Financieel jaarverslag van de Berg van Barmhartigheid voor het boekjaar 2024

1. Financiering 2024:

Het deel van de bedrijfsactiviteit dat via leningen wordt gefinancierd is stabiel gebleven op 49%.

Onze schuldsituatie kan als volgt onderverdeeld worden:

- **Schuld m.b.t. de investeringen:**

a) Renovatie van de rechtervleugel van de Berg van Barmhartigheid
   a. Bedrag: 3.000.000 €
   b. Aanvang: 02/01/2017
   c. Looptijd: 10 jaar
   d. Intrestvoet: 0,872 %

Openstaand saldo op 31/12/2024: 698.284 €.

a) Renovatie van het beveiligingssysteem
   a. Bedrag: 2.000.000 €
   b. Aanvang: 29/12/2017
   c. Looptijd: 10 jaar
   d. Intrestvoet: 0,920 %

Openstaand saldo op 31/12/2024: 619.684 €.

- **Schuld m.b.t. de bedrijfsactiviteit "pandlening"**

  - **Bullet op 5 jaar**
    - Bedrag: 7.500.000 €
    - Aanvang: 29/12//2022
    - Looptijd: 5 jaar
    - Intrestvoet: 3,312 %

  Openstaand saldo op 31/12/2024: 7.500.000 €

  - **Kaskredieten**

Het op 31 december 2024 opgenomen bedrag van kaskredieten (enkel het kapitaalgedeelte bestemd ter financiering van de uitstaande leningen) bedraagt 6.776.250 €.

2. Rekening 2024 :

Samenvatting

De Berg van Barmhartigheid van de stad Brussel – Openbare Kas van Lening sluit het boekjaar 2024 af met een positief saldo van 212.857,15 €, t.o.v. 225.037,59 € in vorig boekjaar en in vergelijking met een in de begroting ingeschreven bedrag van 11.500 €.

Het saldo van de gewone begroting wordt als volgt toegewezen:

- een bedrag van 78.794,23 € ter financiering van de investeringen van het jaar
- het saldo van het boekjaar ten belope van 134.062,92 € ter financiering van de bedrijfsactiviteit.

De ontvangsten voor het boekjaar 2024 bedragen 5.046.629,61 € ten opzichte van 4.244.404,93 € verleden jaar. Dit vertegenwoordigt een meeropbrengst van meer dan 800.000 € of 19% in vergelijking met de ontvangsten van 2023 en 8% meer dan begroot. Deze laatste evolutie kan enerzijds verklaard worden door de groei van 18,2% in de activiteit « pandlening » in 2024 en anderzijds door de verkoopactiviteit die haar groeicurve in 2024 gestadig heeft verderzet (+19,5%).

Terwijl de vorige boekjaren reeds werden gekenmerkt door een uitzonderlijke groei, heeft de activiteit "pandlening", haar groei in 2024 onverwijld voortgezet, hoewel minder uitgesproken dan in 2023. Sinds begin 2022 is het geheel aan uitstaande leningen (het totaal geleende kapitaalbedrag aan de klanten) in continue stijgende lijn met weliswaar een daling in het laatste trimester van 2024. Gedurende het boekjaar 2024 zijn de uitstaande leningen aldus met bijna 1,3 miljoen euro gestegen terwijl de laatste twee boekjaren reeds een stijging van respectievelijk 3,1 miljoen en 3,4 miljoen euro lieten optekenen. Op 31 december 2024 heeft het kapitaalbedrag aan uitstaande leningen voor het eerst de kaap van 30 miljoen euro overschreden (30,6 miljoen euro aan geleend kapitaal).

De activiteit « openbare verkopen » die zich tijdens het boekjaar 2023 al flink herpakt had, is op haar elan doorgegaan, wat zich geuit heeft in een stijging van de verkoopkosten « koper en verkoper » met 165.000 € of +24,2% in vergelijking met het jaar 2023. Net zoals vorig jaar kenden de gewone verkopen een groter succes dankzij een verhoogde publieke belangstelling, verklaard door de aankopen van een hoger aantal nieuwe occasionele kopers.

De gewone uitgaven van het boekjaar 2024 bedragen 4.833.772,46 € ten opzichte van 4.019.367,34 € in 2023. Ze zijn met 20,3% gestegen in vergelijking met vorig boekjaar en met uitsluiting van de uitzonderlijke kosten m.b.t. de gerechtelijke geschillen, 7,4% onder de begroting van 2024. De personeelskosten (2.726.400,68 €), de goederen en diensten (588.012,57€), de terugbetalingen van de leningen (508.664.44 €) en de financiële lasten (601.246,69€) omvatten de belangrijkste uitgaven van de instelling.

De aankopen van materiaal ten belope van 143.928,32€ tekenen een verhoging op van maar liefst 46,1% ten opzichte van vorig jaar hoewel ze onder het begrote bedrag blijven (-7,4%). De stijging in vergelijking met afgelopen jaar wordt hoofdzakelijk verklaard door de aanzienlijk prijsstijgingen van elektriciteit en voornamelijk gas. De uitgaven van goederen en diensten (ten belope van 588.012,57 € en gestegen met 14,8%) werden voornamelijk beïnvloed door een gevoelige stijging van de bewakingstarieven en een verdubbeling in de publiciteitskosten. Eenendertig mensen (8 contractuelen en 24 benoemden) waren einde 2024 op de payroll ingeschreven, t.t.z. drie meer dan in het personeelsbestand op 31 december van vorig jaar. De personeelskosten zijn met 13,3% ofwel met 320.000 € gestegen t.o.v. vorig boekjaar. Deze verhoging vindt haar verklaring in een stijging van de personeelsbezoldigingen met 14%, de toeslagen en de patronale bijdragen met 11% en de responsabiliseringsbijdrage met 21%.
De terugbetaling van de leningen op lange termijn ten belope van 508.644,44 € bevat de vier trimestriële kapitaalschijven met betrekking tot de investeringskredieten van respectievelijk 3 miljoen en 2 miljoen euro. De financiële kosten die voornamelijk voortvloeien uit onze externe financiering bedragen 601.246,69 € ten opzichte van 494.280,86 € in 2023. Deze verhoging wordt verklaard door de het hogere benuttingsniveau van de kredietlijnen inzake de financiering van de stijging in de totaliteit van het uitstaande geleende kapitaal, enigszins afgezwakt door een lichte daling in de van toepassing zijnde rentevoeten op de kaskredieten. De uitzonderlijke kosten bedragen 265.519,76€ en omvatten hoofdzakelijk het risico op financiële verliezen in verband met een gerechtelijk geschil m.b.t. de authenticiteit van een aantal in pand gegeven voorwerpen.

De ontvangsten

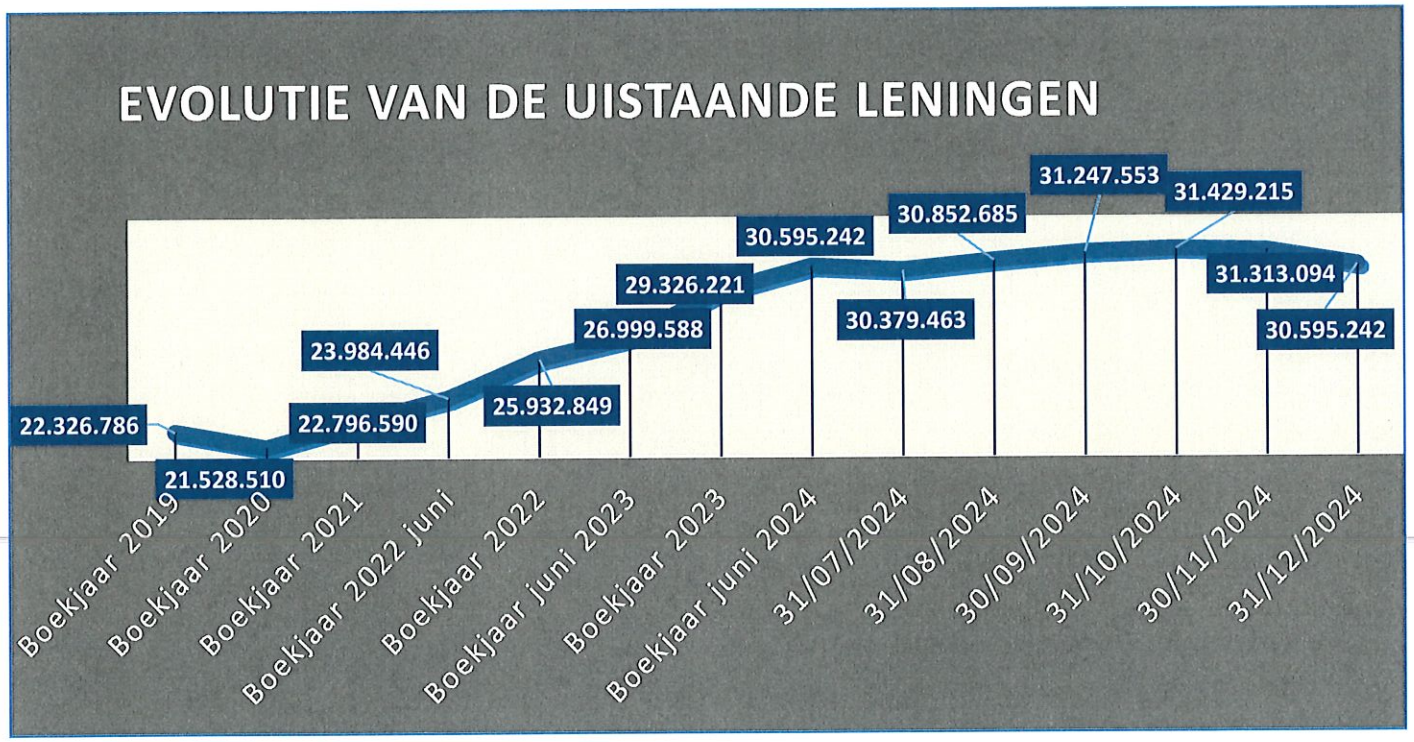
De ontvangsten voor het boekjaar 2024 bedragen 5.046.629,61 € ten opzichte van 4.244.404,93€ verleden jaar. Dit vertegenwoordigt een meeropbrengst van meer dan 800.000€ of 19% in vergelijking met de ontvangsten van 2023 en 8% meer dan begroot. Deze laatste evolutie kan enerzijds verklaard worden door de aanzienlijke groei van 18,2% in de activiteit « pandlening » in 2024 en anderzijds door de gedegen heropflakkering van de verkoopactiviteit in 2024 (+19,5%).

De ontvangsten 2024 van de instelling zijn als volgt opgedeeld:

Voor wat de gewone bedrijfsuitvoering betreft:

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2024	2023	% v/h Zakencijfer	% delta
ACTIVITEITEN "PANDLENINGEN"	3.840.556,56	3.247.929,16	78%	18,2%
ACTIVITEITEN "VERKOPEN"	1.025.254,48	858.279,01	21%	19,5%
DIVERSE OPBRENGSTEN	85.500,72	51.423,87	2%	66,3%
TOTAL-TOTAAL	**4.951.312**	**4.157.632**		

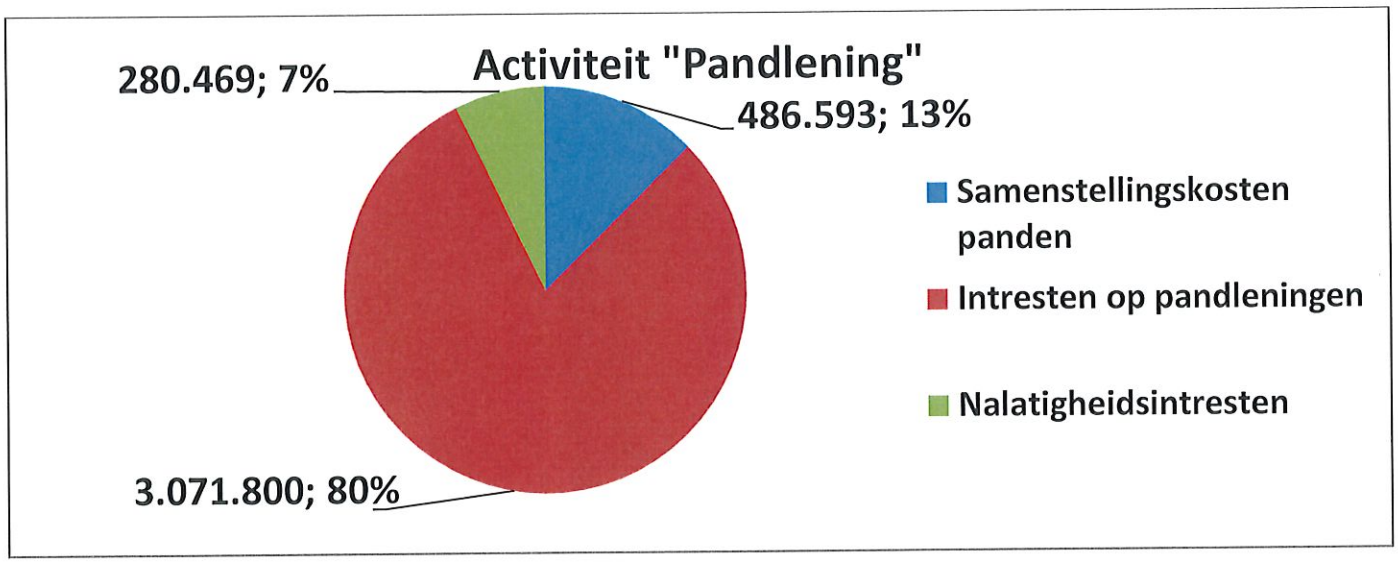
Gedurende het boekjaar 2024 zijn de uitstaande leningen (het geheel aan geleend kapitaal) met bijna 1,3 miljoen euro gestegen en dit terwijl er reeds in 2023 een groei van 3,4 miljoen euro opgetekend werd. De aanzienlijke groei van de uitstaande leningen die in 2021 zijn aanvang nam, is aldus lichtelijk afgezwakt gedurende het boekjaar 2024. Op 31 december 2024 bereikte het geheel aan uitstaande leningen een niveau van 30,6 miljoen euro.



We konden 1.327 nieuwe klanten optekenen tijdens het boekjaar 2024 (ofwel 52 nieuwe klanten meer dan vorig jaar. Daarentegen is voor de eerste keer in de laatste drie jaren het aantal nieuwe uitgegeven leningen met 1.167 of met 6% gedaald. (18.437 nieuwe leningen ten opzichte van 19.604 in 2023). De gemiddelde geleende bedragen die de voorgaande jaren fiks de hoogte in zijn gegaan kenden nog een lichte stijging in 2024, gaande van 983€ in 2023 naar 1.002€ in 2024, gedreven door de evolutie in stijgende lijn van de goudkoers ten opzichte van 2023 (+23% in 2024 t.o.v. het gemiddelde van het jaar 2023) en met het aantal dagelijkse verrichtingen, gaande van 477 naar 486 verrichtingen per dag.

De intrestontvangsten van 2024 zijn niet zonder gevolg gebleven ten aanzien van deze belangrijke stijging in de uitstaande leningen tijdens het tweede semester van 2023 en in mindere mate tijdens het eerste semester van 2024. Ze bedragen 3.071.800 euro en zijn maar liefst met 13,3% gestegen wat neerkomt op een meeropbrengst voor de instelling van bijna 360.000 euro. De aangerekende kosten voor de samenstelling van de panden hebben dezelfde evolutie gevolgd als de uitstaande leningen (een stijging met 39,4% of 137.500€). De laattijdigheidsintresten zijn sterk gestegen met 50,6% (+94.250€).

De ontvangsten voor het boekjaar 2024 met betrekking tot de activiteit pandlening kunnen als volgt onderverdeeld worden:



De activiteit « **openbare verkopen** » heeft zich tijdens het boekjaar 2024 flink hernomen, wat zich geuit heeft in een stijging van ontvangsten aan verkoopkosten « koper en verkoper » met 165.000€ of 24,2% in vergelijking met het jaar 2023 om zodanig uit te monden op een totaalbedrag van 1.025.254,48 euro.

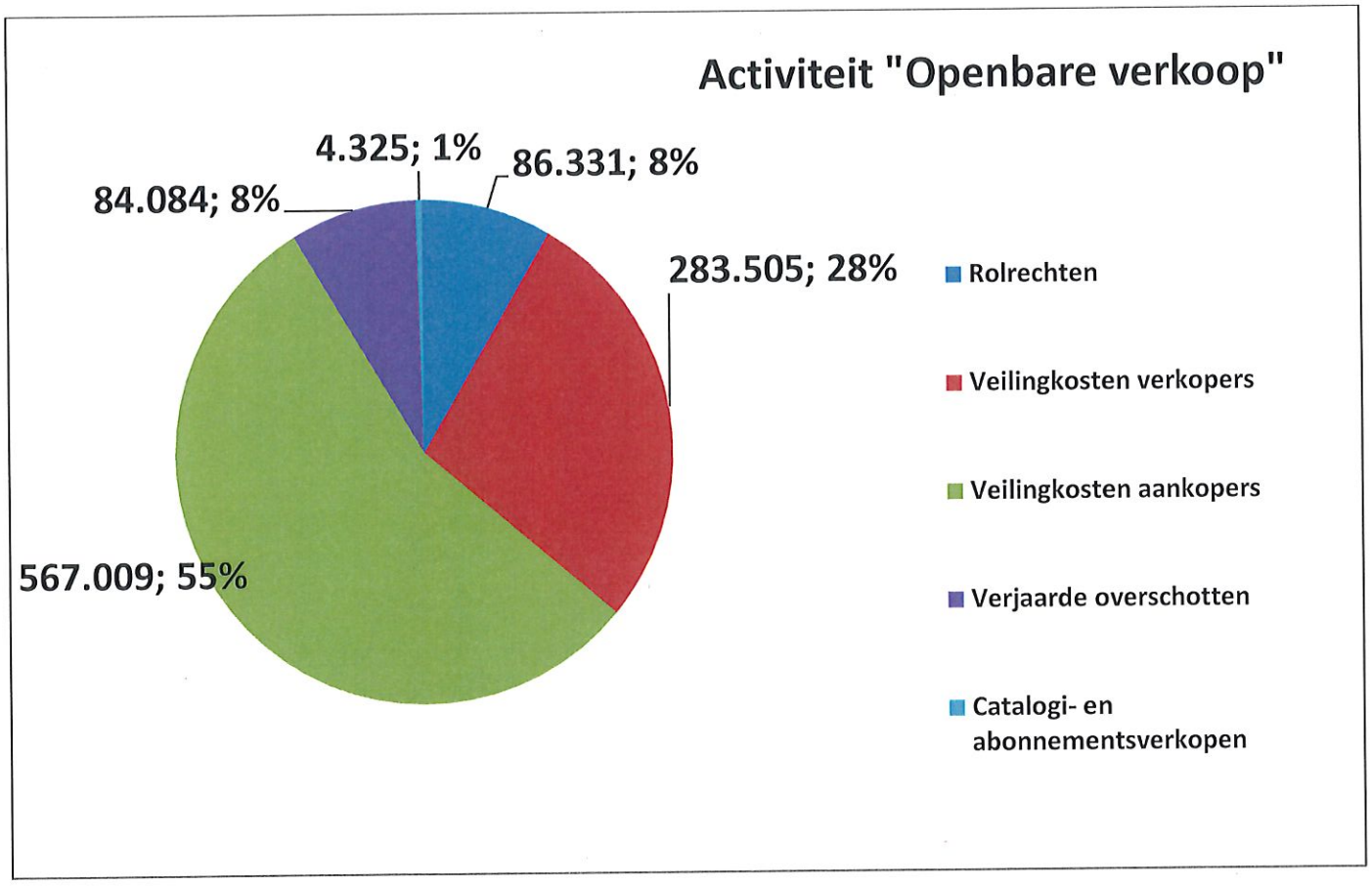
Ondanks de afname in het aantal verkochte loten in 2024 (2.965 verkochte loten ten opzichte van 3.070 verkochte loten in 2023), is de totale toewijzingsprijs over het jaar (2.835.047€) met 25,1% toegenomen met een gemiddelde toewijzingsprijs per lot van 956€ t.o.v. 738€ in 2023, een stijging van 29,6%. Deze laatste evolutie heeft alles te maken met de sterke stijging van de goudkoers die ons in staat stelde om gouden voorwerpen aan hogere prijzen te verkopen dan de voorgaande jaren.

We hebben evenzeer kunnen profiteren van een hoger aantal kopers dan in 2023 (gaande van 457 naar 491 kopers, waarvan 166 nieuwe).

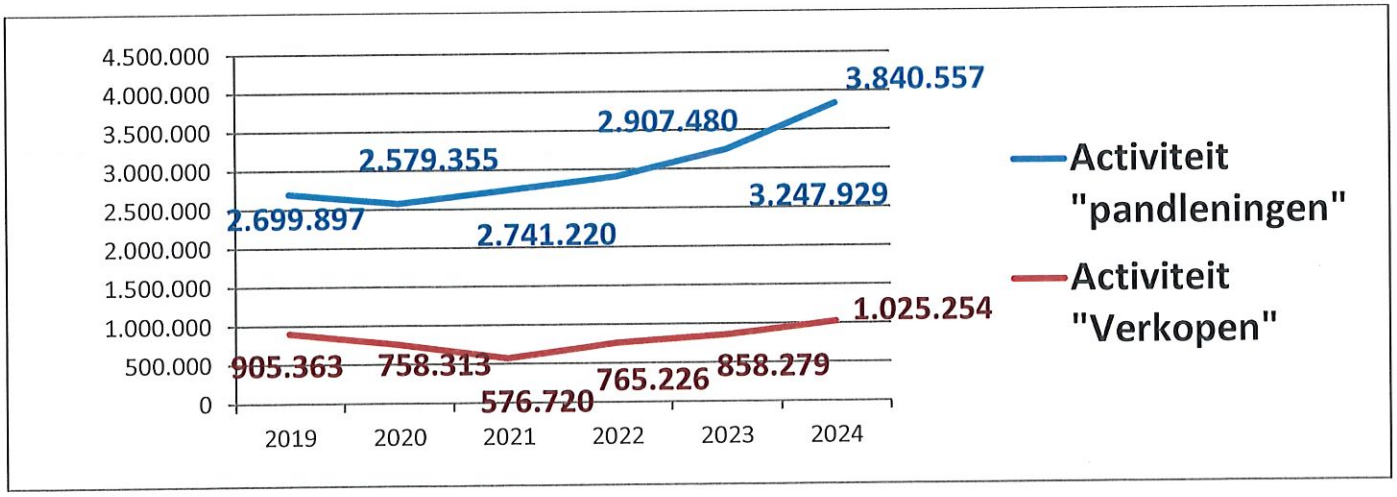
De rolrechten (de sanctie van 10% op de wederverkoopprijs die aan de klant wordt aangerekend in geval van terugname van panden die reeds op de verkooprol werden geplaatst) zijn met 19.500€ gedaald wat inhoudt dat een kleiner aantal klanten nog op het laatste moment de verkoop van hun voorwerpen ingetrokken heeft.

De verjaarde verkoopoverschotten (de door de klanten niet opgeëiste toegekende verkoopopbrengsten die na twee jaar afgeschreven worden) gaan van 61.853 € in 2023 naar 84.084 € in 2024. Het percentage verjaarde verkoopoverschotten blijft vrij hoog in 2024 en vertegenwoordigt als dusdanig 9,3% van het in 2022 totaal aantal verwezenlijkte verkoopopbrengsten.

De ontvangsten voor het boekjaar 2024 met betrekking tot de activiteit openbare verkopen kunnen als volgt onderverdeeld worden:



De evolutie in de ontvangsten van onze twee hoofdactiviteiten over de laatste 6 jaren kan als volgt weergegeven worden:



De diverse opbrengsten ten belope van 85.500,72 € bevatten hoofdzakelijk het forfaitaire bedrag dat aan de klanten wordt aangerekend voor de briefwisseling en de terugbetaling van de verzekeringspremies m.b.t. arbeidsongevallen.

En op globaal ontvangstenniveau 2024:

RECAPITULATION RECETTES ORDINAIRES SAMENVATTING GEWONE ONTVANGSTEN	Compte 2023 Rekening 2023	Budget 2024 Begroting 2024	Droits constatés 2024 Vastgestelde rechten 2024	Recouvr. Effectués 2024 Verrichte inningen 2024
Produits exploitation Bedrijfsopbrengsten	4.157.632,04	4.594.300	4.951.311,76	4.934.140,56
Subsides Subsidies	81.680,77	71.850	87.726,69	19.682,73
Produits financiers Financiele opbrengsten	125,00	50	20,00	20,00
Produits exceptionnels Buitengewone opbrengsten	4.967,12	1.500	7.571,16	7.571,16
TOTAL/TOTAAL	4.244.404,93	4.667.700	5.046.629,61	4.961.414,45

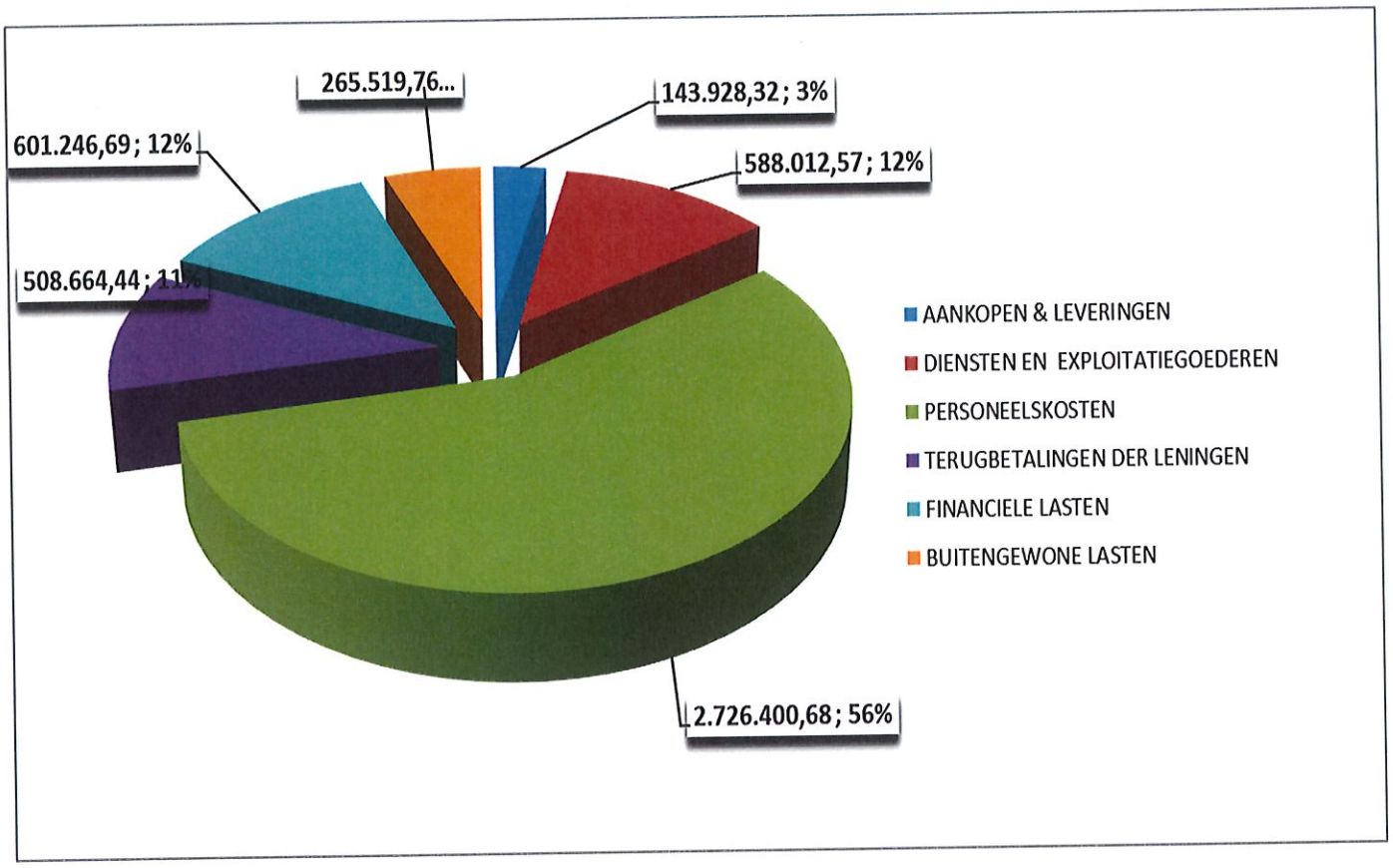
De subsidies ten belope van 87.726,69 € omvatten de tussenkomsten met betrekking tot de baremieke verhogingen (met inbegrip van de tussenkomst in de bijkomende baremieke verhoging van de beambten van alle niveaus die voorzien is in het Protocolakkoord 21/1), een subsidie voor de tweede pensioenpijler voor de contractuele beambten en een tussenkomst in de verhoging van de maaltijdchecks.

De uitzonderlijke opbrengsten (7.571,16 €) bevatten voornamelijk de sancties die aan klanten-kopers worden opgelegd bij het afzien van de aankoop van voorwerpen na de toewijzing op de openbare veiling.

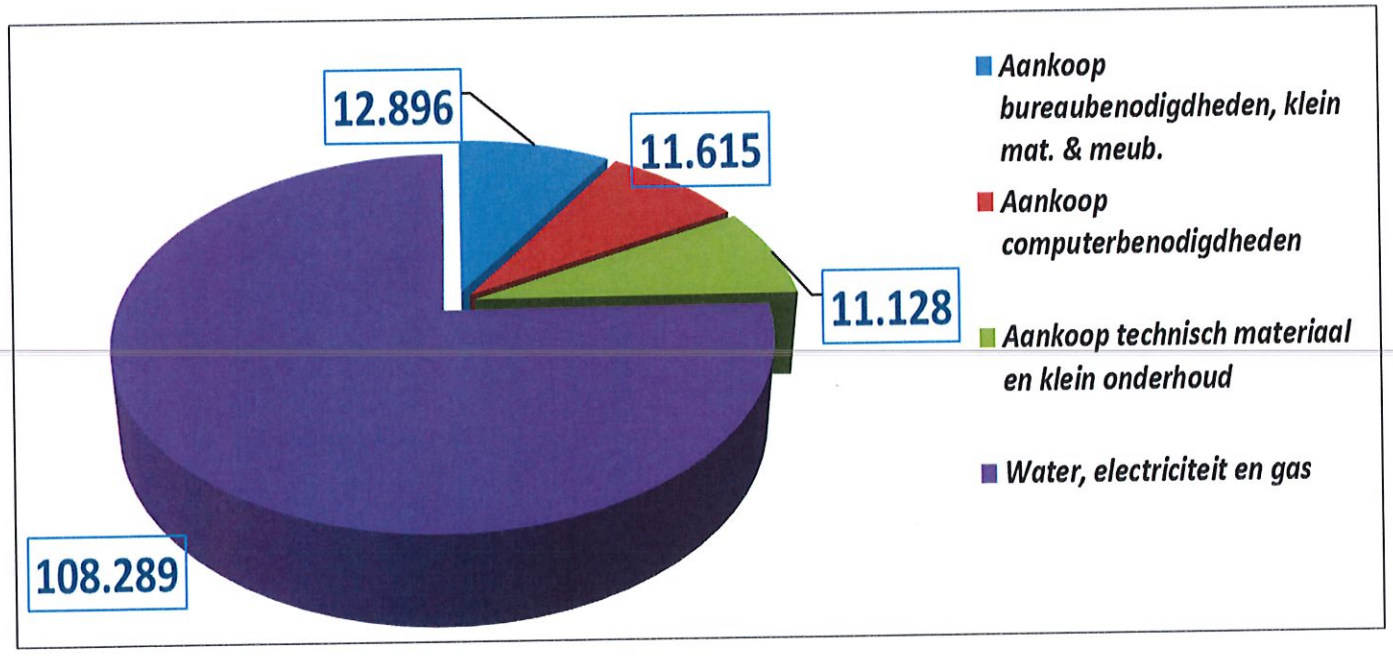
De uitgaven

De gewone uitgaven van het boekjaar 2024 bedragen 4.833.772,46 € ten opzichte van 4.019.367,34 € in 2023. Ze zijn met 20,3% gestegen ten opzichte van het vorige boekjaar en met uitsluiting van de uitzonderlijke kosten m.b.t. de gerechtelijke geschillen, 1,8% onder de begroting van 2024. De personeelskosten (2.726.400,68 €), de goederen en diensten (588.012,57 €), de terugbetalingen van de leningen (508.664.44 €) en de financiële lasten (601.246,69 €) omvatten de belangrijkste uitgaven van de instelling.

Ze kunnen als volgt opgesplitst worden:



1) Aankopen materiaal

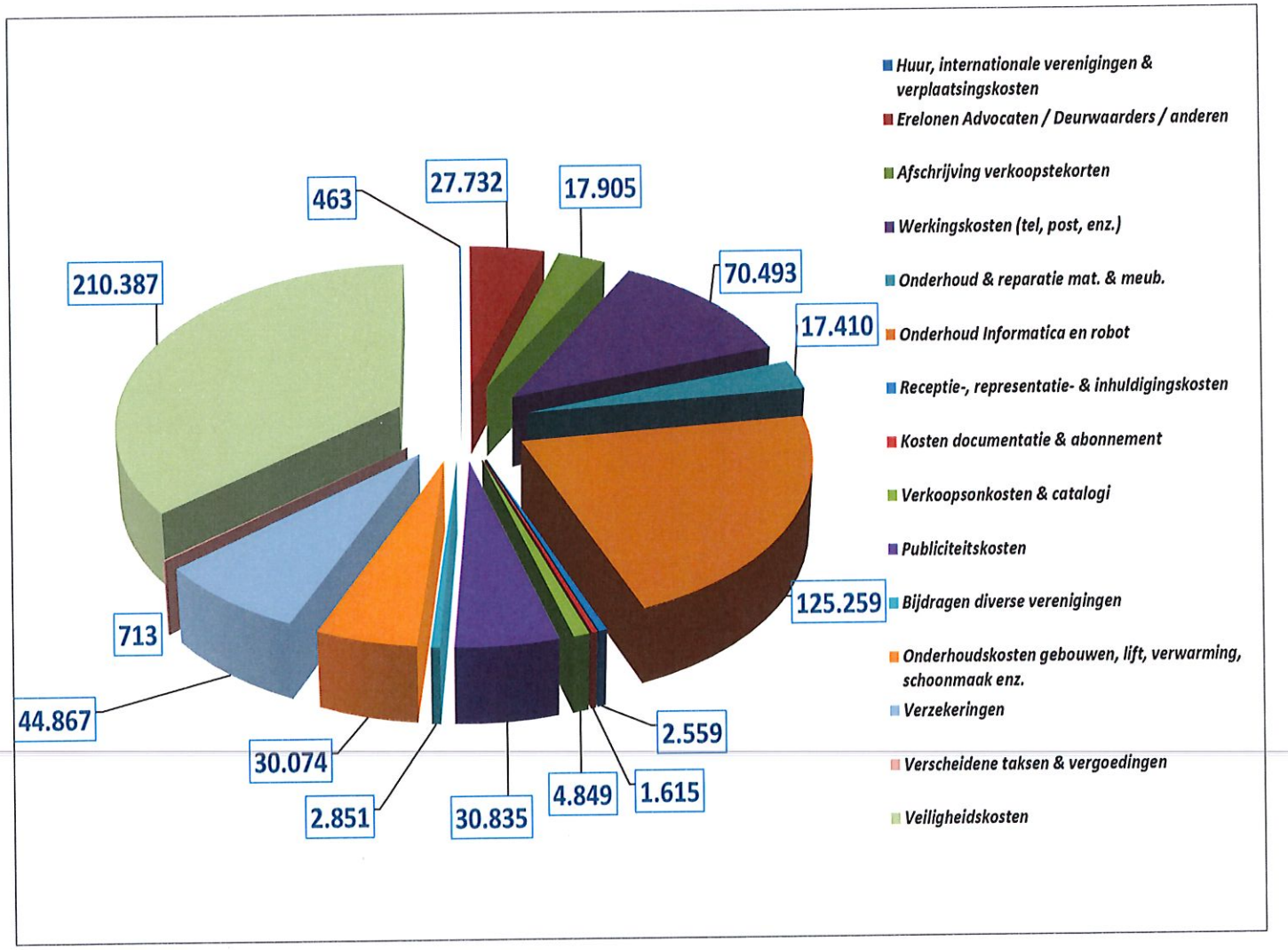


De aankoopkosten van materiaal ten belope van 143.928,32 € tekenen een verhoging op van 46,1% ten opzichte van vorig jaar (98.522,79 €) hoewel ze lager dan het bedrag in de begroting blijven (-7,4%). De stijging in vergelijking met afgelopen jaar wordt hoofdzakelijk verklaard door een stijging in de elektriciteits- en gasprijzen die zich in 2024 nog meer heeft geuit en door een hoger energieverbruik te wijten aan de gestegen bezettingsgraad van onze kunsttentoonstellingsruimte.

In vergelijking met vorig boekjaar:

	2024	2023	
Aankoop bureaubenodigdheden, klein mat. & meub.	12.896	10.432	*23,6%*
Aankoop computerbenodigdheden	11.615	10.536	*10,2%*
Aankoop technisch materiaal en klein onderhoud	11.128	12.558	*-11,4%*
Water, electriciteit en gas	108.289	64.997	*66,6%*
	143.928,32	***98.522,79***	***46,1%***

2) Diensten en diverse goederen



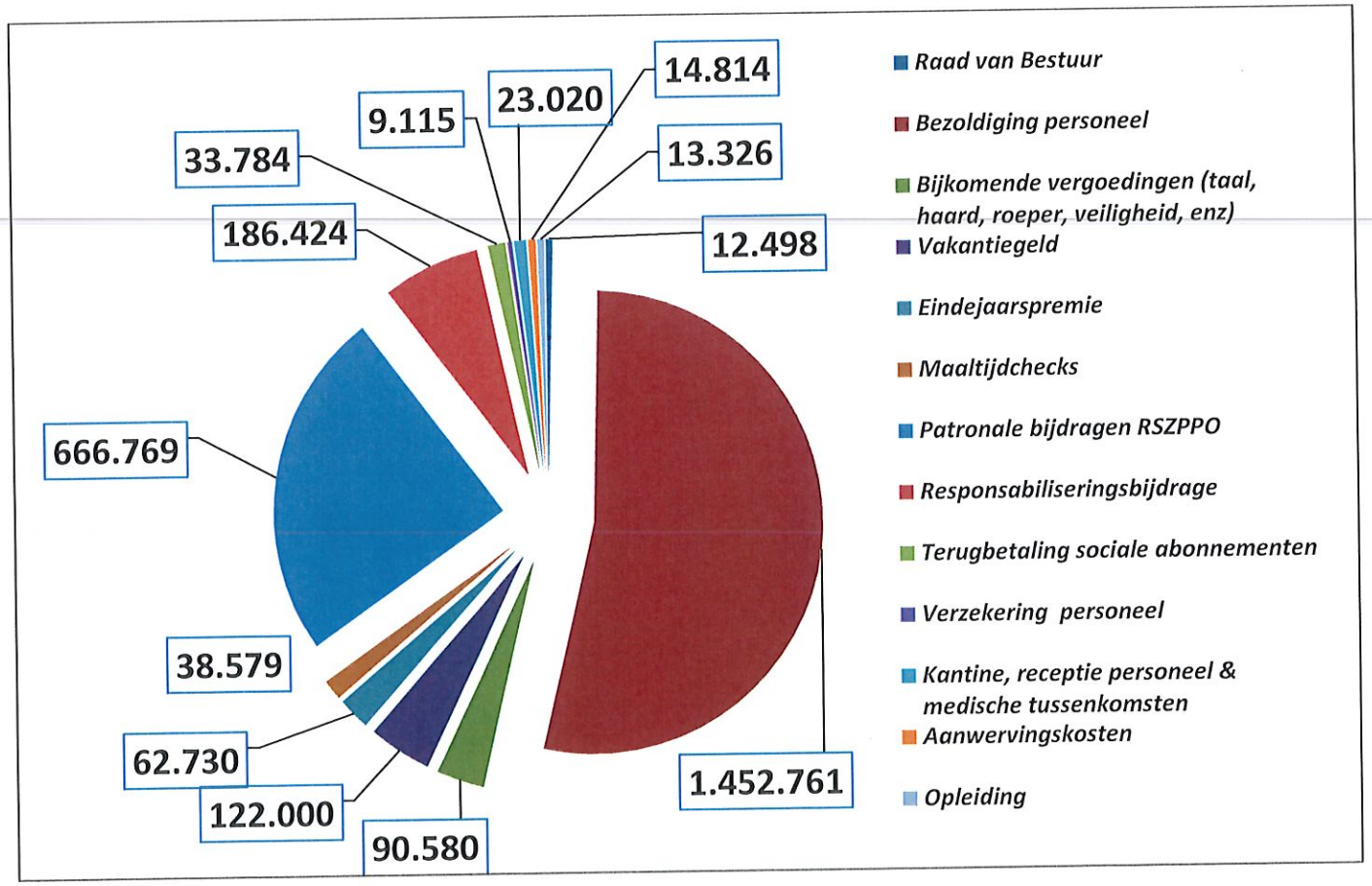
De kosten met betrekking tot diensten en diverse goederen (ten belope van 588.012,57 € en gestegen met 14,8%) waren sterk onderhevig aan een belangrijke verhoging in de bewakingstarieven, in de advocaatkosten ten gevolge van de lopende geschillen, in de publiciteitskosten door meer doorgedreven en doelgerichte publiciteitscampagnes en in de onderhoudskosten aan gebouwen met name de herstellingskosten aan de liften en de herbekabeling van de elektriciteitsleidingen in het directiegebouw.

In vergelijking met vorig boekjaar:

	2024	2023	
Huur, internationale verenigingen & verplaatsingskosten	463	271	*70,6%*
Erelonen Advocaten / Deurwaarders / anderen	27.732	17.083	*62,3%*
Afschrijving verkoopstekorten	17.905	9.583	*86,9%*
Werkingskosten (tel, post, enz.)	70.493	71.940	*-2,0%*
Onderhoud & reparatie mat. & meub.	17.410	16.823	*3,5%*
Onderhoud Informatica en robot	125.259	122.806	*2,0%*
Receptie-, representatie- & inhuldigingskosten	2.559	1.568	*63,2%*
Kosten documentatie & abonnement	1.615	3.050	*-47,0%*
Verkoopsonkosten & catalogi	4.849	6.344	*-23,6%*
Publiciteitskosten	30.835	11.531	*167,4%*
Bijdragen diverse verenigingen	2.851	2.924	*-2,5%*
Onderhoudskosten gebouwen, lift, verwarming, schoonmaak enz.	30.074	23.591	*27,5%*
Verzekeringen	44.867	42.252	*6,2%*
Verscheidene taksen & vergoedingen	713	1.220	*-41,5%*
Veiligheidskosten	210.387	181.191	*16,1%*
	588.012,57	***512.176,63***	***14,8%***

3) Personeelskosten

Eenendertig personeelsleden (8 contractuelen et 23 benoemden) waren op de payroll ingeschreven op 31 december 2024, waarvan één contractueel die ons in februari 2025 verlaten heeft. De personeelskosten bedragen 2.726.400,68 € en zijn met 13,3% gestegen ofwel iets meer dan 320.000 € ten opzichte van vorig jaar.



- De personeelsbezoldigingen zijn met 14,4% gestegen ten gevolge van:
  - de loonindexering in juni;
  - de aanwerving van de nieuwe algemeen directeur in januari;
  - de promotie van een deskundige en de aanwerving van een nieuwe deskundige in maart ;
  - de promotie van de directeur van het technische kader;
  - de aanwerving van een administratief assistent in december;

  gecompenseerd door een salarisvermindering van de verantwoordelijke van de dienst administratie (op de payroll tot juli 2023) die in 2024 niet werd vervangen en door de loonvermindering tijdens de ziekteperiodes van een aantal personeelsleden.
- De evolutie van de bijkomende loonvergoedingen, het vakantiegeld en de eindejaarspremie volgt deze van de barema's.
- De patronale bijdragen zijn in lijn met de barema's rekening gehouden met verhoging in het sociale zekerheidspercentage van 1% vanaf het begin van het jaar.
- De responsabiliseringsbijdrage is gestegen gezien de afwezigheid van recente benoemingen geen gelijke tred heeft kunnen houden met verhoging van de geconsolideerde pensioenbasis.
- De aanwervingskosten hebben betrekking op de zoekopdracht naar een nieuwe directiesecretaresse waarvan de aanwerving begin 2025 werd verwezenlijkt.
- De opleidingskosten zijn sterk gestegen ten gevolge van doelgerichte opleidingen inzake klantenontvangst, horlogerie, fotografie voor de verkoopcatalogi en tevens door de niet wederkerende outplacementkosten voor het personeelslid dat ons begin 2025 verlaten heeft.

In vergelijking met het vorige boekjaar:

	2024	2023	
Raad van Bestuur	12.498	16.971	*-26,4%*
Bezoldiging personeel	1.452.761	1.270.374	*14,4%*
Bijkomende vergoedingen (taal, haard, roeper, veiligheid, enz)	90.580	89.774	*0,9%*
Vakantiegeld	122.000	104.968	*16,2%*
Eindejaarspremie	62.730	56.320	*11,4%*
Maaltijdchecks	38.579	36.792	*4,9%*
Patronale bijdragen RSZPPO	666.769	597.709	*11,6%*
Responsabiliseringsbijdrage	186.424	154.573	*20,6%*
Terugbetaling sociale abonnementen	33.784	26.871	*25,7%*
Verzekering personeel	9.115	8.275	*10,1%*
Kantine, receptie personeel & medische tussenkomsten	23.020	19.988	*15,2%*
Aanwervingskosten	14.814	21.615	*-31,5%*
Opleiding	13.326	1.821	*631,8%*
Solde définitif	***2.726.400,68***	***2.406.050,09***	***13,3%***

4) Terugbetaling van de leningen

De terugbetaling van de lange termijn leningen bedraagt 508.664,44 € en omvat vier trimestriële kapitaalschijven met betrekking tot de investeringskredieten bij de bank van respectievelijk 3 miljoen en 2 miljoen euro. De verhoging is te wijten aan het verhoogde relatieve belang van het kapitaal in de trimestriële afbetalingen.

5) Financiële lasten

De financiële kosten die voornamelijk voortvloeien uit onze externe financiering bedragen 601.246,69€ ten opzichte van 494.280,86 € in 2023. Deze stijging is te verklaren door het verhoogde benuttingsniveau van de kredieten ter financiering van de stijging in de uitstaande leningen, enigszins afgezwakt door een lichte daling in de van toepassing zijnde rentevoeten op de kaskredieten.

6) Uitzonderlijke kosten

De uitzonderlijke kosten ten bedrage van 265.519,76 € omvatten de risico's van financiële verliezen op foutieve leningen die momenteel voorwerp uitmaken van een gerechtelijk geschil (197.760 €) en anticiperen het risico op verkoopdeficieten op panden waarop voor meer dan 6 jaar lang gerechtelijk verzet werd aangetekend (61.320 €).

Gewoon resultaat en zijn toewijzing

De Berg van Barmhartigheid van de stad Brussel – Openbare Kas van Lening sluit als dusdanig het boekjaar 2024 af met een positief saldo van 212.857,15 €, t.o.v. 225.037,59 € in vorig boekjaar en in vergelijking met een in de begroting ingeschreven bedrag van 11.500 €.

Het saldo van de gewone begroting wordt als volgt toegewezen:

- een bedrag van 78.794,23 € ter financiering van de investeringen van het jaar
- het saldo van het boekjaar ten belope van 134.062,92 € ter financiering van de bedrijfsactiviteit.

De investeringen

	Rekening 2023	Rekening 2024 - vastgelegd	Rekening 2024 - gerealiseerd
GROND & GEBOUWEN	**8.353,70**	**51.001,27**	**26.247,51**
Inrichting & werken gebouwen	8.353,70	51.001,27	26.247,51
BUREAUMEUBILAIR & ANDERE	**1.914,18**	**1.662,18**	**1.662,18**
Bureaumeubilair en -materieel	1.914,18	1.662,18	1.662,18
BUREAUMATERIEEL	**4.877,42**	**7.665,33**	**7.665,33**
Informatica mat., meub. & program.	4.877,42	7.665,33	7.665,33
UITRUSTING- EN EXPLOITATIEMATERIEEL	**40.348,99**	**18.465,45**	**10.709,35**
Uitrustings- en exploitatiemachines en mat.	0,00	0,00	0,00
Werken tot wijziging/verbetering robot	0,00	15.512,20	7.756,10
Technisch materiaal & meubilair	8.631,74	2.953,25	2.953,25
Materieel & meubilair - Installatie veiligheid	31.717,25	0,00	0,00
TOTAL - TOTAAL	**55.494,29**	**78.794,23**	**46.284,37**

De vastgelegde investeringen voor het boekjaar 2024 bedragen 78.794,23 € (ten opzichte van 55.494,29 € in 2023), waarvan 46.284,37 € gerealiseerd.

De investeringswerken aan de gebouwen (51.001,27 €) hebben betrekking op de zink- en dakwerken (34.896,12 €), de plaatsing van een klimaatregelingsinstallatie en herstelling van de airco-installatie (9.087,30), de vervanging van de circulatiepomp van de verwarmingsketel (1.887,45 €) en de opsporing en herbekabeling van elektriciteitslijnen (5.130,40 €).

De investeringen in meubilair (1.662,18 €) omvatten de aankoop van een kantoormeubel en verzegelingsclips.

De investeringen in informatica (7.665,33 €) behelzen het verbeteringsproject SEO en SAO van onze website (6.969,60 €) en de aanschaffing van twee printers (695,73 €).

De investeringen in uitrustingsmateriaal (18.465,45 €) hebben betrekking op de verbeteringswerken inzake de affichage m.b.t. de werking van de robot (15.512,20 €) en nieuwe speciale lampen voor de waardering van de panden (2.953,25 €).

3. Bedrijfsrevisorenverslag

MONT-DE-PIÉTÉ
CAISSE PUBLIQUE DE PRÊT
1618 BERG VAN BARMHARTIGHEID
OPENBARE KAS VAN LENING

C.A. du / RvB van 22/05/2025

Ainsi délibéré en séance du /

Aldus besloten in de zitting van

22/05/2025

MONT-DE-PIÉTÉ
CAISSE PUBLIQUE DE PRÊT
1618 BERG VAN BARMHARTIGHEID
OPENBARE KAS VAN LENING

Pour le Conseil d'Administration

Voor de Raad van Bestuur

Carole Mengal

Administratrice

Geoffroy Coomans de Brachène

Président