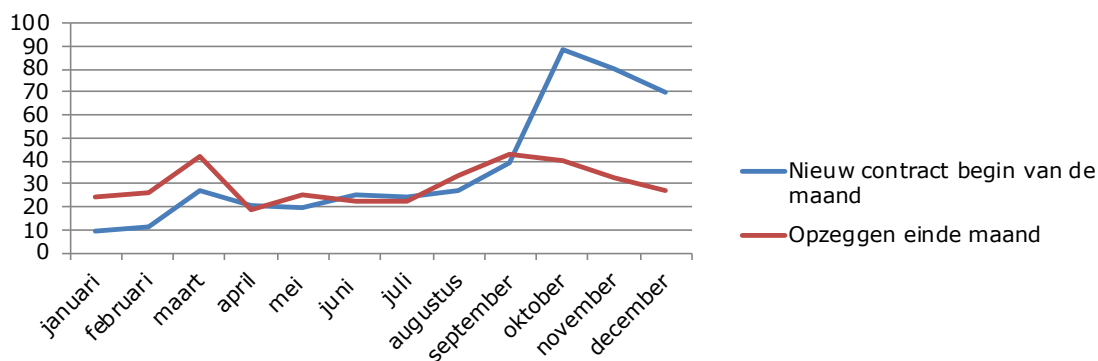
---

Totaal	442
--------	-----

---

## Opzeggen en nieuwe verhuringen 2020

Maand	Nieuw contract begin van de maand	Opzeggen einde maand
januari	9	24
februari	11	26
maart	27	42
april	21	19
mei	20	25
juni	25	22
juli	24	22
augustus	27	34
september	39	43
oktober	89	40
november	80	33
december	70	27
<b>Totaal</b>	<b>442</b>	<b>357</b>



## Overzicht verhuringen - opzeggen

Jaar	Verhuringen	Opzeggen
2017	414	419
2018	414	418
2019	415	448
2020	442	357



# Verhuringen

## Onderverdeling nieuwe huurders in 2020 volgens het inkomen

	Totaal	%
< € 11.999	84	20,54
€ 12.000 - € 14.999	65	15,89
€ 15.000 - € 19.999	145	35,45
€ 20.000 - € 24.999	55	13,45
€ 25.000 - € 29.999	27	6,60
>= € 30.000	33	8,07
Eindtotaal (*)	409	100,00

## Gezinssamenstelling van nieuwe huurders in 2020

	Totaal	%
alleenstaanden	153	37,41
éénoudergezinnen	133	32,52
koppels zonder kinderen	26	6,36
koppels met kinderen	97	23,72
Eindtotaal (*)	409	100,00

## Leeftijd van nieuwe huurders in 2020

	Totaal	%
< 25 jaar	8	1,96
25 - 34 jaar	56	13,69
35 - 44 jaar	109	26,65
45 - 54 jaar	92	22,49
55 - 64 jaar	75	18,34
65 - 74 jaar	45	11,00
> 75 jaar	24	5,87
EINDTOTAAL (*)	409	100,00

\* : verhuringen buiten sociaal huurstelsel + verhuringen in afwachting van renovatie niet meegerekend

## Huurgelden

---

Voorafbetaalde huurgelden op 31/12/2019	€ 558.198,25	
Achterstallige huurgelden op 31/12/2019	€ 473.619,68	
<b>Saldo op 31/12/2019</b>		<b>€-84.578,57</b>

---

Basishuur woongelegenheden	€ 50.755.185,66	
Huur garages	€ 461.877,54	
Vermindering	€-21.726.102,17	
Energiecorrectie	€ 158.203,37	
Toelagen	€-12.980,58	
Huurlasten	€ 2.330.011,08	
BTW op privé-garages	€ 34.682,13	
Onbewoond	€-7.598.586,08	
Vordering2	€-6.668,34	
<b>Te ontvangen 2020</b>		<b>€ 24.395.622,61</b>
<b>Ontvangen huur 2020</b>		<b>€ 24.506.945,19</b>

---

Voorafbetaalde huurgelden op 31/12/2020	€ 663.030,09	
Achterstallige huurgelden op 31/12/2020	€ 467.128,94	
<b>Saldo op 31/12/2020</b>		<b>€-195.901,15</b>

---

# Huurders

---

## Aantal verhuurbare woongelegenheden

---

<b>Patrimonium 31/12/2020:</b>	<b>6.403 panden</b>
- verhuurd	84,07%
- leegstand	15,93%
- frictie leegstand	2,14%
- structurele leegstand	5,28%
- niet verhuurbare panden	7,51%
- bescheiden woningen	0,59%
- verhuringen ingang contract volgende maand	0,41%

---

	<b>Aantal</b>
Aantal verhuurd	<b>5.383</b>
- sociaal stelsel	5.221
- huurcompensatie	8
- buiten sociaal huurstelsel (op basis van inkomen)	18
- buiten sociaal huurstelsel (ref. huur)	30 *
- privé-huurcontract wegens aankoop panden	4 *
- verhuring in afwachting van renovatie	42 *
- verhuring winkelruimte/magazijn/gemeenschappelijke ruimte/ADL-centrale/buurtappartementen	20 *
- erfpacht	11
- bescheiden huur	29 *

---

\*: huurprijsberekening is niet op basis van het inkomen van de huurder

---

## Leegstand verhuurbare panden 31/12/2020

<b>Totaal Verhuurbare Leegstand:</b>		<b>539</b>
Frictie leegstand		137
bij verhuurdienst (*)	127	
opgeleverde nieuwbouw/aankoop	10	
Structurele leegstand		338
renovatie	300	
on hold	38	
<b>Leegstand Bescheiden</b>		<b>38</b>
<b>Verhuring Volgende Maand</b>		<b>26</b>

## Leegstand niet-verhuurbare panden 31/12/2020

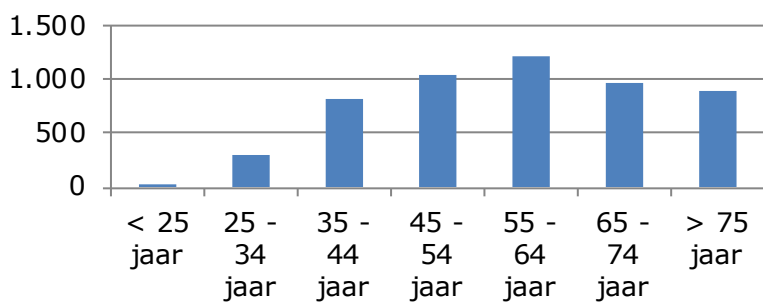
<b>Totaal Leegstand Niet Verhuurbare Panden:</b>		<b>481</b>
Projecten	419	
Verkoop	27	
Klus	29	
Collectief goed	6	

## Leeftijd Huurder

	<b>Totaal</b>
< 25 jaar	18
25 - 34 jaar	299
35 - 44 jaar	815
45 - 54 jaar	1.034
55 - 64 jaar	1.206
65 - 74 jaar	969
> 75 jaar	880

**Eindtotaal** **5.221**

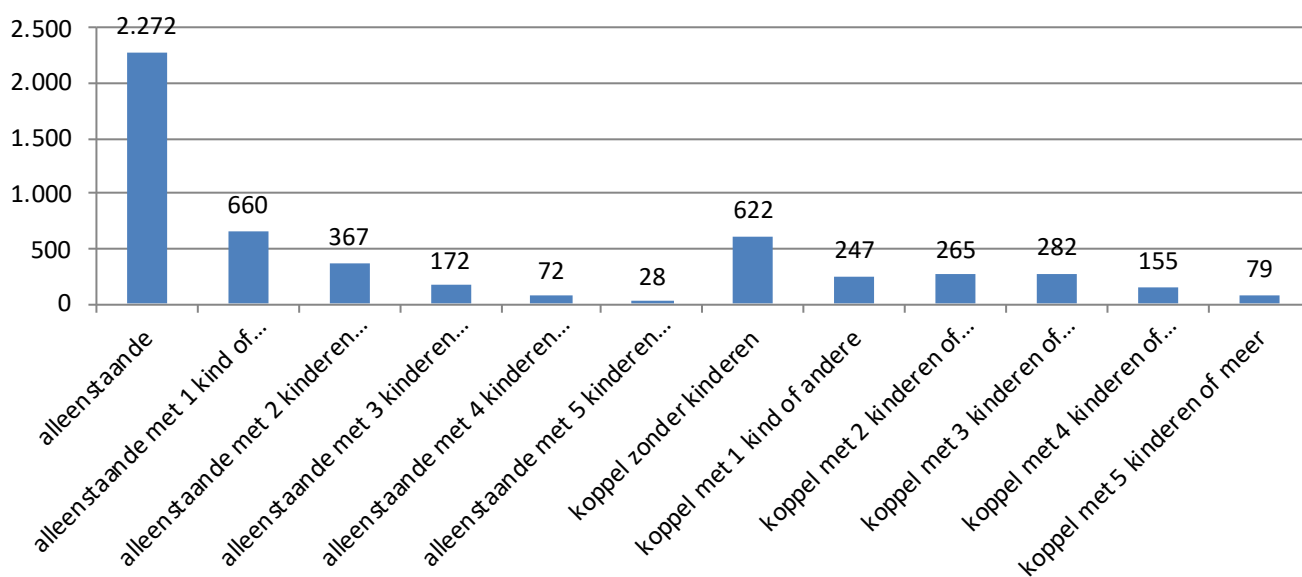
(enkel huurders met sociale huurprijsberekening)



## Gezinsamenstelling huurders

	<b>Totaal</b>
alleenstaande	2.272
alleenstaande met 1 kind of andere	660
alleenstaande met 2 kinderen of andere	367
alleenstaande met 3 kinderen of andere	172
alleenstaande met 4 kinderen of andere	72
alleenstaande met 5 kinderen of meer	28
koppel zonder kinderen	622
koppel met 1 kind of andere	247
koppel met 2 kinderen of andere	265
koppel met 3 kinderen of andere	282
koppel met 4 kinderen of andere	155
koppel met 5 kinderen of meer	79
<b>Eindtotaal</b>	<b>5.221</b>

(enkel huurders met sociale huurprijsberekening)



# Huurprijzen

## Berekening huurprijs vanaf 1 januari 2020.

HUURPRIJS = 1/55 van uw inkomen - patrimoniumkorting –  
gezinskorting + energiecorrectie + huurlasten

## Wat is er veranderd aan de huurprijsberekening op 1 januari 2020 ?

1/55 van het inkomen (*)	Patrimoniumkorting	Gezinskorting	Energiecorrectie
Alle inkomens worden vanaf 2020 volledig meegerekend behalve dat van kinderen ten laste.  We berekenen op basis van het inkomen van het meest recente aanslagbiljet.	Een korting op basis van de marktwaarde van je woning.  Vanaf 2020 wordt de marktwaarde van je woning berekend via de huurschatter	€ 19 per kind ten laste  € 9,5 per kind ten laste in co-ouderschap  € 19 per persoon met invaliditeit	Een energietoeslag voor energiezuinige woningen vanaf 2020

( \* ) Solidariteitsbijdrage

Vanaf 1/1/2019 betalen huurders met een hoger inkomen een groter aandeel in de huurprijsberekening (1/55ste , 1/54 ste, 1/53ste, 1/52ste)

Geïndexeerd Inkomen	
categorie	Totaal
< € 11.999	522
€ 12.000 - € 15.999	1.620
€ 16.000 - € 19.999	1.189
€ 20.000 - € 24.999	802
> € 25.000	1.088
<b>Eindtotaal</b>	<b>5.221</b>

(enkel huurders met sociale huurprijsberekening)

Gemiddelde Geïndexeerd Inkomen	
2017	€ 19.787
2018	€ 20.052
2019	€ 19.865
2020	€ 20.209
Stijging 1,73 % tov 2019	

---

**Basishuur - Marktwaarde**

categorie	Totaal
< € 600	1.188
€ 600 - € 799	3.055
€ 800 - € 999	955
> € 1.000	23

---

**Eindtotaal 5.221**

(enkel huurders met sociale huurprijsberekening)

---

**Gemiddelde Basishuur**

2017	€ 731,97
2018	€ 759,60
2019	€ 783,77
2020	€ 687,38

---

Daling 12,3 % tov 2019

---

---

**Patrimoniumkorting**

categorie	Aantal
€ 0	1.639
€ 1 - € 49	2.599
€ 50 - € 99	974
> € 100	9

---

**Eindtotaal 5.221**

(enkel huurders met sociale huurprijsberekening)

(patrimoniumkorting wordt toegekend als de marktwaarde < € 736)

---

**Gemiddelde patrimonium korting**

2017	€ 17,52
2018	€ 16,10
2019	€ 14,87
2020	€ 24,84

---

---

**Energiecorrectie**

Aantal huurders	1.019
Gemiddelde bedrag	€ 15,49

=> indien correctie niet gekend, werd een voorschot aangerekend

---



## Grenzen

---

---

### Verhoging naar minimale huur

Jaar	Aantal huurders
2020	1.509

---

(enkel huurders met sociale huurprijsberekening en BSH op basis van inkomen)

---

### Verlaging naar maximale huur

Jaar	Aantal huurders
2020	209

---

---

### Reële Huur

categorie	Totaal
< € 300	2.951
€ 300 - € 399	1.035
€ 400 - € 499	538
€ 500 - € 599	331
€ 600 - € 699	219
€ 700 - € 799	90
> € 800	57

---

Eindtotaal 5.221

---

(enkel huurders met sociale huurprijsberekening)

---

### Gemiddelde reële huur

2017	€ 322,87
2018	€ 328,79
2019	€ 331,31
2020	€ 339,07

---

Stijging 2,34 % tov 2019

---

## Huurlasten + voorschotten

---

(volledig patrimonium)

---

### Gemiddelde huurlasten

Appartementen	€ 16,84
Duplex-appartement	€ 7,16
Eengezinswoningen	€ 3,27

---

---

### Gemiddelde voorschotten - appartementen

Water per persoon	€ 15,46
Gas	€ 36,15
Elektriciteit - gemene delen	€ 7,25

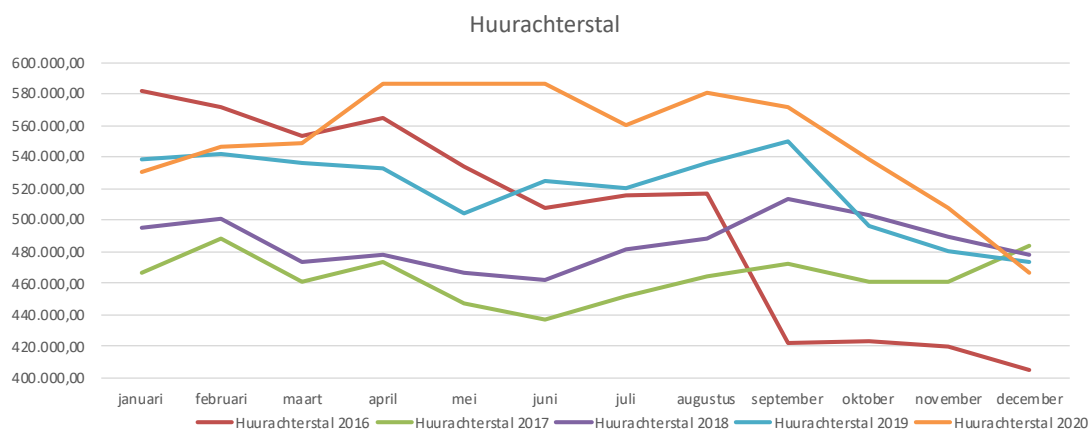
---

# Huurachterstal

## Evolutie van de huurachterstal

	2016	2017	2018	2019	2020
Totaal te innen huur	€ 24.078.158,45	€ 24.164.443,68	€ 24.224.257,37	€ 24.439.238,61	€ 24.395.622,61
Totaal huurachterstal	€ 405.059,03	€ 483.920,25	€ 478.567,74	€ 473.619,68	€ 467.128,94
- huurders	€ 247.515,74	€ 276.474,94	€ 315.665,86	€ 317.793,82	€ 308.094,38
- vertrokken huurders	€ 157.543,29	€ 207.445,31	€ 162.901,88	€ 155.825,86	€ 159.034,56
% t.o.v. jaarlijkse huishuur	1,68%	2,00%	1,98%	1,94%	1,91%

Maand	Huurachterstal 2016	Huurachterstal 2017	Huurachterstal 2018	Huurachterstal 2019	Huurachterstal 2020
januari	582.370,80	466.553,20	495.322,32	538.774,57	530.907,05
februari	571.555,39	488.539,90	501.196,82	541.613,75	546.834,05
maart	553.411,64	460.966,22	473.888,49	536.027,38	549.280,25
april	564.951,91	472.983,12	478.595,86	532.962,54	585.893,94
mei	533.384,80	447.648,88	467.195,22	504.476,24	586.679,81
juni	507.558,07	436.514,22	461.962,15	524.989,55	586.679,81
juli	516.173,01	451.417,85	481.561,32	520.771,26	560.614,05
augustus	517.000,07	463.926,39	488.171,39	536.285,92	580.829,61
september	422.131,92	472.475,34	513.853,75	549.590,51	571.032,65
oktober	422.917,56	460.949,80	502.719,08	496.207,10	538.574,65
november	420.201,82	461.302,32	489.067,76	480.490,20	507.346,91
december	405.059,03	483.920,25	478.567,74	473.619,68	467.128,94



## Analyse van de huurachterstal op 31 december 2020

	Totaal	aantal huurders
<b>huurders</b>	<b>€ 308.094,38</b>	
Lopende maand of 1 maand huishuur	€ 30.521,19	150
Kleine achterstal (< € 10)	€ 919,58	273
Afbetalingsplan	€ 119.011,56	223
Huurinterventie / My Trusto	€ 9.860,81	9
Collectieve schuldenregeling / OCMW/Bewindvoerder	€ 32.935,90	35
In gebrekestelling	€ 22.271,18	19
Advocaat - ontbinding - uithuiszetting	€ 75.972,52	56
Sociale Dienst	€ 16.601,64	49
<b>Vertrokken huurders</b>	<b>€ 159.034,56</b>	
Advocaat - in gebrekestelling	€ 122.111,96	78
Afbetalingsplan	€ 12.562,13	17
Bewindvoerder	€ 820,65	3
Collectieve schuldenregeling / OCMW	€ 15.691,04	8
Kleine achterstal	€ 6.977,92	34
My Trusto	€ 870,86	1

## Uithuiszetting

	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal	14	17	14	13	10
Huur	€ 23.330,19	€ 35.350,01	€ 26.946,54	€ 28.987,50	€ 21.996,08
Gerechtskosten	€ 27.014,35	€ 24.675,60	€ 16.272,66	€ 24.389,15	€ 16.017,46
Herstellingen	€ 14.587,06	€ 30.610,25	€ 17.363,76	€ 13.493,91	€ 4.081,11
Energie	€ 717,44	€ 572,98	€ 453,15	€ 598,10	€ 456,64
Totale schuld	€ 65.649,04	€ 91.208,84	€ 61.036,11	€ 67.468,66	€ 42.551,29
Gemiddelde schuld per dossier	€ 4.689,22	€ 5.365,23	€ 4.359,72	€ 5.189,89	€ 4.255,13

# Koopwoningen

Per gemeente van ons werkgebied is er een inschrijvingsregister voor koopwoningen. Iedereen kan vrij kiezen voor welke gemeente hij/zij zich inschrijft.

Kandidaat-kopers kunnen voorrang genieten indien zij over een voldoende band beschikken met de gemeente waar het onroerend goed gelegen is:

- ten minste 6 jaar onafgebroken woonachtig geweest zijn in de gemeente of een aangrenzende gemeente (als de aangrenzende gemeente in het werkgebied van De Ideale Woning ligt);
- werkzaamheden verrichten in de gemeente, minstens halve week;
- op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd;

## Overzicht inschrijvingen koopwoningen op 31/12/2020

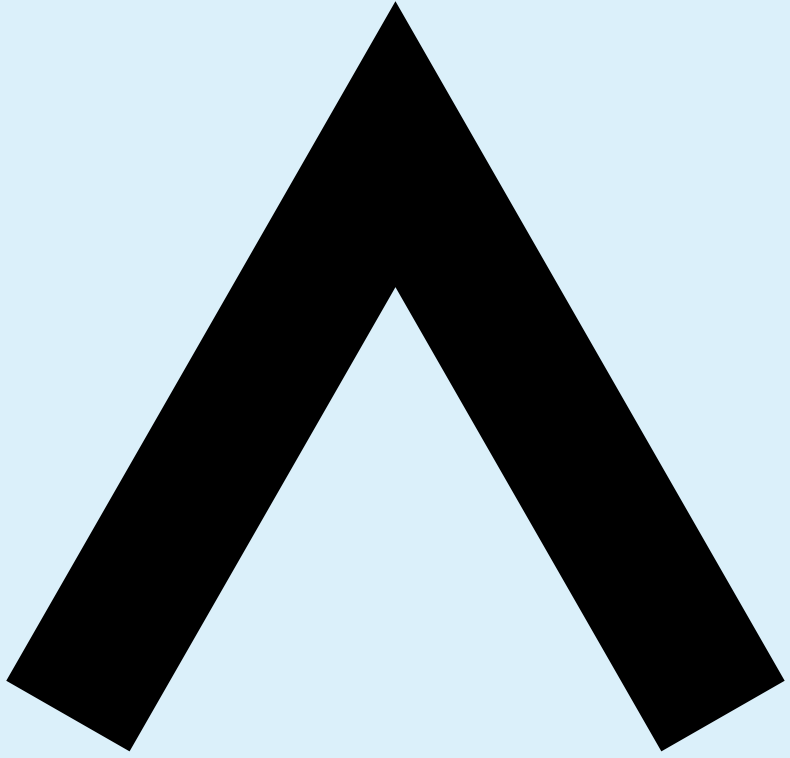
Register	aantal ingeschreven kandidaten woonachtig in gemeente zelf	aantal ingeschreven kandidaten woonachtig in aangrenzende gemeente	aantal ingeschreven kandidaten woonachtig in andere gemeente	Totaal
Aartselaar	3	1	0	4
Antwerpen	12	2	0	14
Berchem	4	9	0	13
Boechout	3	2	4	9
Borgerhout	6	16	1	23
Borsbeek	2	9	1	12
Brecht	0	0	1	1
Deurne	2	6	0	8
Edegem	16	21	5	42
Ekeren	2	0	0	2
Essen	5	1	0	6
Hemiksem	5	4	0	9
Hove	1	4	0	5
Kalmthout	1	1	0	2
Kapellen	1	3	2	6
Kontich	2	8	0	10
Lint	4	1	4	9
Malle	8	1	5	14
Merksem	5	6	0	11
Mortsel	8	16	1	25
Niel	0	2	1	3

Ranst	2	3	4	9
Rumst	1	0	0	1
Schoten	4	3	4	11
Stabroek	1	0	0	1
Wijnegem	14	24	3	41
Wilrijk	4	6	2	12
Wommelgem	5	4	1	10
<b>totaal</b>	<b>121</b>	<b>153</b>	<b>39</b>	<b>313</b>

In 2020 waren er 45 nieuwe inschrijvingen en 70 schrappingen.  
 Vooral inschrijvingen voor: Antwerpen, Boechout en Wijnegem.  
 Meeste schrappingen in: Borgerhout, Edegem en Wijnegem.

### Kluswoningen

Sinds 12 juni 2017 kunnen kandidaten, die voldoen aan de voorwaarden voor inschrijving van een koopwoning, zich inschrijven op de wachtlijst voor een kluswoning. In 2020 waren er 89 inschrijvingen voor de kluswoningen. Totaal aantal inschrijvingen op 31/12/2020 is 498.



# Samenleven en participatie

---

## Samenleven en participatie

De aanpak rond samenleven en participatie werd in 2020 als vanzelfsprekend gedomineerd door het coronavirus. De lockdown, quarantaine en (crisis) communicatie zorgden voor een hele uitdaging om ook dit jaar de leefbaarheid in onze wijken te maximaliseren en bewoners van dienst te zijn.

Om socially distanced te blijven inzetten op leefbaarheid focusten we ons het afgelopen jaar op 3 domeinen:

- **Communicatie:** we informeren onze bewoners over het coronavirus en de (beperkende) maatregelen, wat dit inhoudt voor de dienstverlening van De Ideale Woning, wat dit betekent voor het samenleven in de buurt en waar bewoners terecht kunnen met (hulp) vragen.
- **Individuele hulpvragen:** we brengen actief hulpvragen, noden en bezorgdheden in kaart en bieden waar mogelijk een antwoord.
- **Samenleven:** binnen de mogelijkheden zorgen we voor ontmoetingsmomenten en een positieve noot.

Omdat middelen en mogelijkheden, zeker in coronatijden, beperkt zijn, stemmen we onze aanpak af op de verschillende (meest kwetsbare) doelgroepen. Hen treffen de coronamaatregelen extra hard: financiële zorgen, eenzaamheid, isolement, familiale conflicten,...

- **(Alleenstaande) ouderen:** eenzaamheid en isolatie
- **(Eenouder)gezinnen met kinderen:** verveling, pedagogie en conflicten
- **Mensen in een precaire financiële situatie:** maatregelen (Vlaamse) overheid



## 1. Communicatie

Algemeen maximaliseren we onze communicatiekanalen: we verspreiden relevante info in onze blokken (in samenwerking met partners en/of sleutelfiguren), we zetten alle info ook op onze website, sturen digitale nieuwsbrieven, openen een facebookpagina en bellen bewoners actief op.

We sturen gericht brieven uit:

### Ouderen

- Info over lokale initiatieven
- Lokale contactgegevens: hulplijnen gemeentes en CAW
- Een luisterend oor: contactgegevens sociaal assistent en wijkconsulent
- Hulpkaarten: 'ik wil helpen'
- Raamaffiches: 'ik heb hulp nodig'

### Kinderen

- Algemene info: pedagogie, conflicten, informatiebronnen
- Lokale contactgegevens (hulplijnen gemeentes en CAW) of initiatieven
- Kleurplaat om aan het raam te hangen (cfr 'berenjacht')
- Hulpkaarten: 'ik wil helpen'
- Raamaffiches: 'ik heb hulp nodig'

### Bewoners in een preciaire financiële situatie

- Informeren over tegemoetkomingen regering en doorverwijzen naar samenwerkingsverbanden (bv Koffie en formulieren)

## 2. Individuele hulpvragen

We contacteren systematisch en proactief zo veel mogelijk bewoners

- Voor een babbeltje
- Om hulpvragen in kaart te brengen
- Om gericht door te verwijzen naar het bestaande (lokale) aanbod.

De Ideale Woning telt net geen 6000 huurders. Deze op korte termijn allemaal opbellen is niet realistisch. In eerste instantie richtten we ons op de 2040(!) 'risicoprofielen' onder onze bewoners, dat wil zeggen: ouder dan 65 en/of in financiële moeilijkheden.

Met deze belactie bereikten we meer dan 2400 huurders, waarvan 1400 in de Antwerpse districten. Er belden 45 vrijwilligers mee. Zij belden meer dan 1300 bewoners op. We werkten hiervoor ook samen met Armen TeKort vzw waarvan 8 vrijwilligers mee belden en op vraag een 'buddytraject' kunnen aangaan met onze bewoners. Door de band genomen zijn de reacties van onze bewoners uitermate positief. Velen weten zich uit de slag te trekken maar velen hebben het ook zwaar in quarantainetijden. Door gewoon een babbeltje te doen, mensen in contact te brengen met (lokale) hulpinitiatieven (CAW, zorgbedrijf buurtrestaurants, ...) of meldingen aan het adres van De ideale Woning op te nemen (overlast, technische meldingen , ...) konden we vele honderden bewoners toch vanop afstand ondersteunen.

### 3. Samenleven

- We stuurden al onze bewoners een postkaart om hen een hart onder de riem te steken. Bewoners kunnen op hun beurt de postkaart gebruiken om een buur een hart onder de riem te steken.
- Om het samenleven in de wijken vanop afstand te blijven ondersteunen, trokken we de wijken in om mensen samen aan het zingen, dansen, bewegen en/of kunsten te krijgen:
  - Mijn buur(t) kunst mee: Bewoners worden opgeroepen om hun wijk op te fleuren door (zelfgemaakte) kunstwerkjes aan raam of balkon uit te stallen. De resultaten kunnen ze delen via onze facebookpagina.



- Mijn buur(t) zingt/swingt mee: 'Artiesten' trekken de wijk in om samen met de burensocially distanced te zingen, swingen en/of bewegen.



- Mijn buurt(t) krijgt mee: We verdeelden krijtpakketjes waarmee kinderen kleur in hun wijk brengen.



- Speelpakketten voor kwetsbare gezinnen



## 4. Covid Coach

Begin juni was er een grote corona-uitbraak in Antwerpen. De contactopsporing via de centrale call centers loopt niet optimaal. Er wordt op zoek gegaan naar lokaal georganiseerde contactopsporing, welke dichterbij de leefwereld van de patiënten staat. De lokale huisartsen en stad Antwerpen stelden de vraag aan De Ideale Woning om mee te ondersteunen in begeleiding van coronapatiënten om hun werklust te verlagen. De Ideale Woning laat 3 sociaal assistentes een opleiding tot covid-coach volgen. Wekelijks stuurt Stad Antwerpen een adressenlijst met covidpatiënten door. De sociaal assistente neemt vervolgens telefonisch contact op met de huurder en stelt enkele gerichte (hulp)vragen.

## 5. Projecten met partners

Naast de eigen werking van De Ideale Woning lopen er in verschillende wijken partnerschappen om het samenleven en/of bewonersparticipatie te versterken.

- Edegem: De Wieken en Hazelbos
- Hemiksem: Parkwijk
- Wijnegem: Werve Hoeve
- Malle: Bloemenwijk
- Berchem / Borgerhout: Frans De Vriendstraat, Luisbekelaar en omgeving

De participatieprojecten in Hemiksem en Malle zijn in samenwerking met Samenlevingsopbouw. In beide gemeentes wordt de werking opgezet vanuit een buurthuis. In Hemiksem en Berchem / Borgerhout wordt er samengewerkt met Avansa aan het project 'Tot in de wijk'. De Ideale Woning ervaart drempels in zijn contacten met bewoners met een migratieverleden en die anderstalig zijn. Avansa wordt ingeschakeld om het sociaal netwerk van deze bewoners te verbreden. Zodoende vinden zij sneller de weg in hun wijkleven en naar De Ideale Woning. Betrokkenheid op de omgeving en op mekaar én een goede communicatie met De Ideale Woning is een sleutel in de opbouw voor goed samenwonen en -leven. In Wijnegem werkt De Ideale Woning samen met Avansa een aanpak uit om huurders en kopers in 'gemengde' wijken dichterbij elkaar te brengen. In Edegem ging De Ideale Woning samen met de gemeente Edegem een samenwerking aan met de organisatie Arktos. In twee aandachtswijken wordt er gewerkt rond harmonieus samenleven in een diverse wijk. Arktos focust zich op de kinderen en jongeren door ze maximaal in hun kracht te zetten en zo tot verbinding te komen met de wijk, de gemeente en De Ideale Woning.

# Klachten

---

## 1. Cijfergegevens

### Totaal aantal klachten : 37

Aantal ontvankelijke klachten : 37

Aantal (deels) gegronde klachten : 32

Aantal (deels) opgeloste klachten : 35

## 2. Klachtenbeleid

Er waren **6 klachten** inzake afrekening waarborg en energie, aan deze personen wordt uitleg gegeven bij de afrekening en indien ze dit wensen kunnen ze de facturen komen inkijken. De Ideale Woning plaatst waar mogelijk individuele meters om deze klachten te doen afnemen.

Er waren **18 klachten** van technische aard. Problemen inzake verluchting, verwarming, herstelling liften, problemen muizen, herstellkosten e.d. Indien de herstellingen voor de huurder zelf zijn wordt verwezen naar het Ziezo boekje.

Er waren in 2020 **8 klachten** van sociale aard, deze gingen over onderhoud van de gemeenschappelijke delen, bijwoonst, domiciliefraude en overlast veroorzaakt door burens. Waar nodig gaat de sociale dienst bemiddelen. Wanneer deze klachten blijven aanslepen roepen we huurders op in verzoening.

Er waren **4 klachten** inzake de wachttijd, hier wordt de standaard regel- en wetgeving toegelicht en worden de gemiddelde wachttijden meegedeeld.

Er was **1 klacht** betreffende de telefonische bereikbaarheid, dit wordt momenteel nog onderzocht om hiervoor een gepaste oplossing of verbetering voor te stellen.

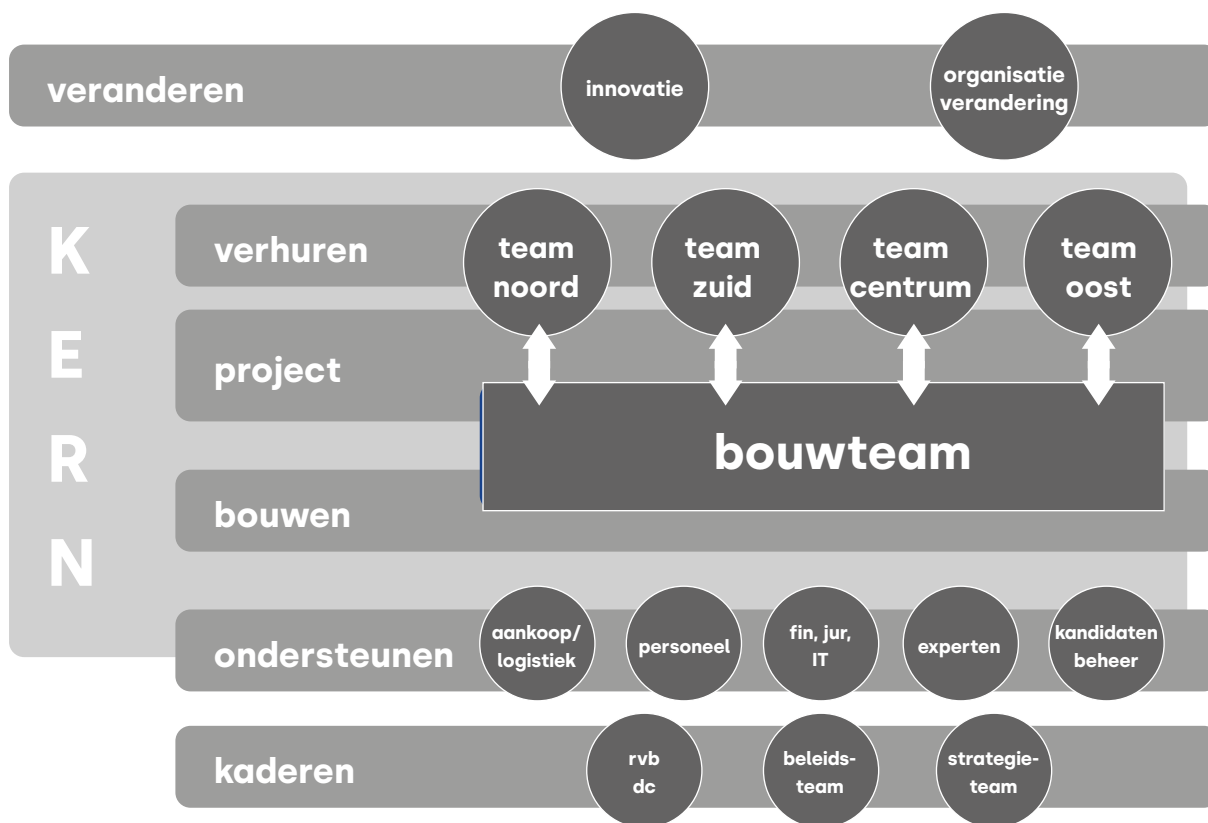
## 3. Concrete realisaties en voorstellen

Er wordt gekeken of er zaken zijn die vaker terugkomen en hieraan worden dan acties gekoppeld door o.a. de dienst leefbaarheid. De klachtenprocedure en het aanmeldformulier zijn te vinden op onze website.



# Personeel

## Organigram



### Aangeduid door de werkgever:

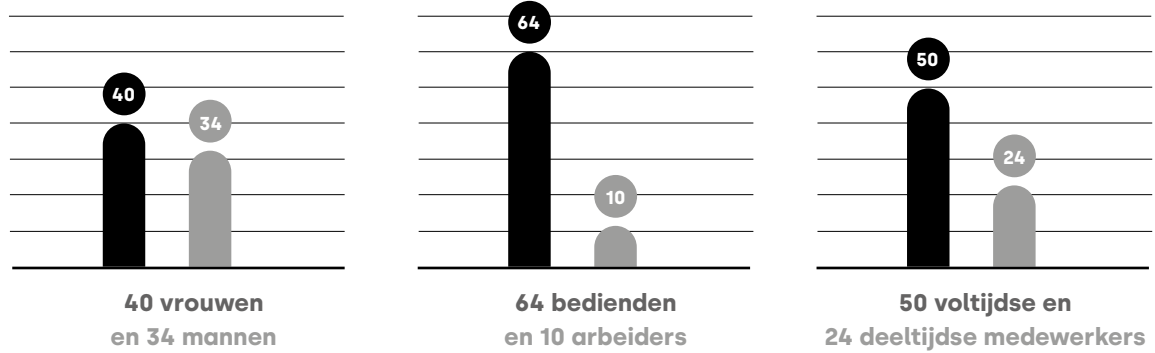
- Gert Eyckmans is, in zijn hoedanigheid van algemeen directeur, aangesteld als voorzitter van het CPBW
- Hanne Depotter
- Greet Stappers, preventieadviseur, is aangesteld als secretaris van het comité.

### Werden aangeduid op basis van de resultaten van de sociale verkiezingen als effectieve personeelsafgevaardigden:

- Dirk Vandenbroere
- Ellen Verhaegen
- Patrick Croket
- Mohamed Mettioui

## Personeel

Op **31 december 2020** waren er 74 medewerkers of 67,45 VTE's in dienst. Het personeelsbestand bestaat uit:

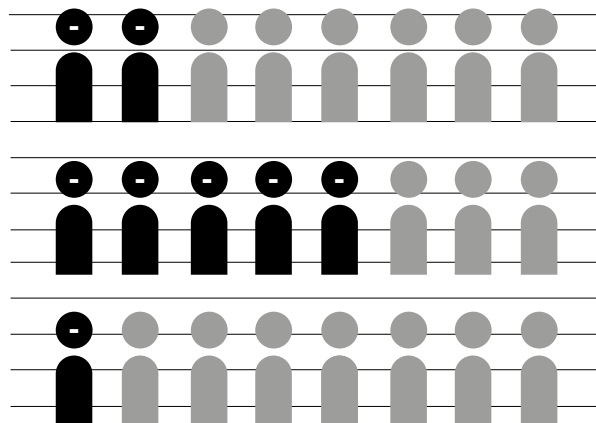


In 2020 gingen er **8 collega's uit dienst.**

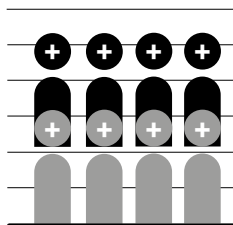
2 op initiatief van de werkgever

5 op initiatief van de medewerker

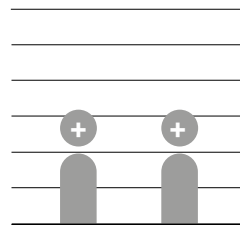
1 pensionering



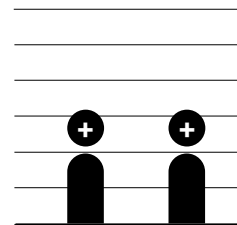
In 2020 kwamen **17 nieuwe collega's in dienst.**



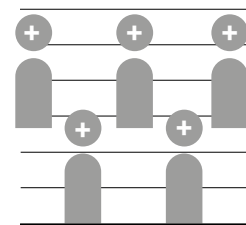
8 vervangingen



2 extra projectontwikkelaar (bouwteam)



2 extra onthaal-medewerkers



5 bijkomende rollen met het oog op verdere professionalisering van de organisatie





# Balans

## Balans boekjaar 2020

ACTIVA		2020	2019	%
	software	107.465,55	101.657,55	6%
	afschrijving op software	-90.525,67	-83.049,72	9%
<b>21</b>	<b>immateriële vaste activa</b>	<b>16.939,88</b>	<b>18.607,83</b>	<b>-9%</b>
	gronden	68.137.168,78	60.813.142,19	12%
	gebouwen van vóór 1940	12.073.565,05	12.374.597,44	-2%
	gebouwen vanaf 1940 tot en met 1996	200.406.220,81	190.549.326,03	5%
	gebouwen vanaf 1997 tot en met 2010	54.409.182,15	53.245.707,00	2%
	gebouwen vanaf 2011	176.399.698,12	163.969.868,08	8%
	bescheiden gebouwen	1.720.248,00	1.720.248,00	0%
	centrale verwarming	12.048.699,13	12.080.865,97	0%
	liften	2.114.117,18	2.114.117,18	0%
	waterverwarmers	52.537,49	52.537,49	0%
	huisvuilcontainers	5.931,27	5.931,27	0%
	blusapparaten	7.917,33	7.917,33	0%
	garages	4.064.169,85	4.064.169,85	0%
	administratiegebouw	527.977,55	527.977,55	0%
	magazijnen	496.506,29	496.506,29	0%
	overige zakelijke rechten op gebouwen	1.639.272,24	1.639.272,24	0%
	uitzonderlijke afschrijvingen op vermoedelijke gebruiksduur			
	af te breken gebouwen	-3.396.119,17	-3.229.952,63	5%
	afschrijvingen op gebouwen van vóór 1940	-5.119.576,03	-4.984.651,82	3%
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 1940 tot en met 1996	-82.733.960,58	-78.210.460,27	6%

	afschrijvingen op gebouwen vanaf 1997 tot en met 2010	-15.070.505,92	-13.985.198,80	8%
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 2011	-20.749.189,35	-15.603.299,09	33%
	afschrijvingen op bescheiden gebouwen	-344.049,57	-291.778,05	18%
	afschrijvingen op centrale verwarming	-11.710.802,98	-11.577.107,88	1%
	afschrijvingen op liften	-1.913.300,44	-1.886.958,62	1%
	afschrijvingen op woninguitrustingen	-66.386,07	-65.915,74	1%
	afschrijvingen op garages	-2.067.564,14	-2.008.218,87	3%
	afschrijvingen op administratiegebouw	-493.568,02	-491.503,45	0%
	afschrijvingen op magazijnen	-372.669,44	-357.842,34	4%
	afschrijvingen op overige zakelijke rechten op gebouwen	-142.696,94	-112.792,38	27%
22	terreinen en gebouwen	389.922.822,59	370.856.503,97	5%
	bouwplaatsmaterieel	41.386,52	34.186,21	21%
	afschrijvingen op bouwplaatsmaterieel	-35.266,26	-34.186,21	3%
23	installaties, machines en uitrusting	6.120,26	0,00	
	meubilair en kantoomaterieel	565.080,79	539.812,98	5%
	rollend materieel	438.288,33	426.809,53	3%
	afschrijvingen op meubilair en kantoomaterieel	-516.536,92	-496.264,00	4%
	afschrijvingen op rollend materieel	-336.387,92	-289.280,66	16%
24	meubilair en rollend materieel	150.444,28	181.077,85	-17%
	gronden in erfpacht	55.231,18	55.231,18	0%
	afschrijvingen op gronden in erfpacht	-8.194,32	-6.926,78	18%

25	leasing en soortgelijke rechten	47.036,86	48.304,40	-3%
	vaste activa in erfpacht gegeven	76.163,13	76.163,13	0%
	inrichting gehuurde gebouwen	412.262,09	412.262,09	0%
	inrichting CV gehuurde gebouwen	32.460,12	32.460,12	0%
	afschrijvingen op vaste activa in erfpacht gegeven	-76.163,13	-76.163,13	0%
	afschrijvingen op inrichting gehuurde gebouwen	-371.270,67	-346.350,73	7%
	afschrijvingen op CV inrichting gehuurde gebouwen	-32.460,12	-32.460,12	0%
26	overige materiële vaste activa	40.991,42	65.911,36	-38%
	nieuwbouwwoningen in aanbouw	26.445.071,02	22.497.618,02	18%
	renovatie groepen woningen	15.946.001,43	17.454.792,58	-9%
	renovatie individuele woningen	2.393.149,78	3.792.835,75	-37%
27	activa in aanbouw en vooruitbetalingen	44.784.222,23	43.745.246,35	2%
<b>22/27</b>	<b>materiële vaste activa</b>	<b>434.951.637,64</b>	<b>414.897.043,93</b>	<b>5%</b>
	deelnemingen in verbonden ondernemingen	3.646.000,00	2.991.000,00	22%
	Aandelen Aster	1.000,00	0,00	
	borgtochten betaald in contanten	0,00	0,00	
<b>28</b>	<b>financiële vaste activa</b>	<b>3.647.000,00</b>	<b>2.991.000,00</b>	<b>22%</b>
<b>21/28</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>438.615.577,52</b>	<b>417.906.651,76</b>	<b>5%</b>
	voorraad in magazijn	33.087,82	30.613,41	8%
	voorraad koopwoningen	10.873.210,15	11.330.443,95	-4%

<b>3</b>	<b>voorraden</b>	<b>10.906.297,97</b>	<b>11.361.057,36</b>	<b>-4%</b>
	dubieuze vorderingen op huurders	823.626,49	789.870,66	4%
	waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op huurders	-647.374,62	-596.147,85	9%
	debiteuren verkoop	82,44	1.993.082,44	-100%
	vergoeding erfpachthouders	1.267,32	794,30	60%
	debiteuren vergoeding te ontvangen pachten	74.837,55	59.338,44	26%
		1.247,74	518,94	140%
40	handelsvorderingen	253.686,92	2.247.456,93	-89%
	opgevraagd, niet gestort kapitaal	37,20	37,20	0%
	aftrekbare btw	0,00	0,00	
	terug te vorderen belastingen	69.972,80	119.520,80	-41%
	te innen opbrengsten	162.349,93	200.475,54	-19%
	huursubsidies Gewest	1.652,64	1.652,64	0%
	projectsubsidies koopwoningen	820.966,63	933.074,99	-12%
	alternatieve financiering huurcompensatie	0,00	978,54	-100%
	vast werkkapitaal vereniging mede-eigenaars	2.525,69	2.525,69	0%
	borgtochten betaald in contanten	114.221,00	112.466,00	2%
	Diverse Debiteuren: Overige vorderingen	19.861,30		
41	overige vorderingen	1.191.587,19	1.370.731,40	-13%
<b>40/41</b>	<b>vorderingen op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>1.445.274,11</b>	<b>3.618.188,33</b>	<b>-60%</b>
	Effectenrek	2.040.000,00		
	termijndeposito's	1.007.000,00	3.030.000,00	-67%
<b>50/53</b>	<b>geldbeleggingen</b>	<b>3.047.000,00</b>	<b>3.030.000,00</b>	<b>1%</b>
	gewone rekening-courant VMSW	1.547.752,78	1.861.285,75	-17%
	bankrekeningen	1.813.062,13	2.544.886,44	-29%
	postrekening	14.527,32	3.941,17	269%
	kas	2.309,17	2.140,15	8%

<b>54/58</b>	<b>liquide middelen</b>	<b>3.377.651,40</b>	<b>4.412.253,51</b>	<b>-23%</b>
	over te dragen kosten	61.319,53	39.054,24	57%
	verkregen opbrengsten	2.002.946,23	1.795.519,00	12%
<b>490/1</b>	<b>OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	<b>2.064.265,76</b>	<b>1.834.573,24</b>	<b>13%</b>
<b>29/58</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>20.840.489,24</b>	<b>24.256.072,44</b>	<b>-14%</b>
<b>20/58</b>	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>459.456.066,76</b>	<b>442.162.724,20</b>	<b>4%</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	geplaatst kapitaal	390.436,29	390.436,29	0%
	niet opgevraagd kapitaal	-168.467,70	-168.467,70	0%
<b>10</b>	<b>kapitaal</b>	<b>221.968,59</b>	<b>221.968,59</b>	<b>0%</b>
	wettelijke reserve	39.173,83	39.173,83	0%
	bijzondere reserve (onbeschikbare)	37.702.154,19	37.695.649,19	0%
	winst/verliesverdeling	-766.026,75	6.505,00	
	bonificatie op verkoop huizen (1925-1930)	28.271,51	28.271,51	0%
	uitgesteld te belasten reserve	20.434.555,15	18.297.389,55	12%
	reserve voor wederopbouw	11.914.450,18	11.914.450,18	0%
	reserve monetaire meerwaarde	806.144,98	747.418,69	8%
	belastingvrije reserve 120%	34.413,03	34.413,03	0%
<b>13</b>	<b>reserves</b>	<b>70.193.136,12</b>	<b>68.763.270,98</b>	<b>2%</b>
	kapitaalsubsidies	15.163.101,31	15.657.089,26	-3%
<b>15</b>	<b>kapitaalsubsidies</b>	<b>15.163.101,31</b>	<b>15.657.089,26</b>	<b>-3%</b>
<b>10/15</b>	<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>85.578.206,02</b>	<b>84.642.328,83</b>	<b>1%</b>
	voorzieningen voor groepsverzekering	1.123.098,00	1.123.098,00	0%
	voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken	8.571.245,00	11.205.322,86	-24%

	voorzieningen voor milieuverplichtingen	31.460,00	31.460,00	0%
	voorzieningen voor overige risico's en kosten	0,00	0,00	
	voorzieningen voor hangende geschillen	0,00	0,00	
<b>160/5</b>	<b>voorzieningen voor risico's en kosten</b>	<b>9.725.803,00</b>	<b>12.359.880,86</b>	<b>-21%</b>
	uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies	823.299,31	850.121,03	-3%
	uitgestelde belastingen op gerealiseerde meerwaarden op materiële vaste activa	1.105.041,69	993.514,99	11%
<b>168</b>	<b>uitgestelde belastingen</b>	<b>1.928.341,00</b>	<b>1.843.636,02</b>	<b>5%</b>
<b>16</b>	<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>11.654.144,00</b>	<b>14.203.516,88</b>	<b>-18%</b>
	schulden van erfpacht leningen VMSW (kredietinstellingen)	2.060,66	2.238,11	-8%
		333.275.692,55	318.621.855,36	5%
170/4	financiële schulden	333.277.753,21	318.624.093,47	5%
	huurwaarborgen en -borgtochten	4.102.056,28	3.930.252,01	4%
	andere waarborgen van derden	34.343,68	33.983,68	1%
178/9	overige schulden	4.136.399,96	3.964.235,69	4%
<b>17</b>	<b>schulden op meer dan 1 jaar</b>	<b>337.414.153,17</b>	<b>322.588.329,16</b>	<b>5%</b>
	schulden van erfpacht leningen VMSW	355,98	354,90	0%
		15.547.098,11	11.020.078,59	41%
42	schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	15.547.454,09	11.020.433,49	41%
	schulden in rekening-courant VMSW	0,00	0,00	

43	financiële schulden	0,00	0,00	
	leveranciers	3.378.867,38	4.459.974,63	-24%
	te ontvangen facturen	3.090,02	6.113,51	-49%
44	handelsschulden	3.381.957,40	4.466.088,14	-24%
	geraamde vennootschapsbelasting	0,00	-9.000,00	-100%
	geraamde onroerende voorheffing	0,00	0,00	
	verschuldigde BTW	126.520,84	42.339,37	199%
	te betalen vennootschapsbelasting	0,00	0,00	
	te betalen onroerende voorheffing	1.736.318,25	1.527.848,05	14%
	bedrijfsvoorheffing	1.157,13	5.757,79	-80%
	belastingen	1.863.996,22	1.566.945,21	19%
	RSZ	-964,45	5.998,61	-116%
	bezoldigingen	852,03	11.145,22	-92%
	vakantiegeld	416.895,27	369.934,39	13%
	andere sociale schulden: maaltijdcheques	6.868,72	-270,99	-2635%
	bezoldigingen en sociale lasten	423.651,57	386.807,23	10%
45	schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.287.647,79	1.953.752,44	17%
	huurders die vooraf betaald hebben	663.030,09	558.198,25	19%
	vermindering onroerende voorhef. terug te bet. aan huurders	8.172,10	7.547,77	8%
	terug te storten aan aandeelhouders	62,04	62,04	0%
	beheersvergoeding VMSW op verkopen	26.610,95	43.572,24	-39%



	dossierkosten koopwoningen	19.100,00	20.200,00	-5%
	diverse crediteuren	10.568,20	10.610,16	0%
47/48	overige schulden	727.543,38	640.190,46	14%
<b>42/48</b>	<b>schulden op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>21.944.602,66</b>	<b>18.080.464,53</b>	<b>21%</b>
	toe te rekenen kosten en intresten	2.048.582,96	1.831.706,85	12%
	over te dragen opbrengsten	816.377,95	816.377,95	0%
<b>492/3</b>	<b>OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	<b>2.864.960,91</b>	<b>2.648.084,80</b>	<b>8%</b>
<b>17/49</b>	<b>SCHULDEN</b>	<b>362.223.716,74</b>	<b>343.316.878,49</b>	<b>6%</b>
<b>10/49</b>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>459.456.066,76</b>	<b>442.162.724,20</b>	<b>4%</b>

# Resultatenrekening en jaarrekening

## Resultatenrekening boekjaar 2020

		2020	2019	%
	huuropbrengsten van woningen	20.818.004,44	21.404.566,16	-3%
	huuropbrengsten van garages, zalen en gronden	1.224.893,34	632.260,16	94%
	vergoeding huurlasten: brandverzekering	49.689,42	48.958,14	1%
	vergoeding huurlasten: onderhoud	756.378,66	788.339,98	-4%
	vergoeding huurlasten: energie	1.530.198,50	1.549.751,19	-1%
	verkopen koopwoningen	838.041,04	4.410.129,41	-81%
	vergoeding goederen en diensten aan huurders of kopers	19.675,21	15.889,04	24%
	overige vergoedingen	1.102,12	1.469,88	-25%
70	omzet	25.237.982,73	28.851.363,96	-13%
	huurcompensatie	21.958,06	88.614,48	-75%
	huursubsidies Domus Flandria	0,00	0,00	
	intrestsubsidies VMSW - FS3-leningen	134.061,14	160.967,15	-17%
	overige bedrijfsopbrengsten	50,00	150,00	-67%
	meerwaarden op dubieuze vorderingen op huurders	6.349,15	1.682,36	277%
	onroerende voorheffing terugbetaald door kopers	1.596,94	1.700,14	-6%
	recuperatie van kosten	191.579,48	224.507,41	-15%
	diverse bedrijfsopbrengsten	776.216,81	1.100.446,36	-29%

74	andere bedrijfsopbrengsten	1.131.811,58	1.578.067,90	-28%
	terugname afschrijvingen op gebouwen	0,00	0,00	
	meerwaarden op verkoop gebouwen en terreinen	2.726.198,98	4.565.343,31	-40%
	afboeking afschrijvingen op verkochte gebouwen	274.053,08	497.604,02	-45%
	meerwaarden op verkoop andere vaste activa	0,00	1.400,00	-100%
76A	niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	3.000.252,06	5.064.347,33	-41%
<b>70/ 76A</b>	<b>bedrijfsopbrengsten</b>	<b>29.370.046,37</b>	<b>35.493.779,19</b>	<b>-17%</b>
	aankopen van materialen	499.376,73	535.910,05	-7%
	gronden+bouwkosten koopwoningen	2.081.125,21	4.125.919,13	-50%
	voorraadwijziging materialen	-2.474,41	-476,74	419%
	voorraadwijziging koopwoningen	-904.177,05	-1.426.946,05	-37%
60	handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	1.673.850,48	3.234.406,39	-48%
	kantoor-, administratie- en communicatiekosten	826.017,78	797.429,94	4%
	onderhoudskosten	4.707.980,53	4.407.352,45	7%
	aankopen water, gas, elektriciteit voor eigen gebruik	26.824,27	24.455,62	10%
	aankopen water, gas, electriciteit voor huurders	1.890.137,56	1.789.199,58	6%
	verzekeringskosten	215.826,47	212.892,38	1%
	schattings- en gerechtskosten	343.846,10	187.961,03	83%
	diverse kosten	127.270,23	86.417,38	47%
	beheersvergoedingen VMSW	-77.587,72	-318.018,31	-76%
	uitzendkrachten	269.524,18	77.227,95	249%
	personen ter beschikking van de onderneming	0,00	33.384,09	
	zitpenningen bestuurders	22.500,00	25.050,00	-10%
	RSVZ-bijdrage publieke mandatarissen	2.567,21	2.921,00	-12%

61	diensten en diverse goederen	8.354.906,61	7.326.273,11	14%
	bezoldigingen	2.895.884,85	2.539.936,83	14%
	voorziening vakantiegeld - toevoeging	416.895,27	369.934,39	13%
	voorziening vakantiegeld - besteding	-369.934,39	-344.026,16	8%
	patronale bijdrage RSZ	771.282,24	676.008,44	14%
	andere personeelskosten	484.711,16	359.264,24	35%
62	bezoldigingen en sociale lasten	4.198.839,13	3.601.117,74	17%
	afschrijvingen op software	7.475,95	5.740,49	30%
6301	afschrijvingen op immateriële vaste activa	7.475,95	5.740,49	30%
	afschrijvingen op gebouwen van vóór 1940	279.483,56	285.117,73	-2%
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 1940 tot en met 1996	4.719.822,26	4.513.304,37	5%
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 1997 tot en met 2010	1.164.969,83	1.156.586,25	1%
	afschrijvingen op gebouwen vanaf 2011	5.145.890,26	4.733.082,63	9%
	afschrijvingen op bescheiden gebouwen	52.271,52	52.128,72	0%
	afschrijvingen op centrale verwarming	161.330,77	300.461,29	-46%
	afschrijvingen op liften	26.341,82	26.382,00	0%
	afschrijvingen op garages	59.345,27	59.345,27	0%
	afschrijvingen op administratiegebouw	2.064,57	2.064,57	0%
	afschrijvingen op warmwatertoestellen	470,33	768,17	-39%
	afschrijvingen op magazijn	14.827,10	14.827,10	0%
	afschrijvingen op overige zakelijke rechten op onr. goederen	29.904,56	29.725,33	1%
	afschrijvingen op bouwplaatsmaterieel	1.080,05	0,00	
	afschrijvingen op meubelen en kantoommaterieel	20.272,92	18.519,06	9%
	afschrijvingen op rollend materieel	47.107,26	44.219,49	7%
	afschrijvingen op gronden in erfpacht	1.267,54	1.267,54	0%
	afschrijvingen op inrichting gehuurde gebouwen	24.919,94	24.919,94	0%

630	afschrijvingen op materiële vaste activa	11.751.369,56	11.262.719,46	4%
	waardevermindering op huur	10.980,20	-4.970,37	-321%
	waardevermindering op andere	40.246,57	-9.157,87	-539%
631/4	waardeverminderingen	51.226,77	-14.128,24	-463%
	voorzieningen voor groepsverzekeringen	0,00	30.000,00	-100%
	voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken	-2.634.077,86	-15.589,48	16797%
	voorzieningen voor hangende geschillen	0,00	0,00	
	voorzieningen voor overige risico's en kosten	0,00	0,00	
635/8	voorzieningen voor risico's en kosten	-2.634.077,86	14.410,52	-18379%
	onroerende voorheffing	1.747.707,82	1.660.906,90	5%
	verkeersbelasting	1.457,98	1.746,16	-17%
	provinciale en gemeentelijke belastingen	1.453,35	1.787,80	-19%
	andere belastingen	42.426,38	9.000,00	371%
	korting Vlaams Gewest op onroerende voorheffing	0,00	-121.152,82	-100%
	minderwaarden op handelsvorderingen op huurders	66.754,13	136.753,09	-51%
	verhuistoelagen	20.296,34	36.555,96	-44%
	andere bedrijfskosten	3.171,80	4.509,86	-30%
640/8	andere bedrijfskosten	1.883.267,80	1.730.106,95	9%
	niet-recurrente afschrijvingen en waardevermind. op activa	252.199,97	622.840,44	-60%
	minderwaarden op verkoop terreinen en gebouwen	0,00	0,00	
	andere niet-recurrente bedrijfskosten	62.935,37	232.945,57	-73%
66A	niet-recurrente bedrijfskosten	315.135,34	855.786,01	-63%
<b>60/66A</b>	<b>bedrijfskosten</b>	<b>25.601.993,78</b>	<b>28.016.432,43</b>	<b>-9%</b>
	<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>3.768.052,59</b>	<b>7.477.346,76</b>	<b>-50%</b>

	intresten op gewone rekening-courant VMSW	1.999,00	1.996,61	0%
	intresten op bankrekeningen	1.927,89	5.700,21	-66%
751	opbrengsten uit vlottende activa	3.926,89	7.696,82	-49%
	rentesubsidies Domus Flandria	0,00	0,00	
	intrestsubsidies FS3-leningen	4.450.736,31	3.917.796,85	14%
	kapitaalsubsidies	493.987,95	493.987,95	0%
	afrondingsverschillen	0,05	0,07	-29%
	intresten op diverse vorderingen	558,27	0,00	
752/9	andere financiële opbrengsten	4.945.282,58	4.411.784,87	12%
75	recurrente financiële opbrengsten	4.949.209,47	4.419.481,69	12%
	andere niet-recurrente financiële opbrengsten	0,00	0,00	
76B	niet-recurrente financiële opbrengsten	0,00	0,00	
<b>75/76B</b>	<b>financiële opbrengsten</b>	<b>4.949.209,47</b>	<b>4.419.481,69</b>	<b>12%</b>
	intresten in annuïteiten VMSW	7.191.344,89	6.781.610,92	6%
	intrestlasten op huurwaarborgen	2.918,85	2.965,17	-2%
	debetintrest rekening-courant	0,00	0,00	
650	kosten van schulden	7.194.263,74	6.784.576,09	6%
	afrondingsverschillen	0,13	0,12	8%
	verwijlintresten	1.317,44	0,00	
652/9	andere financiële kosten	1.317,57	0,12	1097875%
65	recurrente financiële kosten	7.195.581,31	6.784.576,21	6%
	minderwaarde bij de realisatie van financiële vaste activa	0,00	583.000,00	
	andere niet-recurrente financiële kosten	0,00	0,00	

66B	niet-recurrente financiële kosten	0,00	583.000,00	
<b>65/66B</b>	<b>financiële kosten</b>	<b>7.195.581,31</b>	<b>7.367.576,21</b>	<b>-2%</b>
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-2.246.371,84</b>	<b>-2.948.094,52</b>	<b>-24%</b>
	<b>RESULTAAT UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING</b>	<b>1.521.680,75</b>	<b>4.529.252,24</b>	<b>-66%</b>
780	<b>ONTTREKKING AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>62.371,31</b>	<b>57.914,46</b>	<b>8%</b>
680	<b>OVERBOEKING NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>147.076,29</b>	<b>255.827,71</b>	<b>-43%</b>
670/3	<b>BELASTINGEN</b>	<b>7.110,63</b>	<b>53.652,12</b>	<b>-87%</b>
77	<b>REGULARISERING VAN BELASTINGEN EN TERUGNEMING VAN VOORZIENINGEN VOOR BELASTINGEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.429.865,14</b>	<b>4.277.686,87</b>	<b>-67%</b>
789	<b>ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES</b>	<b>657.283,88</b>	<b>572.612,06</b>	<b>15%</b>
689	<b>OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES</b>	<b>2.853.175,77</b>	<b>4.843.793,93</b>	<b>-41%</b>
792	<b>ONTTREKKING AAN DE WETTELIJKE RESERVES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-766.026,75</b>	<b>6.505,00</b>	<b>-11876%</b>
	<b>RESULTAATVERWERKING</b>			
	toevoeging aan de wettelijke reserve	0,00	0,00	
	toevoeging aan de bijzondere reserve	-766.026,75	6.505,00	-11876%
		-766.026,75	6.505,00	-11876%

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0404.710.724	Blz.	E.	D.	VOL-kap 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK  
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE  
LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)**

NAAM: **De Ideale Woning**

Rechtsvorm: **CVBA/Soc**

Adres: **Diksmuidelaan**

Nr.: **276**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Antwerpen, afdeling Antwerpen**

Internetadres<sup>1</sup>: **www.deidealewoning.be**

Ondernemingsnummer **0404.710.724**

DATUM **18/05/2015** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO (2 decimalen)**<sup>2</sup>

goedgekeurd door de algemene vergadering van **17/05/2021**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2020** tot **31/12/2020**

Vorig boekjaar van **1/01/2019** tot **31/12/2019**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet<sup>3</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **53** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.4.2, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 9, 12, 13, 14, 15

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Eyckmans Gert**  
**Directeur**

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**de Kort Dirk**  
**Voorzitter**

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>2</sup> Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

<sup>3</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.



**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN  
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN  
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

**de Kort Dirk**

Klaverheide 58, 2930 Brasschaat, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 14/05/2018- 14/05/2024

**Van Ocken Lucas**

Waasdonk 89, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 14/05/2018- 14/05/2024

**Jongenelen Herman**

Geelvinckstraat 100, 2940 Stabroek, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 14/05/2019- 14/05/2025

**Verhoeven Rudy**

Duffelsesteenweg 95, 2547 Lint, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 14/05/2019- 14/05/2025

**Devriese Luc**

Speckweg 9, 2950 Kapellen (Antw.), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 14/05/2019- 14/05/2025

**Verhoeven Anne-Marie**

Franslei 61, 2950 Kapellen (Antw.), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 17/05/2016- 16/05/2022

**Weckhuysen Wendy**

Molenhoekstraat 36, 2840 Rumst, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 14/05/2019- 14/05/2025

**Van Der Planken Evi**

Grotesteenweg 455, 2600 Berchem (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 14/05/2019- 14/05/2025

**Crollet Dirk**

Den Heyvelt 15, bus 5, 2530 Boechout, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 14/05/2019- 14/05/2025

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

**Brydenbach Elke**

August Van de Wielelei 7, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 14/05/2019- 14/05/2025

**Eyckmans Gert**

Thisiusstraat 37, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Functie : Zaakvoerder

Mandaat : 1/07/2009

**Moore Audit BV 0453.925.059**

Esplanade 1, bus 96, 1020 Brussel 2, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B000212

Mandaat : 14/05/2019- 14/05/2022

Vertegenwoordigd door :

1. Rutsaert Wim

Esplanade 1 , bus 96, 1020 Brussel 2, België

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~wordt~~ / werd niet \* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap \*\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening \*\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

<b>JAARREKENING</b>
---------------------

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b> .....	6.1	20		
<b>VASTE ACTIVA</b> .....		21/28	438.615.577,52	417.906.651,76
<b>Immateriële vaste activa</b> .....	6.2	21	16.939,88	18.607,83
<b>Materiële vaste activa</b> .....	6.3	22/27	434.951.637,64	414.897.043,93
Terreinen en gebouwen .....		22	389.922.822,59	370.856.503,97
Installaties, machines en uitrusting .....		23	6.120,26	
Meubilair en rollend materieel .....		24	150.444,28	181.077,85
Leasing en soortgelijke rechten .....		25	47.036,86	48.304,40
Overige materiële vaste activa .....		26	40.991,42	65.911,36
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen .....		27	44.784.222,23	43.745.246,35
<b>Financiële vaste activa</b> .....	6.4 / 6.5.1	28	3.647.000,00	2.991.000,00
Verbonden ondernemingen .....	6.15	280/1	3.646.000,00	2.991.000,00
Deelnemingen .....		280	3.646.000,00	2.991.000,00
Vorderingen .....		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat .....	6.15	282/3		
Deelnemingen .....		282		
Vorderingen .....		283		
Andere financiële vaste activa .....		284/8	1.000,00	
Aandelen .....		284	1.000,00	
Vorderingen en borgtochten in contanten .....		285/8		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b> .....		29/58	<u>20.840.489,24</u>	<u>24.256.072,44</u>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b> .....		29		
Handelsvorderingen .....		290		
Overige vorderingen .....		291		
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b> .....		3	10.906.297,97	11.361.057,36
Vorraden .....		30/36	10.906.297,97	11.361.057,36
Grond- en hulpstoffen .....		30/31	33.087,82	30.613,41
Goederen in bewerking .....		32		
Gereed product .....		33		
Handelsgoederen .....		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop .....		35	10.873.210,15	11.330.443,95
Vooruitbetalingen .....		36		
Bestellingen in uitvoering .....		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b> .....		40/41	1.445.274,11	3.618.188,33
Handelsvorderingen .....		40	253.686,92	2.247.456,93
Overige vorderingen .....		41	1.191.587,19	1.370.731,40
<b>Geldbeleggingen</b> .....	6.5.1 /	50/53	3.047.000,00	3.030.000,00
Eigen aandelen .....	6.6	50		
Overige beleggingen .....		51/53	3.047.000,00	3.030.000,00
<b>Liquide middelen</b> .....		54/58	3.377.651,40	4.412.253,51
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	6.6	490/1	2.064.265,76	1.834.573,24
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b> .....		20/58	459.456.066,76	442.162.724,20

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b> .....		10/15	<u>85.578.206,02</u>	<u>84.642.328,83</u>
<b>Inbreng</b> .....	6.7.1	10/11	221.968,59	221.968,59
Kapitaal .....		10	221.968,59	221.968,59
Geplaatst kapitaal .....		100	390.436,29	390.436,29
Niet-opgevraagd kapitaal <sup>4</sup> .....		101	168.467,70	168.467,70
Buiten kapitaal .....		11		
Uitgiftepremies .....		1100/10		
Andere .....		1109/19		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....		12		
<b>Reserves</b> .....		13	70.193.136,12	68.763.270,98
Onbeschikbare reserves .....		130/1	36.975.301,27	37.741.328,02
Wettelijke reserve.....		130	39.173,83	39.173,83
Statutair onbeschikbare reserves .....		1311		
Inkoop eigen aandelen .....		1312		
Financiële steunverlening .....		1313		
Overige .....		1319	36.936.127,44	37.702.154,19
Belastingvrije reserves .....		132	33.217.834,85	31.021.942,96
Beschikbare reserves .....		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b> .....		14		
<b>Kapitaalsubsidies</b> .....		15	15.163.101,31	15.657.089,26
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> <sup>5</sup> .....		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b> ..		16	<u>11.654.144,00</u>	<u>14.203.516,88</u>
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....		160/5	9.725.803,00	12.359.880,86
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen .....		160	1.123.098,00	1.123.098,00
Belastingen .....		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken .....		162	8.571.245,00	11.205.322,86
Milieuverplichtingen .....		163	31.460,00	31.460,00
Overige risico's en kosten .....	6.8	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b> .....		168	1.928.341,00	1.843.636,02

<sup>4</sup> Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

<sup>5</sup> Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b> .....		17/49	<u>362.223.716,74</u>	<u>343.316.878,49</u>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b> .....	6.9	17	337.414.153,17	322.588.329,16
Financiële schulden .....		170/4	333.277.753,21	318.624.093,47
Achtergestelde leningen .....		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....		172	2.060,66	2.238,11
Kredietinstellingen .....		173	333.275.692,55	318.621.855,36
Overige leningen .....		174		
Handelsschulden .....		175		
Leveranciers .....		1750		
Te betalen wissels .....		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen .....		176		
Overige schulden .....		178/9	4.136.399,96	3.964.235,69
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b> .....	6.9	42/48	21.944.602,66	18.080.464,53
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....		42	15.547.454,09	11.020.433,49
Financiële schulden .....		43		
Kredietinstellingen .....		430/8		
Overige leningen .....		439		
Handelsschulden .....		44	3.381.957,40	4.466.088,14
Leveranciers .....		440/4	3.381.957,40	4.466.088,14
Te betalen wissels .....		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen .....		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	6.9	45	2.287.647,79	1.953.752,44
Belastingen .....		450/3	1.863.996,22	1.566.945,21
Bezoldigingen en sociale lasten .....		454/9	423.651,57	386.807,23
Overige schulden .....		47/48	727.543,38	640.190,46
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	6.9	492/3	2.864.960,91	2.648.084,80
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b> .....		10/49	459.456.066,76	442.162.724,20

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b> .....		70/76A	29.370.046,37	35.493.779,19
Omzet .....	6.10	70	25.237.982,73	28.851.363,96
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) .....		71		
Geproduceerde vaste activa .....		72		
Andere bedrijfsopbrengsten .....	6.10	74	1.131.811,58	1.578.067,90
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	6.12	76A	3.000.252,06	5.064.347,33
<b>Bedrijfskosten</b> .....		60/66A	25.601.993,78	28.016.432,43
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen .....		60	1.673.850,48	3.234.406,39
Aankopen .....		600/8	2.580.501,94	4.661.829,18
Voorraad: afname (toename) .....		609	-906.651,46	-1.427.422,79
Diensten en diverse goederen .....		61	8.354.906,61	7.326.273,11
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen .....	6.10	62	4.198.839,13	3.601.117,74
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....		630	11.758.845,51	11.268.459,95
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....	6.10	631/4	51.226,77	-14.128,24
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....	6.10	635/8	-2.634.077,86	14.410,52
Andere bedrijfskosten .....	6.10	640/8	1.883.267,80	1.730.106,95
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten .....		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten .....	6.12	66A	315.135,34	855.786,01
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b> .....		9901	3.768.052,59	7.477.346,76



Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Financiële opbrengsten</b> .....	75/76B	4.949.209,47	4.419.481,69
Recurrente financiële opbrengsten .....	75	4.949.209,47	4.419.481,69
Opbrengsten uit financiële vaste activa .....	750		
Opbrengsten uit vlottende activa .....	751	3.926,89	7.696,82
Andere financiële opbrengsten .....	6.11 752/9	4.945.282,58	4.411.784,87
Niet-recurrente financiële opbrengsten .....	6.12 76B		
<b>Financiële kosten</b> .....	6.11 65/66B	7.195.581,31	7.367.576,21
Recurrente financiële kosten .....	65	7.195.581,31	6.784.576,21
Kosten van schulden .....	650	7.194.263,74	6.784.576,09
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....(+)/(-)	651		
Andere financiële kosten .....	652/9	1.317,57	0,12
Niet-recurrente financiële kosten .....	6.12 66B		583.000,00
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting</b> .....(+)/(-)	9903	1.521.680,75	4.529.252,24
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b> .....	780	62.371,31	57.914,46
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b> .....	680	147.076,29	255.827,71
<b>Belastingen op het resultaat</b> .....	6.13 67/77	7.110,63	53.652,12
Belastingen .....	670/3	7.110,63	53.652,12
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen .....	77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b> .....	9904	1.429.865,14	4.277.686,87
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b> .....	789	657.283,88	572.612,06
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b> .....	689	2.853.175,77	4.843.793,93
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b> .....	9905	-766.026,75	6.505,00

**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	9906	-766.026,75	6.505,00
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	-766.026,75	6.505,00
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)/(-)	14P		
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b> .....	791/2	766.026,75	
aan de inbreng .....	791		
aan de reserves .....	792	766.026,75	
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b> .....	691/2		6.505,00
aan de inbreng .....	691		
aan de wettelijke reserve .....	6920		
aan de overige reserves .....	6921		6.505,00
<b>Over te dragen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	(14)		
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b> .....	794		
<b>Uit te keren winst</b> .....	694/7		
Vergoeding van de inbreng .....	694		
Bestuurders of zaakvoerders .....	695		
Werknemers .....	696		
Andere rechthebbenden .....	697		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	101.657,55
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8022	5.808,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8032		
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8042		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8052	107.465,55	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	83.049,72
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8072	7.475,95	
Teruggenomen .....	8082		
Verworven van derden .....	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8112		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8122	90.525,67	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	211	<u>16.939,88</u>	

## STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	503.662.183,91
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8161	7.406.568,60	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8171	892.330,81	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8181	23.926.789,54	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191	534.103.211,24	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8211		
Verworven van derden .....	8221		
Afgeboekt .....	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8241		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8251		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	132.805.679,94
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8271	11.908.921,82	
Teruggenomen .....	8281		
Verworven van derden .....	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8301	534.213,11	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8311		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321	144.180.388,65	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(22)	<u>389.922.822,59</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	34.186,21
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8162	7.200,31	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8172		
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8182		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192	41.386,52	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8212		
Verworven van derden .....	8222		
Afgeboekt .....	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8242		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8252		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	34.186,21
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8272	1.080,05	
Teruggenomen .....	8282		
Verworven van derden .....	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8312		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322	35.266,26	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(23)	<u>6.120,26</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	966.622,51
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8163	36.746,61	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8173		
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8183		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193	1.003.369,12	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8213		
Verworven van derden .....	8223		
Afgeboekt .....	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8243		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8253		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	785.544,66
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8273	67.380,18	
Teruggenomen .....	8283		
Verworven van derden .....	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8313		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323	852.924,84	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(24)	<u>150.444,28</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8194P	xxxxxxxxxxxxxxx	55.231,18
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8164		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8174		
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8184		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8194	55.231,18	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8254P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8214		
Verworven van derden .....	8224		
Afgeboekt .....	8234		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8244		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8254		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8324P	xxxxxxxxxxxxxxx	6.926,78
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8274	1.267,54	
Teruggenomen .....	8284		
Verworven van derden .....	8294		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8304		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8314		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8324	8.194,32	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(25)	<u>47.036,86</u>	
<b>WAARVAN</b>			
<b>Terreinen en gebouwen</b> .....	250	47.036,86	
<b>Installaties, machines en uitrusting</b> .....	251		
<b>Meubilair en rollend materieel</b> .....	252		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	520.885,34
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8175		
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8185		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8195	520.885,34	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8215		
Verworven van derden .....	8225		
Afgeboekt .....	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8245		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8255		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	454.973,98
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8275	24.919,94	
Teruggenomen .....	8285		
Verworven van derden .....	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8315		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8325	479.893,92	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(26)	<u>40.991,42</u>	



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	43.745.246,35
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8166	24.965.765,42	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8176		
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8186	-23.926.789,54	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8196	44.784.222,23	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8216		
Verworven van derden .....	8226		
Afgeboekt .....	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8246		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8256		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8276		
Teruggenomen .....	8286		
Verworven van derden .....	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8316		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8326		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(27)	<u>44.784.222,23</u>	



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen.....	8363	1.000,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8373		
Overboekingen van een post naar een andere .....	8383		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8393	1.000,00	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8413		
Verworven van derden .....	8423		
Afgeboekt .....	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8443		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8453		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8473		
Teruggenomen .....	8483		
Verworven van derden .....	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8513		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8523		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b> .....	8543		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8553		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(284)	<u>1.000,00</u>	
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8583		
Terugbetalingen.....	8593		
Geboekte waardeverminderingen .....	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8613		
Wisselkoersverschillen .....	8623		
Overige mutaties .....	8633		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(285/8)	<u>                    </u>	
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> .....	8653	<u>                    </u>	

**INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN****DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN**

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
<b>Collectief Goed CVBA/Soc</b> Gasstraat 12 2060 Antwerpen 6 België 0628.996.993	A	168.880	95,86	4,14	31/12/2019	EUR	2.983.882	-278.665
<b>Netwerk Coöperatief Wonen CVBA/Soc</b> Nationalestraat 111 2000 Antwerpen België 0668.929.123	A	70	33,00	67,00	31/12/2018	EUR	17.016	-2.044

**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE GELDBELEGGINGEN</b>			
<b>Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen ...</b>	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag .....	8681		
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag .....	8682		
Edele metalen en kunstwerken .....	8683		
<b>Vastrentende effecten .....</b>	52	2.040.000,00	
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen .....	8684		
<b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen .....</b>	53	1.007.000,00	3.030.000,00
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand .....	8686		
meer dan één maand en hoogstens één jaar .....	8687		
meer dan één jaar .....	8688	1.007.000,00	3.030.000,00
<b>Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen .....</b>	8689		

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

over te dragen kosten  
verkregen opbrengsten

Boekjaar
61.319,53
2.002.946,23



**Aandelen buiten kapitaal**

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

Verdeling

Aantal aandelen .....

Daaraan verbonden stemrecht .....

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf .....

Aantal aandelen gehouden door haar dochters .....

**BIJKOMENDE TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE INBRENG (WAARONDER DE INBRENG IN NIJVERHEID)**

Boekjaar

**STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)****UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden .....	8801	15.547.454,09
Achtergestelde leningen .....	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8831	355,98
Kredietinstellingen .....	8841	15.547.098,11
Overige leningen .....	8851	
Handelsschulden .....	8861	
Leveranciers .....	8871	
Te betalen wissels .....	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen .....	8891	
Overige schulden .....	8901	
<b>Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen.....</b>	<b>(42)</b>	<b>15.547.454,09</b>

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**

Financiële schulden .....	8802	57.461.018,46
Achtergestelde leningen .....	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8832	710,00
Kredietinstellingen .....	8842	57.460.308,46
Overige leningen .....	8852	
Handelsschulden .....	8862	
Leveranciers .....	8872	
Te betalen wissels .....	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen .....	8892	
Overige schulden .....	8902	4.136.399,96
<b>Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .....</b>	<b>8912</b>	<b>61.597.418,42</b>

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

Financiële schulden .....	8803	275.816.734,75
Achtergestelde leningen .....	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8833	1.350,66
Kredietinstellingen .....	8843	275.815.384,09
Overige leningen .....	8853	
Handelsschulden .....	8863	
Leveranciers .....	8873	
Te betalen wissels .....	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen .....	8893	
Overige schulden .....	8903	
<b>Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar.....</b>	<b>8913</b>	<b>275.816.734,75</b>



**GEWAARBORGDE SCHULDEN** *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)***Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden .....	8921	
Achtergestelde leningen .....	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8951	
Kredietinstellingen .....	8961	
Overige leningen .....	8971	
Handelsschulden .....	8981	
Leveranciers .....	8991	
Te betalen wissels .....	9001	
Vooruitbetalingen op bestellingen .....	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9021	
Overige schulden .....	9051	
<b>Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden .....</b>	<b>9061</b>	

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden .....	8922	
Achtergestelde leningen .....	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8952	
Kredietinstellingen .....	8962	
Overige leningen .....	8972	
Handelsschulden .....	8982	
Leveranciers .....	8992	
Te betalen wissels .....	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen .....	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	9022	
Belastingen.....	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten.....	9042	
Overige schulden .....	9052	
<b>Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap.....</b>	<b>9062</b>	

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN****Belastingen** *(post 450/3 en 178/9 van de passiva)*

	Codes	Boekjaar
Vervallen belastingschulden .....	9072	
Niet-vervallen belastingschulden .....	9073	1.863.996,22
Geraamde belastingschulden .....	450	
<b>Bezoldigingen en sociale lasten</b> <i>(post 454/9 en 178/9 van de passiva)</i>		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid .....	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9077	424.616,02

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

**Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.**

toe te rekenen intresten op leningen VMSW

2.007.050,04

over te dragen opbrengsten: subsidie verwerving gronden koopwoningen

765.074,95

andere over te dragen opbrengsten subsidie cohousing

51.303,00

andere toe te rekenen kosten

41.532,92

Boekjaar
2.007.050,04
765.074,95
51.303,00
41.532,92



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) ..... (+)/(-)	635		30.000,00
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt .....	9110		
Teruggenomen .....	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt .....	9112	104.814,35	117.737,91
Teruggenomen .....	9113	53.587,58	131.866,15
<b>Vorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen .....	9115	440.031,24	549.892,31
Bestedingen en terugnemingen .....	9116	3.074.109,10	535.481,79
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen .....	640	1.793.045,53	1.552.288,04
Andere .....	641/8	90.222,27	177.818,91
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9096	4	5
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten .....	9097	4,2	4,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9098	6.216	2.372
Kosten voor de vennootschap .....	617	269.524,18	110.612,04

**FINANCIËLE RESULTATEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN</b>			
<b>Andere financiële opbrengsten</b>			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies .....	9125	493.987,95	493.987,95
Interestsubsidies .....	9126	4.450.736,31	3.917.796,85
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen .....	754		
Andere			
<b>RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN</b>			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen .....	6501		
Geactiveerde interesten .....	6502		
<b>Waardeverminderingen op vlottende activa</b>			
Geboekt .....	6510		
Teruggenomen .....	6511		
<b>Andere financiële kosten</b>			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen .....	653		
<b>Voorzieningen met financieel karakter</b>			
Toevoegingen .....	6560		
Bestedingen en terugnemingen .....	6561		
<b>Uitsplitsing van de overige financiële kosten</b>			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen .....	654		
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta .....	655		
Andere			
Verwijlntresten		1.317,44	

**OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b> .....	76	3.000.252,06	5.064.347,33
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b> .....	(76A)	3.000.252,06	5.064.347,33
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa .....	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten .....	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa .....	7630	3.000.252,06	5.064.347,33
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	764/8		
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten</b> .....	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa .....	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten .....	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa .....	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten .....	769		
<b>NIET-RECURRENTE KOSTEN</b> .....	66	315.135,34	1.438.786,01
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b> .....	(66A)	315.135,34	855.786,01
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....	660	252.199,97	622.840,44
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) .....	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa .....	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten .....	664/7	62.935,37	232.945,57
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-) .....	6690		
<b>Niet-recurrente financiële kosten</b> .....	(66B)		583.000,00
Waardeverminderingen op financiële vaste activa .....	661		583.000,00
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) .....	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa .....	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten .....	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten .....	6691		

**BELASTINGEN EN TAKSEN****BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

<b>Belastingen op het resultaat van het boekjaar</b> .....	9134	27,20
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen .....	9135	5.000,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen .....	9136	4.972,80
Geraamde belastingssupplementen .....	9137	
<b>Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren</b> .....	9138	7.083,43
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen .....	9139	7.083,43
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd .....	9140	

Codes	Boekjaar
9134	27,20
9135	5.000,00
9136	4.972,80
9137	
9138	7.083,43
9139	7.083,43
9140	

**Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst**

**Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar**

Boekjaar

**Bronnen van belastinglatenties**

Actieve latenties .....	9141
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten .....	9142
Passieve latenties .....	9144
Uitsplitsing van de passieve latenties	

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

**BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN****In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

Aan de vennootschap (aftrekbaar) .....	9145	172.883,08	290.556,98
Door de vennootschap .....	9146	1.632.632,17	2.211.496,27

**Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van**

Bedrijfsvoorheffing .....	9147	667.885,44	576.815,14
Roerende voorheffing .....	9148		

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	172.883,08	290.556,98
9146	1.632.632,17	2.211.496,27
9147	667.885,44	576.815,14
9148		

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

	Codes	Boekjaar
<b>DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN .....</b>	9149	
<b>Waarvan</b>		
Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop .....	9150	
Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten .....	9151	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd .....	9153	
<b>ZAKELIJKE ZEKERHEDEN</b>		
<b>Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap</b>		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa .....	91611	
Bedrag van de inschrijving .....	91621	
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen .....	91631	
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt .....	91711	
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan .....	91721	
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa .....	91811	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd .....	91821	
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op de nog door de vennootschap te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa .....	91911	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd .....	91921	
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed .....	92011	
Bedrag van de niet-betaalde prijs .....	92021	



**Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden**

## Hypotheke

Codes	Boekjaar
91612	
91622	
91632	

## Pand op het handelsfonds

91712	
91722	

## Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

91812	
91822	

## Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op de nog door de vennootschap te verwerven activa

91912	
91922	

## Voorrecht van de verkoper

92012	
92022	

**GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN****BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA**

lopende projecten in uitvoering

16.624.788,79

**BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA****TERMIJNVERRICHTINGEN**

9213	
9214	
9215	
9216	

Boekjaar

**VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN**

**BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN**

Boekjaar

**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

**PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN**

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk .....

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

**AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN en die niet in de resultatenrekening of balans worden weergegeven**

Boekjaar

**AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT**

Boekjaar

**AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden becijferd)**

Boekjaar

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>			
<b>Financiële vaste activa</b> .....	(280/1)	3.646.000,00	2.991.000,00
Deelnemingen .....	(280)	3.646.000,00	2.991.000,00
Achtergestelde vorderingen .....	9271		
Andere vorderingen .....	9281		
<b>Vorderingen</b> .....	9291		
Op meer dan één jaar .....	9301		
Op hoogstens één jaar .....	9311		
<b>Geldbeleggingen</b> .....	9321		
Aandelen .....	9331		
Vorderingen .....	9341		
<b>Schulden</b> .....	9351		
Op meer dan één jaar .....	9361		
Op hoogstens één jaar .....	9371		
<b>Persoonlijke en zakelijke zekerheden</b>			
Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen .....	9381		
Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap .....	9391		
<b>Andere betekenisvolle financiële verplichtingen</b> .....	9401		
<b>Financiële resultaten</b>			
Opbrengsten uit financiële vaste activa .....	9421		
Opbrengsten uit vlottende activa .....	9431		
Andere financiële opbrengsten .....	9441		
Kosten van schulden .....	9461		
Andere financiële kosten .....	9471		
<b>Realisatie van vaste activa</b>			
Verwezenlijkte meerwaarden .....	9481		
Verwezenlijkte minderwaarden .....	9491		

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

**GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN**

**Financiële vaste activa** .....

Deelnemingen .....

Achtergestelde vorderingen .....

Andere vorderingen .....

**Vorderingen** .....

Op meer dan één jaar .....

Op hoogstens één jaar .....

**Schulden** .....

Op meer dan één jaar .....

Op hoogstens één jaar .....

**Persoonlijke en zakelijke zekerheden**

Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen .....

Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap .....

**Andere betekenisvolle financiële verplichtingen**.....

**ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

**Financiële vaste activa** .....

Deelnemingen .....

Achtergestelde vorderingen .....

Andere vorderingen .....

**Vorderingen** .....

Op meer dan één jaar .....

Op hoogstens één jaar .....

**Schulden**.....

Op meer dan één jaar .....

Op hoogstens één jaar .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252		
9262		
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

Boekjaar

**TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN**

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

Nihil

**FINANCIËLE BETREKKINGEN MET****BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN**

**Uitstaande vorderingen op deze personen** .....

9500

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

**Waarborgen toegestaan in hun voordeel** .....

9501

**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel** .....

9502

**Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon**

Aan bestuurders en zaakvoerders .....

9503

25.067,21

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders .....

9504

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	25.067,21
9504	

**DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**

**Bezoldiging van de commissaris(sen)** .....

9505

12.039,50

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten .....

95061

Belastingadviesopdrachten .....

95062

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

95063

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)**

Andere controleopdrachten .....

95081

Belastingadviesopdrachten .....

95082

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

95083

Codes	Boekjaar
9505	12.039,50
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

## WAARDERINGSREGELS

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigd bedrag.

De afschrijvingen worden berekend voor:

- de tot en met 1996 opgeleverde woningen: over 66 jaar, op 5/6e van de initiële waarde
- de van 1997 tot en met 2010 opgeleverde woningen: over 50 jaar, op 6/6e van de initiële waarde
- de van 2011 opgeleverde gebouwen: over 33 jaar, op 6/6e van de initiële waarde
- de tot en met 1996 uitgevoerde renovatiewerken betreffende de opgeleverde woningen: over 66 jaar
- de van 1997 tot en met 2010 uitgevoerde renovatiewerken betreffende de opgeleverde woningen: over 15, 33 of 50 jaar
- de van 2011 uitgevoerde renovatiewerken betreffende de opgeleverde woningen: over 15 of 33 jaar
- de af te breken woningen: een jaarlijkse uitzonderlijke afschrijving, om de afschrijvingsduur te herleiden tot de vermoedelijke periode voor afbraak
- de tot en met 1996 opgeleverde garages, autoboxen en bergplaatsen: over 66 jaar, op 5/6e van de initiële waarde
- de van 1997 tot en met 2010 opgeleverde garages, autoboxen en bergplaatsen: over 50 jaar, op 6/6e van de initiële waarde
- de tot en met 2010 opgeleverde liften: over 25 jaar
- de tot en met 2010 opgeleverde centrale verwarming: over 25 jaar
- de tot en met 1996 uitgevoerde renovatiewerken betreffende de opgeleverde centrale verwarming: over 25 jaar
- de van 1997 tot en met 2010 uitgevoerde renovatiewerken betreffende de opgeleverde centrale verwarming: over 15 jaar
- de inrichting van het gehuurde gebouw in Morsel: over 24 jaar
- het administratief gebouw en de magazijnen: over 33 jaar
- de overige zakelijke rechten: volgens de duur van de overeenkomst
- het meubilair, het kantormateriaal en de woninguitrusting (warmwatertoestellen, huisvuilcontainers en blusapparaten): over 10 jaar
- het elektronisch kantormateriaal, het bouwplaats- en rollend materieel: over 5 jaar
- het informaticamaterieel: over 3 jaar
- de software: over 5 jaar

Volgens de wetgeving wordt vanaf 2003 de pro rata temporis afschrijving op activa toegepast.

### Voorraad

De grond- en hulpstoffen uit de voorraad worden gewaardeerd aan aankoopprijs.

### Voorzieningen

De voorzieningen voor grote onderhoud- en herstellingswerken worden samengesteld op basis van een onderhoud- en herstelplanning.

De terugnemingen gebeuren op basis van de uitgevoerde werken.

Voor de hangende geschillen wordt afhankelijk van het verloop van het geschil of de procedure de nodige voorzieningen aangelegd.

### Debiteuren

De criteria voor het boeken van een eventuele waardevermindering op huurvorderingen werden als volgt vastgesteld:

- 100% voor alle achterstallen die bij de advocaat in procedure zijn
  - 100% voor alle achterstallen die meer dan gemiddeld 12 maand de huur bedragen
  - 100% voor alle achterstallen van vertrokken huurders
  - 50% voor alle achterstallen die meer dan gemiddeld 3 maand de huur bedragen en minder dan 12 maanden
- Het boeken van onwaarden, dus de uitboeking, gebeurt mits goedkeuring van Directiecomité en Raad van Bestuur wanneer:
- de huurschuld meer dan één jaar gevorderd werd en dit zonder resultaat
  - de advocaat of de gerechtsdeurwaarder geen mogelijkheid meer zien tot invordering en de vennootschap hiervan schriftelijk op de hoogte werd gesteld

De criteria voor het boeken van een eventuele waardevermindering op vorderingen van afrekeningen waarborg-onderhoud en herstelling en gerechtskosten worden als volgt vastgesteld:

op al deze achterstallen wordt een waardevermindering toegepast van 100%.

De definitieve tenlastenneming, dus de uitboeking, gebeurt mits goedkeuring van het Directiecomité en de Raad van Bestuur wanneer:

- de schuld meer dan één jaar gevorderd werd en dit zonder resultaat van inning
- de advocaat of de gerechtsdeurwaarder geen mogelijkheid meer zien tot invordering en de vennootschap hiervan schriftelijk op de hoogte werd gesteld

### Kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen

Kapitaalsubsidies in resultaat genomen van het boekjaar: 493.987,95 euro.

De in dit boekjaar ontvangen kapitaalsubsidies bedragen: 0,00 euro.

Het totaal van de tot en met dit boekjaar ontvangen kapitaalsubsidies: 24.566.348,37 euro.

Vanaf 1994 wordt bij de toekenning van de nieuwe kapitaalsubsidies het bedrag van de uitgestelde belastingen geboekt.

De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies min de afboekingen bedragen op 31 december: 823.299,37 euro.

De kapitaalsubsidies worden aan hetzelfde ritme afgeschreven als de gebouwen waarop de verkregen subsidies betrekking hebben.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK  
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN  
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG**

## JAARVERSLAG BOEKJAAR 2020 AAN DE ALGEMENE VERGADERING

Overeenkomstig artikel 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen brengen wij u verslag uit over de activiteiten van onze vennootschap en van de uitvoering van ons mandaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020.

## 1. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING

## ACTIVA

Het balanstotaal is gestegen tot 459.456.066,76 euro. De vaste activa stegen met maar liefst 20.708.925,76 euro. Het betreft voornamelijk investeringen onder de vorm van aankopen, nieuwe realisaties en renovaties.

De totale vaste activa in aanbouw bedragen 44.784.222,23 euro tegen 43.745.246,35 euro vorig jaar.

De financiële vaste activa bedragen 3.647.000,00 euro en bestaan uit deelneming in 3 vennootschappen: Collectief Goed, Netwerk Coöperatief Wonen, en een participatie in de nieuwe vennootschap Aster.

De voorraden bedragen 10.906.297,97 euro en bestaan bijna uitsluitend uit verrichtingen met betrekking tot de koopwoningen.

De vorderingen bedragen 1.445.274,11 euro en omvatten voornamelijk subsidies met betrekking tot koopwoningen, te innen opbrengsten en borgtochten betaald in contanten.

De geldbeleggingen onder de vorm van kasbons en termijnrekeningen evolueren tot 3.047.000,00 euro.

De liquide middelen dalen tot een bedrag van 3.377.651,40 euro.

## PASSIVA

Het eigen vermogen van de maatschappij bedraagt 85.578.206,02 euro. Het geplaatst kapitaal bedraagt 390.436,29 euro en wordt vertegenwoordigd door 157.434 aandelen met een nominale waarde van 2,48 euro. Het kapitaal is volstort voor 221.968,59 euro.

De stijging van het balanstotaal is aan financieringszijde te verklaren door een toename van het eigen vermogen, de uitgestelde belastingen en de schulden.

De bewegingen binnen het eigen vermogen betreffen de ontvangen kapitaalsubsidies, verminderd met de vrijval van de kapitaalsubsidies, de overboeking van de meerwaarden op verkopen naar de belastingvrije reserves en het resultaat van het boekjaar.

De voorzieningen voor herstellingen en groot onderhoud daalden. Deze voorzieningen bedragen op het einde van het boekjaar 8.571.245,00 euro. De uitgestelde belastingen evolueren proportioneel met de kapitaalsubsidies en de gespreid te belasten meerwaarde op verkochte activa. De uitgestelde belastingen worden opgenomen ten belope van 5,15 % op deze kapitaalsubsidies en vrijgestelde meerwaarden.

De schulden op meer dan 1 jaar ten belope van 337.414.153,17 euro omvatten hoofdzakelijk de leningen terugbetaalbaar aan de VMSW. Deze stegen sterk. De toename komt voornamelijk wegens bijkomende financieringen op lange termijn bij de VMSW voor de bouw- en renovatieactiviteiten en aankopen.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK  
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN  
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG**

De schulden op ten hoogste 1 jaar stijgen tot 21.944.602,66 euro. Zij bestaan uit schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen, handelsschulden, schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen, sociale lasten en overige schulden.

**RESULTATENREKENING**

De omzet evolueert van 28.851.363,96 euro tot 25.237.982,73 euro. De omzet uit huren daalde licht door de nieuwe manier van huurprijsberekening, het grootste deel van de omzetzijging komt er door een vermindering van verkoopopbrengsten van koopwoningen.

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten bedragen 3.000.252,06 euro. Dit bedrag omvat hoofdzakelijk de gerealiseerde meerwaarden op verkopen van huurwoningen.

De bedrijfskosten dalen tot 25.601.993,78 euro. Deze dalingen situeren zich voornamelijk bij de kosten van gronden en gebouwen van koopwoningen, en ook bij de voorzieningen voor onderhouds- en herstellingswerken. Er is een extra aanpassing in min van 2.205.965,04 euro in deze voorzieningen: de jaarlijkse aangroei vanaf 2023 werd met een procentuele verhouding in mindering gebracht, dit voor de woningen in de stad Antwerpen die waarschijnlijk overgedragen zullen worden naar de nieuwe woonmaatschappij.

De financiële opbrengsten van 4.949.209,47 euro omvatten hoofdzakelijk de interestsubsidies voor FS3-leningen en kapitaalsubsidies.

De financiële kosten - bijna uitsluitend de interesten in annuïteiten bij VMSW - bedragen 7.195.581,31 euro.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen inclusief het financieel resultaat bedraagt 1.521.680,75 euro.

Na onttrekking aan en overboeking naar de uitgestelde belastingen, belastingen op het resultaat en onttrekking aan en overboeking naar de belastingvrije reserves bedraagt het te bestemmen verlies van het boekjaar -766.026,75 euro.

**BIJZONDERE RISICO'S**

Het resultaat van de onderneming wordt negatief beïnvloed door het onevenwicht tussen inkomsten en uitgaven. We hebben namelijk geen impact op onze voornaamste inkomsten, de huurontvangsten, terwijl de steeds hogere wettelijke vereisten waaraan onze werking onderworpen wordt, steeds hogere investeringen en werkingskosten vragen.

**2. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Door de gevolgen van de Covid-19 crisis vanaf maart 2020, passen wij onze werking ook in 2021 verder aan in overeenstemming met alle wettelijke bepalingen. Dit blijft ook in 2021 verder gevolgen hebben. Het gaat onder andere om vertraging in de verhuringen, het later opleveren van bouwwerken en de moeilijkere uitvoering van herstellingen en aansluitingen. Deze gevolgen zouden normaal gezien milder moeten zijn dan in boekjaar 2020.

**3. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN**



**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK  
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN  
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

## JAARVERSLAG

De Vlaamse regering heeft beslist dat vanaf 1 januari 2023 er nog maar één woonmaatschappij per gemeente kan zijn. Deze beslissing heeft een aantal verstrekkende gevolgen:

- De SHM's en SVK's worden samengevoegd tot één woonmaatschappij.
- De werkgebieden van de woonmaatschappij worden opnieuw bekeken.
- In gemeenten waar meer dan 1 SHM actief is, zal er na 1 januari 2023 nog maar 1 woonmaatschappij actief zijn.

De hele operatie zal leiden tot fusies van SHM's en SVK's, overdrachten van patrimonium tussen SHM's, fusies tussen SHM's, splitsingen van SHM's, overdrachten van personeel, enz. De concrete impact op De Ideale Woning kan op dit moment nog niet ingeschat worden. De onzekerheid is op dit moment nog te groot. De raad van bestuur volgt dit nauwgezet op en neemt de nodige initiatieven om de beslissing van de Vlaamse regering uit te voeren op een manier die strookt met de missie en de visie van De Ideale Woning.

#### 4. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

NVT

#### 5. TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

Geen bijzonderheden te melden.

#### 6. BIJKANTOREN

NVT

#### 7. WAT BETREFT HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT:

- de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast ;
- het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, en kasstroomrisico.

NVT

#### 8. RESULTAATVERWERKING

Het te bestemmen resultaat van het boekjaar is -766.026,75 euro. Wij stellen de aandeelhouders voor om het verlies van het boekjaar te onttrekken aan de reserves.

#### 9. BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

De raad van bestuur bevestigt hierbij dat tijdens het dienstjaar regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig haar statuten heeft bepaald.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK  
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN  
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**JAARVERSLAG**

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

Berchem, 5 mei 2021

Dirk de Kort  
Voorzitter

## VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

**Moore Audit**Schaliënstraat 3  
B-2000 Antwerpen

T +32 3 210 91 50

[www.moore.be](http://www.moore.be)Aan de algemene vergadering  
der aandeelhouders van  
De Ideale Woning CV SO  
Diksmuidelaan 276  
2600 Berchem

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE  
VERGADERING VAN “DE IDEALE WONING” CV SO OVER HET  
BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020  
(JAARREKENING)**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van “De Ideale Woning” CV SO (de “vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 14 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap “De Ideale Woning” CV SO uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

### Verslag over de jaarrekening

#### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 459.456.067 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.429.865.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.



**VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN**

De Ideale Woning CV SO – Verslag Commissaris 31/12/2020

**Basis voor het oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

**Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

**Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening**

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.



**VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN****De Ideale Woning CV SO – Verslag Commissaris 31/12/2020**

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- ▶ het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

**VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN****De Ideale Woning CV SO – Verslag Commissaris 31/12/2020**

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

**Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen****Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

**Verantwoordelijkheden van de commissaris**

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

**Aspecten betreffende het jaarverslag**

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

**Vermelding betreffende de sociale balans**

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

**VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN**

De Ideale Woning CV SO – Verslag Commissaris 31/12/2020

**Vermelding betreffende de onafhankelijkheid**

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

**Andere vermeldingen**

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- ▶ De vennootschap heeft de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake de termijnen voor de bijeenroeping van de gewone algemene vergadering en de overhandiging van de vereiste documenten aan de commissaris en aan de aandeelhouders niet nageleefd. Voor het overige dienen wij u geen andere verrichting of beslissing mede te delen die daarenboven in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is gedaan of genomen.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Antwerpen, 10 mei 2021.

Moore Audit BV,  
Commissaris,  
vertegenwoordigd door:

Wim Rutsaert,  
Bedrijfsrevisor.

**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 339

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN****WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGEGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds .....	1001	45,9	24,6	21,3
Deeltijds .....	1002	22,9	7,4	15,5
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE) .....	1003	62,6	30,2	32,4
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds .....	1011	66.932	34.427	32.505
Deeltijds .....	1012	21.120	6.015	15.105
Totaal .....	1013	88.052	40.442	47.610
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds .....	1021	3.191.712,86	1.641.634,90	1.550.077,96
Deeltijds .....	1022	1.007.126,27	286.878,39	720.247,88
Totaal .....	1023	4.198.839,13	1.928.513,29	2.270.325,84
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....</b>	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE .....	1003	55,0	27,8	27,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	1013	78.728	39.662	39.066
Personeelskosten .....	1023	3.601.117,74	1.814.189,77	1.786.927,97
Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....	1033			



**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN  
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
<b>Aantal werknemers</b> .....	105	52	22	68,3
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	52	22	68,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112			
Vervangingsovereenkomst .....	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
<b>Mannen</b> .....	120	28	6	32,3
lager onderwijs .....	1200	24	6	28,3
secundair onderwijs .....	1201			
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	2		2,0
universitair onderwijs .....	1203	2		2,0
<b>Vrouwen</b> .....	121	24	16	36,0
lager onderwijs .....	1210	17	15	28,2
secundair onderwijs .....	1211	2		2,0
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212	1	1	1,8
universitair onderwijs .....	1213	4		4,0
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel .....	130			
Bedienden .....	134	43	21	58,5
Arbeiders .....	132	9	1	9,8
Andere .....	133			

**UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN**

<b>Tijdens het boekjaar</b>	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen .....	150	4,2	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	151	6.216	
Kosten voor de vennootschap .....	152	269.524,18	

## TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

## INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister .....</b>	205	37	7	39,2
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	210	16	1	16,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	211	21	6	22,4
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	212			
Vervangingsovereenkomst .....	213			

## UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam .....</b>	305	25	11	29,9
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	310	3	5	6,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	311	22	6	23,4
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	312			
Vervangingsovereenkomst .....	313			
<b>Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst</b>				
Pensioen .....	340			
Werkloosheid met bedrijfstoelag .....	341			
Afdanking .....	342			
Andere reden .....	343	25	11	29,9
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap .....	350			

**INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5801	22	5811	36
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5802	220	5812	271
Nettokosten voor de vennootschap .....	5803	19.697,96	5813	20.412,28
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....	58031	18.993,01	58131	19.755,54
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen ....	58032	704,95	58132	656,74
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering).. .....	58033		58133	
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5821	35	5831	40
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5822	140	5832	181
Nettokosten voor de vennootschap .....	5823	5.588,37	5833	6.484,35
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap .....	5843		5853	

**REMUNERATIEVERSLAG**

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen  
(artikel 3:12, §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

## REMUNERATIEVERSLAG

In toepassing van artikel 100, § 1, 6° /3 van het Wetboek van Vennootschappen.

Overzicht van de in boekjaar 2020 aan de bestuurders toegekende bedragen  
in het kader van hun mandaat als lid van de Raad van Bestuur:

Brydenbach Elke	1 350,00 euro
Crollet Dirk	1 500,00 euro
de Kort Dirk	4 350,00 euro
Devriese Luc	3 900,00 euro
Jongenelen Herman	1 200,00 euro
Van Der Planken Evi	3 300,00 euro
Van Ocken Lucas	1 050,00 euro
Verhoeven Anne-Marie	4 200,00 euro
Verhoeven Rudy	1 200,00 euro
Weckhuysen Wendy	900,00 euro

22 950,00 euro



**De Ideale  
Woning**

**De Ideale Woning**  
Diksmuidelaan 276  
2600 Berchem

**03 320 29 70**  
[info@deidealewoning.be](mailto:info@deidealewoning.be)  
[www.deidealewoning.be](http://www.deidealewoning.be)