

Beheersverslag van de Raad van Bestuur op de gewone algemene vergadering – dienstjaar 2024

LE LOGIS – FLOREAL SC

Deel Twee - Jaarrekening 2024

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 2024 opgesteld.

I. Commentaar over de jaarrekening;

A. BALANS

De jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2024 vertonen een balanstotaal van 101.633.571 € tegen 94.501.767 € op 31 december 2023.

	2023	2024
Vaste activa	75.733.314,00	84.178.367,00
Vlottende activa	18.768.453,00	17.455.204,00
TOTAAL ACTIEF	94.501.767,00	101.633.571,00
Eigen vermogen	54.805.837,00	58.483.265,00
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	2.777.833,00	2.843.518,00
Schulden	36.918.097,00	40.306.788,00
TOTAAL PASSIEF	94.501.767,00	101.633.571,00

a. Vaste activa

Op 31 december 2024 bedragen de vaste activa 84.178.367 € tegen 75.733.314 € op 31 december 2023 €

Er werden nieuwe investeringen gedaan voor een bedrag van 12.714.134 €.

Er werden afschrijvingen geboekt voor een totaal bedrag van 4.269.080 €.

b. Vlottende activa

Op 31 december 2024 bedragen de vlottende activa 17.455.204 € tegenover 18.768.453 € op 31 december 2023.

De schuldvorderingen bedragen 1.467.220 €. De huurvorderingen bedragen 196.615 €. De overige vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit verminderingen die aan de huurders werden toegekend (onroerende voorheffing), die bij het Gewest gerecupereerd moeten worden (1.062.339 €), en de bijdrage voor het onderhoud van de groene ruimten die aan de eigenaars moet worden gevraagd (152.166 €).

De liquide middelen bedragen 15.687.389 €. Ze dalen met 685.051 € ten opzichte van het dienstjaar 2023. 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 Directie Cultureel Erfgoed met het storten van de subsidies voor de restauratie van het beschermde 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 2024 bedraagt het eigen vermogen 58.483.265 € tegenover 54.805.837 € op 31 december 2023.

De reserve daalt met 43.777 €. Dit verschil resulteert enerzijds uit de beslissing van de algemene vergadering van 03 juni 2023 (integratie van de wettelijke reserve in de beschikbare inbreng), wat heeft geleid tot een vermindering van de reserves met een bedrag van 189.625 €, en anderzijds uit de bestemming van het resultaat van het dienstjaar, namelijk een stijging van 145.848 €.

Er werd een bedrag van 4.930.486 € aan kapitaalsubsidies geïnd. Het verschil omvat het nettobedrag van de kapitaalsubsidies die werden geïnd in het kader van de renovatiewerven.

d. Voorzieningen en uitgestelde belastingen

Op 31 december 2024 bedraagt het bedrag van de voorzieningen 1.397.523 € tegenover 1.517.886 € op 31 december 2023, zijnde een daling van 120.363 € ten opzichte van het vorige dienstjaar.

De uitgestelde belasting (1.445.995 €) houdt 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 2024 geregistreerde variatie (stijging van 186.048 €) komt overeen met het nettobedrag van de overgedragen kapitaalsubsidies.

e. Schulden

Op 31 december 2024 bedragen de schulden 40.306.788 € tegenover 36.918.097 € op 31 december 2023. Ze zijn in de loop van het dienstjaar gestegen met 3.388.691 €.

De schulden bestaan voornamelijk uit leningen die werden toegekend in de vorm van terugbetaalbare voorschotten die de maatschappij toelaten om de renovatiewerven te financieren. In de loop van het dienstjaar 2024 werden leningen toegekend voor een bedrag van 4.352.978 €, zodat nu een totaal van 38.346.485 € is bereikt.

De handelsschulden op 31 december 2024 bedragen 855.144 € tegenover 1.445.638 € op 31 december 2023. Dit bedrag bestaat uit te ontvangen facturen (748.774 €) en facturen die niet vervallen zijn op 31/12/2024 (106.370 €).

De fiscale, loon- en sociale schulden ten belope van 765.768 € bestaan uit voorzieningen voor vakantiegeld, met betrekking tot het dienstjaar 2024 die in 2025 verschuldigd zijn.

De overige schulden bedragen 257.543 €. Deze schulden dalen ten opzichte van 2023 (416.026 €). Ze bestaan voornamelijk uit huurschulden: te veel betaalde huurprijzen of vooraf betaalde huurprijzen, afrekeningen van lasten en onroerende voorheffing die moeten worden terugbetaald in 2025.

B. DE RESULTATENREKENING

De resultatenrekening wijst voor het dienstjaar 2024 een winst aan van 145.848 € tegenover een winst van 288.659 € eind 2023.

De nettowinst daalt ten opzichte van het vorige dienstjaar.

De resultatenrekening vertoont een daling. De dalende tendens wordt al verscheidene jaren waargenomen; dit jaar is de daling zeer uitgesproken. De exploitatiekosten stijgen met 4%, terwijl de exploitatie-inkomsten slechts met 3% 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 = 29.795,38 €
- Referentie-inkomen = 23.820,85 €
- Gemiddelde inkomenscoëfficiënt 2024 = 1,25

Deze dalende tendens wordt verklaard door het feit dat de nieuwe huurders een inkomenscoëfficiënt hebben die veel lager is dan de gemiddelde inkomenscoëfficiënt van de aanwezige huurders.

COMPTE DE RÉSULTATS			2023 LE LOGIS-FLORÉAL	2024 LE LOGIS-FLORÉAL
I. VENTES ET PRESTATIONS		70/74	12.290.281,68	12.670.569,04
A. Chiffres d'affaires		70	11.019.165,73	11.597.587,27
	A.1. Loyers de base	700	9.726.985,53	10.506.888,16
	A.1.1. Logements sociaux	70000	9.499.220,36	10.268.519,23
	A.1.2. Autres	70010 à 30	227.765,17	238.368,93
	A.2. Pertes de loyers de base	701	-818.005,13	-1.012.161,23
		702	80.947,79	-483.670,00
		703/4/5/7/8	1.643.076,72	2.196.063,81
		706	0,00	0,00
		709	386.160,82	390.466,53
C. Production immobilisée		71+72	671.104,17	552.018,68
D. Allocation de solidarité		73	100.831,68	0,00
D. Autres produits d'exploitation		74	499.180,10	520.963,09
E. Produits d'exploitation non récurrents		76	0,00	0,00
II. COUT DES VENTES ET PRESTATIONS		60/64	13.141.908,03	13.711.133,57
A. Approvisionnements et marchandises		60	355.441,38	352.483,89
B. Services et biens divers		61	2.171.646,13	2.075.780,38
	Administration générale	610	416.691,57	373.933,51
	TrauvauX à charge de la SISP	6110+6112	439.499,98	403.361,08
	Décompte à charge des locataires	6111	359.264,43	411.015,69
	Consommations (SISP et locataires)	612	594.689,74	567.641,13
	Matériel et machines	613	120.982,25	112.475,18
	Assurances	614	102.615,56	108.528,93
	Frais d'actes et de contentieux	615	114.446,66	89.996,76
	Divers	616	3.638,43	5.138,10
	Administrateurs/intérimaires	617+618	19.817,51	3.690,00
	C. Rémunérations, charges soc., pensions		62	5.524.598,64
D. Amortissements		630	3.964.360,90	4.269.079,92
E. Rdv/Stocks et créances douteuses		631/4	-7.065,57	-9.140,38
F. Provisions pour risques et charges		636-637	56.516,85	-120.363,41
G. Autres charges d'exploitation		64	1.076.409,70	1.155.810,68
	A. Précompte immobilier	64000	994.135,80	1.130.801,24
	B. Autres charges d'exploitation	640+644	82.273,90	25.009,44
Charges d'exploitation non récurrentes		66	0,00	0,00
III. RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-851.626,35	-1.040.564,53
IV. Produits financiers		75	1.453.914,01	1.575.272,98
	Intérêts sur compte courant	75100	378.615,01	422.049,96
	Amortissement de subsides	753	1.071.501,56	1.149.045,48
	Autres produits financiers	754-9	3.797,44	4.177,54
V. Charges financières		65	356.586,13	435.243,82
	Intérêts sur compte courant	65009	0,00	112.297,07
	Intérêts et chargement sur emprunts SLRB	6500-65009	355.930,33	322.480,91
	Autres charges financières	6502	655,80	465,84
VI. RESULTAT CRT AVANT IMPÔTS			245.701,53	99.464,63
Prélèvements sur impôts différés		78	61.256,93	60.476,08
Transfert aux impôts différés		68	0,00	0,00
A. Impôts - régularisation et reprises provisions fiscales		77	49.700,23	56.099,90
B. Impôts		67	-68.000,00	-70.193,06
VII. RÉSULTAT DE L'EXERCICE			288.658,69	145.847,55

a. Kostenrekeningen

De kostprijs van de verkopen en prestaties bedraagt 13.711.134 € in 2024. Ze stijgen met 569.226 € (4%) ten opzichte van 2023.

De uitgaven voor bevoorrading en goederen (rekeningen 60) bedragen 352.484 €. Deze uitgaven blijven stabiel ten opzichte van het vorige dienstjaar.

*

De uitgaven voor diverse diensten en goederen (rekeningen 61) bedragen 2.075.780 €. Ze dalen met 95.866 € ten opzichte van het vorige dienstjaar. Diverse belangrijke elementen verklaren dit verschil. Meer bepaald:

- De diverse administratiekosten (610) bedragen 373.934 €. Ze dalen met 42.758 €:
 - o De kosten voor druk, telefonie, vertalingen, documentatie, wettelijke publicaties... dalen met 22.418 €;
 - o De kosten in verband met brandschade (woningen) dalen met 22.067 €. Deze kosten houden verband met terugkerende schadegevallen;
 - o De verplaatsingskosten van het personeel stijgen met 16.117 € doordat de abonnementen van de werknemers voor het openbaar vervoer voor 100% worden terugbetaald;
 - o De aanwervingskosten dalen met 6.941 €.
 - o Ook de kosten voor informatica stijgen, met 5.872 €. Deze stijging houdt enerzijds verband met de versterking van het team, en anderzijds met de stijging van de kostprijs van de prestaties.
 - o De kosten voor socio-culturele activiteiten dalen met 9.123 €. De voornaamste verklaring hiervoor is het einde van de activiteiten van de 100e verjaardag van de Coöperatieve
- De onderhoudswerken ten laste van de OVM (6110 en 6112) bedragen 403.361 €. 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 huurder vielen. Deze nieuwe politiek had snel vruchten afgeworpen in 2023. Wij hadden een gevoelige stijging vastgesteld van de aanvragen voor interventies die niet ten laste van de eigenaar zijn. Deze tendens zet zich voort in 2024. De onderhoudskosten ten laste van de huurders, die worden doorgerekend, bedragen 43.799 €.

Los van deze doorrekening dalen de onderhoudskosten met 33.304 €. 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 15.812 €
 - o Daken, schoorstenen en regenwaterpijpen: stijging van 32.602 €
 - o Onderhoud van ramen en hang- en sluitwerk: daling van 6.968 €;
 - o Verwarmingsinstallaties en ketels: daling van 23.965 €;
 - o Afvalophaling: stijging van 15.340 €;
 - o Kosten voor schoonmaak in de woningen (externe firma's): daling van 15.253 €;
- De verrekeningen ten laste van de huurders bedroegen 411.016 € en stijgen met 51.752 €. Verscheidene factoren verklaren deze tendens:
 - o Stijging van de onderhoudslast van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen met 27.835 €, ten gevolge van de inschakeling van een extern schoonmaakbedrijf (afwezigheid van het personeel) en de toename van de ontstoppingen van de afvalwaterafvoeren;
 - o Stijging van de snoeikosten (groene ruimten): stijging van 14.738 €;
 - o Stijging van de onderhoudskosten van de verwarmingsketels (indexering): stijging van 8.417 €;
 - o Vermindering van de kostprijs van de gesloten contracten ten voordele van de huurders: daling van 6.896 €
- De energieverbruiken (612) bedragen 567.641 €, wat een daling van 27.049 € vertegenwoordigt ten opzichte van het vorige dienstjaar. Deze verbruiken zijn ten laste van de huurders (393.366 €) en de OVM (174.274 €).
- De kosten voor materieel (613 - machines, gereedschap, rollend materieel...) bedragen 112.475 €, zijnde een daling van 8.507 €.
- De kosten van verzekeringscontracten (614) bedragen 108.529 €. Ze stijgen met een bedrag van 5.913 €.
- De kosten van akten, geschillen en deskundigen (615) bedroegen 89.997 €, wat een daling van 24.450 € vertegenwoordigt. Dit verschil heeft meer bepaald betrekking op:
 - o Vermindering van de erelonen (advocaten, deskundigen...): 2023 kende een stijging van de uitgaven voor de wijziging van de statuten, voor prestaties in verband met IT-beveiliging, geschillen – een daling van 44.348 €
 - o In 2024 stelt men een stijging van de deurwaarderskosten vast in verband met krakers: stijging van 19.922 €
- De OVM heeft geen beroep gedaan op uitzendkrachten in 2024.

*

De verloningen en andere personeelskosten (rekeningen 62) bedragen 5.987.482 € in 2024 tegenover 5.524.599 € in 2023. Deze uitgaven stijgen met 462.884 €, ten gevolge van de loonindexeringen.

Het totale personeelsbestand is stabiel gebleven tussen 2023 en 2024 (90,55 VTE eind 2023 et 89.74 eind 2024).

*

De afschrijvingen (rekeningen 630) bedroegen 4.269.080 €. Ze zijn met 304.706 € 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 jaar
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 2024 bedroegen de waardeverminderingen 149.600 € tegen een bedrag van 158.741 € op 31 december 2023. Deze daling (tendens die in de loop der jaren wordt waargenomen) met een bedrag van 9.141 € 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 2024 werd een dotatie voor de voorzieningen geboekt voor een bedrag van 366.910 €.

Het gebruik van de voorziening bedroeg 487.273 € in 2024. 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 1.155.810 €, wat een stijging van 79.401 € 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 2024 bedraagt de onroerende voorheffing 1.128.601 €, een stijging van 134.466 € (zijnde 14%) ten opzichte van het vorige dienstjaar. Dit is het tweede opeenvolgende jaar dat het een sterke stijging kent (17% in 2023).
- In 2024 werden huurvorderingen voor een bedrag van 10.134 € oninvorderbaar (tegen 68.530 € in 2023). Dit bedrag betreft huurvorderingen van overleden of financieel insolvable personen.
- De OVM heeft huurlasten (leegstaande woningen) voor een bedrag van 12.999 € voor haar rekening genomen.

*

De financiële kosten (rekeningen 65) bedragen 435.244 €, en zijn voornamelijk samengesteld uit annuïteiten die de maatschappij terugbetaalt om haar budgettaire kredieten te dekken. Ze stijgen sterk wegens de boeking van een financiële last van 112.297 € (2% intresten voor de opname van liquide middelen van onze rekening-courant bij de BGHM).

b. De opbrengstenrekeningen

De omzet (rekeningen 70) is hoofdzakelijk samengesteld uit de opbrengst van de huurprijzen en de lasten. Hij bedraagt 11.597.587 € en stijgt met 578.422 € (stijging van 5%):

- De stijging van de basishuurprijzen (700) van de woningen: 779.903 €. Die is het gevolg van de integratie van het bedrag van de renovatiewerken (8.102.956 €) in de geactualiseerde kostprijs van de woningen, de impact van de indexering en de stijging van de huurcoëfficiënten (4,16% in 2024);
- De huurverliezen voor leegstaande woningen (701) stijgen met 194.156 € en bedragen 1.012.161 € in 2024. Het aantal leegstaande woningen blijft stabiel, terwijl de basishuurprijzen van de woningen stijgen. Het herhuisvestingsplan (56 appartementen) zal gedurende verscheidene jaren een impact hebben op de geleden huurverliezen. 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 de aan de huurders toegekende verminderingen van de huurprijzen niet meer (verschil van 483.670 €). De mechanismen van effening en beperking van de inkomens induceren voor de OVM een netto inkomstenverlies van 2.309.158 €.
- De huurlasten (705) bedragen 1.942.104 € en stijgen met 127.324 € ten opzichte van 2023. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de stijgingen van de onderhoudskosten van de groene ruimten en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen (beroep op externe firma's om afwezigheden door ziekte te vervangen).
- Het bedrag dat als solidariteitstoelage werd geïnd (709) bedraagt 390.467 €, wat een lichte stijging betekent (4.306 €).

*

De geproduceerde vaste activa (rekeningen 72) bedraagt 552.019 €, wat een daling van 119.085 € ten opzichte van het vorige jaar is. Talrijke leegstaande woningen worden door externe aannemers gerenoveerd.

*

De andere bedrijfsopbrengsten (rekeningen 74) bedragen 520.963 €. Ze stijgen met 21.783 € ten opzichte van het vorige dienstjaar.

De bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit:

- Door het Gewest toegekende subsidies voor een totaal bedrag van bijna 186.156 €. Deze subsidies worden gestort voor de aanwerving van personeel in het kader van de verplichtingen die voortvloeien uit de beheersovereenkomst. De OVM geniet langer van de vrijstelling voor de verhoging van de onroerende voorheffing (ten belope van meer dan 80.000 €). Het Gewest beschikt niet meer over een budget om deze stijging bij de OVM's te compenseren;
- Toelagen voor een totaal bedrag van meer dan 72.047 € - als tewerkstellingsmaatregel;
- Voordeel in natura voor terbeschikkingstelling van functiewoningen voor de afgevaardigden van gebouwen: 22.142 €;
- Diverse huurprijzen (scholen en antenne, feestzaal) en recuperatie van de onroerende voorheffing van de handels: 74.611 €;
- Recuperatie van verzekeringen voor een bedrag van bijna 121.211 € ten gevolge van schadegevallen
- Er werden interventies (ontstopping sterfput, sleutels, badges, elektrische installaties...) ten laste van de huurders gefactureerd voor een bedrag van 44.248 €.

*

De financiële opbrengsten (rekeningen 75) bedragen 1.575.273 €. Ten opzichte van het dienstjaar 2023 stijgen ze met 121.359 €. Het bedrag van de afschrijvingen van kapitaalsubsidies stijgt met 77.544 €, de interesten op de rekening-courant dalen met 20.076 €, een direct gevolg van de daling van de thesaurie. Jaar na jaar stellen wij een daling vast van de financiële opbrengsten van de OVM. Deze daling wordt verklaard door de vermindering van de liquide middelen.

*

c. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat (rekeningen 67 en 77) wordt geraamd op 14.093 €.

II. Financiële analyse van de OVM

Ze heeft betrekking op 3 pijlers:

- liquiditeit
- solvabiliteit
- rentabiliteit

1. De analyse van de liquiditeit, d.w.z. het vermogen van de OVM's om hun financiële verplichtingen op korte termijn te voldoen.

- De liquiditeitsratio (werkkapitaal – netto thesaurie) vertegenwoordigt het vermogen van de OVM's om hun onmiddellijke schulden te dekken met hun beschikbare financiële middelen.

Een positieve netto thesaurie wijst erop dat de OVM over voldoende liquiditeiten beschikt om haar schulden op korte termijn te voldoen.

- De liquiditeitsratio in strikte zin (of acid test) onderzoekt in hoeverre de schulden van de onderneming op korte termijn (inclusief schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen) gedekt zijn door de meest liquide vlottende activa van de onderneming, d.w.z. de activa die ze het snelst in contanten kan omzetten

Een acid test hoger dan 100% wordt beschouwd als een referentiedrempel en wijst op een goed vermogen om de financiële verplichtingen op korte termijn na te komen.

Ratios de liquidité	2022	2023	2024
Trésorerie nette	21.286.572,00 €	16.385.378,00 €	14.242.317,98 €
par logement	12.304,38 €	9.493,27 €	8.232,55 €
Acid test	5,35	4,44	5,15

Le Logis-Floréal vertoont uitzonderlijk hoge liquiditeitsratio's, hoewel ze een dalende tendens vertonen. Deze daling van de liquiditeit wordt voornamelijk verklaard door de financiering van de investeringen met eigen middelen door de OVM, maar ook door de subsidies van de DCE, meer bepaald voor de renovatie van het woningenbestand.

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.

2. De analyse van de solvabiliteit, d.w.z. het vermogen van de OVM's om hun financiële verplichtingen op lange termijn te voldoen.

- De graad van schuldenlast geeft aan welk deel van de activa met leningen is gefinancierd.
- De graad van zelffinanciering meet het vermogen om investeringen en groei te financieren met eigen middelen, zonder een beroep te doen op externe financiering (leningen of kapitaalverhogingen).

Met andere woorden, deze ratio geeft het deel van de activa aan dat gefinancierd is met de door de OVM in de loop der jaren opgebouwde resultaten, zonder rekening te houden met de initiële inbrengen, herwaarderingsmeerwaarden of kapitaalsubsidies.

- De mate waarin de schulden gedekt zijn door de "reële" boekhoudkundige cash-flow duidt op het vermogen van de OVM om haar schulden terug te betalen met de kasstroom die door haar activiteit gegenereerd wordt.
- Het financieringspercentage van vastgoedwaarden met leningen geeft de verhouding aan van de vastgoedinvesteringen die met leningen zijn gefinancierd.

Ratios de solvabilité			
	2022	2023	2024
Ratio d'endettement	42,3%	42,0%	42,5%
Degré d'autofinancement	32,6%	32,2%	30,1%
Couverture des fonds de tiers par le CF comptable	8,6%	8,1%	7,3%
% des dettes financ.LT+échéant CT/immob.immobilières	48,3%	45,0%	43,9%

De solvabiliteitsratio's zijn goed:

- Lage schuldenlast
- Daling van de graad van zelffinanciering
- Het financieringspercentage met leningen is het laagste van de sector. Dat wordt in het bijzonder verklaard door het feit dat de OVM subsidies ontvangt en werken uitvoert met eigen middelen
- Het vermogen om schulden af te lossen is beperkt, de cashflow van de OVM is gering

3. De analyse van de rentabiliteit, d.w.z. de capaciteit van de OVM om winsten te genereren uit haar activiteit.

- **Nettoresultaat** dat overeenstemt met het eindresultaat van het boekjaar, na aftrek van alle kosten, inclusief de vennootschapsbelasting.
- **"Reële" boekhoudkundige cash-flow** die de kasstroom meet die door de activiteit van de OVM wordt gegenereerd.
- **"Financiële" cash-flow** die de kasstroom meet die beschikbaar is voor de investeringen na terugbetaling van de schulden.

Ratio de Rentabilité			
	2022	2023	2024
Résultat net	867.225,45 €	288.657,87 €	145.847,55 €
par logement	501,29 €	167,24 €	84,30 €
Cash flow comptable réel (résultat + charges non décaissées - produits non encaissés)	3.379.751,45 €	3.230.967,87 €	3.136.365,01 €
par logement	1.953,61 €	1.871,94 €	1.812,93 €

Ratio de Rentabilité			
	2022	2023	2024
Résultat net	867.225,45 €	288.657,87 €	145.847,55 €
par logement	501,29 €	167,24 €	84,30 €
Cash flow comptable réel (résultat + charges non décaissées - produits non encaissés)	3.379.751,45 €	3.230.967,87 €	3.136.365,01 €
par logement	1.953,61 €	1.871,94 €	1.812,93 €

Hoewel de resultaten sterk dalen, genereren ze positieve kasstromen.

III. Winst van het dienstjaar

Het dienstjaar 2024 wordt afgesloten met een winst van 145.848 €, dit is een winstdaling van 142.811 € ten opzichte van het vorige dienstjaar.

De bedrijfswinst is gedaald ten opzichte van het vorige dienstjaar. Hij bedraagt - 1.040.565 € op 31 december 2024, tegen -851.626 € op 31 december 2023.

IV. 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:	145.848 €
- Bestemming voor het eigen vermogen (andere reserves):	145.848 €

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

Nihil.

VI. 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 in het kader van het SPDR en het Klimaatplan.

- o Raming van de in het SPDR voorziene werken: 157,896 miljoen euro
- o Raming van de in het Klimaatplan voorziene werken: 602,087 miljoen euro

Het Klimaatplan verplicht tot het uitvoeren van alle werken tegen 2040. Deze deadline is illusoir en zou vereisen:

- o dat de procedure van overheidsopdrachten binnen onhoudbare termijnen wordt uitgevoerd
- o dat er voldoende aannemers en materialen worden gevonden om de werken uit te voeren
- o dat het team van Le Logis – Floréal wordt versterkt om de opvolging van de werken te verzekeren; alle diensten zullen een impact ondervinden (huur, sociale, juridische, boekhouding, technisch)

Deze bijkomende kosten zijn geraamd op 38,530 miljoen euro. Ze omvatten de personeelskosten, de inrichting van lokalen om het uitgebreide team onder te brengen, leegstand van woningen (talrijke werken zullen niet in een bewoonde site uitgevoerd kunnen worden), wat leidt tot verliezen van huurinkomsten en huurlasten.

VII. Voornaamste risico's en onzekerheden

De vennootschap ontsnapte niet aan de gevolgen van de grote inflatie in 2022 (9.25%) en 2023 (4.06%). 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 2022-2035 (SPDR): 53,724 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 aanvullen (terugbetaalbare voorschotten en subsidies) werden afgeschaft. Voor de OVM vertegenwoordigt dat een verlies aan leencapaciteit van 10.000.000 €.

In 2024 moest de BGHM op de privémarkt lenen om zich te herfinancieren. Ze zal dat ook in 2025 moeten doen, in afwachting van meer structurele oplossingen.

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 subsidiëeringspercentage (80%) regelmatig opnieuw ter discussie gesteld.

Naast de impact op het programma van de renovatiewerken, hebben de financiële moeilijkheden van het Gewest ook gevolgen voor de kaspositie van de OVM. Zij ontvangt niet langer de bedragen waarop ze aanspraak kon maken (terugbetaling en vrijstelling van de onroerende voorheffing, niet-indexering van budgetten voor stimulansen...). Deze beperkingen wegen zwaar op de financiële gezondheid van de OVM. Gelukkig beschikt deze laatste nog over liquide middelen.

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 2025 worden nieuwe kostenstijgingen voorzien, die echter meer gematigd zouden moeten zijn.

De voorspellingen van het Federaal Planbureau voorzien een jaarlijkse inflatie van 2.8% in 2025 en 1.3% in 2026. De gezondheidsindex, die meer bepaald de huurprijzen en de lonen bepaalt, zou met 3% stijgen in 2025 en met 1.4% in 2026 (gegevens op 08/04/2025). De spilindex (gemeten in maart 2025) zal naar verwachting in september 2025 worden overschreden. Volgens de voorspellingen zou hij in 2026 niet overschreden worden.

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.

VIII. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Niet van toepassing

IX. Informatie met betrekking tot het bestaan van filialen
--

Niet van toepassing

X. Auditcomité

Niet van toepassing

XI. Belangenconflicten

Er waren geen belangenconflicten tijdens het dienstjaar.

XII. Gebruik van financiële instrumenten
--

Niet van toepassing