

Beheersverslag van de Raad van Bestuur op de gewone algemene vergadering – dienstjaar 2023**LE LOGIS – FLOREAL SC****Deel Twee - Jaarrekening 2023**

Krachtens de artikelen 3:5 en 3:6 van de nieuwe wetboek van vennootschappen, werd het verslag over de jaarrekening met betrekking tot het dienstjaar 2023 opgesteld.

I. Commentaar over de jaarrekening;**A. BALANS**

De jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2023 vertonen een balanstotaal van 94.501.767 € tegen 92.552.099 € op 31 december 2022.

Balans	2022 LE LOGIS-FLORÉAL	2023 LE LOGIS-FLORÉAL
Vaste activa	69.343.512,00	75.733.314,00
Vlottende activa	23.208.587,00	18.768.453,00
TOTAAL ACTIEF	92.552.099,00	94.501.767,00
Eigen vermogen	53.413.101,00	54.805.837,00
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	2.663.195,00	2.777.833,00
Schulden	36.475.803,00	36.918.097,00
TOTAAL PASSIEF	92.552.099,00	94.501.767,00

a. Vaste activa

Op 31 december 2023 bedragen de vaste activa 75.733.314 € tegen 69.343.512 € op 31 december 2022.

Er werden nieuwe investeringen gedaan voor een bedrag van 10.354.172 €.

Er werden afschrijvingen geboekt voor een totaal bedrag van 3.964.361 €.

b. Vlottende activa

Op 31 december 2023 bedragen de vlottende activa 18.768.453 € tegenover 23.208.587,04 € op 31 december 2022.

De schuldvorderingen bedragen 1.959.471 €. De huurvorderingen bedragen 242.447 €. De overige vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit verminderingen die aan de huurders werden toegekend (onroerende voorheffing), die bij het Gewest gerecupereerd moeten worden (1.532.179 €), en de bijdrage voor het onderhoud van de groene ruimten die aan de eigenaars moet worden gevraagd (138.759 €).

De liquide middelen bedragen 16.372.441 €. Ze dalen met 4.901.194 € ten opzichte van het dienstjaar 2022. Deze vermindering is het gevolg van het feit dat de OVM renovatiewerven met eigen middelen moet financieren. De renovatiekosten zijn immers sterk gestegen en de door het door het Gewest

toegekende budgettaire enveloppe is gesloten. De OVM is dus verplicht om het verschil van de renovatiekosten met eigen middelen te compenseren. Bovendien talmt de DCE met het storten van de subsidies voor de restauratie van het beschermd erfgoed. De OVM neemt dus geld op uit haar liquide middelen om de aannemers te betalen in afwachting dat de subsidies worden gestort, wat soms verscheidene jaren duurt.

c. Eigen vermogen

Op 31 december 2023 bedraagt het eigen vermogen 54.805.837 € tegenover 53.413.101 € op 31 december 2022.

De stijging van de reserve van 288.659 € resulteert uit de bestemming van de winst van het dienstjaar.

De kapitaalsubsidies werden geïnd voor een bedrag van 1.104.306 €. De variatie omvat het nettobedrag van de kapitaalsubsidies die werden geïnd in het kader van de renovatiewerven.

d. Voorzieningen en uitgestelde belastingen

Op 31 december 2023 bedraagt het bedrag van de voorzieningen 1.517.886 € tegenover 1.461.369 € op 31 december 2022, zijnde een stijging van 56.517 € ten opzichte van het vorige dienstjaar.

De uitgestelde belasting (1.259.947 €) houden rekening met de verrichtingen die werden gerealiseerd in de loop van het dienstjaar en die een impact zullen hebben op de effectief te betalen belasting in de loop van de toekomstige dienstjaren. De in 2023 geregistreerde variatie (stijging van 58.121 €) komt overeen met het nettobedrag van de overgedragen kapitaalsubsidies.

e. Schulden

Op 31 december 2023 bedragen de schulden 36.918.097 € tegenover 36.475.803 € op 31 december 2022. Ze zijn in de loop van het dienstjaar gestegen met 442.294 €.

De schulden bestaan voornamelijk uit leningen die werden toegekend in de vorm van terugbetaalbare voorschotten die de vennootschap toelaten om de renovatiewerven te financieren. In de loop van het dienstjaar 2023 werden leningen toegekend voor een bedrag van 593.015 €, zodat nu een totaal van 33.993.507 € wordt bereikt.

De handelsschulden op 31 december 2023 bedragen 1.445.638 € tegenover 1.872.543 € op 31 december 2022. Dit bedrag bestaat uit te ontvangen facturen (343.357 €) en facturen die niet vervallen zijn op 31/12/2023 (1.101.661 €).

De loonschulden van 986.225 € bestaan uit provisies voor vakantiegeld en nog te ontvangen facturen, die betaalbaar zijn in 2024.

De overige schulden bedragen 416.026 €. Deze schulden dalen ten opzichte van 2022 (717.914 €). Ze bestaan voornamelijk uit huurschulden: te veel betaalde huurprijzen of vooraf betaalde huurprijzen, afrekeningen van lasten en onroerende voorheffing die moeten worden terugbetaald in 2024.

B. DE RESULTATENREKENING

De resultatenrekening wijst voor het dienstjaar 2023 een winst aan van 288.659 € tegenover een winst van 867.226 € eind 2022.

De nettowinst vertoont een sterke daling ten opzichte van het vorige dienstjaar.

Het resultatenrekening vertoont een daling. De dalende tendens wordt al verscheidene jaren waargenomen; dit jaar is de daling zeer uitgesproken. De exploitatiekosten stijgen met 21%, terwijl de exploitatie-inkomsten slechts met 13% stijgen. Ze compenseren de kosten niet meer.

De vennootschap heeft geen echte hefboom om haar inkomsten te verhogen. Die bestaan voornamelijk uit de producten van de huurprijzen, die worden berekend op basis van opgelegde parameters die in correlatie staan met het inkomen van de huurders. Sinds vele jaren stellen we een verpaupering van de huurders vast.

De **gemiddelde inkomenscoëfficiënt** (gemiddeld inkomen van de huurders / referentie-inkomen) daalt ten opzichte van de voorgaande jaren:

- Gemiddeld inkomen van de huurders = 28.204,24 €
- Referentie-inkomen = 22.869,48 €

➤ Gemiddelde inkomenscoëfficiënt 2023 = 1,23

Deze dalende tendens wordt verklaard door het feit dat de nieuwe huurders een inkomenscoëfficiënt die veel lager is dan de gemiddelde inkomenscoëfficiënt van de aanwezige huurders (1,02).

De vennootschap wordt geconfronteerd met een stijging van haar lasten, meer bepaald de personeelskosten, de kosten van afschrijvingen en onroerende voorheffing. In 2023 zijn die sterk gestegen. Ze vertegenwoordigen op zichzelf 82% van de exploitatiekosten van de OVM.

De liquiditeitsratio (of het werkkapitaal) blijft zeer goed. Het betreft een coëfficiënt die de solvabiliteit van een vennootschap op korte termijn weergeeft. Hij meet het vermogen van een onderneming om haar courante uitgaven te kunnen betalen.

Formule: $\text{Vlottende activa (29/58)} / (\text{Schulden op ten hoogste één jaar (42/48)} + \text{Overlopende rekeningen op de passiefzijde (492/3)})$

➤ Algemene liquiditeitsratio 2023 = 4,53

Een liquiditeitsratio hoger dan 1,5 staat voor een onderneming in goede financiële gezondheid.

Momenteel beschikt de OVM over voldoende liquiditeiten om haar verbintenissen te voldoen. Op langere termijn zou ze echter in moeilijkheden kunnen komen, vooral daar ze aanzienlijke investeringsuitgaven met eigen middelen moet compenseren.

BEDRIJFSRESULTAAT		2022 LE LOGIS-FLORÉAL	2023 LE LOGIS-FLORÉAL
I. VERKOPEN EN PRESTATIES	70/74	10.921.811,46	12.290.281,68
A. Omzet	70	9.629.062,35	11.019.165,73
A.1. Basishuurprijzen	700	8.697.460,69	9.726.985,53
A.1.1. Sociale woningen	70000	8.485.032,90	9.499.220,36
A.1.2. Andere	70010 à 30	212.427,79	227.765,17
A.2. Verliezen basishuurprijzen	701	-746.502,73	-818.005,13
A.3. Netto sociale kortingen	702	-134.442,24	80.947,79
A.4. Huurlasten	703/4/5/7/8	1.478.043,91	1.643.076,72
A.5. Verkoop van huizen	706	0,00	0,00
A.6. Solidariteitstoelage	709	334.502,72	386.160,82
C. Geproduceerde vaste activa	71+72	804.929,40	671.104,17
D. Solidariteitstoelage	73	0,00	100.831,68
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	473.815,69	499.180,10
E. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76	14.004,02	0,00
II. KOSTPRIJS VAN DE VERKOPEN EN PRESTATIES	60/64	10.841.429,01	13.141.908,03
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	309.643,26	355.441,38
B. Diverse diensten en goederen	61	1.946.786,94	2.171.646,13
Algemene administratie	610	314.393,18	416.691,57
Werken ten laste van de OVM	6110+6112	418.044,89	439.499,98
Verrekening ten laste van de huurders	6111	269.733,60	359.264,43
Verbruiken (OVM en huurders)	612	609.783,54	594.689,74
Materieel en machines	613	126.137,77	120.982,25
Verzekeringen	614	118.497,64	102.615,56
Kosten van akten en geschillen	615	59.940,10	114.446,66
Allerlei	616	1.560,65	3.638,43
Bestuurders/uitzendkrachten	617+618	28.695,57	19.817,51
C. Bezoldigingen, sociale lasten, pensioenen	62	4.465.454,08	5.524.598,64
D. Afschrijvingen	630	3.270.533,74	3.964.360,90
E. Waardeverminderingen/Voorraden & dubieuze schuldvordering	631/4	-4.371,59	-7.065,57
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	636-637	-53.438,36	56.516,85
G. Andere bedrijfskosten	64	906.820,94	1.076.409,70
A. Onroerende voorheffing	64000	852.277,30	994.135,80
B. Andere bedrijfskosten	640+644	54.543,64	82.273,90
Niet-recurrente bedrijfskosten	66	0,00	0,00
III. BEDRIJFSRESULTAAT		80.382,45	-851.626,35
IV. Financiële opbrengsten	75	1.118.686,90	1.453.914,01
Intresten op rekening-courant	75100	410.823,03	378.615,01
Afschrijving van subsidies	753	700.198,41	1.071.501,56
Andere financiële opbrengsten	754-9	7.665,46	3.797,44
V. Financiële kosten	65	316.211,55	356.586,13
Intresten op rekening-courant	65009	0,00	0,00
Intresten en lasten op leningen BGHM	6500-65009	315.944,90	355.930,33
Andere financiële kosten	6502	266,65	655,80
VI. RESULTAAT CRT? VOOR BELASTING		882.857,80	245.701,53
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	78	36.852,55	61.256,93
Overboeking naar uitgestelde belastingen	68	0,00	0,00
A. Belastingen - regularisering en terugnemering van fiscale voorzienin	77	15.713,34	49.700,23
B. Belastingen	67	68.198,18	68.000,00
VII. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		867.225,51	288.658,69

a. De kostenrekeningen

De kostprijs van de verkopen en prestaties bedraagt 13.141.908 € in 2023. Ze stijgen met 2.300.479 € (21%) ten opzichte van 2022.

De uitgaven voor bevoorrading en goederen (rekeningen 60) bedragen 355.441. €. Deze uitgaven stijgen met 45.798 € ten opzichte van het vorige dienstjaar

*

De uitgaven voor diverse diensten en goederen (rekeningen 61) bedragen 2.171.646 €. Ze vertonen een stijging van 224.859 € ten opzichte van het vorige dienstjaar. Diverse belangrijke elementen verklaren deze stijging:

- De diverse administratiekosten (610) bedragen 416.692 €. Ze stijgen met 102.298 €:
 - o De aankopen van materieel stijgen met 22.410 €. Deze aankopen vloeien voort uit de aanwerving van personeel binnen de structuur
 - o In 2023 heeft brandschade (woningen) kosten veroorzaakt, waarvan een deel ten laste van de OVM blijft. Deze kosten zijn met 53.369 € gestegen;
 - o De aanwervingskosten bedroegen 44.507 €, wat een stijging van 15.257 € betekent. In 2023 hebben talrijke aanwervingen plaatsgevonden;
 - o Ook de kosten voor informatica stijgen, met 11.410 €. Deze stijging houdt enerzijds verband met de versterking van het team, en anderzijds met de stijging van de kostprijs van de prestaties.
 - o De erelonen van de revisor dalen met 12.769 € ten gevolge van een regularisatie van de facturatie in 2022;
 - o De kosten voor socio-culturele activiteiten stijgen met 11.270 €. In 2023 hebben er talrijke projecten en activiteiten plaatsgevonden in verband met het honderdjarig bestaan van de tuinsteden.
- De onderhoudswerken ten laste van de OVM (6110 en 6112) bedragen 439.500 €. In 2023 is er een nieuw element opgedoken. Vroeger werden de onderhoudskosten door de vennootschap betaald, terwijl ze onder het onderhoud ten laste van de huurders vielen. In 2023 heeft de OVM een nieuw beleid ingevoerd (voornamelijk de ontstopping van de afvalwaterafvoerbuizen). Voortaan worden deze onderhoudskosten doorgerekend aan de huurders (voor een bedrag van 46.633 €).

Los van deze doorberekening stijgen de onderhoudskosten met 25.178 €. De kosten in verband met de onderhoudswerken in de woningen schommelen van de ene post tot de andere in functie van de courante herstellingen. De belangrijkste dalingen en stijgingen van de kosten betreffen:

- o Riolering, tanks en beerputten: daling van 18.924 €
 - o Daken, schoorstenen en regenwaterpijpen: stijging van 11.641 €
 - o Onderhoud van ramen: daling van 15.945 €;
 - o Liftinstallaties: daling van 10.842 €;
- De verrekeningen ten laste van de huurders bedroegen 359.264 € en stijgen met 89.531 €. Verschillende factoren verklaren deze tendens:
 - o Daling van de snoeikosten (groene ruimten): daling van 16.194 €

- Stijging van de kosten voor het onderhoud van de verwarmingsketels (onderhoudscontract uitgebreid tot alle woningen die nog niet gedekt waren): stijging van 65.235 €
 - Stijging van de onderhoudscontracten van de gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen (ruiten, vervanging van afwezig personeel, maar ook ontstopping van afvalwaterafvoeren ten laste van de huurders): stijging van 32.815 €
- De energieverbruiken (612) bedragen 594.690 €, wat een daling van 15.094 € vertegenwoordigt ten opzichte van het vorige dienstjaar. Deze verbruiken zijn ten laste van de huurders (348.522 €) en de OVM (220.588 €).

In 2022 werd een sterke stijging van de gas-, elektriciteits- en waterprijs geregistreerd. Eind 2023 keerde de tendens om.

- De kosten voor materieel (613 - machines, uitrusting, rollend materieel...) bedragen 120.982 €, een daling met 5.156 €.
- De kosten van verzekeringscontracten (614) bedragen 102.616 €. Ze dalen met een bedrag van 15.882 €. In 2022 hadden we een brandverzekeringspremie met betrekking tot het dienstjaar 2021 geregulariseerd.
- De kosten van akten, geschillen en deskundigen (615) bedroegen 114.447 €, wat een stijging van 54.507 € vertegenwoordigt. Ze betreffen meer bepaald:
 - Kosten van deskundigen op het vlak van vastgoed, btw en AVG-Cyberveiligheid
 - Kosten van advocaten en deurwaarders
- De OVM heeft gedurende 3 maanden een beroep gedaan op interims ter ondersteuning van de technische dienst. De kosten bedroegen 17.498 €.

*

De verloningen en andere personeelskosten (rekeningen 62) bedragen 5.524.599 € in 2023 tegenover 4.465.454 €. Deze uitgaven stijgen met 1.059.145 €, als gevolg van de opeenvolgende loonindexeringen in 2022 en 2023, maar ook door de versterking van het administratief team.

Het totale personeelsbestand is stabiel gebleven en ging van 80,17 VTE eind 2022 naar 90,55 VTE eind 2023.

*

De afschrijvingen (rekeningen 630) bedroegen 3.964.361 €. Ze zijn met 693.827 € gestegen ten opzichte van het vorige dienstjaar, een rechtstreeks gevolg van de investeringen die de onderneming heeft gedaan.

De intensieve investeringspolitiek, die door de onderneming wordt gevoerd, zou deze stijgende tendens moeten bevestigen in de loop van de volgende dienstjaren.

*

Dubieuze schuldvorderingen (rekeningen 634)

Waardeverminderingen voor de vervallen huur- en andere vorderingen worden als volgt berekend:

	Schuld tussen 6 maand < 1 jaar	Schuld > 1 an
Aanwezige huurders	25% van de schuld is oninvorderbaar	100% van de schuld is oninvorderbaar
Overige schulden	50% van de schuld is oninvorderbaar	100% van de schuld is oninvorderbaar
Verwerping erfenissen	100% van de schuld is oninvorderbaar	100% van de schuld is oninvorderbaar

Op 31 december 2023 bedroeg het bedrag van de waardeverminderingen 158.741 € tegen een bedrag van 165.807 € op 31 december 2022. Deze daling (tendens die in de loop der jaren wordt waargenomen) met een bedrag van 7.066 € bevestigt dat de politiek die werd ingevoerd voor het innen van de schulden resultaat oplevert.

*

De voorziening voor grote herstellingswerken en grote onderhoudswerken (rekeningen 636): In 2023 werd een dotatie voor de voorzieningen geboekt voor een bedrag van 357.299 €.

Het gebruik van de voorziening bedroeg 300.782 € in 2023. Dit bedrag komt overeen met de uitgaven die de vennootschap in de loop van het jaar heeft gedaan voor grote onderhoudswerken en grote herstellingswerken.

*

De overige bedrijfskosten (rekeningen 64) bedragen 1.076.410 €, wat een stijging van 169.589 € is ten opzichte van het vorige dienstjaar, die voornamelijk als volgt wordt verklaard:

- De vennootschap betaalt elk jaar het bedrag van de onroerende voorheffing voor de woningen waarvan ze eigenaar is. Voor het dienstjaar 2023 bedraagt de onroerende voorheffing 994.136 €, een stijging van 141.859 € (zijnde 17%) ten opzichte van het vorige dienstjaar.
- Huurvorderingen werden voor een bedrag van 68.530 € oninvorderbaar in 2023 (tegen 32.585 € in 2022). Dit bedrag betreft huurvorderingen van overleden of financieel insolvabele personen.

*

De financiële kosten (rekeningen 65) bedragen 356.586 €, en zijn voornamelijk samengesteld uit annuïteiten die de vennootschap terugbetaalt om haar budgettaire kredieten te dekken.

b. De opbrengstenrekeningen

De omzet (rekeningen 70) is hoofdzakelijk samengesteld uit de opbrengst van de huurprijzen en de lasten. Hij bedraagt 10.019.166 € en stijgt met 1.390.103 € (stijging van 14%):

- De stijging van de basishuurprijzen (700) van de woningen: 1.029.525 €. Die is het gevolg van de integratie van het bedrag van de renovatiewerken (4.945.264 €) in de geactualiseerde kostprijs van de woningen, de impact van de indexering en de stijging van de huurcoëfficiënten (9.7% in 2023);

- De huurverliezen voor leegstaande woningen (701) stijgen met 71.502 € en bedragen 818.005 € in 2023. Het aantal leegstaande woningen blijft stabiel, terwijl de basishuurprijzen van de woningen stijgen. We blijven een stijging vaststellen van het aantal opzeggingen, maar ook van het aantal weigeringen van woningen;
- De tendens van verpaupering van de huurders, die sinds verscheidene jaren wordt vastgesteld, wordt bevestigd: De verhoging van de huurprijzen (702) compenseert net de aan de huurders toegekende verminderingen van de huurprijzen (verschil van 80.948 €). De mechanismen van effening en plafonnering van de inkomens induceren voor de OVM een netto inkomstenverlies van 1.814.190 €.
- De huurlasten (705) bedragen 1.643.077 € en stijgen met 165.033 € ten opzichte van 2022. Deze stijging is het gevolg van de stijgingen van de lonen, de kosten van de materialen en de energie. Deze stijgingen hebben een weerslag op de lopende contracten. In 2023 hebben de huurders een energiepremie ontvangen om de stijging van de gasprijzen te compenseren. Deze premie was volledig voor rekening van de OVM. Het bedrag van de maatregel was 171.600 €.
- Het bedrag dat als solidariteitstoelage werd geïnd (709) bedraagt 386.161 €, wat een stijging betekent (51.658 €).

*

De geproduceerde vaste activa (rekeningen 72) bedraagt 671.104 €, wat een daling van 133.825 € ten opzichte van het vorige jaar is. Talrijke leegstaande woningen worden door externe aannemers gerenoveerd.

*

De andere bedrijfsopbrengsten (rekeningen 74) bedragen 499.180 €. Ze stijgen met 25.364 € ten opzichte van het vorige dienstjaar.

De bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit:

- Door het Gewest toegekende subsidies voor een totaal bedrag van bijna 230.350 €. Deze subsidies worden gestort voor de aanwerving van personeel in het kader van de verplichtingen die voortvloeien uit de beheersovereenkomst, om de stijging van de onroerende voorheffing uit te stellen...;
- Toelagen voor een totaal bedrag van meer dan 71.615 € - als tewerkstellingsmaatregel;
- Voordeel in natura voor terbeschikkingstelling van functiewoningen voor de afgevaardigden van gebouwen: 21.331 €;
- RSZ-verminderingen: 8.412 €
- Diverse huurprijzen (scholen en antenne, feestzaal) en recuperatie van de onroerende voorheffing van de handels: 76.781 € ;
- Recuperatie van verzekeringen voor een bedrag van bijna 46.992 € ten gevolge van schadegevallen
- Interventies (ontstopping sterfput, sleutels, badges, elektrische installaties...) ten laste van de huurders werden gefactureerd voor een bedrag van 43.120 €.

*

De financiële opbrengsten (rekeningen 75) bedragen 1.453.914 €. Ten opzichte van het dienstjaar 2022 stijgen ze met 335.227 €. Het bedrag van de geïnde kapitaalsubsidies stijgt met 371.303 €, de intresten op de rekening-courant dalen met 32.208 €, een direct gevolg van de daling van de thesaurie.

*

c. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat (rekeningen 67 en 77) wordt geraamd op 21.914 €.

*

II. Winst van het dienstjaar

Het dienstjaar 2023 wordt afgesloten met een winst van 288.659 €, dit is een winstdaling van 578.567 € ten opzichte van het vorige dienstjaar.

De bedrijfswinst is gedaald ten opzichte van het vorige dienstjaar. Hij bedraagt - 851.626 € op 31 december 2023, tegen 80.382 € op 31 december 2022.

III. Bestemming van het resultaat

Het voorstel voor de bestemming van het resultaat van het dienstjaar – dat al werd vertaald in de jaarrekeningen die u ter goedkeuring worden voorgelegd – is het volgende:

- Winst van het dienstjaar:	288.658,68 €
- Bestemming voor het eigen vermogen (andere reserves):	288.658,68 €

IV. Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Nihil.

V. Evolutie van de zaken en situatie van de vennootschap

De vennootschap heeft haar politiek van renovatie en onderhoud van haar patrimonium voortgezet. Voor de komende jaren zijn grote renovatiewerven gepland. De werken werden geraamd op ongeveer 146.400.000 € in de komende 10 jaar.

VI. Voornaamste risico's en onzekerheden

De vennootschap ontsnapte niet aan de gevolgen van de grote inflatie in 2022 (9.25%). Ze zal de impact ervan nog vele jaren voelen.

De volgende renovatiewerven hebben daar een weerslag van ondervonden. De prijzen van materialen en arbeidskrachten zijn geëxplodeerd. Sommige werken hebben een stijging van 27% ondergaan.

De vennootschap is sterk afhankelijk van de gewestelijke budgetten om de politiek van renovatie van haar patrimonium tot een goed einde te brengen. Ze beschikt over een (gesloten) budgettaire enveloppe om de renovatiewerken uit te voeren over de periode 2024-2033: 39 miljoen euro.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (en de eraan verbonden instellingen, de BGHM en de DCE) bevindt zich in een moeilijke financiële situatie. Ze hanteert grote budgettaire beperkingen. De

sociale huisvesting wordt daarbij niet gespaard. De langetermijnleningen die de financieringen aanvulden (terugbetaalbare voorschotten en subsidies) werden afgeschaft. Voor de vennootschap vertegenwoordigt dat een verlies aan leencapaciteit van 10.000.000 €.

De OVM kan ook aanspraak maken op subsidies voor de restauratie van haar beschermd erfgoed. We moeten noodgedwongen vaststellen dat deze subsidies heel willekeurig worden betaald. Overigens wordt de kwestie van het subsidiëringspercentage (80%) regelmatig opnieuw ter discussie gesteld.

De renovatiewerken ondervinden een grote weerslag van deze financiële beperkingen. Talrijke projecten worden uitgesteld tot na 2034.

De inkomsten zijn echter niet in verhouding geëvolueerd, de maatregelen voor het effenen en plafonneren van de inkomens van de huurders in de berekening van de huurprijzen (de voornaamste bron van inkomsten van de OVM) verminderen het effect van de indexering die op de huurprijzen wordt toegepast aanzienlijk. De impact is dus groot voor de OVM. De resultatenrekening tekent een verlies op.

Voor 2024 worden nieuwe kostenstijgingen voorzien, die echter meer gematigd zouden moeten zijn.

De voorspellingen van het Federaal Planbureau voorzien een jaarlijkse inflatie van 3.3% in 2024 en 1.9% in 2025. De gezondheidsindex, die meer bepaald de huurprijzen en de lonen bepaalt, zou met 3.4% stijgen in 2024 en met 2.0% in 2025 (gegevens op 10/04/2024). De spilindex zou in april 2024 overschreden moeten worden en nogmaals in februari 2025.

Het financieel evenwicht van de vennootschap zal in de toekomst steeds moeilijker te handhaven zijn door de verpaupering van de huurders, wat zich zal vertalen in een daling van de inkomsten.

VII. Activiteiten inzake onderzoek en ontwikkeling

Niet van toepassing

VIII. Indicaties met betrekking tot het bestaan van filialen

Niet van toepassing.

IX. Auditcomité

Niet van toepassing.

X. Belangenconflicten

Er waren geen belangenconflicten tijdens het dienstjaar

XI. Gebruik van financiële instrumenten

Niet van toepassing.