

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

Geachte aandeelhouders,

Op heden, 28 april 2020, hebben wij de eer U verslag uit te brengen over de activiteiten van het boekjaar 2019, dat de periode dekt van 01/01/2019 tot en met 31/12/2019.

Het komt aan het bestuursorgaan toe te evalueren of de jaarrekening op going concern-basis kan worden opgemaakt. Er kan worden gesteld dat de continuïteit moet worden beoordeeld over een periode van ten minste twaalf maanden te rekenen vanaf de afsluitdatum van het boekjaar.

Het wordt meer en meer duidelijk dat de gevolgen van COVID-19 voor een aantal sectoren continuïteitsbedreigend zijn. In de gegeven omstandigheden is het dan ook noodzakelijk dat deze beoordeling door het bestuursorgaan wordt gedocumenteerd. Deze documentatie zal in het bijzonder bestaan uit een budget over twaalf maanden, aan te vullen met een kasplanning. Zij dient te worden aangevuld met andere kwalitatieve overwegingen die niet noodzakelijk becijferd zijn.

Overeenkomstig de ISA-vereisten, dient de auditor een evaluatie te maken van de beoordeling door het management met betrekking tot de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven.

Anderzijds kwalificeert COVID-19 als een belangrijke gebeurtenis na balansdatum, waarvoor eveneens een geijkte rapportering is voorgeschreven.

De praktijk is het erover eens dat, voor afsluitingen per 31/12/2019, COVID-19 kwalificeert als een “non adjusting” gebeurtenis na balansdatum.

Hierover moet worden gerapporteerd zowel in het jaarverslag als in de toelichting van de jaarrekening. Het kan moeilijk zijn om de financiële gevolgen van COVID-19 in te schatten. Als de financiële gevolgen niet kunnen worden ingeschat, dient het bestuursorgaan dit in de toelichting te verantwoorden.

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

A. ACTIVITEIT

De activiteit kan geïllustreerd worden door de volgende samengevatte resultatenrekening:

		31.12.2019	31.12.2018
Huur en vergoedingen	70/74	15 006 939,17	12 784 387,75
Andere bedrijfsopbrengsten	74	482 193,41	8 614,07
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	-2 580 228,62	-1 297 964,28
Totaal		12 908 903,96	11 495 037,54
Diensten en div. goederen	61	-2 613 842,21	-2 799 068,57
Bezoldigingen	62	-1 377 241,67	-1 332 252,89
Afschrijvingen	63	-4 031 740,20	-3 989 733,17
Waardeverminderingen op vorderingen	631/4	-44 406,28	-73 321,52
Voorzieningen risico's en kosten	635/7	1 868 255,89	39 386,80
Andere bedrijfskosten	640/8	-826 352,66	-806 954,32
Niet-recurrente bedrijfskosten	66	-161 255,89	-278 309,70
Totaal bedrijfskosten		-7 186 583,02	-9 240 253,37
Bedrijfsresultaat		5 722 320,94	2 254 784,17
Financiële opbrengsten	75	1 337 982,40	1 150 558,33
Financiële kosten	65	-2 091 533,73	-2 155 075,90
Financieel resultaat		-753 551,33	-1 004 517,57
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen	780	45 658,39	40 925,81
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680	-144 221,63	-77 937,49
Belastingen	67/77	-560 503,50	1 143,24
Winst van het boekjaar		4 309 702,87	1 214 398,16
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789	330 953,09	252 589,90
Overboeking naar de belastingvrije reserve	689	-2 656 198,84	-1 489 353,74
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR		1 984 457,12	-22 365,68

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

B. MATERIELE VASTE ACTIVA

Dit is de belangrijkste activa-rubriek.

Deze kan als volgt samengevat worden:

		AANSCHAFFINGSWAARDE					
		1/1	+	-	TFT	31/12	
Terreinen en gebouwen	22	193 764 857,76	1 990 136,28	-938 681,81	496 293,94	195 312 606,17	
Installaties, machines en uitrusting	23	217 752,47	72 184,17	0,00	0,00	289 936,64	
Meubilair en rollend materieel	24	492 429,60	52 605,79	-4 840,00	0,00	540 195,39	
Overige materiële vaste activa	26	646 535,34	0,00	0,00	212 800,63	859 335,97	
Activa in aanbouw	27	6 631 678,49	2 399 499,16	0,00	-709 094,57	8 322 083,08	
TOTALEN	20/27	252 050 548,31	4 514 425,40	-943 521,81	0,00	205 324 157,25	
		AFSCHRIJVINGEN				NETTO BW	
		1/1	+	-	31/12	31/12	
Terreinen en gebouwen		48 680 614,55	3 964 423,95	-427 609,54	52 217 428,96	143 095 177,21	
Installaties, machines en uitrusting		136 401,75	23 352,91	0,00	159 754,66	130 181,98	
Meubilair en rollend materieel		411 692,47	28 179,88	0,00	439 872,35	100 323,04	
Overige materiële vaste activa		0,00	9 238,60	0,00	9 238,60	850 097,37	
Activa in aanbouw		0,00	0,00	0,00	0,00	8 322 083,08	
TOTALEN		71 603 592,50	4 025 195,34	-427 609,54	52 826 294,57	152 497 862,68	
						26%	74%

C. CASH FLOW

De cash flow is gelijk aan het resultaat van het boekjaar na belastingen vermeerderd met de nettokosten die geen kasuitgaven meebrengen (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen).

De cash flow evolueerde als volgt :

	31.12.2019	31.12.2018
Bedrijfsresultaat	5 722 320,94	2 254 784,17
Financieel resultaat	-753 551,33	-1 004 517,57
Belastingen	-560 503,50	1 143,24
Afschrijvingen	4 031 740,20	3 989 733,17
Waardeverminderingen op vorderingen	44 406,28	73 321,52
Voorzieningen risico's en kosten	-1 868 255,89	-39 386,80
Cashflow	6 616 156,70	5 275 077,73
LT leningen vervallend binnen het jaar	-2 932 917,69	-5 189 137,19
Vrije cashflow	3 683 239,01	85 940,54

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020**D. LIQUIDITEIT**

De liquiditeitsratio's laten toe na te gaan in welke mate ondernemingen hun verplichtingen op korte termijn kunnen nakomen door middel van hun beschikbare en gemakkelijk te realiseren activa. De liquiditeit in de ruime zin geeft een eerste evaluatie van de liquiditeitsgraad en vergelijkt het totaal van de realiseerbare en beschikbare activa (voorraden, vorderingen op ten hoogste één jaar op andere dan verbonden ondernemingen of ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat, geldbeleggingen, liquide middelen en overlopende rekeningen) met de schulden op korte termijn, inclusief de overlopende rekeningen op het passief. Hoe hoger de waarde van deze ratio, hoe meer activa aanwezig zijn die op korte termijn kunnen worden omgezet om de verplichtingen op korte termijn na te kunnen komen.

		31.12.2019	31.12.2018
Voorraden		620 990,55	2 545 139,31
Vorderingen op ten hoogste één jaar		1 591 582,67	679 989,04
Liquide middelen		4 100 937,62	3 509 720,68
Overlopende rekeningen activa		463 343,23	465 825,08
Totaal	(A)	6 776 854,07	7 200 674,11
Schulden op ten hoogste één jaar		6 696 884,02	7 839 438,82
Overlopende rekeningen passiva		618 052,87	397 953,38
Totaal	(B)	7 314 936,89	8 237 392,20
Liquiditeit in de ruime zin A / B	(A)/(B)	0,93	0,87

E. EIGEN VERMOGEN / VOORZIENINGEN / SCHULDEN / SOLVABILITEIT

Deze ratio meet de financiële autonomie van de onderneming: hoe groter, hoe minder de onderneming afhankelijk is van door derden verstrekte middelen. Hij is één van de componenten van de financiële hefboomcoëfficiënt en bijgevolg van de rendabiliteit van het eigen vermogen voor belastingen.

		31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	(A)	45 272 904,60	40 460 435,30
Voorzieningen		9 236 594,71	10 950 873,36
Schulden		104 769 642,15	108 324 879,91
Balanstotaal	(B)	159 279 141,46	159 736 188,57
Solvabiliteit	(A)/(B)	28,42%	25,33%

De solvabiliteit stijgt lichtjes de laatste jaren.

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

F. PERSONEELSKOSTEN

De personeelskosten zijn gestegen van 1.332.252,89 EUR in 2018 naar 1.377.241,67 EUR in 2019, hetzij 3,4 %. Dit is te verklaren door de loonindexering; wijzigingen van loonbarema's in functie van anciënniteit, wijzigingen in het personeelsbestand.

G. RESULTAATBESTEMMING

De te bestemmen winst van het boekjaar bedraagt 1.984.457,12 EUR.

De raad van bestuur stelt voor om de winst van het boekjaar toe te wijzen aan de onbeschikbare reserves.

H. VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

Voorzieningen worden geboekt m.b.t.

- pensioenen en soortgelijke verplichtingen
- grote onderhouds- en herstellingswerken aan het onroerend patrimonium
- hangende geschillen (rubriek overige risico's en kosten)

De uitgestelde belastingen hebben betrekking op de verschuldigde vennootschapsbelasting op geboekte kapitaalsubsidies.

De evolutie van de voorzieningen is als volgt :

	31.12.2018	+	-	31.12.2019
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	0,00	0,00	0,00	0,00
Grote herstellings- en onderhoudswerken	9 488 110,12	0,00	1 868 255,89	7 619 854,23
Overige risico's en kosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Uitgestelde belastingen (op kapitaalsubsidies)	1 462 763,24	153 977,24	0,00	1 616 740,48
Totaal voorzieningen	6 560 534,59	153 977,24	1 868 255,89	9 236 594,71

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

I. TEGEMOETKOMINGEN EN RENTELOZE RENOVATIELENINGEN PROVINCIE VLAAMS-BRABANT.

Met betrekking tot het provinciaal reglement van 22.09.2015 ter stimulering van huisvestingsinitiatieven door sociale huisvestingsmaatschappijen werden bij de provincie Vlaams-Brabant diverse aanvragen (tegemoetkomingen en renteloze leningen) ingediend.

In 2019 heeft Woonpunt Zennevallei kapitaalsubsidies ontvangen voor een totaal bedrag van € 1.076.000,00.

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

J. ANDERE WETTELIJKE VERMELDINGEN

Conform art. 3:5. Van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) stelt het bestuursorgaan een verslag op waarin het rekenschap geeft van zijn beleid.

Art. 3:6. § 1. WVV stipuleert wat het jaarverslag bedoeld in artikel 3:5 dient te bevatten:

1. ten minste een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij wordt geconfronteerd.

Het in het eerste lid, 1°, bedoelde overzicht bevat een evenwichtige en volledige analyse van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap die in overeenstemming is met de omvang en de complexiteit van dit bedrijf. In zoverre noodzakelijk voor een goed begrip van de ontwikkeling, de resultaten of de positie van de vennootschap, omvat de analyse zowel financiële als, in voorkomend geval, niet-financiële essentiële prestatie-indicatoren die betrekking hebben op het specifieke bedrijf van de vennootschap, met inbegrip van informatie over milieu- en personeelsaangelegenheden. In deze analyse verwijst het jaarverslag in voorkomend geval naar de bedragen vermeld in de jaarrekening en verstrekt het aanvullende uitleg hierover.

In projecten wordt een verzekeringspolis afgesloten die de bouwrisico's indekt.

Voor de indekking van andere risico's of onzekerheden wordt een polis BA, een polis bestuurdersaansprakelijkheid en een polis beroepsaansprakelijkheid afgesloten.

Verder zijn er geen belangrijke risico's of onzekerheden te melden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt.

2. informatie over de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden;

De corona-crisis laat zich momenteel vooral op het operationele vlak merken. Sinds begin maart 2020 past WPZ corona-maatregelen toe met doorgedreven thuiswerk. Tijdelijke werkloosheid is vermeden. Het MB van 18/3/2020 bevestigde WPZ als essentiële dienst. Voor het overige van de operationele kwesties wordt verwezen naar de tussentijdse rapportering hierover.

Daarnaast verwacht WPZ wel een belangrijke impact op de huurinkomsten. Zie punt 3.

3. inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, voor zover deze inlichtingen niet van die aard zijn dat zij ernstig nadeel zouden berokkenen aan de vennootschap;

Woonpunt Zennevallei verwacht een belangrijke impact van de corona-crisis op de huurinkomsten, en wel op 3 vlakken:

1. aanpassing huurprijs. De Vlaamse regering heeft de huuraanpassing nav werkloosheid owv corona administratief vereenvoudigd. Momenteel kunnen we de impact hiervan niet becijferen.

Voortgaand op de vragen van onze huurders, verwacht WPZ in mei verschillende aanvragen tot huuraanpassing obv inkomensverlies van 20% of meer in april. Voortaan volstaat het om het loonsverlies in 1 maand aan te tonen terwijl vroeger 3 maand vereist was.

2. huurachterstallen. Naast verminderde huurinkomsten owv lagere prijzen, verwacht WPZ ook een groei in de huurachterstallen. Momenteel is die nog niet zichtbaar in de cijfers, maar we verwachten ons er wel aan. We kunnen nu echter nog niet inschatten hoe groot die groei in de huurachterstallen zal zijn.

3. afbetalingsplannen. WPZ zal rekening houdend met de corona-crisis ook actief meewerken aan afbetalingsplannen. Het is beter tijdelijk een deel van de huur te ontvangen dan helemaal niets. Momenteel ziet WPZ nog geen toename maar dit valt wel te verwachten.

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

De huurinkomsten van WPZ waren sowieso al zeer bescheiden in vergelijking tot haar patrimonium owv de (te) lage huurprijzen. Dit resulteerde in een bijhorende **liquiditeitsratio**. **Elke algemene vergadering werd gewezen op dit liquiditeitsrisico. De corona-crisis kan dit liquiditeitsrisico enkel verhogen.** Vandaar dat WPZ de evolutie van de huurinkomsten kort zal opvolgen. Indien de corona-crisis de huurinkomsten drastisch zou doen afnemen, zal dit dus zeker financiële gevolgen hebben. Alhoewel nadelig, kan dit wel gecounterd worden door de verkoop van bestaande huurwoningen op te drijven.

4. informatie over de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling;
Ten aanzien van onderzoek en ontwikkeling kunnen we stellen dat de verrichte werkzaamheden inherent zijn aan de activiteiten in de vastgoedsector en het realiseren van nieuwe projecten.
5. gegevens over het bestaan van bijkantoren van de vennootschap;
De vennootschap heeft geen bijkantoren.
6. ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, een verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit;
Is niet van toepassing. De waarderingsregels werden vastgelegd in de veronderstelling van continuïteit.
7. alle informatie die erin moet worden opgenomen krachtens andere bepalingen van dit wetboek, inzonderheid de artikelen 5:77, § 1, tweede lid, 5:151, 6:12, 7:96, § 1, tweede lid, 7:97, § 4, laatste lid, en § 6, 7:102, tweede lid, 7:108, tweede lid, 7:115, § 1, tweede lid, 7:116, § 1, § 4, laatste lid, en § 6, 7:203, 7:220, §§ 1 en 2, 15:29 en 16:29;
Er waren gedurende het boekjaar geen verrichtingen waarbij een bestuurder of bestuurders rechtstreeks of onrechtstreeks; een belang van vermogensrechtelijke aard had of hadden, dat strijdig was met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur hoorde.
Aan de bestuurders werden in 2019 zitpenningen betaald voor een totaal van € 50.559,21 en € 1.740,47 verplaatsingsvergoedingen.
De vennootschap heeft eigen aandelen verkregen, noch vervreemd.
Alle gegevens die volgens de wet in dit verslag moeten worden opgenomen zijn vermeld.
8. 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 financieel risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten van voorgenomen transacties waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico, en kasstroomrisico;
De vennootschap maakt geen gebruik van specifieke financiële instrumenten.
9. in voorkomend geval, de verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité.
Niet van toepassing.
Met betrekking tot het boekjaar 2019 werden bijkomende werkzaamheden aangerekend door de commissaris, buiten zijn mandaat, voor een totaal bedrag van € 19.441,68.

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

K. STATUTAIRE BENOEMINGEN

In uitvoering van artikel 15 van de statuten zijn de volgende mandaten ten einde en herkiesbaar:

- Mevr. Nicky Van Acker, namens de openbare sector, met name Stad Halle
- Dhr. Guy Tordeur, namens de private sector;

De Raad van Bestuur stelt voor om de volgende personen te benoemen tot bestuurder:

- Mevr. Nicky Van Acker te herbenoemen voor een periode van 6 jaar, namelijk tot 25 mei 2026 voor de openbare sector;.
- Dhr. Guy Tordeur te herbenoemen voor een periode van 6 jaar, namelijk tot 25 mei 2026 voor de private sector;

Het voorstel van de Raad van Bestuur zal ter stemming worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

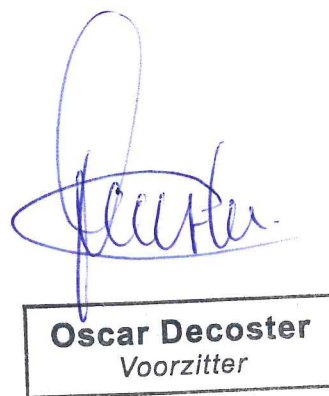
JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 28 APRIL 2020

L. BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP SOCIAAL OOGMERK

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



Bart Vranken
Directeur



Oscar Decoster
Voorzitter