

10				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz	E.	D.	A.VOL1.1

JAARREKENING IN EURO

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: Vlaams Woningfonds

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Adres: Ieperlaan Nr.: 41 Bus:

Postnummer: 1000 Gemeente: Brussel

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Brussel – Nederlandstalige afdeling.....

Internetadres¹: <http://www.vlaamswoningfonds.be>

Ondernemingsnummer **0421.111.543**

DATUM **13 / 01/ 2012** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO²**

goedgekeurd door de algemene vergadering van **02/05/2018**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2017** tot **31/12/2017**

Vorig boekjaar van **01/01/2016** tot **31/12/2016**

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet³** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
Georges Nagels
Ondervoorzitter

Handtekening
Alfons Duchateau
Voorzitter

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

1. Bestuurders

1. Alfons Duchateau, schepen , Neptunusstraat 52, 2600 Berchem, voorzitter
2. Georges Nagels, Raadgever, Beekhoekstraat 6, 2547 Lint, ondervoorzitter
3. Marc Mahieu, kabinetschef , Vondelstraat 7, 1750 Lennik, ondervoorzitter
4. Jef Mannaerts, Senior adviseur Agentschap Overheidspersoneel, Pieter Kintsstraat 8, 9800 Deinze, bestuurder
5. Eric De Wasch, gepensioneerd, Pluvierlaan 6, 8370 Blankenberge, bestuurder
6. Danny Pauly, ambtenaar, Keernestraat 111, 3540 Herk-de-Stad, bestuurder
7. Gert Vanderheyden, gepensioneerde, Adrien Van Roeyenstraat 29, 2070 Zwijndrecht, bestuurder
8. Johanna Van Hoorebeke, zelfstandige, Lembergsesteenweg 108, 9820 Merelbeke, bestuurder
9. Els Demol, Hoogveldstraat 15, 3020 Herent, bestuurder
10. Koen Devoldere, Inspecteur van Financiën, Guido Gezellelaan 98, 8800 Roeselare, bestuurder

2. directeur-generaal

Peter Becuwe, directeur-generaal, Nachtegalenstraat 97, 3210 Lubbeek (Linden)

3. Commissaris

VGD bedrijfsrevisoren Burg. CVBA (B00150)

Schaliënstraat 5 bus 2

2000 Antwerpen

BE 0875.430.443

Herbenoemd op 04-05-2016 t.e.m. de algemene vergadering te houden in 2019

Vertegenwoordiger Bart Roose (A02143)

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Nr.	0421 111 543	A.VOL 2.		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. BALANS NA WINSTVERDELING				
ACTIVA				
I. Oprichtingskosten (toelichting I)		20	_____	_____
VASTE ACTIVA		21/28	75.645.583	75.693.666
II. Immateriële vaste activa (toel. II)		21	_____	_____
III. Materiële vaste activa (toel. III)		22/27	74.931.329	74.979.412
A. Terreinen en gebouwen		22	 74.092.403	 74.517.413
B. Installaties, machines en uitrusting		23	.....	.....
C. Meubilair en rollend materieel		24	 386.108	 442.313
D. Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
E. Overige materiële vaste activa		26	 13.124	 19.686
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	 439.694	.....
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)		28	714.254	714.254
A. Verbonden ondernemingen		280/1	.....	.....
1. Deelnemingen		280	.....	.....
2. Vorderingen		281	.....	.....
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat		282/3	 712.815	 712.815
1. Deelnemingen		282	 712.815	 712.815
2. Vorderingen		283	.....	.....
C. Andere financiële vaste activa		284/8	 1.439	 1.439
1. Aandelen		284	.....	.....
2. Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	 1.439	 1.439
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	3.339.970.681	3.337.793.960
V./VII. Vorderingen		292/6	3.158.312.899	3.142.894.959
A. Hypothecaire leningen		292	3.155.073.668	3.094.909.890
1. Hypothecaire leningen met reconstitutie		2921	.....	.....
2. Hypothecaire leningen zonder reconstitutie		2922	3.155.073.668	3.094.909.890
3. Hypothecaire leningen bij tussenkomst		2923	.....	.....
B. Vorderingen uit leasingverrichtingen en uit de huur van roerende goederen		293	.....	.....
C. Kredieten op afbetaling		294	.....	.....
D. Andere kredieten en voorschotten		295	.....	.....
E. Andere debiteuren		296	 3.239.231	 47.985.069
VIII. Geldbeleggingen (toel. VI)		50/53	150.022.174	156.290.163
A. Eigen aandelen		50	.....	.....
B. Overige beleggingen		51/53	150.022.174	156.290.163
IX. Liquide middelen		54/58	29.210.360	36.426.016
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)		490/1	2.425.248	2.182.822
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	3.415.616.264	3.413.487.626

Nr.	0421 111 543		A.VOL 3.	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	10/15	146.022.983	148.039.235	
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	6.445	6.445	
A. Geplaatst kapitaal	100	25.780	25.780	
B. Niet-opgevraagd kapitaal	101	(19.335)	(19.335)	
II. Uitgiftepremies	11			
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12			
IV. Reserves	13	200.853.809	200.327.565	
A. Wettelijke reserve	130	75.483	75.483	
B. Onbeschikbare reserves	131	200.459.815	199.933.571	
1. Voor eigen aandelen	1310			
2. Andere	1311	200.459.815	199.933.571	
C. Belastingvrije reserves	132	318.511	318.511	
D. Beschikbare reserves	133			
V. Overgedragen winst	140			
Overgedragen verlies	141	(76.526.482)	(75.158.461)	
VI. Kapitaalsubsidies	15	21.689.211	22.863.686	
VII. Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19	()	()	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16			
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5			
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160			
2. Belastingen	161			
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162			
4. Milieuverplichtingen	163			
5. Overige risico's en kosten (toel. IX)	164/5			
B. Uitgestelde belastingen	168			
SCHULDEN	17/49	3.269.593.281	3.265.448.391	
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	3.000.212.253	3.007.260.426	
A. Financiële schulden	170/4	3.000.212.253	3.007.260.426	
1. Achtergestelde leningen	170			
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171	2.547.256.866	2.697.250.966	
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172			
4. Deposito's	1741			
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen	1742			
6. Verbintenissen met een actuarieel of technisch karakter	1743			
7. Kredietinstellingen	173			
8. Overige leningen	174	452.955.387	310.009.460	
B. Handelsschulden	175			
1. Leveranciers	1750			
2. Te betalen wissels	1751			
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176			
D. Overige schulden	178/9			

Nr.	0421 111 543	A.VOL 3bis	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA (vervolg)			
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)	42/48	199.772.083	184.771.153
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	.. 165.368.453	155.557.353
B. Financiële schulden	43	.....	.....
1. Deposito's	434	.....	.....
2. Verbintenissen met een actuariel of technisch karakter	435	.....	.....
3. Kredietinstellingen	430/8	.....	.....
4. Overige leningen	439	.....	.....
C. Handelsschulden	44	688.763	 196.413
1. Leveranciers	440/4	688.763	196.413
2. Te betalen wissels	441	.....	.....
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	.....	.....
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.297.487	 1.210.493
1. Belastingen	450/3	490.414	373.323
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	807.073	837.170
F. Overige schulden	47/48	32.417.380	27.806.894
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	69.608.945	73.416.812
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	3.415.616.264	3.413.487.626

Nr.	0421 111 543	A.VOL 4.		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
2. RESULTATENREKENING (in staffelvorm)				
I./IV. Bedrijfs- en financiële opbrengsten	75/74		119.014.703	127.730.191
A. Interesten op en opbrengsten uit kredieten.....	7510		 57.748.841	 58.347.328
1. Hypothecaire leningen.....	7511		57.748.841	58.347.328
2. Kredieten op afbetaling	7512		.....	.....
3. Andere kredieten	7513		.....	.....
B. Opbrengsten uit beleggingen.....	7518		78.107	 130.415
C. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750		25.477	 31.088
D. Andere financiële opbrengsten (toel. XII, 1, A)	752/9		 49.062.415	 53.579.493
E. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, 1, B).....	74		 12.097.875	 14.725.127
F. Niet-recurrente opbrengsten (toel. XIV A)	76A		 1.988	 916.740
II./V. Bedrijfs- en financiële kosten (-)	65/64		(119.856.480)	(125.559.732)
A. Kosten van schulden.....	650		103.962.346	109.549.268
B. Andere financiële kosten (toel. XII, 2, B2).....	652/9		 886.963	 876.269
C. Diensten en diverse goederen	61		 2.796.643	 2.911.666
D. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, 2, C2).....	62		 6.892.033	 7.228.679
E. Commissiekosten (toel. XII, 2, D).....	648		.....	.....
F. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630		 4.102.204	 3.850.653
G. Waardeverminderingen op vlottende activa (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XII, 2, E)	651		 822.565	 694.651
1. Op kredieten en beleggingen.....	6517			
			837.642	649.904
2. Op andere vlottende activa	6518		(15.077)	44.747
H. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen+, bestedingen en terugnemingen -) (toel. XII, 2, C3 en F)	635/7		.....	.....
I. Andere bedrijfskosten (toel. XII, 2, G)	640/7		 401.261	 440.786
J. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfs- kosten	649		(.....)	(.....)
K. Niet-recurrente kosten (toel. XIV B)	66A		 (7.535)	 7.760
VI. Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting (+)	70/65		(841.777)	2.170.459
Xbis. A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen (+)	780			
B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen (-)	680			
X. Belastingen op het resultaat (-) (+)	67/77			
A. Belastingen (toel. XV)	670/3			
B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	77			
XI. Winst(verlies) van het boekjaar (+)	9904		(841.777)	2.170.459
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves (+)	789			
Overboeking naar de belastingvrije reserves (-)	689			
XIII. Te bestemmen winst(verlies) van het boekjaar (+)	9905		(841.777)	2.170.459

Nr.	0421 111 543	A.VOL 5.		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RESULTAATVERWERKING				
A. Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	(76.000.238)	(74.035.178)
1. Te bestemmen winst/(verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	 (841.777)	2.170.459
2. Overgedragen winst/(verlies) vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	 (75.158.461)	 (76.205.637)
B. Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2	.....	.....
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791	.....	.....
2. aan de reserves		792	.....	.....
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	(-)	691/2	(526.244)	(1.123.283)
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691	.....	.....
2. aan de wettelijke reserve		6920	.....	.....
3. aan de overige reserves		6921	(526.244)	 (1.123.283)
D. Over te dragen winst/(verlies)	(+)/(-)	(14)	76.526.482	75.158.461
E. Tussenkoms van de vennoten in het verlies		794	.....	.....
F. Uit te keren winst		694/6	.....	.....
1. Vergoeding van het kapitaal		694	.....	.....
2. Bestuurders of zaakvoerders		695	.....	.....
3. Werknemers		696	.....	.....
4. Andere rechthebbenden		697	.....	.....

3. TOELICHTING

I. STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN (post 20 van de activa)

Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

- . Nieuwe kosten van het boekjaar(-)
- . Afschrijvingen(-)
- . Andere (+)(-)

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

- Waarvan:
- Kosten van oprichting of kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten
 - Herstructureringskosten

Codes	Bedragen
8001	
8002	
8003	(.....)
8004	
8005	
200/2	
204	

II. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA (post 21 van de activa)

	Codes	1. Kosten van onderzoek en ontwikkeling	2. Concessies, octrooien, licenties, enz.
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	801	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	802	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	803	(.....)	(.....)
. Overboekingen van een post naar een andere	804	.....	.....
Per einde van het boekjaar	805		
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN			
Per einde van het vorige boekjaar	806	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Geboekt	807	.....	.....
. Teruggenomen	808	(.....)	(.....)
. Verworven van derden	809	.....	.....
. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	810	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere	811	.....	.....
Per einde van het boekjaar	812		
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)-(c)	813		

	Codes	3. Goodwill	4. Vooruitbetalingen
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	801	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	802	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	803	(.....)	(.....)
. Overboekingen van een post naar een andere	804	.....	.....
Per einde van het boekjaar	805		
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN			
Per einde van het vorige boekjaar	806	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Geboekt	807	.....	.....
. Teruggenomen	808	(.....)	(.....)
. Verworven van derden	809	.....	.....
. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	810	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere	811	.....	.....
Per einde van het boekjaar	812		
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)-(c)	813		

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA

(posten 22 tot 27 van de activa)

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar
 Mutaties tijdens het boekjaar:
 . Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa
 . Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)
 . Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)
 Per einde van het boekjaar

b) MEERWAARDEN

Per einde van het vorige boekjaar
 Mutaties tijdens het boekjaar:
 . Geboekt
 . Verworven van derden
 . Afgeboekt (-)
 . Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)
 Per einde van het boekjaar

c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.

Per einde van het vorige boekjaar
 Mutaties tijdens het boekjaar:
 . Geboekt
 . Teruggenomen (-)
 . Verworven van derden
 . Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. (-)
 . Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)
 Per einde van het boekjaar

d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)

Codes	1. Terreinen en gebouwen (post 22)	2. Installaties, machines en uitrusting (post 23)	3. Meubilair en rollend materieel (post 24)
815	134.882.078		820.168
816	3.756.908		137.608
817	(280.089)	()	()
818			
819	138.358.897		957.776
820	5.933		
821			
822			
823	()	()	()
824			
825	5.933		
826	60.370.598		377.855
827	3.901.829		193.813
828	()	()	()
829			
830	()	()	()
831			
832	64.272.427		571.668
833	74.092.403		386.108
Codes	4. Leasing en soortgelijke rechten (post 25)	5. Overige materiële vaste activa (post 26)	6. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen (post 27)
815		438.399	
816			439.694
817	()	()	()
818			
819		438.399	439.694
820			
821			
823	()	()	()
824			
825			
826		418.713	
827		6.562	
828	()	()	()
829			
830	()	()	()
831		425.275	
832		13.124	439.694
833			
250			
251			
252			

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar
 Mutaties tijdens het boekjaar:
 . Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa
 . Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)
 . Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)
 Per einde van het boekjaar

b) MEERWAARDEN

Per einde van het vorige boekjaar
 . Geboekt
 . Afgeboekt (-)
 . Verworven van derden
 . Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)
 Per einde van het boekjaar

c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.

Per einde van het vorige boekjaar
 Mutaties tijdens het boekjaar:
 . Geboekt
 . Teruggenomen (-)
 . Verworven van derden
 . Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. (-)
 . Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)
 Per einde van het boekjaar

d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)

Waarvan: Terreinen en gebouwen
 . Installaties, machines en uitrusting ..
 . Meubilair en rollend materieel

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA (post 28 van de activa)

	Codes	1. Verbonden ondernemingen	2. Ondernemingen met deelnemingsverhouding	3. Andere ondernemingen
1. Deelnemingen en aandelen		<i>(post 280)</i>	<i>(post 282)</i>	<i>(post 284)</i>
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	835	.....	..... 712.815	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Aanschaffingen	836	.....	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	837	(.....)	(.....)	(.....)
. Overboek. van een post naar een andere(+)(-)	838	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	839		712.815	.....
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	840	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt	841	.....	.....	.....
. Verworven van derden	842	.....	.....	.....
. Afgeboekt	843	(.....)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	844	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	845			
c) WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	846	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt	847	.....	.....	.....
. Teruggenomen	848	(.....)	(.....)	(.....)
. Verworven van derden	849	.....	.....	.....
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell.....	850	(.....)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	851	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	852			
d) NIET-OPGEVRAAGDE BEDRAGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	853	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar.....(+)(-)	854	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	855			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a) + (b) - (c) - (d)	856		712.815	
2. Vorderingen		<i>(post 281)</i>	<i>(post 283)</i>	<i>(post 285/8)</i>
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	857	.....	.....	..... 1.439
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Toevoegingen	858	.....	.....	.....
. Terugbetalingen	859	(.....)	(.....)	(.....)
. Geboekte waardeverminderingen	860	(.....)	(.....)	(.....)
. Teruggenomen waardeverminderingen	861	.....	.....	.....
. Wisselkoersverschillen	862	.....	.....	.....
. Overige.....	863	.....	.....	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	864			1.439
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	865			

V. A. DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

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

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Maatschappelijke rechten gehouden door			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	de onderneming (rechtstreeks)		doch- Ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
DOMUS FLANDRIA NV Koloniënstraat 40 1000 BRUSSEL	22.500	11,22	---	31-12-16	EUR	8 475 435	(+) 469 617

V. B. ONDERNEMINGEN WAARVOOR DE ONDERNEMING ONBEPERKT AANSPRAKELIJK IS IN HAAR HOEDANIGHEID VAN ONBEPERKT AANSPRAKELIJK VENNOOT OF LID

De jaarrekening van elk van de ondernemingen waarvoor de onderneming onbeperkt aansprakelijk is, wordt bij de voorliggende jaarrekening gevoegd en samen hiermee openbaar gemaakt, tenzij in de tweede kolom de reden wordt vermeld waarom dit niet het geval is; deze vermelding gebeurt door te verwijzen naar de van toepassing zijnde code (A, B of C) die onderaan het blad wordt bepaald.

NAAM, volledig adres van de ZETEL, RECHTSVORM en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Eventuele code (*)

(*) De jaarrekening van de vermelde onderneming:

- A. wordt door deze onderneming openbaar gemaakt door neerlegging bij de Nationale Bank van België;
- B. wordt door deze onderneming daadwerkelijk openbaar gemaakt in een andere lidstaat van de Europese Unie, overeenkomstig artikel 3 van de richtlijn 2009/101/EEG;
- C. wordt door integrale of evenredige consolidatie opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de onderneming die is opgesteld, gecontroleerd en openbaar gemaakt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake de geconsolideerde jaarrekening.

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN (post 51/53 van de activa)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen..	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag.....	8681	.....	.....
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag..... (-)	8682	(.....)	(.....)
Edele metalen en kunstwerken (-)	8683		
Vastrentende effecten	52		
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen.....	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen.....	53	150.022.174	156.290.163
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:			
. hoogstens één maand	8686	 30.910.200	40.178.535
. meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	 80.111.974	79.611.628
. meer dan één jaar.....	8688	 39.000.000	36.500.000
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

1. Over te dragen kosten en overlopende rekeningen EKM.....

2. Verkregen opbrengsten : intresten termijnrekeningen.....
3. Rekening-courant B2
-
-

Codes	Boekjaar
490	275.554
491	39.233
	2.110.461
	
	

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....	100P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx		 25.780
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....	(100)	 25.780		

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....		0		
.....				

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Deelbewijzen op naam van 247,89 EUR.....		25.780		104
.....				
.....				
.....				

Aandelen op naam.....	8702	xxxxxxxxxxxxxxxxxx		104
Gedematerialiseerde aandelen.....	8703	xxxxxxxxxxxxxxxxxx		

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal.....	(101)	 19.335		xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Opgevraagd, niet-gestort kapitaal.....	8712	xxxxxxxxxxxxxxxxxx		
Aandeelhouders die nog moeten volstorten				
Zie toelichting A. VOL 24.....				
.....				
.....				
.....				

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf				
Kapitaalbedrag.....		8721		
Aantal aandelen.....		8722		
Gehouden door haar dochters				
Kapitaalbedrag.....		8731		
Aantal aandelen.....		8732		

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten				
Bedrag van de lopende converteerbare leningen.....		8740		
Bedrag van het te plaatsen kapitaal.....		8741		
Maximum aantal uit te geven aandelen.....		8742		
Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten				
Aantal inschrijvingsrechten in omloop.....		8745		
Bedrag van het te plaatsen kapitaal.....		8746		
Maximum aantal uit te geven aandelen.....		8747		

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal.....		8751		
--	--	------	--	--

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

	Codes	Boekjaar
Aantal aandelen	8761	.....
Daaraan verbonden stemrecht	8762	.....
Uitsplitsing volgens de aandeelhouders		
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf	8771	.....
Aantal aandelen gehouden door haar dochters	8781	.....

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, artikel 631 §2 laatste lid en artikel 632 §2 laatste lid; de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, artikel 14 vierde lid; en het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten, artikel 5.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de onderneming in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de maatschappelijke zetel, zo het een rechtspersoon betreft), en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			
	Aard	Aantal stemrechten		%
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
Zie toelichting A. VOL 24				

IX. VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

Uitsplitsing van de post 163/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

.....

.....

.....

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

X. STAAT VAN DE SCHULDEN

A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAAR HUN RESTERENDE LOOPTIJD

	Codes	SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN		
		1. hoogstens één jaar	2. meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	3. meer dan 5 jaar
		(post 42)	(post 17)	
Financiële schulden	880	165.368.453	713.539.092	2.286.673.161
1. Achtergestelde leningen	881	.....	.....	.....
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	882	149.994.100	648.808.300	1.898.448.566
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	883	.....	.....	.....
4. Deposito's	980	.....	.....	.....
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen	981	.....	.....	.....
6. Verbintenissen met een actuariel of technisch karakter	982	.....	.....	.....
7. Kredietinstellingen	884	.....	.....	.....
8. Overige leningen	885	15.374.353	64.730.792	388.224.595
Handelsschulden	886	.....	.....	.....
1. Leveranciers	887	.....	.....	.....
2. Te betalen wissels	888	.....	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	889	.....	.....	.....
Overige schulden	890	.....	.....	.....
TOTAAL	891	165.368.453	713.539.092	2.286.673.161

B. GEWAARBORGDE SCHULDEN

(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)

	Codes	SCHULDEN (OF GEDEELTE V/D SCHULDEN) GEWAARBORGD DOOR	
		1. Belgische overheidsinstellingen	2. zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming
Financiële schulden	892	2.697.250.966	.....
1. Achtergestelde leningen	893	.....	.....
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	894	2.697.250.966	.....
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	895	.....	.....
4. Deposito's	983	.....	.....
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen	984	.....	.....
6. Verbintenissen met een actuariel of technisch karakter	985	.....	.....
7. Kredietinstellingen	896	.....	.....
8. Overige leningen	897	.....	.....
Handelsschulden	898	.....	.....
1. Leveranciers	899	.....	.....
2. Te betalen wissels	900	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	901	.....	.....
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ..	902	.....	.....
1. Belastingen	903	.....	.....
2. Bezoldigingen en sociale lasten	904	.....	.....
Overige schulden	905	.....	.....
TOTAAL	906	2.697.250.966	.....

X. STAAT VAN DE SCHULDEN (vervolg)

C. SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

	Codes	Boekjaar
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)		
a) Vervallen belastingschulden	9072	.....
b) Niet-vervallen belastingschulden	9073	490.414
c) Geraamde belastingschulden	450	.....
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)		
a) Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	807.073

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

1. Toe te rekenen kosten.....	492	67.088.345
Nog niet vervallen intresttaandeel op obligatielening en leningen EKM		67.088.345
2. Over te dragen opbrengsten.....	493	410.139
Vooruit ontvangen : huurgelden		310.254
dossiersvergoedingen		99.885
3. Rekening Courant B.....		2.110.461

XII. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE RESULTATEN

1. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE OPBRENGSTEN (post 75/74)

A. Andere financiële opbrengsten (post 752/9)

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op het resultaat:

- kapitaalsubsidies	9125	 1.193.103	1.193.103
- financieringstoelage	9126	46.988.290	51.515.984
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.			
andere		881.022	870.406

B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)

Uitsplitsing van de andere bedrijfsopbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.

Commissielonen		526.244	530.802
Huuropbrengsten.....		2.795.763	2.690.756
Dossiersvergoedingen.....		190.483	221.500
Diverse Recuperaties		191.008	92.458
Werkingsloelage		8.394.377	11.189.611

2. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE KOSTEN (post 65/64)

A. Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio

B1. Geactiveerde interesten

B2. Andere financiële kosten (post 652/9)

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

Voorzieningen met financieel karakter

Gevormd	6560	.....	.....
Aangewend en teruggenomen	6561	(.....)	(.....)
Uitsplitsing van de overige financiële kosten, indien het belangrijke bedragen betreft.			
Andere: Bankkosten		 5.941	5.863
andere		 881.022	870.406

XII. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE RESULTATEN (vervolg)
C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	 98	99
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	 90,9	92,8
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	 126.547	133.398

C2. Personeelskosten (post 62)

a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	 4.530.933	4.763.358
b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	 1.222.957	1.291.370
c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	 829.919	809.128
d) Andere personeelskosten	623	 308.224	364.823
e) Pensioenen	624	.....	.....

C3. Voorzieningen voor pensioenen (begrepen in de post 635/7)

Toevoegingen (+); bestedingen en terugnemingen (-)	635		
--	-----	-------	-------

D. Commissiekosten (post 648)

Toegekende commissies	9861	.....	.....
Geactiveerde toegekende commissies	9871	(.....)	(.....)
Tenlasteneming van geactiveerde toegekende commissies	9881	.....	.....

E. Waardeverminderingen op vlottende activa (post 651)

Geboekt	6510	985.659.	829.901
Teruggenomen	6511	(163.094)	(135.250)

F. Voorzieningen voor risico's en kosten (post 635/7)

Toevoegingen	9115	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	9116	(.....)	(.....)

G. Andere bedrijfskosten (post 640/7)

Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	640	400.393	439.918
Andere	641/7	 868	868

H. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
2. Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de onderneming	617	.....	.....

XIV. OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	.....	.....
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	1.988	916.740
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	.....	.....
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769	.....	.....
B. NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	.....	.....
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	(+)/(-)	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	(7.535)	7.760
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten	6690	(-)	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	(+)/(-)	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	6691	(-)	.....

XV. BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	.....
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	.....
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen.....	9136	.....
Geraamde belastingsupplementen	9137	.....
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	.....
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen.....	9139	.....
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd ..	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
.....		
.....		
.....		
.....		

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

	Boekjaar
.....	
.....	
.....	
.....	

Bronnen van belastinglatenties

	Codes	Boekjaar
Actieve latenties	9141	.....
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	169.746.661
Andere actieve latenties		
.....		
.....		
Passieve latenties	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties		
.....		
.....		

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	.....	.....
Door de onderneming	9146	.....	.....

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsvoorheffing	9147	 1.257.518	 1.312.067
Roerende voorheffing	9148	.....	.....

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Persoonlijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van derden

Waarvan:

- . De door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop
- . De door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten
- . Het maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	

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

- . Hypotheken:
 - .. boekwaarde van de bezwaarde activa
 - .. bedrag van de inschrijving
- . Pand op het handelsfonds:
 - .. bedrag van de inschrijving
- . Pand op andere activa:
 - .. boekwaarde van de in pand gegeven activa
- . Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa:
 - .. bedrag van de betrokken activa

Codes	Boekjaar	
	1. de onderneming	2. derden
916		
917		
918		
919		
920		

De goederen en waarden gehouden door derden in hun naam maar ten bate en op risico van de onderneming, voor zover deze goederen en waarden niet in de balans zijn opgenomen

.....

.....

.....

.....

Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa

.....

.....

.....

Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa

.....

.....

.....

Termijnverrichtingen:

- . Gekochte (te ontvangen) goederen
- . Verkochte (te leveren) goederen
- . Gekochte (te ontvangen) deviezen
- . Verkochte (te leveren) deviezen

Codes	Boekjaar
	
	
	
	
	
9213	
9214	
9215	
9216	

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

Boekjaar
.....

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (vervolg)

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

Boekjaar
.....

In voorkomend geval, een beknopte beschrijving van de regeling inzake het aanvullend rust- of overlevingspensioen ten behoeve van de personeels- of directieleden, met opgave van de genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

Pensioenen die door de onderneming zelf worden gedragen:

- geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk
- wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

Waarborgen verstrekt ter dekking van de schulden

Er werden vanuit de overheid waarborgen verleend aan financieringsverrichtingen. Conform het decreet van 7 mei 2004 betreffen deze waarborgen bij uitwinning enkel het uitstaande verlies. De overheidswaarborgen dekken de nog openstaande leningen bij investeerders t.b.v. 2.697.250.965,67 EUR per 31 december 2017 alsmede de contractuele intresten van toepassing voor beëindiging van de contracten.

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

Boekjaar
.....

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

Boekjaar
.....

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

Boekjaar
.....

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGS-VERHOUDING BESTAAT: zie blz. A.VOL 23

XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

A. BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS

B. NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN

C. ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DE ONDER B. VERMELDE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

1. Uitstaande vorderingen op deze personen
2. Waarborgen toegestaan in hun voordeel
3. Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien inbegrepen in de posten 9500, 9501 en 9502

.....

.....

.....

4. Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon:
 - aan bestuurders en zaakvoerders
 - aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9503	54.769
9504	.....

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

1. Bezoldiging van de commissaris(sen)
2. Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)
 - a. Andere controleopdrachten
 - b. Belastingadviesopdrachten
 - c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten
3. Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)
 - a. Andere controleopdrachten
 - b. Belastingadviesopdrachten
 - c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	29.792,76
95061	.....
95062	.....
95063	369,32
95081	.....
95082	.....
95083	.....

VERMELDINGEN IN TOEPASSING VAN HET ARTIKEL 133, PARAGRAAF 6 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

XX. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN NIET GEWAARDEERD OP BASIS VAN DE REELE WAARDE

In voorkomend geval, een schatting van de reële waarde voor elke categorie afgeleide financiële instrumenten die niet gewaardeerd zijn op basis van de waarde in het economisch verkeer, met opgave van de omvang en de aard van de instrumenten

Categorie afgeleide financiële instrumenten	Ingedekt risico	Speculatie/dekking	Omvang	Boekjaar		Vorig boekjaar	
				Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde

FINANCIËLE VASTE ACTIVA GEBOEKT TEGEN EEN HOGER BEDRAG DAN HUN REËLE WAARDE

Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan

.....

.....

.....

.....

Redenen waarom de boekwaarde niet is verminderd

.....

.....

.....

.....

Elementen die toelaten te veronderstellen dat de boekwaarde zal kunnen worden gerealiseerd

.....

.....

.....

.....

Boekwaarde	Reële waarde

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGS-VERHOUDING BESTAAT

	Codes	1. VERBONDEN ONDERNEMINGEN		2. ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT	
		Boekjaar	Vorig boekjaar	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	925	.....	.....	..... 712.815	 712.815
Deelnemingen.....	926	.....	.....	..... 712.815	 712.815
Vorderingen: achtergestelde	927	.....	.....	.....	.....
andere	928	.....	.....	.....	.....
2. VORDERINGEN	929	.....	.....	.....	.....
Op meer dan één jaar	930	.....	.....	.....	.....
Op hoogstens één jaar	931	.....	.....	.....	.....
3. GELDBELEGGINGEN	932	.....	.....		
Aandelen	933	.....	.....		
Vorderingen	934	.....	.....		
4. SCHULDEN	935	.....	.....	..... 0	 158.267
Op meer dan één jaar	936	.....	.....	.....	.....
Op hoogstens één jaar	937	.....	.....	..... 0	 158.267

	Codes	VERBONDEN ONDERNEMINGEN	
		Boekjaar	Vorig boekjaar
5. - Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofde PERSOONLIJKE EN ZAKELIJKE ZEKERHEDEN als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381	.....	.....
- Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofde PERSOONLIJKE EN ZAKELIJKE ZEKERHEDEN als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	9391	.....	.....
6. ANDERE BETEKENISVOLLE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	9401	.....	.....
7. FINANCIËLE RESULTATEN			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa	9431	.....	.....
Andere financiële opbrengsten	9441	.....	.....
Kosten van schulden	9461	.....	.....
Andere financiële kosten	9471	.....	.....
8. REALISATIE VAN VASTE ACTIVA			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481	.....	.....
Verwezenlijkte minderwaarden	9491	.....	.....

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, werd géén enkele transactie opgenomen in VOL 21. Het geheel van transacties met verbonden partijen (andere dan deze aangegaan met vennootschappen die (bijna) volledig in het bezit zijn van de groep waartoe de vennootschap behoort) wordt, ter informatie en met het oog op transparantie, hieronder bekend gemaakt. Vlaams Woningfonds CVBA heeft met haar bestuurders en aandeelhouders de volgende transacties : - bestuurdersbezoldigingen : 54 769 EUR

- betalingen Gezinsbond 8 000 EUR

Verder zijn er géén transacties met de aandeelhouders en de bestuurders

Boekjaar
nihil

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

A. Inlichtingen te verstrekken door elke onderneming die onderworpen is aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake de geconsolideerde jaarrekening

De onderneming heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt*

De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)*

De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria*

De onderneming heeft alleen maar dochterondernemingen die, gelet op de beoordeling van het geconsolideerd vermogen, de geconsolideerde financiële positie of het geconsolideerd resultaat, individueel en tezamen, slechts van te verwaarlozen betekenis zijn* (artikel 110 van het Wetboek van vennootschappen)

De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt*

In voorkomend geval, motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 113, paragrafen 2 en 3 van het Wetboek van vennootschappen, is voldaan:

.....

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend:

.....

B. Inlichtingen die moeten worden verstrekt door de onderneming indien zij dochteronderneming of gemeenschappelijke dochteronderneming is

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)**:

Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is**:

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

B. Niet gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten niet opgevraagd bedrag (post 101)

GEZINSBOND VZW	9 296,00 EUR
BOUTSEN Raymond	371,83 EUR
LATINNE Jan	371,83 EUR
VAN BREEN August Marcel	371,83 EUR
OVERDULVE Lydie, echtg. WIJNINCKX J.	371,83 EUR
DE WASCH Eric	371,83 EUR
QUINTELIER Leonard	371,83 EUR
COENE Nicole	371,83 EUR
VAN DEN BOSCH Jos	371,83 EUR
WOUTERS Wilfried	371,83 EUR
ARIJS Erik	371,83 EUR
DUMEZ Paul	371,83 EUR
VAN MELE Eric	371,83 EUR
RAYMAECKERS Annemie, echtg. BOEL R.	371,83 EUR
BELLEMANS Robert	371,83 EUR
DE ROECK-ISEBAERT An	371,83 EUR
NAGELS Georges	371,83 EUR
ROPPE Annemie	371,83 EUR
VAN DEN BRANDE Aureel	371,83 EUR
BECUWE Peter	371,83 EUR
DE LEENER Benny	371,83 EUR
DEMOL Els	371,83 EUR
ENNAERT Pascal	371,83 EUR
MAHIEU Marc	371,83 EUR
ONGENA Tom	371,83 EUR
PAULY Danny	371,83 EUR
KRISTOFFERSEN Ingrid, echtg. PONJAERT	371,83 EUR
SPIESSENS Geert	371,83 EUR
TOTAAL code 871	19.335,41 EUR
	=====

XX. INLICHTINGEN INZAKE DE GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODEN.

De elementen waaruit het patrimonium samengesteld is, worden in de inventaris opgenomen voor hun aankoopwaarde of vervaardigingsprijs en de schulden en verbintenissen voor het openstaand bedrag.

ACTIVA

III. Materiële vaste activa

a) boekwaarde:

De werken in uitvoering worden opgenomen aan de aanschaffingswaarde. De bijkomende kosten omvatten onder andere, de notariskosten, de niet aftrekbare belastingen en taksen. Deze kosten worden afgeschreven over dezelfde periode als het goed waarop ze betrekking hebben.

b) afschrijvingspercentages:

De afschrijvingen op materiële vaste activa vertegenwoordigen de conventionele waardevermindering die de gebouwen hebben ondergaan. In het eerste jaar van de investeringen van deze activa wordt vanaf 2003 de afschrijving pro rata temporis berekend, conform de wet van 24.12.2002 tot wijziging van de vennootschapsregeling inzake inkomstenbelastingen.

Wat de gebouwen van de maatschappelijke en de provinciale kantoren betreft, wordt er afgeschreven op 33 jaar, toepassing van een percentage van 3%. De afschrijving wordt berekend op het bedrag van de aanschaffingswaarde, verminderd met een vastgestelde forfaitaire som, zoals in overleg met de Administratie van de Belastingen bepaald, die de waarde van de grond vertegenwoordigt en een zesde bedraagt van de oorspronkelijke kostprijs, tenzij de werkelijke waarde gekend is.

Betreffende de gebouwen, aangekocht in het kader van de huurhulpverrichtingen, bestemd voor verhuur in overeenstemming met het terzake van toepassing zijnde Besluit van de Vlaamse Regering, is de afschrijving berekend ten belope van 5 % op het jaarlijks gemiddelde van de netto belegde kapitalen; behalve wat de BTW op de werken betreft, welke voor 100 % wordt afgeschreven.

Inzake de verrichtingen met huurcompensatie, in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19.05.1987, waar alleen het bedrag uitbesteed aan uitgevoerde werken bepalend is, wordt de gecumuleerde afschrijving berekend door middel van een breuk waarvan de noemer gelijk is aan het aantal jaren dat bedongen is in het huurcontract en de teller gelijk is aan het aantal reeds verlopen jaren sedert het invoege treden van bedoeld contract.

De kantoormeubelen, materieel en machines worden afgeschreven à rato van 20%. Voor wat betreft de aankopen van informaticamaterieel worden deze afgeschreven op 3 jaar.

IV. Financiële vaste activa

De aandelen worden opgenomen voor hun aanschaffingswaarde.

De rubriek "overige vorderingen en borgtochten in contanten" omvat werkelijk gestorte waarborgen bij besturen, overheidsdiensten en eigenaars van gehuurde gebouwen.

V/VII. Vorderingen

Vorderingen

De verliezen op vorderingen werden geboekt in de volgende gevallen:

- wanneer de debiteur, die zijn verplichtingen niet nagekomen heeft, vervolgd werd en zijn hypothecaire waarborg verdwenen is door de gedwongen verkoop van het in pand gegeven goed;
- wanneer bij huurders, niet-geïnde huurgelden voorkomen.

De vorderingen op het Vlaams Gewest die ontstaan zijn door invoering van het protocol werden opgenomen onder de vorderingen en niet op overlopende rekeningen geboekt.

Verbruiksgoederen voorraad

Gezien hun geringe waarde worden deze elementen rechtstreeks in de kosten opgenomen.

PASSIVA

IV - B. Onbeschikbare reserves.

Bevatten de niet uitkeerbare reserves in geval van ontslag van de samenwerkende vennoten of de reserves als dusdanig door de Algemene Vergadering aangeduid en, onder andere, de delgingsreserve voor dubieuze schuldvorderingen Fonds B2 zoals voorzien in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983 van toepassing tot 31 december 2015. Het artikel 3 werd geschrapt met ingang vanaf 1 januari 2016.

In deze rubriek is eveneens opgenomen de onbeschikbare reserve Fonds B2, voorzien in artikel 2 van hetzelfde Besluit van 21 december 1983, die de door Fonds B2 verwezenlijkte winsten bevat waarvan de Vlaamse Regering het gebruik regelt bij toepassing van artikel 53 van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode.

Op 31 december 2017 bedroegen de "onbeschikbare reserves" 200.459.815 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen). Opgesplitst geeft dit 123.072.662 EUR voor het Fonds B2 en 77.387.153 EUR voor het Fonds B.

De onbeschikbare reserves van het Fonds B2 werden als volgt aangewend:

Totale aanwendungen bij aanvang boekjaar	-228.455.569,22
Wijzigingen t.e.m. 31/12/2017	
Cumul terugbetalingen reserve fondsen	104.762.920,95
Nieuwe aanwendungen 2017	0,00
Resultaat 2017	-988.690,64
Netto Saldo aanwendungen per 31.12.2017	-124.681.338,91
Onbeschikbare reserves B2 per 31.12.2017	123.072.662,50
Teveel aangewend per einde boekjaar	-1.608.676,41

Van de onbeschikbare reserves Fonds B2 werd, mits uitdrukkelijk akkoord van de bevoegde voogdijministers, voor een totaalbedrag van 228.455.569,22 EUR aangewend per eind van vorig boekjaar.

Rekening houdend met de ontvangen mensualiteiten van de toegekende hypothecaire leningen in de reservefondsen die betrekking hebben op deze aanwendungen en met het resultaat van het boekjaar 2017 zijn de onbeschikbare reserves Fonds B2 per 31 december 2017 volledig aangewend.

Per einde boekjaar is er nog een negatief saldo van 1,6 miljoen EUR.

VI. – Kapitaalsubsidies

Door de invoering van de FS3 financiering voor huurhulpinvesteringen is het systeem van kapitaalsubsidies een aflopend verhaal. Door de vermenging van de investeringen werd het moeilijk om de afschrijvingen nog juist te bepalen. Daarom werd beslist om het saldo aan kapitaalsubsidies lineair af te schrijven over 20 jaar vanaf 31/12/2016. Dit komt overeen met de in het verleden in resultaat genomen afschrijvingen.

VII. - B. Uitgestelde belastingen

Het advies 2013/14 van de CBN met betrekking tot de "uitgestelde belastingen", laat niet langer toe om uitgestelde belastingen op de balans te laten staan als er onvoldoende zicht is op een mogelijke aanwending. Aangezien het VWF een belangrijk bedrag aan overgedragen verliezen heeft, zal een aanwending nog zeer lang op zich laten wachten en is het bijgevolg niet opportuun deze op het passief van de balans te laten staan.

IX. - E. Voorzieningen wegens belastingen, sociale lasten en bezoldigingen.

Voorziening voor vakantiegeld

De berekening van de voorziening voor vakantiegeld is gebeurd op basis van het door de Administratie der Belastingen jaarlijks aangenomen percentage en rekening houd met de werkelijke prestaties van de personeelsleden die wettelijk kunnen genieten van het dubbel vakantiegeld.

Voorziening wegens belastingen

De voorziening voor belastingen is berekend op basis van de bijzondere belastingpercentages die voor onze instelling gelden. Deze voorziening bevat ook de nog te betalen saldi naar aanleiding van controle of akkoord.

X. Overlopende rekeningen

De overlopende rekeningen bevatten oa de vervallen intresten die te betalen zijn in het volgende boekjaar zonder compensatie van de hiermede verbonden toelagen.

XXI. Pensioenregeling

Het pensioenreglement heeft als doel aanvullende ouderdoms- en overlevingsrenten te verzekeren, eventueel gedeeltelijk overdraagbaar ten gunste van de partner.

Voor de sinds 7 juni 2012 in dienst getreden personeelsleden, is er een nieuw pensioenreglement van toepassing.

De groepsverzekeringsspolissen dekken al de verbintenissen welke uit die bepalingen voortvloeien.

XXII. Orderekeningen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	216.816,42 EUR	270.394,51 EUR
Hypothecaire leningsaanvragen in behandeling	71.012.683,09 EUR	69 121 364,00 EUR
Huurhulpverrichtingen in verwezenlijking		
- bestelde werken	1.035.783,72 EUR	1.130.211,72 EUR

XXIII. Kapitaalsubsidies

De ontvangen kapitaalsubsidies vanwege de Vlaamse Regering in 2017 bedroegen 80.407,98 EUR.

XXIV. Wetboek van vennootschappen

Conform artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen zijn de bestuurders ertoe gehouden om de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te verantwoorden.

De jaarrekening 2017 vermeldt op het passief van de balans een overgedragen verlies van 76.526.482,30 EUR.

De vennootschap kan haar verplichtingen op korte termijn nakomen met de bestaande activa. De bepalingen van artikel 96, 6° hebben, rekening houdend met het op de balans voorkomende overgedragen verlies, geen invloed op de bestaande waarderingsregels.

Derhalve beslissen de bestuurders dat de discontinuïteitbeginselen niet van toepassing zijn op de bestaande waarderingsregels.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw, mijnheer

Hierbij stellen wij u, in overeenstemming met artikel 35 van de statuten, het jaarverslag 2017 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2017 ter goedkeuring voorgelegd.

Het jaarverslag van de Raad van Bestuur bevat:

- belangrijkste gebeurtenissen doorheen het jaar
- bespreking van de cijfers
- personeel
- feiten na balansdatum
- financieel risico beheer
- bijkomende vennootschapsinformatie

DEEL I Verslag over het boekjaar 2017

1. Inleiding

Naast het jaarverslag wordt eveneens een uitgebreid activiteitenverslag opgesteld. In dit verslag komt het maatschappelijk belang van de activiteiten van het VWF duidelijk tot uiting.

De activiteiten van de vennootschap beogen de concrete huisvestingssituatie van de gezinnen in Vlaanderen structureel te verbeteren waardoor de impact ervan niet louter cijfermatig is weer te geven maar ook van sociale aard is.

De resultaten van het boekjaar 2017 herbevestigen de grote nood aan betaalbare woonkredieten en sociale huurwoningen.

In 2017 informeerden opnieuw erg veel gezinnen en alleenstaanden zich bij het VWF over de bijzondere sociale lening of huurwoning die de vennootschap aanbiedt.

Het totaal aantal in 2017 door de vennootschap toegekende (vereffende) leningen bedroeg 2.174.

Eind 2017 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 35.094 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 3.072.130 aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het Vlaams Woningfonds voldeed ook in 2017 aan de verplichting van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode betreffende de strijd tegen verkrotting.

De investeringen in de huurhulpsector bedroegen 4.063 kEUR in 2017.

1. Verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen)

Overeenkomstig artikel 33 van het decreet dd. 23 december 2016 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2017, werd de machtiging 2017 bepaald op 472.501.000 EUR. Naar analogie met 2016 bleef er door de zeer lage marktrente een hoge concurrentie bestaan met de commerciële banken. Hierdoor werd de verbintenissenmachtiging van het begrotingsjaar niet volledig uitgeput en werd voor een bedrag van 435.957.147 EUR aan leningsdossiers samengesteld.

Voor het boekjaar 2018 werd de machtiging vastgesteld op 490.516.000 EUR, verhoogd met het totaal bedrag van de op 31 december 2017 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd (71.012.683 EUR).

2. Lening met rentevermindering

Door het gewijzigde financieringssysteem werden er in de loop van 2017 voor 150 miljoen EUR kredieten bij het Vlaamse Gewest opgenomen. Op 5 januari werd een eerste bedrag van 100 miljoen EUR opgenomen en op 15 september 2017 werd een tweede krediet opgenomen van 50 miljoen EUR. Dit bedrag is lager dan initieel begroot als gevolg van de ontvangen afrekening voor de rentesubsidies, het grote aantal vervroegde terugbetalingen en het lager dan verwachte bedrag aan nieuwe hypothecaire leningen.

3. Overname EKM Leenmaatschappij Roeselare-Tielt

Tijdens de maand maart 2017 werd het Vlaams Woningfonds door het kabinet van de Vlaams minister bevoegd voor Wonen gecontacteerd betreffende de erkende kredietmaatschappij "NV Leenmaatschappij der arrondissementen Roeselare – Tielt". In overleg met het kabinet van de Vlaams minister bevoegd voor Financiën en Begroting stelde het kabinet Wonen de vraag of het Vlaams Woningfonds bereid was tot de overname van de activa (hypothecaire kredieten) en passiva (bancaire schulden) van deze EKM teneinde een ongunstige financiële vereffening ervan te vermijden. Op 19 april 2017 besliste de Raad van Bestuur vermeld verzoek tot overname positief te beantwoorden. Eind december laatstleden waren hiervan nog 166 kredieten in beheer voor een totaal bedrag van 6 016 396,89 EUR.

2. Bespreking van de cijfers

Werkingskader

De jaarrekening van het Vlaams Woningfonds wordt opgesteld op basis van het aangepaste model opgenomen in het Koninklijk Besluit van 18 december 2015 dat in voege is getreden op 1 januari 2016 en van het afwijkend schema dat in toepassing van artikel 15 van de wet van 17 juli 1975 door de Minister van Economische Zaken werd toegelaten.

In overeenstemming met artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983, moeten de kapitalen die worden beheerd door het VWF, afzonderlijk worden geboekt naargelang hun oorsprong of eigendom. Dit houdt in dat alle verrichtingen afzonderlijk worden geboekt naargelang deze betrekking hebben op het Fonds B2 of het Fonds B. Er dienen dus twee afzonderlijke balansen en resultatenrekeningen te worden opgemaakt om dit verschil aan te geven en het verloop in de tijd op te volgen.

De financiering van het Fonds B2 werd tot 31 december 2015 samengesteld door de lange termijnkredieten, waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hechtte en rentesubsidies verleende. Met ingang van 1 januari 2016 werd dit financieringssysteem vervangen door een regeling vastgesteld in het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en leningen met rentevermindering aan het VWF verstrekt. De toekenningvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016. De concrete berekeningswijze van de toelagen werd eind december 2015 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol dat op 11 mei 2017 voor het laatst werd gewijzigd.

De financiering en de werkmiddelen van het Fonds B behoren tot het eigen patrimonium van het VWF.

Voor wat de opmaak en neerlegging van de jaarrekening bij de balanscentrale betreft, wordt gewerkt met samengevoegde cijfers van beide Fondsen.

Afkortingen

De verrichtingen van het VWF worden ingedeeld in verschillende categorieën, Fondsen genaamd. Hieronder volgt een beknopte uitleg van de afkortingen die gebruikt worden om deze fondsen te onderscheiden.

Fonds B2 Deze benaming wordt gegeven aan de vóór 31 december 2015 ontplooid activiteiten verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend uit lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hechtte en de vanaf 1 januari 2016 ontplooid activiteiten verwezenlijkt door middel van leningen met rentevermindering verstrekt door het Vlaams Gewest. De werking en financiering wordt bovendien gefinancierd door middel van werkings- en financieringstoelagen.

Fonds B Deze benaming duidt de verrichtingen aan, die met eigen middelen verwezenlijkt worden. Boekhoudkundig worden zij gegroepeerd in deelgroepen zoals FST (Fonds voor Speciale Tussenkomen), FAB (Fonds voor Aankoop van Bouwgrond) en RF6 (reservefonds waarmee sociale leningen werden verstrekt).

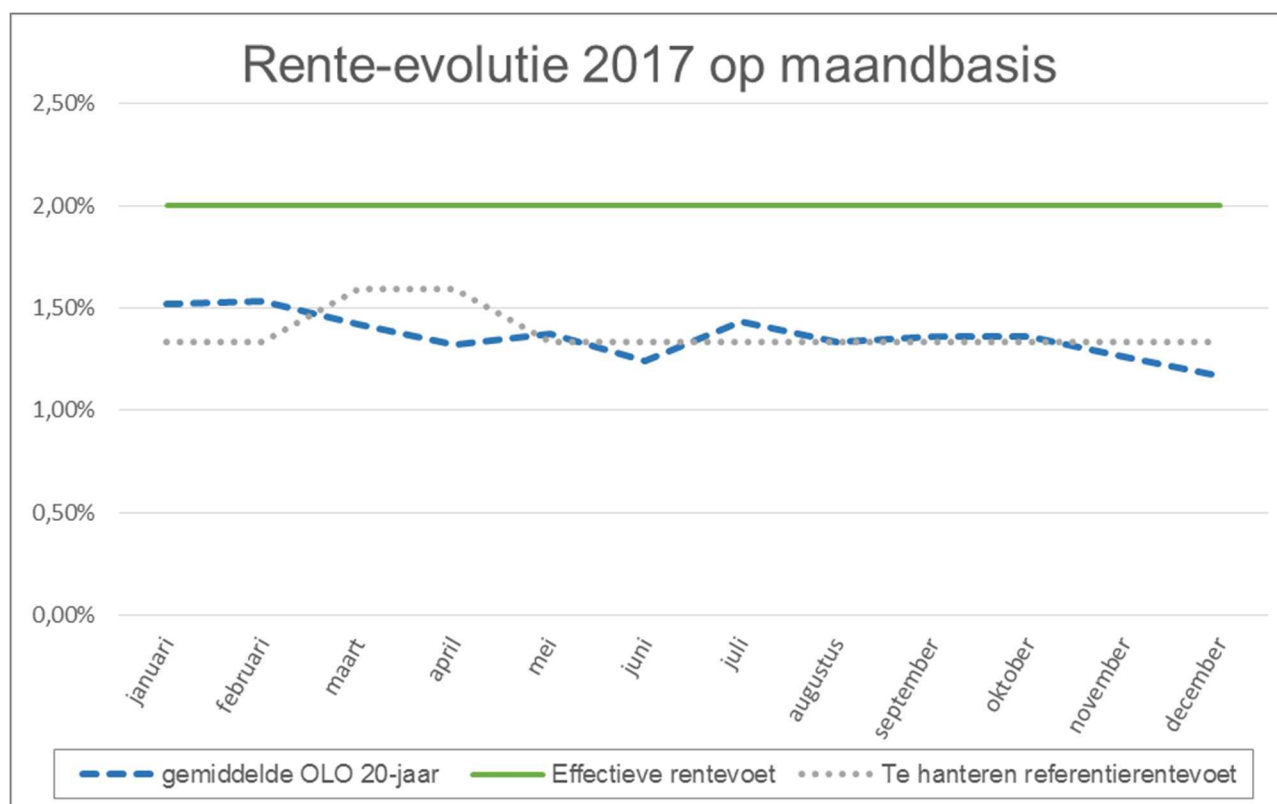
2.1. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN DOORHEEN HET JAAR

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste gebeurtenissen die rechtstreeks of onrechtstreeks een invloed hebben gehad op de jaarrekening van het VWF.

Rente-evolutie

Voor de berekening van de rentevoeten van toepassing op de bijzondere sociale leningen bepaalt het gewijzigd eengemaakt leningenbesluit dat vanaf 1 juni 2014 met de gemiddelde OLO-20 jaar als basis voor de referentierentevoet dient te worden gewerkt. De toe te passen rentevoet kan nooit hoger dan 4/3den en nooit lager dan 2/3den van de referentierentevoet zijn met een absoluut minimum van 2%.

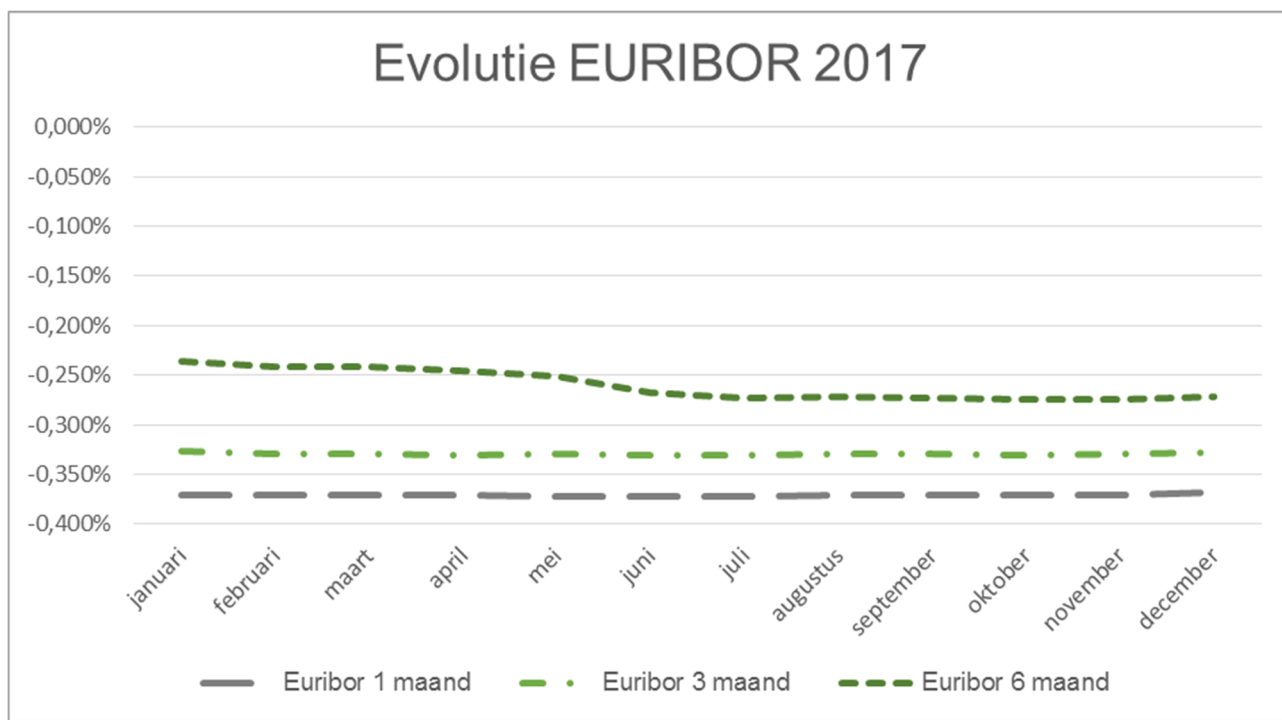
De gemiddelde OLO 20 jaar bleef gedurende 2017 op een stabiel, doch uiterst laag niveau. Als gevolg hiervan werden alle leningen toegekend aan een minimumrentevoet van 2%.



De combinatie van de verplichte toepassing van de minimumrentevoet van 2% en de lage langetermijnrente zorgde ervoor dat de sterke concurrentie door de banken bleef aanhouden. De terugval in het aantal toegekende leningen van de voorbije jaren en een hoog bedrag aan vervroegde terugbetalingen van de lopende leningen zijn de belangrijkste oorzaken voor de lagere rente-inkomsten dan voorzien in 2017.

De korte termijnrente is reeds sinds eind 2015 negatief en bleef relatief stabiel over 2017. De renteopbrengsten uit beleggingen op korte termijn bleven door de lage korte termijnrente zeer laag.

Daarnaast diende in 2017 een voortdurende evenwichtsoefening te worden gemaakt om negatieve rentes op cashoverschotten te vermijden. Verschillende banken rekenden immers rente aan op de onmiddellijk opvraagbare rekeningen die bepaalde limieten overschreden.



In Fonds B werd hierop in de loop van 2016 reeds geanticipeerd door op langere termijn te beleggen, maar steeds met kapitaalsgarantie.

Voor wat Fonds B2 betreft, werden ook de nodige maatregelen getroffen om de liquide middelen binnen bepaalde grenzen te houden. Zoals afgesproken met de administratie Financiën en Begroting werd de mogelijkheid voorzien om leningen met rentevermindering in kleinere schijven op te nemen.

Financiering

Naar aanleiding van de begrotingsopmaak 2016 werd, in overleg met de respectievelijke kabinetten en administraties Wonen en Financiën & Begroting, beslist om af te stappen van de klassieke financiering. Tot 31 december 2015 werden de activiteiten van het Vlaams Woningfonds gefinancierd met via overheidsopdrachten aanbestede en opgenomen bilaterale lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hechtte en rentesubsidies verleende.

Met ingang van 1 januari 2016 werd dit financieringssysteem vervangen door een regeling vastgesteld in het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en leningen met rentevermindering aan het VWF verstrekt. De toekenningvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016. De concrete berekeningswijze van de toelagen werd eind december opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol. Naar aanleiding van een correctie voor de verrekening van de afschrijving op kapitaalsubsidies en de overname van EKM Leenmaatschappij Roeselare-Tielt werd op 11 mei 2017 een aangepast financieringsprotocol ondertekend.

In de loop van 2017 werden, zoals het geldend protocol voorziet, kredieten met rentevoetvermindering opgenomen die rechtstreeks worden verstrekt door het Vlaams Gewest. In de loop van het boekjaar werden 2 opnames verkregen voor een totaal van 150 miljoen EUR.

De rentesubsidies werden in toepassing van het nieuwe financieringsprotocol vervangen door een toelagesysteem opgedeeld in financierings- en werkingstoelagen. Op 23 februari 2017 ontving het VWF 37,6 miljoen EUR als afrekening voor de rentesubsidies van 2015. Op 30 juni 2017 werd een eerste schijf van de toelage ontvangen voor een bedrag van 41,4 miljoen EUR. Het saldo ten bedrage van 23,7 miljoen EUR aan de toelagen dat in de begrotingsaanpassing (BA) 2017 was ingeschreven, werd ontvangen door het VWF op 3 november 2017. De afrekening op basis van de werkelijke kosten zal gebeuren in de loop van 2018.

Provinciale kantoren

De verkoop van het voormalige provinciaal kantoor te Brugge wordt gefinaliseerd in 2018.

Als laatste stap in de modernisering van het kantorennet wordt de aankoop van een nieuw kantoor te Antwerpen voorzien in de loop van 2018.

Deze investeringen kaderen in een verdere implementatie van het tweesporenbeleid dat zowel inzet op een betere infrastructuur (kantoren) als op een verdere digitalisering.

2.2. BSPREKING VAN DE JAARREKENING 2017

2.2.1. RESULTATENREKENING

Bedrijfs- en financiële opbrengsten

Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op hypothecaire leningen zijn gedaald met 1,03% in vergelijking met vorig jaar. Dit is het gevolg van de matige aangroei van het volume aan hypothecaire leningen. Het resultaat wordt echter vooral gedrukt door de rentederving als gevolg van het hoge bedrag aan vervroegde terugbetalingen van leningen.

Opbrengsten uit beleggingen

Zoals onder hoofdstuk 1 reeds aangehaald, is de daling van de beleggingsopbrengsten (-35,86%) het gevolg van de lage korte termijnrentevoeten (zie grafiek blz. 6) en de afname van het belegd vermogen naar aanleiding van de geldende financieringsmethode. Daarnaast is er een daling van deze opbrengsten ten gevolge van de wederbelegging van de vrijgekomen kapitalen aan lagere rentevoeten.

Andere financiële opbrengsten

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven werd de financiering vanaf het boekjaar 2016 volledig herzien. Op 30 juni en 3 november 2017 werden de respectievelijke schijven van 80% en 20% van de financieringstoelage die was ingeschreven in de BA 2017, inclusief de afrekening voor boekjaar 2016, uitbetaald en dit voor een bedrag van 47,23 miljoen EUR. Het berekende tegoedsaldo aan financieringstoelagen op basis van de uitvoering 2017 bedroeg 2,26 miljoen EUR en werd opgenomen in de BA 2018 om uitbetaald te worden in de loop van 2018.

Commissie schuldsaldoverzekering

De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen bleven in 2017 op een zelfde niveau als 2016.

Andere bedrijfsopbrengsten

Naast de financieringstoelagen werd er in het protocol ook een werkingstoelage voorzien. Samen met de financieringstoelage werden op 30 juni 2017 en 3 november 2017 ook de respectievelijke schijven van 80% en 20% uitbetaald van de werkingstoelage die was ingeschreven in de BA 2017, inclusief de afrekening voor boekjaar 2016, en dit voor een bedrag van 17,87 miljoen EUR. Het berekende saldo aan te veel ontvangen werkingstoelagen op basis van de uitvoering 2017 bedroeg 3,89 miljoen EUR en werd opgenomen in de BA 2018 om verrekend te worden in de loop van 2018.

Niet-recurrente opbrengsten

Zoals aangegeven in het werkingskader werd het model van de jaarrekening vanaf 2016 aangepast. Een van de wijzigingen is het schrappen van alle uitzonderlijke opbrengsten en kosten. In de plaats daarvan werden de niet-recurrente opbrengsten en kosten ingevoerd.

De niet-recurrente opbrengsten in het boekjaar 2017 zijn beperkt. Het betreft kleinere meerwaarden op occasionele verkopen van woningen na uitwinning van de lening.

Bedrijfs- en financiële kosten

Kosten van schulden

In uitvoering van de nieuwe financieringswijze kan het VWF zich nu rechtstreeks financieren bij het Vlaams Gewest door middel van kredieten met rentevermindering tot 0%. Hierdoor daalde de rentelast t.o.v. vorig boekjaar met 5,10%. Deze zal in de toekomst nog verder afnemen.

Werkingskosten

De post “Diensten en diverse goederen” daalde met 3,95% t.o.v. 2016. Niettegenstaande de lichte aangroei van de portefeuille, blijven de algemene werkingskosten op een zéér laag niveau als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing.

Ondanks de jaarlijkse baremaverhogingen en de verplichte tweemaandelijks indexatie voorzien in het paritair comité 308 en de indexatie van 1,1% naar aanleiding van de gedwongen omschakeling naar paritair comité 200 op 1 oktober 2017, zijn de “Bezoldigingen” met 4,66 % gedaald in vergelijking met 2016. De daling is vooral het gevolg van de tijdelijke terugval in VTE's bij de vervanging van personeelsleden die op pensioen werden gesteld of uit dienst zijn. Ook deze post wordt verder van zeer nabij opgevolgd.

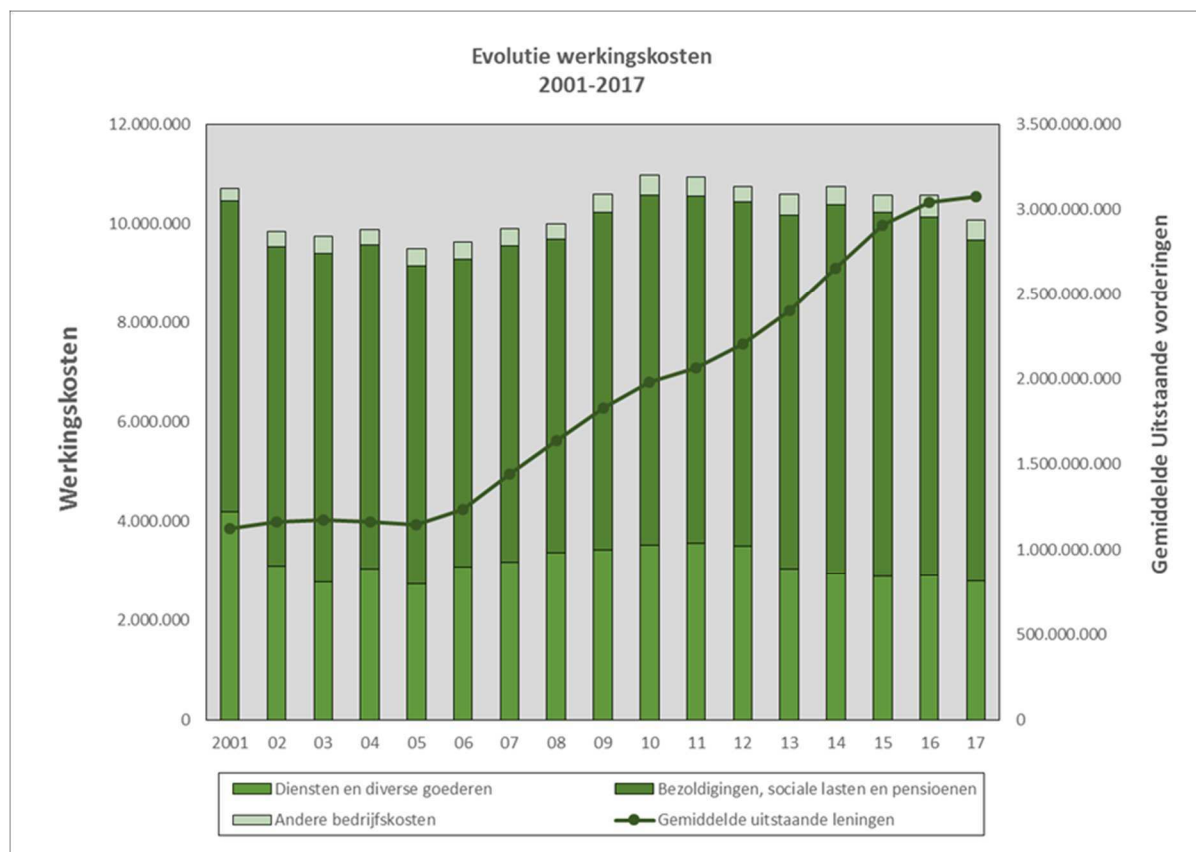
De post “Afschrijvingen” steeg met 6,53% als gevolg van de toename van de waarde van het patrimonium voor de huurhulp.

De waardeverminderingen op dubieuze debiteuren stegen met 18,41%. De reden hiervoor ligt in het uitzonderlijk hoge bedrag aan provisie op geïndividualiseerde schuldvorderingen voor 2017.

De ‘Andere bedrijfskosten’ daalden met 8,97% ten opzichte van 2016.

Conclusie

Onderstaande grafiek toont duidelijk aan dat de totale werkingskosten in het Fonds B2 licht dalen t.o.v. vorig jaar en niet toenemen in verhouding met de sinds 2007 verdriedubbeling van de activiteit. Duurzame investeringen in het kader van het tweesporenbeleid en de doorgedreven kostenbeheersing hebben dit mogelijk gemaakt.



Resultaat van het boekjaar

Door het belangrijk bedrag aan overgedragen verliezen worden er geen belastingen voorzien.

Het VWF doet blijvende inspanningen om de werkingskosten zo laag mogelijk te houden. De aanpassing van het protocol en de daaropvolgende verrekening in de werkingstoelagen van de afschrijving op kapitaalsubsidies voor het boekjaar 2016, zorgden er echter voor dat het boekjaar 2017 afgesloten werd met een negatief resultaat van 842 duizend EUR.

2.2.2. BALANS

Materiële vaste activa: huurhulpverrichtingen

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen
bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2017

125.589.992,52 EUR

In de loop van het jaar 2017 werden woningen aan- en verkocht
en renovatiewerken uitgevoerd en waren in uitvoering voor een bedrag van + 4.062.602,06 EUR

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2017 = 129.652.594,58 EUR

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bleven in 2017 op hetzelfde niveau als 2016.

Vorderingen

Niettegenstaande er voor 117 miljoen EUR aan vervroegde terugbetalingen werden ontvangen, was er een netto aangroei in de vorderingen van hypothecaire leningen van 1,94% wat de totale portefeuille op 3.155.073.667,51 EUR bracht. Voor deze vordering wordt er elk jaar een provisie aangelegd.

Provisie voor wanbetalingen van de vorderingen van de hypothecaire leningen of delgingen van schuldvorderingen en huurachterstallen

Aangezien in het BVR van 12 december 1983 het artikel 3 werd geschrapt, wordt het aanleggen van de provisie voor dubieuze debiteuren op een andere manier verwerkt. In het verleden werd de provisie voor niet-geïndividualiseerde aangelegd via een dotatie aan de reserves. Nu wordt de provisie aangelegd door het boeken van een provisie voor waardeverminderingen in de resultatenrekening.

Bij het VWF is de delging van schuldvorderingen door zijn aard onderverdeeld in twee groepen:

- in de ene groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies voortkomend van de onbetaalde huurgelden of van het effectief verdwijnen van het hypothecair pand. Daarvoor worden delgingsreserves voor *geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd. In de jaarrekening worden deze bedragen als waardevermindering geboekt van de overeenstemmende activaposten.
- in de andere groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies, dat kan voortkomen uit de eventuele verdwijning van het hypothecaire pand. Daarvoor worden delgingsreserves voor *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd. In de jaarrekening werden tot 2015 deze laatste bedragen ingeschreven als dotaties aan de reserves. Vanaf boekjaar 2016 wordt deze provisie ook geboekt als waardevermindering in de resultatenrekening.

De totale vermindering in Fonds B2 van de geïndividualiseerde schuldvorderingen bedraagt 382.001,79 EUR terwijl de nieuwe toevoegingen 856.334,04 EUR bedragen. Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening (voor zowel de leningen als de huurders) op het einde van 2017 op 5.014.410,95 EUR.

Voor wat de niet-geïndividualiseerde provisie betreft, is er een vermindering van de provisie voor FAB en FST van 149,45 EUR als gevolg van de terugbetalingen. De toevoeging is het gevolg van de berekening op basis van de 0,20% van de uitstaande hypothecaire leningen, na aftrek van de dubieuze schulden of voor wat Fonds B2 betreft:

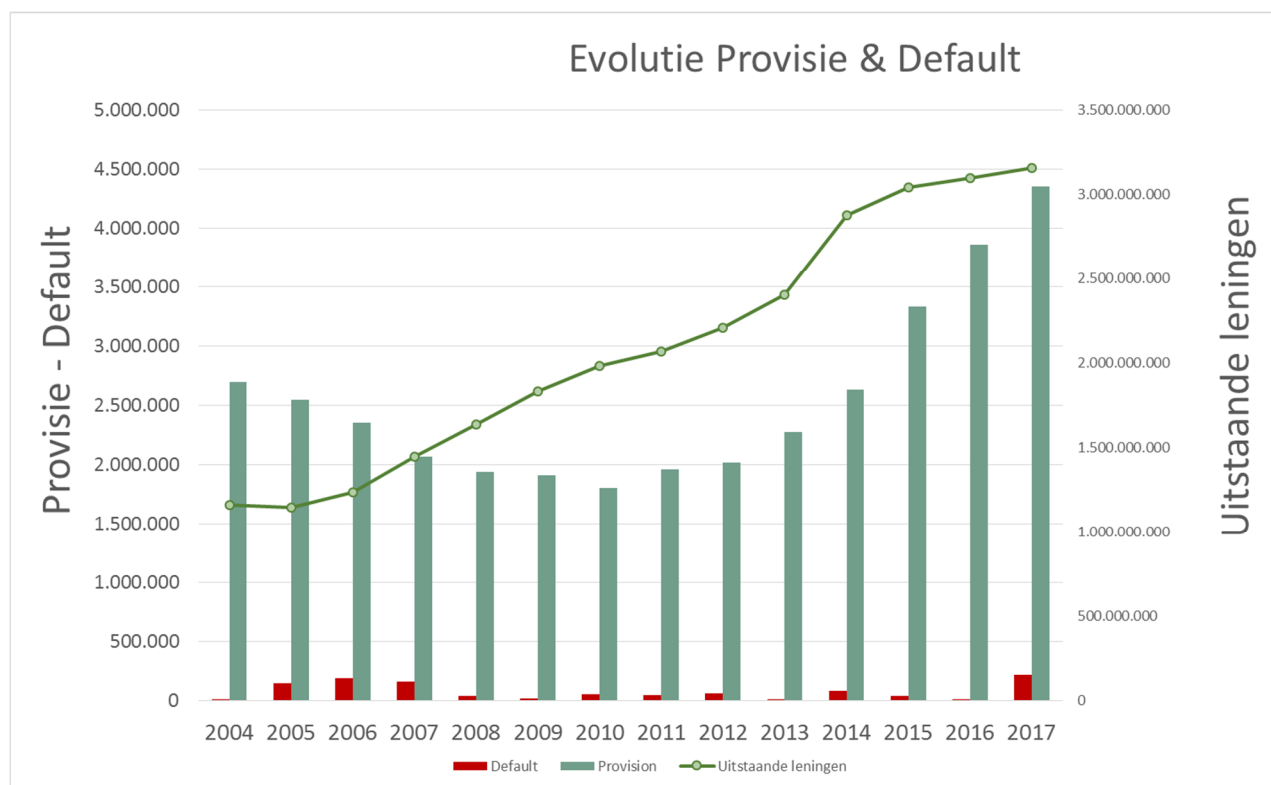
Totale hypothecaire vorderingen	3.134.568.827,38 EUR
Verminderd met de dubieuze vorderingen	4.350.988,16 EUR
Netto basis	3.130.217.839,22 EUR
Aan 0,20 %	6.260.435,68 EUR

De provisies die op die manier werden aangelegd voor de delging van schuldvorderingen bedragen eind 2017 in totaal 11.275.276,41 EUR.

Door het onderscheid in provisies voor *geïndividualiseerde* en *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen - is het mogelijk om de verhouding te berekenen tussen het globale volume van de hypothecaire schuldvorderingen en het saldo van de werkelijk verrichte afschrijvingen op de hypothecaire schuldvorderingen waarvan het pand vervreemd werd. De provisie uitgedrukt in verhouding tot de totale portefeuille bedraagt:

$$\frac{4.350.988,16 \times 100}{3.134.568.827,38} \text{ of } 0,1388 \%$$

Vergeleken met de vorige jaren is er een duidelijke stijging merkbaar, maar het bedrag blijft wel nog steeds lager dan bij de commerciële instellingen en dit in tegenstelling tot wat men zou verwachten bij bijzondere sociale leningen.



Geldbeleggingen en Liquide middelen

Naar aanleiding van de aanhoudende, bijzondere situatie op de rentemarkt en de aankondiging van de banken om negatieve rentes aan te rekenen, werd voor beide Fondsen de beleggingsstrategie van 2016 opnieuw geëvalueerd. De Raad van Bestuur besliste om de beleggingsstrategie ook voor 2017 ongewijzigd aan te houden.

Door de aanhoudende lage en zelfs negatieve rente op korte termijn, kan in Fonds B2 niet anders dan noodgedwongen te blijven werken met hoogrentende zichtrekeningen. Hierdoor wordt er bijna geen onderscheid meer gemaakt tussen de geldbeleggingen en de liquide middelen. Deze werkwijze wordt gevolgd omdat op die manier de rendementen licht positief zijn t.o.v. de gewone termijnbeleggingen ten gevolge de negatieve Euribor.

Door de gewijzigde financiering met rechtstreekse leningen van het Vlaams Gewest, dient de zeer lange procedure openbare aanbesteding voor de geldopnames sinds 2015 niet meer gevolgd te worden. Hierdoor kan er met een lagere liquiditeitspositie gewerkt worden.

Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen wijzigde ten gevolge van de resultaatsverwerking van eind 2017.

Kapitaalsubsidies

Door de invoering van de FS3 financiering voor huurhulpinvesteringen in 2013 is het systeem van kapitaalsubsidies een aflopend verhaal. Door de vermenging van de investeringen door het parallel lopen van beide systemen, werd het onmogelijk om de afschrijvingen nog juist te bepalen. Daarom werd beslist om het saldo aan kapitaalsubsidies lineair af te schrijven over 20 jaar. Dit komt overeen met de in het verleden in resultaat genomen afschrijvingen

Schulden op meer dan 1 jaar

Gezien de gewijzigde financieringswijze, het risico op negatieve rente op cashoverschotten en het hoge bedrag aan vervroegde terugbetalingen werd er slechts een beperkt bedrag opgenomen. In totaal werd er in de loop van 2017 slechts voor 150 miljoen EUR aan leningen opgenomen bij het Vlaams Gewest.

Daarnaast steeg de schuld op meer dan één jaar door overname van de bancaire schulden van de EKM Leenmaatschappij Roeselare-Tielt voor een bedrag van 7,8 miljoen EUR.

Overlopende rekeningen passief

De overlopende rekeningen op het passief daalden ten opzichte van 2016 als gevolg van de nieuwe financieringswijze.

Resultaatsverdeling

Het te bestemmen verlies van het boekjaar bedroeg 841.776,63 EUR.

In overeenstemming met de ter zake geldende ministeriële beslissingen, werd 526.244,28 EUR van de commissielonen ontvangen van de verzekeringsmaatschappij toegevoegd aan het Reservefonds voor Speciale Tussenkomen en 379.330,27 EUR toegevoegd aan het overgedragen verlies.

Het verlies van het Fonds B2 van 988.690,64 EUR werd toegevoegd aan het overgedragen verlies. Dit brengt het overgedragen verlies van het Fonds B2 op 76.147.152,03 EUR.

Gezien het negatieve overgedragen resultaat wordt er geen dividend uitgekeerd.

2.2.2. CASHFLOW

Door de aard van de activiteiten van het VWF, voornamelijk het verstrekken van hypothecaire leningen gefinancierd door lange termijnkredieten, is de cashflow volledig in lijn met de verwachtingen.

De cashflow van de operationele activiteiten geeft een aanwending weer van 2,38 miljoen EUR (saldo van de uitgifte van hypothecaire kredieten en de terugbetalingen) Daarnaast is er een aanwending van de cashflow voor de financieringsactiviteiten en de investeringsactiviteiten voor een bedrag van respectievelijk 780 duizend EUR en 4,05 miljoen EUR.

De wijziging in de liquiditeitspositie verklaart de bron van 7,2 miljoen EUR tegenover bovenstaande aanwendungen.

	TOTAAL
CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	
Resultaat na belasting	-841.777
Afschrijvingen	4.102.204
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-15.417.940
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	15.000.930
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	-242.426
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	-3.807.866
Kapitaalsubsidies	-1.174.476
CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-2.381.351
CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	
Aankopen van Vaste Activa	-4.334.209
Verkopen van Vaste Activa	280.089
CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-4.054.121
CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	
Wijziging kapitaal (stijging (+)/daling (-))	0
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	6.267.989
Wijziging LT schulden (stijging (+)/daling (-))	-7.048.172
CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-780.184
TOTAAL CASHFLOW	-7.215.656
NETTO CASH BEWEGING	
Begin toestand Liquide Middelen	36.426.016
Eind toestand Liquide Middelen	29.210.360
NETTO CASH BEWEGING EINDE PERIODE	7.215.656

2.3. PERSONEEL

Het gemiddeld aantal personeelsleden daalde van 92,8 tijdens het boekjaar 2016 naar 90,90 tijdens het boekjaar 2017. Zoals eerder aangehaald, is deze daling vooral het gevolg van de tijdelijke terugval in VTE's bij de vervanging van personeelsleden die op pensioen werden gesteld of uit dienst zijn. In absolute cijfers daalde het totaal personeelsbestand met 1 personeelslid van 99 per eind december 2016 tot 98 per eind december 2017.

2.4. FEITEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen bijzonder feiten na balansdatum te melden die de interpretatie van de jaarrekening zouden wijziging.

2.5. FINANCIEEL RISICO BEHEER

Door de gewijzigde manier van financiering zijn de financiële risico's die worden genomen door het VWF uiterst beperkt. Er zijn natuurlijk de marktfluctuaties maar aangezien er enkel in euro wordt gewerkt en de financiering gebeurt met renteloze leningen bij het Vlaams Gewest hebben deze enkel invloed op de beleggingen.

Rentevoet schommelingen

De negatieve korte termijnrente heeft het VWF genoodzaakt om de liquide middelen zoveel mogelijk te beperken. Te grote overschotten leiden namelijk tot het aanrekenen van negatieve rente door de banken. De voorbije dalingen hebben bovendien tot gevolg dat er veel lagere beleggingsopbrengsten worden gerealiseerd. Dit risico kan echter niet ingedekt worden. In Fonds B werd daarom besloten om op langere termijn te beleggen, maar steeds met kapitaalsgarantie om de risico's te beperken.

De daling van de lange termijnrente heeft een beperkte impact. Aangezien vanaf 2016 gewerkt wordt met een rechtstreekse financiering van het Vlaamse Gewest en met rentevermindering tot 0%, is er voorlopig geen renterisico meer.

Financiële Instrumenten

Het VWF gebruikt momenteel geen afgeleide financiële instrumenten.

Wisselkoersrisico's

Aangezien het VWF enkel in euro's handelt, zijn er geen wisselkoersrisico's.

2.6. Bijkomende vennootschapsinformatie

De jaarrekening geeft een getrouw beeld van de ontwikkelingen en resultaten van de vennootschap.

Het boekjaar 2017 sluit af met een verlies van 841.776,63 EUR. Na toevoeging aan de reserves van Fonds B van 526.244,28 EUR brengt dit het gecumuleerde overgedragen verlies op een totaal van 76.526.482,30 EUR. Bijgevolg wordt er geen dividend uitgekeerd.

De Raad van Bestuur wijst er op dat de onbeschikbare reserves in het Fonds B2 van 123.072.662,50 EUR na de aanwendungen, met instemming van de bevoegde Vlaamse voogdijministers, van netto 124.681.338,91 EUR per einde van het boekjaar 2017 een negatief saldo vertonen van 1.608.676,41 EUR.

De vennootschap heeft naast de maatschappelijke zetel, 4 bijkantoren:

- Antwerpen in de Bosmanslei 29
- Roeselare op de Brugsesteenweg 221
- Gent in de Oude Houtlei 13a/001
- Hasselt in de Koningin Astridlaan 75

Om goed bereikbaar te zijn voor de kandidaat-ontleners, worden er naast de maatschappelijke zetel, de provinciale kantoren en regionale kantoren bijkomend lokale zitdagen georganiseerd.

Er zijn geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling.

Conform artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen zijn de bestuurders ertoe gehouden om de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te verantwoorden. De vennootschap kan haar verplichtingen op korte termijn nakomen met de bestaande activa. De bepalingen van artikel 96, 6° hebben, rekening houdend met het op de balans voorkomende overgedragen verlies, geen invloed op de bestaande waarderingsregels. Door de gewijzigde financiering is bovendien het resultaat onder controle en zullen de verliezen zich niet verder opstapelen.

Besluit: de vennootschap kan de bestaande waarderingsregels behouden. Daarom beslist de Raad van Bestuur dat de discontinuïteitbeginselen niet van toepassing zijn en de bestaande waarderingsregels kunnen behouden blijven.

Alle lopende lange termijn kredieten werden ofwel toegestaan door het Vlaams Gewest ofwel werd er een gewestwaarborg toegekend door het Vlaams Gewest.

De Raad van Bestuur verzoekt de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris-revisor voor het uitoefenen van hun mandaat tijdens het boekjaar 2017.

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID
VLAAMS WONINGFONDS
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017
(RPR BRUSSEL, BE 0421.111.543)**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vlaams Woningfonds (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 4 mei 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op voordracht van de ondernemingsraad. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vlaams Woningfonds uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening - Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 3.415.616.264 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 841.777 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.





Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen.



Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

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

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



- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

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



Wij formuleren geen enkele vorm van assurance-conclusie omtrent het jaarverslag.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- Een saldo ten bedrage van 526.244 EUR is toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, in overeenstemming met de statuten, de ter zake geldende ministeriële beslissingen en conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999, terwijl het boekjaar wordt afgesloten met een verlies ten bedrage van -841.777 EUR en een overgedragen verlies ten bedrage van - 76.526.482 EUR
- Voor het overige stemt de resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen en dienen wij u voor het overige geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.



Opgesteld te Antwerpen, 23 maart 2018

VGD Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door Bart Roose

Bedrijfsrevisor

CS1				1	EUR	
NAT.	Datum van ontvangst door de NBB	Nr.	Blz.	E.	D.	CS1/1.

SOCIALE BALANS volgens het VOLLEDIG MODEL
MET BEDRAGEN IN EENHEDEN EURO

Naam : Vlaams Woningfonds

Rechtsvorm : cvba

Adres : Ieperlaan Nr. : 41 Bus :

Postnummer : 1000 Gemeente : Brussel

Ondernemingsnummer⁴ : 0421111543

Omschrijving van de hoofdactiviteit van de onderneming : verstrekken van hypothecaire leningen en verhuren van sociale woningen

Sociale balans met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2017 tot 31 / 12 / 2017

Contactpersoon van de onderneming

Naam : Peter Becuwe

Telefoon : 02 548 91 93 Telefax :

E-mailadres : dirsec@vlaamswoningfonds.be

Handtekening voor de onderneming waarvan de sociale balans is opgesteld :

⁴ Of inschrijvingsnummer bij de Balanscentrale. Dit nummer moet herhaald worden in de linkerbovenhoek van elke bladzijde in het vak dat daartoe voorzien is.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

308 (tot en met 30-09-2017)

200 (vanaf 01-10-2017)

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

Voltijds
Deeltijds
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	68	 41,50	 26,50
1002	30,30	 8,20	 22,10
1003	90,90	 47,80	 43,10
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren			
1011	97 200	 59 396,40	 37 803,60
1012	29 347,20	 7 300,80	 22 046,40
1013	126 547,20	 66 697,20	 59 850,00
Personeelskosten			
1021	5 213 085,92	 3 181 515,67	 2 031 570,25
1022	1 674 937,88	 460 790,77	 1 214 147,11
1023	6 888 023,80	 3 642 306,44	 3 245 717,36
1033	75 300,72	 39 597,08	 35 703,64

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
Personeelskosten
Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	92,80	 48,30	 44,50
1013	133 398,00	 68 806,80	 64 591,20
1023	7 228 678,56	 3 733 835,75	 3 494 842,81
1033	82 055,35	 42 707,69	 39 347,66

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	68	 30	 90,60
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	65	 30	 87,60
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	 3	.....	..... 3
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	41	 9	 47,90
lager onderwijs	1200	 0	 1	 0,80
secundair onderwijs	1201	13	 3	 15,40
hoger niet-universitair onderwijs	1202	16	 4	 18,90
universitair onderwijs	1203	12	 1	 12,80
Vrouwen	121	27	21	 42,70
lager onderwijs	1210	 0	 1	 0,80
secundair onderwijs	1211	11	13	 20,50
hoger niet-universitair onderwijs	1212	 8	 5	 12
universitair onderwijs	1213	 8	 2	 9,4
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	 3	.....	..... 3
Bedienden	134	65	 30	 87,6
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR
INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	 5	 0	 5
210	 2	.....	..... 2
211	 3	.....	..... 3
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
 Werkloosheid met bedrijfstoelag
 Afdanking
 Andere reden
 Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	 5	 1	 5,9
310	 5	 1	 5,9
311	.....	.....	.....
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	 2	 1	 2,9
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	 3	.....	..... 3
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	40	5811	37
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	 627,60	5812	 465,50
Nettokosten voor de onderneming	5803	39 356,65	5813	 28 247,88
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	 1 859,49	58131	 374,77
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	 1 166,84	58132	 921,21
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	5	5831	4
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	 367,40	5832	 296
Nettokosten voor de onderneming	5823	33 409,30	5833	 26 918,08
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de onderneming	5843	.....	5853	.....