

10	13/05/2019	BE 0421.111.543	57	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	19131.00061	VOL 1.1
			.			

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 **08/05/2019**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2018** tot **31/12/2018**

Vorig boekjaar van **01/01/2017** tot **31/12/2017**

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. Algemeen directeur

Peter Becuwe, algemeen directeur, Nachtegalenstraat 97, 3210 Lubbeek (Linden)

3. Commissaris

VGD bedrijfsrevisoren 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	75.652.988	75.645.583
II. Immateriële vaste activa (toel. II)		21		
III. Materiële vaste activa (toel. III)		22/27	75.555.921	74.931.329
A. Terreinen en gebouwen		22	75.219.634	74.092.403
B. Installaties, machines en uitrusting		23		
C. Meubilair en rollend materieel		24	329.725	386.108
D. Leasing en soortgelijke rechten		25		
E. Overige materiële vaste activa		26	6.562	13.124
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		439.694
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)		28	97.067	714.254
A. Verbonden ondernemingen		280/1		
1. Deelnemingen		280		
2. Vorderingen		281		
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat		282/3	95.608	712.815
1. Deelnemingen		282	95.608	712.815
2. Vorderingen		283		
C. Andere financiële vaste activa		284/8	1.459	1.439
1. Aandelen		284		
2. Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	1.459	1.439
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	3.396.187.440	3.339.970.681
V./VII. Vorderingen		292/6	3.209.309.491	3.158.312.899
A. Hypothecaire leningen		292	3.206.772.302	3.155.073.668
1. Hypothecaire leningen met reconstitutie		2921		
2. Hypothecaire leningen zonder reconstitutie		2922	3.206.772.302	3.155.073.668
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	2.537.189	3.239.231
VIII. Geldbeleggingen (toel. VI)		50/53	170.781.645	150.022.174
A. Eigen aandelen		50		
B. Overige beleggingen		51/53	170.781.645	150.022.174
IX. Liquide middelen		54/58	13.108.265	29.210.360
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)		490/1	2.988.039	2.425.248
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	3.471.840.428	3.415.616.264

Nr.	0421 111 543	A.VOL 3.		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	145.567.163	146.022.983
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	6.321	6.445	
A. Geplaatst kapitaal	100	25.285	25.780	
B. Niet-opgevraagd kapitaal	101	(18.964)	(19.335)	
II. Uitgiftepremies	11			
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12			
IV. Reserves	13	201.439.127	200.853.809	
A. Wettelijke reserve	130	75.483	75.483	
B. Onbeschikbare reserves	131	201.045.133	200.459.815	
1. Voor eigen aandelen	1310			
2. Andere	1311	201.045.133	200.459.815	
C. Belastingvrije reserves	132	318.511	318.511	
D. Beschikbare reserves	133			
V. Overgedragen winst	140			
Overgedragen verlies	141	(76.400.439)	(76.526.482)	
VI. Kapitaalsubsidies	15	20.522.154	21.689.211	
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	3.326.273.265	3.269.593.281
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	3.053.020.551	3.000.212.253	
A. Financiële schulden	170/4	3.053.020.551	3.000.212.253	
1. Achtergestelde leningen	170			
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171	2.392.496.048	2.547.256.866	
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172			
4. Deposito's	1741			
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen	1742			
6. Verbintenissen met een actuair of technisch karakter	1743			
7. Kredietinstellingen	173			
8. Overige leningen	174	660.524.503	452.955.387	
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	207.265.237	199.772.083
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	 177.616.203	165.368.453
B. Financiële schulden		43	.....	.....
1. Deposito's		434	.....	.....
2. Verbintenissen met een actuarieel of technisch karakter		435	.....	.....
3. Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
4. Overige leningen		439	.....	.....
C. Handelsschulden		44	631.710	 688.763
1. Leveranciers		440/4	631.710	688.763
2. Te betalen wissels		441	.....	.....
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	1.393.698	 1.297.487
1. Belastingen		450/3	616.120	490.414
2. Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	777.578	807.073
F. Overige schulden		47/48	27.623.626	32.417.380
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)		492/3	65.987.477	69.608.945
TOTAAL DER PASSIVA		10/49	3.471.840.428	3.415.616.264

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
2. RESULTATENREKENING (in staffelvorm)			
I./IV. Bedrijfs- en financiële opbrengsten	75/74	115.641.516	119.014.703
A. Interesten op en opbrengsten uit kredieten.....	7510	 58.733.008	 57.748.841
1. Hypothecaire leningen.....	7511	58.733.008	57.748.841
2. Kredieten op afbetaling	7512	.....	.....
3. Andere kredieten.....	7513	.....	.....
B. Opbrengsten uit beleggingen.....	7518	83.846	 78.107
C. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	 14.255	 25.477
D. Andere financiële opbrengsten (toel. XII, 1, A)	752/9	 42.436.400	 49.062.415
E. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, 1, B)	74	 14.021.647	 12.097.875
F. Niet-recurrente opbrengsten (toel. XIV A)	76A	 352.360	 1.988
II./V. Bedrijfs- en financiële kosten (-)	65/64	(114.930.155)	(119.856.480)
A. Kosten van schulden.....	650	98.577.048	103.962.346
B. Andere financiële kosten (toel. XII, 2, B2).....	652/9	 934.819	 886.963
C. Diensten en diverse goederen	61	 3.139.439	 2.796.643
D. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, 2, C2).....	62	 7.028.010	 6.892.033
E. Commissiekosten (toel. XII, 2, D).....	648	.....	.....
F. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	 3.994.569	 4.102.204
G. Waardeverminderingen op vlottende activa (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XII, 2, E)	651	 779.048	 822.565
1. Op kredieten en beleggingen.....	6517		
2. Op andere vlottende activa	6518	761.610 17.438	837.642 (15.077)
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	 477.222	 401.261
J. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfs- kosten	649	(.....)	(.....)
K. Niet-recurrente kosten (toel. XIV B)	66A	.....	..... (7.535)
VI. Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting (+)	70/65	711.361	(841.777)
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	711.361	(841.777)
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves (+)	789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves (-)	689		
XIII. Te bestemmen winst/(verlies) van het boekjaar (+)	9905	711.361	(841.777)

Nr.	0421 111 543	A.VOL 5.		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RESULTAATVERWERKING				
A. Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	(75.815.121)	(76.000.238)
1. Te bestemmen winst/(verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	 711.361	 (841.777)
2. Overgedragen winst/(verlies) vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	 (76.526.482)	 (75.158.461)
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	(585.318)	(526.244)
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691	.....	.....
2. aan de wettelijke reserve		6920	.....	.....
3. aan de overige reserves		6921	(585.318)	 (526.244)
D. Over te dragen winst/(verlies)	(+)/(-)	(14)	(76.400.439)	(76.526.482)
E. Tussenkost 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)

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Geboekt

. Teruggenomen (-)

. Verworven van derden

. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)-(c)

Codes	1. Kosten van onderzoek en ontwikkeling	2. Concessies, octrooien, licenties, enz.
801		
802		
803	(.....)	(.....)
804		
805		
806		
807		
808	(.....)	(.....)
809		
810	(.....)	(.....)
811		
812		
813		

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Geboekt

. Teruggenomen (-)

. Verworven van derden

. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)-(c)

Codes	3. Goodwill	4. Vooruitbetalingen
801		
802		
803	(.....)	(.....)
804		
805		
806		
807		
808	(.....)	(.....)
809		
810	(.....)	(.....)
811		
812		
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	138.358.897		957.776
816	5.120.399		137.993
817	(544.841)	()	()
818			
819	142.934.455		1.095.769
820	5.933		
821			
822			
823	()	()	()
824			
825	5.933		
826	64.272.427		571.668
827	3.793.630		194.376
828	()	()	()
829			
830	(345.303)	()	()
831			
832	67.720.754		766.044
833	75.219.634		329.725
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	439.694
816			
817	()	()	()
818			(439.694)
819		438.399	0
820			
821			
823	()	()	()
824			
825			
826		425.275	
827		6.562	
828	()	()	()
829			
830	()	()	()
831			
832		431.837	
833		6.562	0
250			
251			
252			

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
		(post 280)	(post 282)	(post 284)
1. Deelnemingen en aandelen				
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	835	.....	..... 712.815	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Aanschaffingen	836	.....	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	837	(.....)	(617.207)	(.....)
. Overboek. van een post naar een andere(+)(-)	838	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	839		95.608	.....
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		95.608	
2. Vorderingen				
		(post 281)	(post 283)	(post 285/8)
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	857	.....	.....	..... 1.439
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Toevoegingen	858	.....	.....	..... 20
. Terugbetalingen	859	(.....)	(.....)	(.....)
. Geboekte waardeverminderingen	860	(.....)	(.....)	(.....)
. Teruggenomen waardeverminderingen	861	.....	.....	.....
. Wisselkoersverschillen	862	.....	.....	.....
. Overige.....	863	.....	.....	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	864			1.459
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
						(+) of (-) <i>(in eenheden)</i>	
	Aantal	%	%				
DOMUS FLANDRIA NV Koloniënstraat 40 1000 BRUSSEL	22.500	11,22	---	31-12-17	EUR	8 475 435	(+) 244 250

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	170.781.645	150.022.174
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:			
. hoogstens één maand	8686	 25.642.049	30.910.200
. meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	 103.639.596	80.111.974
. meer dan één jaar.....	8688	 41.500.000	39.000.000
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	514.511
491	55.604
	2.417.924
	
	

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)	25.285	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....	(495)	.....
.....		

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Deelbewijzen op naam van 247,89 EUR.....	25.285	102
.....		
.....		
.....		

Aandelen op naam.....	8702	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	102
Gedematerialiseerde aandelen.....	8703	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal.....	(101)	18.964	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

Aantal aandelen
 Daaraan verbonden stemrecht.....
 Uitsplitsing volgens de aandeelhouders
 Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
 Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
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

Financiële schulden

- 1. Achtergestelde leningen
- 2. Niet-achtergestelde obligatieleningen
- 3. Leasingschulden en soortgelijke schulden
- 4. Deposito's
- 5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen
- 6. Verbintenissen met een actuair of technisch karakter
- 7. Kredietinstellingen
- 8. Overige leningen

Handelsschulden

- 1. Leveranciers
- 2. Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

TOTAAL

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)	
880	177.616.203	762.219.473	2.290.801.078
881	.....	.....	.....
882	154.760.818	666.084.778	1.726.411.270
883	.....	.....	.....
980	.....	.....	.....
981	.....	.....	.....
982	.....	.....	.....
884	.....	.....	.....
885	22.855.385	96.134.695	564.389.808
886	.....	.....	.....
887	.....	.....	.....
888	.....	.....	.....
889	.....	.....	.....
890	.....	.....	.....
891	177.616.203	762.219.473	2.290.801.078

B. GEWAARBORGDE SCHULDEN

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

Financiële schulden

- 1. Achtergestelde leningen
- 2. Niet-achtergestelde obligatieleningen
- 3. Leasingschulden en soortgelijke schulden
- 4. Deposito's
- 5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen
- 6. Verbintenissen met een actuair of technisch karakter
- 7. Kredietinstellingen
- 8. Overige leningen

Handelsschulden

- 1. Leveranciers
- 2. Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

- 1. Belastingen
- 2. Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

TOTAAL

Codes	SCHULDEN (OF GEDEELTE V/D SCHULDEN) GEWAARBORGD DOOR	
	1. Belgische overheidsinstellingen	2. zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming
892	2.547.256.866	.....
893		
894	2.547.256.866	.....
895		
983		
984		
985		
896		
897		
898		
899		
900		
901		
902		
903		
904		
905		
906	2.547.256.866	.....

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	616.120
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	777.578

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

1. Toe te rekenen kosten.....	492	63.148.039
Nog niet vervallen intresttaandeel op obligatielening en leningen EKM		63.148.039
2. Over te dragen opbrengsten.....	493	421.514
Vooruit ontvangen : huurgelden		326.629
dossiersvergoedingen		94.885
3. Rekening Courant B.....		2.417.924

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
- financieringstoelage

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.

andere

B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)

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

- Commissielonen.....
- Huuropbrengsten.....
- Dossiersvergoedingen.....
- Diverse Recuperaties.....
- Werkingsloelage.....

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
- Aangewend en teruggenomen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten, indien het belangrijke bedragen betreft.

- Andere: Bankkosten
- andere

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	9125	1.193.103	1.193.103
	9126	40.145.960	46.988.290
		1.097.337	881.022
			
		585.318	526.244
		3.003.557	2.795.763
		229.700	190.483
		338.762	191.008
		9.864.310	8.394.377
	6501	.....	.....
	6503	.....	.....
	653	.....	.....
	6560	.....	.....
	6561	(.....)	(.....)
		5.189	5.941
		929.630	881.022
			
			

XII. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE RESULTATEN (vervolg)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	 105	98
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	91,8	90,9
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	 126.036	 126.547
C2. Personeelskosten (post 62)			
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	4.651.342	4.530.933
b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	 1.218.458	1.222.957
c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	 818.437	829.919
d) Andere personeelskosten	623	 339.773	308.224
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	976.568	985.659
Teruggenomen	6511	(197.520)	(163.094)
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	476.354	400.393
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	352.360	 1.988
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	352.360	 1.988
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	352.360	 1.988
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	.....	..... (7.535)
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	.....	..... (7.535)
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)
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	..... (-)	.....

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. 2.547.256.866,15 EUR per 31 december 2018 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	62.393
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	36.817,11
95061	.....
95062	.....
95063	525,19
95081	.....
95082	.....
95083	 10.315,61

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	.....	.....	..... 95.608	 712.815
Deelnemingen.....	926	.....	.....	..... 95.608	 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	 0
Op meer dan één jaar	936	.....	.....	.....	.....
Op hoogstens één jaar	937	.....	.....	..... 0	 0

	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	.....	.....
Verwezenlijke 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 : 62 393 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
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	<u>18.963,58 EUR</u>

=====

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 verhuring 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 2018 bedroegen de "onbeschikbare reserves" 201.045.134 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen). Opgesplitst geeft dit 123.072.663 EUR voor het Fonds B2 en 77.972.471 voor het Fonds B.

Van de onbeschikbare reserves Fonds B2 werd, mits uitdrukkelijk akkoord van de bevoegde voogdijministers, voor een totaalbedrag van 229.444.259,86 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 2018 zijn de onbeschikbare reserves Fonds B2 per 31 december 2018 voor 119.032.610,43 EUR of voor 96,72% aangewend.

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 ander pensioenreglement van toepassing.

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

XXII. Orderekeningen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	255 597,11EUR	216.816,42 EUR
Hypothecaire leningsaanvragen in behandeling	90.824.244,11 EUR	71.012.683,09 EUR
Huurhulpverrichtingen in verwezenlijking		
- bestelde werken	704.118,90 EUR	1.035.783,72 EUR

XXIII. Kapitaalsubsidies

De ontvangen kapitaalsubsidies vanwege de Vlaamse Regering in 2018 bedroegen 59.094,15 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 2018 vermeldt op het passief van de balans een overgedragen verlies van 76.400.439,32 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 2018 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018 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 2018

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 2018 herbevestigen de nood van de doelgroep aan betaalbare woonkredieten en sociale huurwoningen.

In 2018 informeerden opnieuw veel gezinnen en alleenstaanden zich bij het VWF over de bijzondere sociale lening of huurwoning die de vennootschap aanbiedt.

Het totaal aantal in 2018 door de vennootschap toegekende (vereffende) leningen bedroeg 2.199.

Eind 2018 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 33.751 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 3.141.450 aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het Vlaams Woningfonds voldeed 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 4.548 kEUR.

1. Verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen)

Overeenkomstig artikel 34 van het decreet dd. 21 december 2017 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2018, werd de machtiging 2018 bepaald op 490.516.000 EUR. In afspraak met het bevoegde kabinet werd deze machtiging vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2017 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 71.012.683 EUR. Naar analogie met 2017 bleef er door de zeer lage marktrente een hoge concurrentie bestaan met de commerciële banken. Hierdoor kon de verbintenissenmachtiging van het begrotingsjaar niet volledig worden benut en werd voor een bedrag van 452.019.428 EUR aan leningsdossiers samengesteld.

Voor het begrotingsjaar 2019 wordt de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen vastgelegd op 484.879.000 EUR zoals bepaald in artikel 35 paragraaf 1 van het decreet dd. 20 december 2018 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap. Voor 2019 wordt deze machtiging vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2018 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 90.824.244 EUR.

Naast de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen, wordt in paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet een bijkomende machtiging bepaald op 20.000.000 EUR voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2019. Dit is een bijkomende opdracht van de Vlaamse Overheid waarbij het Vlaams Woningfonds wordt aangeduid als verstrekker van renteloze huurwaarborgleningen.

2. Lening met rentevermindering

Overeenkomstig het geldende financieringssysteem werden er in de loop van 2018 voor 220.000.000 EUR kredieten opgenomen bij het Vlaamse Gewest. Op 8 januari werd een eerste bedrag van 120.000.000 EUR opgenomen en op 5 september 2018 werd een tweede krediet opgenomen van 100.000.000 EUR. Dit bedrag is lager dan initieel begroot als gevolg van het grote aantal vervroegde terugbetalingen en het lager dan verwachte bedrag aan nieuwe hypothecaire leningen.

3. Huurwaarborgleningen

Het Vlaams huurdecreet dat op 1 januari 2019 in werking treedt, omvat een volledige herziening van het woninghuurrecht in Vlaanderen. Naar aanleiding van de verhoging van het maximale bedrag van de huurwaarborg tot drie maanden wordt hierbij de renteloze huurwaarborglening in het leven geroepen. De huurwaarborgleningen zijn onderworpen aan het besluit van de Vlaamse Regering dd. 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening waarbij het Vlaams Woningfonds als verstrekker werd aangeduid.

Om te anticiperen op deze bijkomende opdracht die ingaat op 1 januari 2019, werden in 2018 de nodige maatregelen getroffen en het personeelsbestand versterkt. Deze maatregelen hadden een (beperkte) negatieve invloed op de werkingskosten van het boekjaar.

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 financieringsmiddelen van het Fonds B2 werden 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 toekenningsvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016. De concrete berekeningswijze ervan 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 werkingsmiddelen van het Fonds B behoren tot het eigen patrimonium van het Vlaams Woningfonds.

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

Afkorting

De verrichtingen van het Vlaams Woningfonds 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 ontplooiden activiteiten verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend uit lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hechtte en de vanaf 1 januari 2016 ontplooiden activiteiten verwezenlijkt door middel van leningen met rentevermindering verstrekt door het Vlaams Gewest. De werking en de lenings- en huuractiviteiten worden 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).

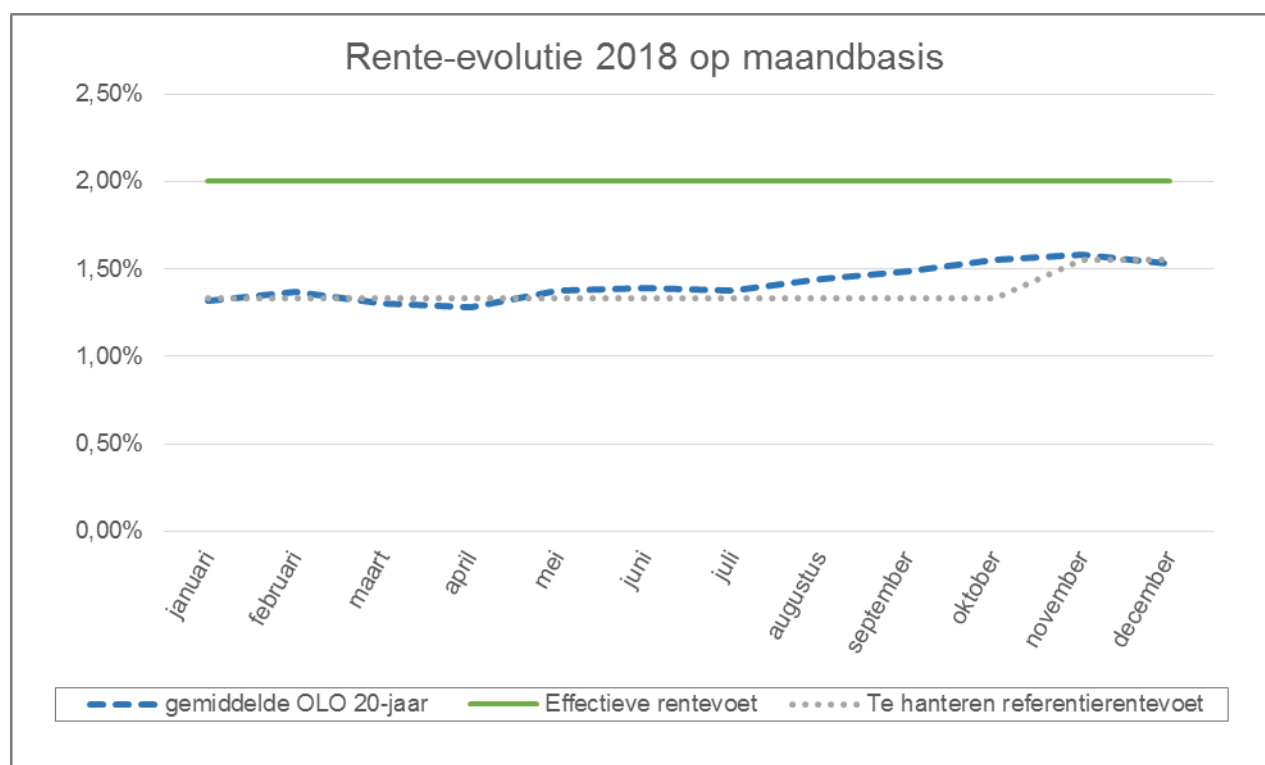
2.1. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN DOORHEEN HET JAAR

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 eengemaakt leningenbesluit dat 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%.

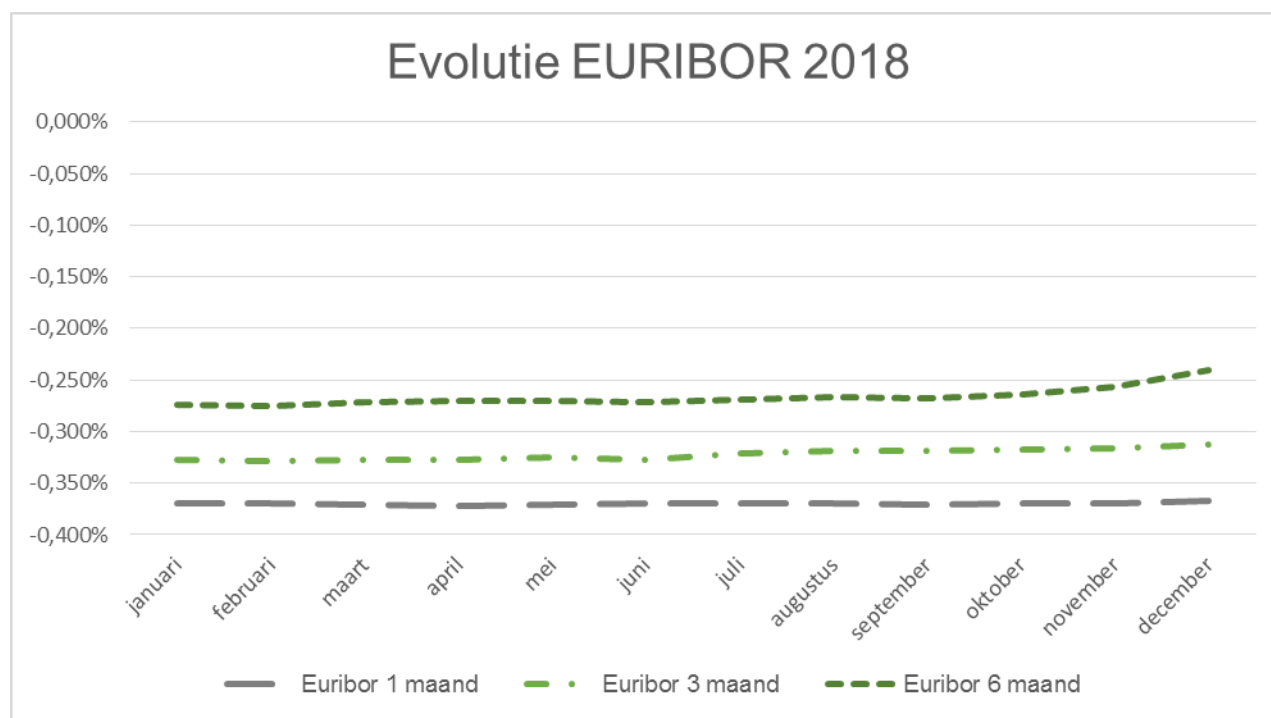
De gemiddelde OLO 20 jaar bleef ook gedurende 2018 op een stabiel, doch uiterst laag niveau. Als gevolg hiervan werden alle nieuwe leningen net als in 2017 toegekend aan 2%.



De lage langetermijnrente zorgde ervoor dat ook in 2018 een sterke concurrentie bleef heersen in de markt van de woonkredieten. Ondanks een hoog bedrag aan vervroegde terugbetalingen van de lopende leningen hadden deze minder invloed op de rente-inkomsten voor het Vlaams Woningfonds. In de loop van 2018 werd dan ook een kentering vastgesteld in de dalende trend van rente-inkomsten en zorgde een verhoogde portefeuille zelfs voor een lichte stijging ervan.

De kortetermijnrente is reeds sinds eind 2015 negatief en kende ook in 2018 weinig fluctuatie. Renteopbrengsten uit beleggingen op korte termijn zijn door de lage kortetermijnrente dan ook uiterst beperkt.

Daarnaast diende ook in 2018 een voortdurende evenwichtsoefening te worden gemaakt om negatieve rentes op cashoverschotten te vermijden. Verschillende banken rekenen immers rente aan op de onmiddellijk opvraagbare rekeningen die bepaalde limieten overschrijden.



In Fonds B werd hierop geanticipeerd door een aangepaste beleggingsstrategie waarbij op langere termijn wordt belegd, 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 kunnen leningen met rentevermindering in kleinere schijven opgenomen worden.

Ondanks de lage rentevoeten en de strenge limieten op het aanhouden van liquiditeiten slaagde het Vlaams Woningfonds erin om negatieve intresten in 2018 te vermijden.

Financiering

Tot 31 december 2015 werden de activiteiten van het Vlaams Woningfonds gefinancierd met via de procedure overheidsopdrachten aanbestede en opgenomen bilaterale lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hechte 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 toekenningsvoorwaarden 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 2016 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol en voor het laatst werd gewijzigd op 11 mei 2017.

In de loop van 2018 werden, zoals het geldend protocol voorziet, kredieten met rentevoetvermindering opgenomen. In de loop van het boekjaar werden 2 opnames verkregen voor een totaal bedrag van 220.000.000 EUR.

In toepassing van het financieringsprotocol wordt voorzien in een toelagesysteem opgedeeld in financierings- en werkingstoelagen. Op 12 april 2018 werd een eerste schijf van de toelagen ontvangen voor een bedrag van 39.752.000 EUR. Het saldo ten bedrage van 9.938.200 EUR aan toelagen dat in de begrotingsaanpassing (BA) 2018 was ingeschreven, werd ontvangen door het VWF op 19 december 2018. De afrekening op basis van de werkelijke kosten zal worden opgenomen in de berekening van de toelagen voor 2019.

Nr.	0421 111 543	A.VOL 33
-----	--------------	----------

Provinciale kantoren

De verkoop van het voormalige provinciaal kantoor te Brugge waarbij een meerwaarde werd gerealiseerd, vond plaats op 25 april 2018.

Als laatste stap in de modernisering en vergroening van het kantorennet werd de procedure tot aankoop van een nieuw kantoor te Antwerpen opgestart in 2018.

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

2.2. BESPREKING VAN DE JAARREKENING 2018

2.2.1. RESULTATENREKENING

Bedrijfs- en financiële opbrengsten

Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op hypothecaire leningen zijn gestegen met 1,7 % in vergelijking met vorig jaar. De stijging van de totale portefeuille aan kredieten had een positieve invloed op de rente-inkomsten uit de hypothecaire leningen en ook de dalende tendens van de gewogen gemiddelde rentevoet op de totale portefeuille in de voorbije jaren kende een kentering in 2018.

Opbrengsten uit beleggingen

Zoals onder hoofdstuk 1 reeds aangehaald, is de opbrengst uit beleggingen sterk afhankelijk van de kortetermijnrentevoeten (zie grafiek blz. 6) en kenden deze een lichte stijging in 2018.

Opbrengsten uit financiële vaste activa

In 2018 werden lagere dividenden door Domus Flandria uitgekeerd die de daling van deze opbrengsten verklaren.

Andere financiële opbrengsten

Op 12 april en 19 december 2018 werden de respectievelijke schijven van 80% en 20% van de financieringstoelage die was ingeschreven in de BA 2018 (inclusief de afrekening voor boekjaar 2017) uitbetaald en dit voor een bedrag van 42.216.000 EUR. Het berekende tegoedsaldo aan financieringstoelagen op basis van de uitvoering 2018 bedroeg 191.960 EUR en zal conform het financieringsprotocol worden opgenomen in de berekening van de financieringstoelage van 2019. Een bedrag van 40.145.960 EUR aan financieringstoelage is toe te wijzen aan 2018.

Commissie schuldsaldoverzekering

De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen stegen beperkt ten opzichte van 2017 en dit in overeenstemming met de evolutie van de betaalde verzekeringspremies voor lopende hypothecaire kredieten door de ontleners.

Andere bedrijfsopbrengsten

Naast de financieringstoelage wordt er in het protocol ook een werkingstoelage voorzien. Samen met de financieringstoelage werden op 12 april en 19 december 2018 ook de respectievelijke schijven van 80% en 20% uitbetaald van de werkingstoelage die was ingeschreven in de BA 2018 (inclusief de afrekening voor boekjaar 2017) en dit voor een bedrag van 7.475.000 EUR. Het berekende saldo aan te veel ontvangen werkingstoelagen op basis van de uitvoering 2018 bedroeg 1.496.690 EUR en wordt mee opgenomen in de berekening van de werkingstoelage van 2019. Een bedrag van 9.864.310 EUR aan werkingstoelage is toe te wijzen aan 2018.

Niet-recurrente opbrengsten

De niet-recurrente opbrengsten in het boekjaar 2018 betreffen voor het overgrote deel de verkoop van het provinciaal kantoor te Brugge die plaatsvond op 25 april 2018 en een meerwaarde opleverde van 327.579 EUR. Het saldo betreft 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 Vlaams Woningfonds 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 5,18% en zal in de toekomst nog verder afnemen.

Werkingskosten

De post "Diensten en diverse goederen" steeg met 12,26 % t.o.v. 2017. Het betreft enerzijds kosten in het kader van de huurhulpactiviteiten ten gevolge van een verhoogde machtiging om deze activiteit te ondersteunen. Anderzijds werden de nodige maatregelen getroffen om de organisatie klaar te stomen voor het toekennen van huurwaarborgleningen vanaf 1 januari 2019. Niettegenstaande de lichte aangroei van de portefeuille en bovenvermelde wijzigingen, blijven de algemene werkingskosten op een laag niveau als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing.

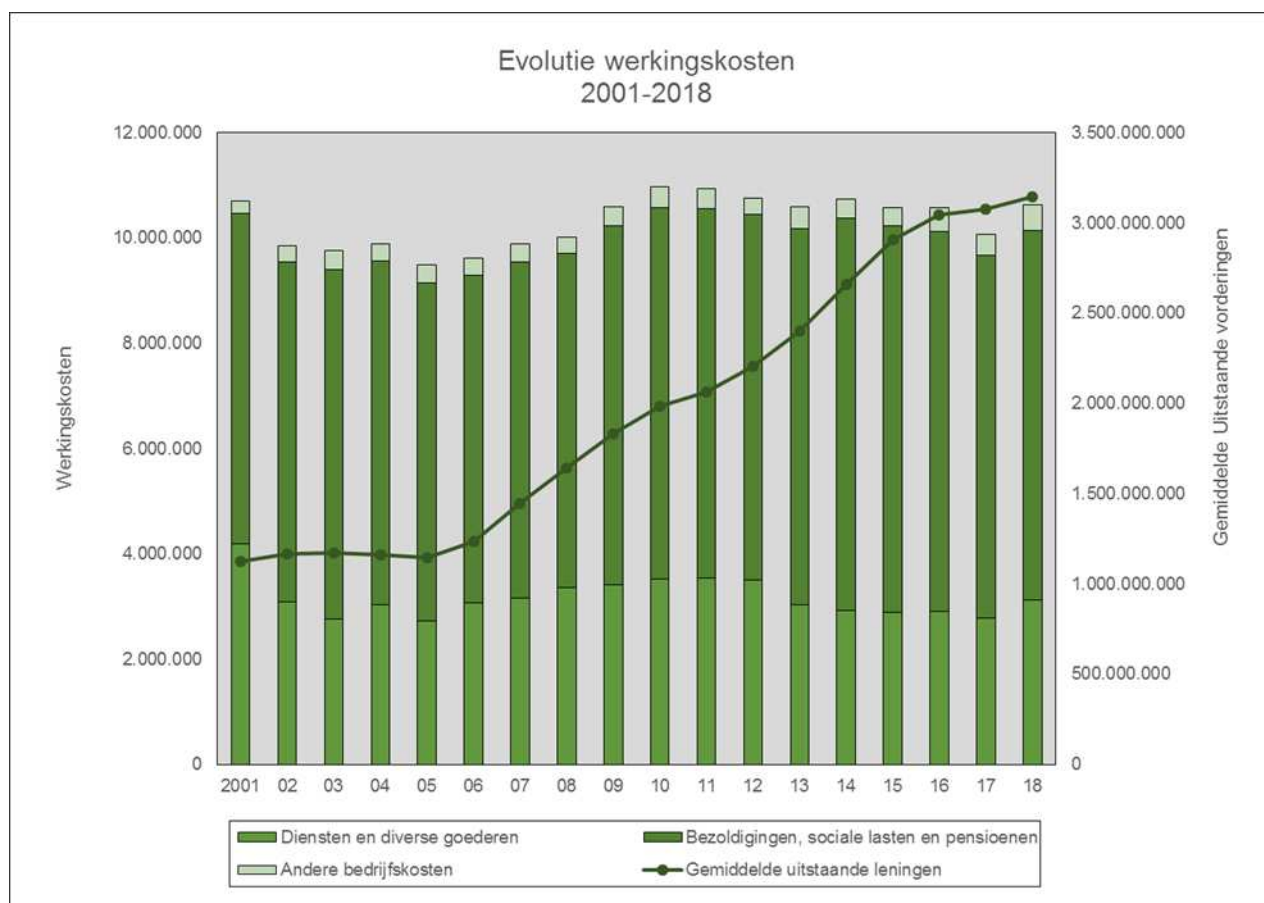
In gevolge de jaarlijkse baremaverhogingen en de verplichte indexatie van 1,83% voorzien in het paritair comité 200 op 1 januari 2018, zijn de “Bezoldigingen” met 1,97% gestegen in vergelijking met vorig boekjaar. Daarenboven werd het personeelsbestand eind 2018 versterkt in het kader van de nieuwe opdracht tot het verstrekken van huurwaarborgleningen vanaf 1 januari 2019. Deze post wordt verder van zeer nabij opgevolgd.

De waardeverminderingen op dubieuze debiteuren daalde met 5,29% ten opzichte van 2017. De toename van de provisie voor geïndividualiseerde schuldvorderingen en het bedrag aan definitief in verlies te nemen schuldvorderingen bleef in 2018 beperkter.

De ‘Andere bedrijfskosten’ stegen met 18,93% of 76 duizend EUR ten opzichte van 2017. De grootste oorzaak hiervan is het uitblijven van een ontheffing inzake de onroerende voorheffingen in 2018. Een rechtzetting wordt verwacht in de loop van 2019.

Conclusie

Onderstaande grafiek toont duidelijk aan dat de totale werkingskosten in het Fonds B2 licht stegen t.o.v. vorig jaar doch de voorbije 10 jaar stabiel bleven in verhouding tot de verdubbeling van de portefeuille aan hypothecaire leningen. Duurzame investeringen in het kader van het tweesporenbeleid en de doorgedreven kostenbeheersing hebben dit mogelijk gemaakt. De stijgende werkingskost van het voorbije boekjaar is vooral toe te schrijven aan de voorbereidingen voor de nieuwe activiteit, nl. het verstrekken van huurwaarborgleningen.



Resultaat van het boekjaar

Het Vlaams Woningfonds doet blijvende inspanningen om de werkingskosten zo laag mogelijk te houden en een optimale dienstverlening te bieden.

Het boekjaar 2018 kon worden afgesloten met een positief resultaat van 711.361,19 EUR.

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

2.2.2. BALANS

Materiële vaste activa: huurhulpverrichtingen

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen
bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2018 129.652.594,58 EUR

In de loop van het jaar 2018 werd een woning verkocht
en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van + 4.426.999,34 EUR

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2018 = 134.079.593,92 EUR

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa daalden in 2018 met 617.207 EUR of 86,41% door de kapitaalvermindering bij Domus Flandria.

Vorderingen

Niettegenstaande er voor 130 miljoen EUR aan vervroegde terugbetalingen werden ontvangen, kan er een netto aangroei in de vorderingen van hypothecaire leningen worden vastgesteld van 1,64% wat de totale portefeuille op 3.206.772.302 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 273.980,95 EUR terwijl de nieuwe toevoegingen 867.434,20 EUR bedragen. Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening (voor zowel de leningen als de huurders) op het einde van 2018 op 5.607.864,20 EUR.

Voor wat de niet-geïndividualiseerde provisie betreft, is er een vermindering van de provisie voor FAB en FST van 168,84 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:

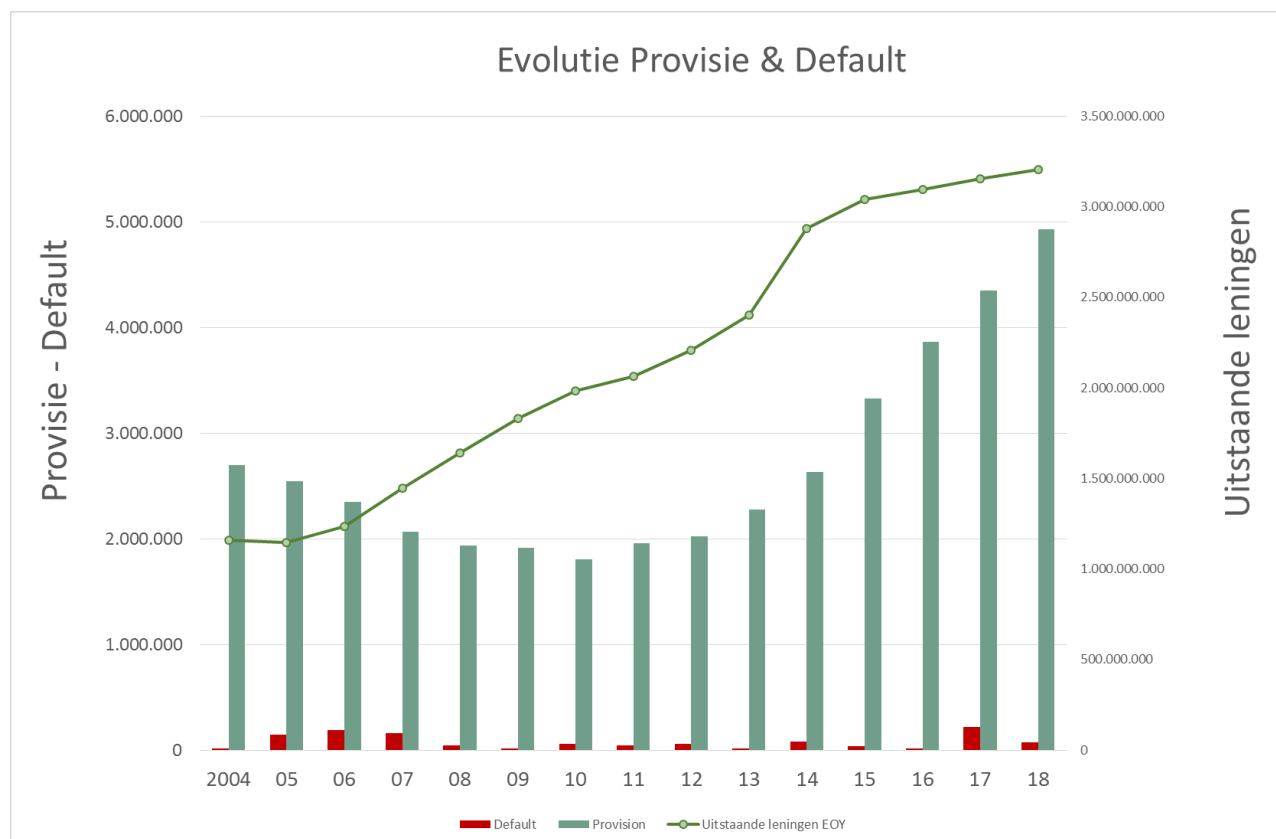
Totale hypothecaire vorderingen	3.189.713.629,76 EUR
Verminderd met de dubieuze vorderingen	4.928.733,06 EUR
Netto basis	3.184.784.896,70 EUR
Aan 0,20 %	6.369.569,79 EUR

De provisies die op die manier werden aangelegd voor de delging van schuldvorderingen bedragen eind 2018 in totaal 11.977.695,13 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:

$$\frac{4.928.733,06 \times 100}{3.189.713.629,76} \text{ of } 0,1545 \%$$

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 intentie van de banken om negatieve rentes aan te rekenen, werd voor beide Fondsen de beleggingsstrategie van 2017 opnieuw geëvalueerd en bevestigd. De Raad van Bestuur besliste om de geldende beleggingsstrategie ook voor 2018 ongewijzigd aan te houden.

Door de aanhoudende lage en zelfs negatieve rente op korte termijn, kan in Fonds B2 niet anders dan blijvend te werken met hoogrentende zichtrekeningen. Liquide middelen worden tijdelijk geparkeerd op termijnrekeningen met een looptijd van maximaal 35 dagen waardoor het onderscheid tussen de geldbeleggingen en de liquide middelen bijzonder klein is. Deze werkwijze wordt gevolgd omdat op die manier de rendementen licht positief zijn t.o.v. de gewone zichtrekeningen ten gevolge de negatieve Euribor.

Door de geldende financiering met rechtstreekse leningen van het Vlaams Gewest, dient de zeer lange procedure betreffende de 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 2018.

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 geldende financieringswijze, het risico op negatieve rente op cashoverschotten en het hoge bedrag aan vervroegde terugbetalingen werd er in 2018 slechts een beperkt bedrag aan leningen opgenomen, namelijk 220 miljoen EUR.

Daarnaast stegen de schulden op meer dan één jaar door de consolidatie van FS3-leningen ten belope van 10 miljoen EUR. Deze leningen werden aangegaan ter financiering van de investeringen voor de huurhulpactiviteiten.

Overlopende rekeningen passief

De overlopende rekeningen op het passief daalden ten opzichte van 2017 als gevolg van de nieuwe financieringswijze.

Resultaatsverdeling

Het te bestemmen winst van het boekjaar bedroeg 711.361,19 EUR.

In overeenstemming met de ter zake geldende ministeriële beslissingen, werd 585.318,21 EUR van de commissielonen ontvangen van de verzekeringsmaatschappij toegevoegd aan het Reservefonds voor Speciale Tussenkomen en 134.391,21 EUR toegevoegd aan het overgedragen verlies.

De winst van het Fonds B2 van 260.434,19 EUR werd in mindering gebracht van het overgedragen verlies. Dit brengt het overgedragen verlies van het Fonds B2 op 75.886.717,84 EUR.

2.2.2. CASHFLOW

Door de aard van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds, 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 44,49 miljoen EUR (saldo van de uitgifte van hypothecaire kredieten en de terugbetalingen) Daarnaast is er een aanwending van de cashflow voor de investeringsactiviteiten voor een bedrag van 4,27 miljoen EUR.

Uit de cashflow van de financieringsactiviteiten ontstond een bron aan middelen ten belope van 32,67 miljoen EUR en daalde de liquiditeitspositie met 16,10 miljoen EUR ter financiering van de bovenstaande activiteiten.

	TOTAAL
<u>CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</u>	
Resultaat na belasting	711.361
Afschrijvingen & waardeverminderingen	3.649.265
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-50.996.592
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-)	7.493.154
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	-562.791
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	-3.621.469
Kapitaalsubsidies	-1.167.057
CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-44.494.128
<u>CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN</u>	
Aankopen van Vaste Activa	-4.820.528
Verkopen van Vaste Activa	546.671
CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-4.273.857
<u>CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN</u>	
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	-20.759.471
Wijziging LT schulden (stijging (+)/daling (-)	52.808.298
Wijziging FVA (stijging (-)/daling (+))	617.187
Wijziging Kapitaal (stijging (-)/daling (+))	-124
CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	32.665.890
TOTAAL CASHFLOW	-16.102.096
<u>NETTO CASH BEWEGING</u>	
Begin toestand Liquide Middelen	29.210.360
Eind toestand Liquide Middelen	13.108.265
NETTO CASH BEWEGING EINDE PERIODE	16.102.096

2.3. PERSONEEL

Het gemiddeld aantal personeelsleden in voltijds equivalenten steeg van 90,90 tijdens het boekjaar 2017 naar 91,80 tijdens het boekjaar 2018. Zoals eerder werd aangehaald, is deze stijging vooral het gevolg van de versterking van het personeelsbestand naar aanleiding van de nieuwe opdracht tot het verstrekken van huurwaarborgleningen vanaf 1 januari 2019. In absolute cijfers steeg het totaal personeelsbestand met 7 personeelsleden van 98 per eind december 2017 naar 105 per eind december 2018.

2.4. FEITEN NA BALANSDATUM

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

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 2018 sluit af met een winst van 711.361,19 EUR. Na toevoeging aan de reserves van Fonds B van 585.318,21 EUR brengt dit het gecumuleerde overgedragen verlies van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 76.400.439,32 EUR.

De Raad van Bestuur wijst er op dat de onbeschikbare reserves in het Fonds B2 van 123.072.662,50 EUR, met instemming van de bevoegde Vlaamse voogdijministers, voor 119.032.610,43 EUR netto of 96,72% werden aangewend per einde van het boekjaar 2018.

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 zittingen 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 2018.

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID
VLAAMS WONINGFONDS
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018
(RPR BRUSSEL, NEDERLANDSTALIGE AFDELING - BTW 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 jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is 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 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening - Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 3.471.840.428 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 711.361 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, 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 het opstellen van 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 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.



Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

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 of 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.

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 bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (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.





Vermelding 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 onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en 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 bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u 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, 21 maart 2019

VGD Bedrijfsrevisoren 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 / 2018 tot 31 / 12 / 2018

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: 200

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	1001	69,6	 42,3	27,3
Deeltijds	1002	29,3	 7,1	22,2
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	91,8	 47,9	43,9

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds	1011	100 004,60	 61 606,40	38 398,20
Deeltijds	1012	26 031,60	 6 069,60	19 962,00
Totaal	1013	126 036,20	 67 676,00	58 360,20

Personeelskosten

Voltijds	1021	5 435 265,58	 3 303 329,51	2 131 936,07
Deeltijds	1022	1 592 744,97	 401 773,51	1 190 971,46
Totaal	1023	7 028 010,55	 3 705 103,02	3 322 907,53

Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	84 939,94	 44 326,15	40 613,79
--	------	----------------	-----------------	----------------

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	90,90	 47,80	43,10
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	126 547,20	 66 697,20	59 850,00
Personeelskosten	1023	6 888 023,80	 3 642 306,44	3 245 717,36
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	75 300,72	 39 597,08	35 703,64

**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	75	 30	 97,9
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	61	 30	 83,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	14	.....	..... 14
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	47	 6	 51,8
lager onderwijs	1200	0	 1	 0,8
secundair onderwijs	1201	17	 2	 18,6
hoger niet-universitair onderwijs	1202	17	 3	 19,4
universitair onderwijs	1203	13	 0	 13
Vrouwen	121	28	 24	 46,1
lager onderwijs	1210	0	 1	 0,8
secundair onderwijs	1211	15	 15	 26,1
hoger niet-universitair onderwijs	1212	6	 6	 10,8
universitair onderwijs	1213	7	 2	 8,4
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	4	.....	..... 4
Bedienden	134	71	 30	 93,9
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	17	0	17
210	.....	.....	.....
211	17	0	17
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	7	3	8,9
310	4	3	5,9
311	3	.....	.....3
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	1	2	2,3
341	.....	.....	.....
342	2	.....	.....2
343	4	1	4,6
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	45	5811	45
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	858,45	5812	716,10
Nettokosten voor de onderneming	5803	47 962,85	5813	39 628,18
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	46 712,65	58131	38 729,66
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	1 250,20	58132	898,52
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	48	5831	46
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	993,2	5832	1 764,40
Nettokosten voor de onderneming	5823	92 519,44	5833	164 336,32
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	.....