

xxxx-xxxxxxx	0421111543	2022	EUR	22.18.19	m82-f	xx/xx/xxxx	76		VOL-inb 1
--------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	-----------

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **Vlaams Woningfonds**
 Rechtsvorm : Coöperatieve vennootschap
 Adres : Ieperlaan Nr : 41 Bus :
 Postnummer : 1000 Gemeente : Brussel
 Land : België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Nederlandstalige
 Internetadres :
 E-mailadres : finadm@vlaamswoningfonds.be

Ondernemingsnummer 0421.111.543

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt 13-01-2012

Deze neerlegging betreft :

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 03-05-2023

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2022 tot 31-12-2022

het vorige boekjaar van de jaarrekening van 01-01-2021 tot 31-12-2021

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

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VOL-inb 6.1, VOL-inb 6.2.1, VOL-inb 6.2.2, VOL-inb 6.2.3, VOL-inb 6.2.4, VOL-inb 6.2.5, VOL-inb 6.3.2, VOL-inb 6.3.4, VOL-inb 6.3.5, VOL-inb 6.3.6, VOL-inb 6.4.1, VOL-inb 6.5.1, VOL-inb 6.5.2, VOL-inb 6.8, VOL-inb 6.17, VOL-inb 6.18.2, VOL-inb 9, VOL-inb 11, VOL-inb 12, VOL-inb 13, VOL-inb 14

**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 vennootschap

Duchateau Alfons

kaderlid
Neptunusstraat 52
2600 Berchem (Antwerpen)
BELGIË

Pauly Danny

ambtenaar
Keernestraat 111
3540 Herk-de-Stad
BELGIË

Demol Els

xx
Hoogveldstraat 15
3020 Herent
BELGIË

De Wasch Eric

gepensioneerd
Pluvierlaan 6
8370 Blankenberge
BELGIË

Nagels Georges

raadgever
Beekhoekstraat 6
2547 Lint
BELGIË

Vanderheyden Gert

gepensioneerd
Adrien Van Roeyenstraat 29
2070 Zwijndrecht
BELGIË

Mannaerts Jef

gepensioneerd
Pieter Kintsstraat 8
9800 Deinze
BELGIË

Van Hoorebeke Johanna

zelfstandige
Lembergsesteenweg 108
9820 Merelbeke
BELGIË

Devoldere Koen

inspecteur van financiën
Guido Gezellelaan 98
8800 Roeselare
BELGIË

Mahieu Marc

gepensioneerd
Vondelstraat 7
1750 Lennik
BELGIË

Becuwe Peter

algemeen directeur
Nachtgalenstraat 97
3210 Lubbeek
BELGIË

VGD bedrijfsrevisoren BV (B00150)

0875430443
Generaal De Wittelaan 17 A
2800 Mechelen
BELGIË

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Roose Bart (AO 2143)

Generaal de Wittelaan 17 A
2800 Mechelen
BELGIË

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 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 vennootschap*,
- 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.

(* Facultatieve vermelding.)

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

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA

OPRICHTINGSKOSTEN

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

Materiële vaste activa

- Terreinen en gebouwen
- Installaties, machines en uitrusting
- Meubilair en rollend materieel
- Leasing en soortgelijke rechten
- Overige materiële vaste activa
- Activa in aanbouw en vooruitbetalingen
- Financiële vaste activa**
 - Verbonden ondernemingen
 - Deelnemingen
 - Vorderingen
 - Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat
 - Deelnemingen
 - Vorderingen
 - Andere financiële vaste activa
 - Aandelen
 - Vorderingen en borgtochten in contanten

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
6.1	20		
	21/28	<u>76.900.211</u>	<u>77.820.028</u>
6.2	21		
6.3	22/27	76.893.918	77.722.127
	22	76.589.009	77.475.602
	23		
	24	304.909	246.525
	25		
	26		
	27		
6.4/6.5.1	28	6.293	97.901
6.15	280/1		
	280		
	281		
6.15	282/3		95.608
	282		95.608
	283		
	284/8	6.293	2.293
	284		
	285/8	6.293	2.293

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>4.427.717.721</u>	<u>3.721.438.103</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29	3.991.847.963	3.586.922.294
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	3.991.847.963	3.586.922.294
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	223.819.361	
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41	223.819.361	
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	165.727.247	100.268.620
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	165.727.247	100.268.620
Liquide middelen		54/58	43.986.730	33.563.090
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	2.336.420	684.099
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	4.504.617.932	3.799.258.131

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng	6.7.1	10/15	<u>141.887.771</u>	<u>142.950.758</u>
		10/11	6.197	6.321
Beschikbaar		110	6.197	6.321
Onbeschikbaar		111	0	0
Herwaarderingsmeerwaarden				
		12		
Reserves		13	204.088.439	203.371.390
Onbeschikbare reserves		130/1	203.769.928	203.052.879
Statutair onbeschikbare reserves		1311	203.769.928	203.052.879
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132	318.511	318.511
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-77.847.544	-77.369.797
Kapitaalsubsidies		15	15.640.679	16.942.844
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>4.362.730.161</u>	<u>3.656.307.373</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	4.001.021.975	3.332.716.882
Financiële schulden		170/4	3.996.636.569	3.332.716.882
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	1.726.411.270	1.898.448.566
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173		
Overige leningen		174	2.270.225.299	1.434.268.316
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	4.385.406	
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	310.291.928	272.581.072
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	254.363.914	222.582.927
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	440.082	410.344
Leveranciers		440/4	440.082	410.344
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.427.400	1.391.926
Belastingen		450/3	514.414	539.076
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	912.986	852.850
Overige schulden		47/48	54.060.532	48.195.875
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	51.416.258	51.009.419
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	4.504.617.932	3.799.258.131

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	15.585.906	13.923.289
Omzet	6.10	70	3.595.418	
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)	71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	11.932.431	13.730.715
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	58.057	192.574
		60/66A	16.715.129	15.011.903
Bedrijfskosten		60		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		600/8		
Aankopen		609		
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)	61		
Diensten en diverse goederen		62	4.458.440	3.087.857
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.10 62	7.566.731	7.344.312
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	4.226.540	4.090.505
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 635/8		
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	463.418	489.229
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	-1.129.223	-1.088.614

N°	0421111543	VOL-inb 4
----	------------	-----------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	78.331.109	83.984.982
Recurrente financiële opbrengsten		75	78.331.109	83.984.982
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	3.821	1.911
Opbrengsten uit vlottende activa		751	71.295.226	62.505.348
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	7.032.062	21.477.723
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	76.962.022	82.833.646
Recurrente financiële kosten	6.11	65	76.962.022	82.833.646
Kosten van schulden		650	74.337.714	80.686.660
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651	1.645.815	1.177.066
Andere financiële kosten		652/9	978.493	969.920
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	239.864	62.722
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13	67/77	
Belastingen		670/3		
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	239.864	62.722
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	239.864	62.722

RESULTAATVERWERKING

Te bestemmen winst (verlies)

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar

Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

Onttrekking aan het eigen vermogen

aan de inbreng

aan de reserves

Toevoeging aan het eigen vermogen

aan de inbreng

aan de wettelijke reserve

aan de overige reserves

Over te dragen winst (verlies)

Tussenkomst van de vennoten in het verlies

Uit te keren winst

Vergoeding van de inbreng

Bestuurders of zaakvoerders

Werknemers

Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-)	9906	-77.129.933	-76.802.878
(+)/(-)	(9905)	239.864	62.722
(+)/(-)	14P	-77.369.797	-76.865.600
	791/2		
	791		
	792		
	691/2	717.611	566.919
	691		
	6920		
	6921	717.611	566.919
(+)/(-)	(14)	-77.847.544	-77.369.797
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXX	156.754.306
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	3.865.479	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	1.019.023	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8181		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	159.600.762	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXX	5.933
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	5.933	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXX	79.284.637
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	4.070.873	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	337.824	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	83.017.686	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	76.589.009	

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa
- Overdrachten en buitengebruikstellingen
- Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

- Geboekt
- Verworven van derden
- Afgeboekt
- Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

- Geboekt
- Teruggenomen
- Verworven van derden
- Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen
- Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	XXXXXXXXXX	1.447.889
8163	214.050	
8173		
(+)/(-) 8183		
8193	1.661.939	
8253P	XXXXXXXXXX	0
8213		
8223		
8233		
(+)/(-) 8243		
8253	0	
8323P	XXXXXXXXXX	1.201.364
8273	155.666	
8283		
8293		
8303		
(+)/(-) 8313		
8323	1.357.030	
(24)	304.909	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - DEELNEMINGEN EN AANDELEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - VORDERINGEN

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Mutaties tijdens het boekjaar

Toevoegingen

Terugbetalingen

Geboekte waardeverminderingen

Teruggenomen waardeverminderingen

Wisselkoersverschillen

Overige mutaties

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8392P	XXXXXXXXXX	95.608
8362		
8372	95.608	
(+)/(-) 8382		
8392	0	
8452P	XXXXXXXXXX	
8412		
8422		
8432		
(+)/(-) 8442		
8452		
8522P	XXXXXXXXXX	
8472		
8482		
8492		
8502		
(+)/(-) 8512		
8522		
8552P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8542		
8552		
(282)		
283P	XXXXXXXXXX	
8582		
8592		
8602		
8612		
(+)/(-) 8622		
(+)/(-) 8632		
(283)		
8652		

ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

- Aanschaffingen
- Overdrachten en buitengebruikstellingen
- Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

- Geboekt
- Verworven van derden
- Afgeboekt
- Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

- Geboekt
- Teruggenomen
- Verworven van derden
- Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen
- Overgeboekt van een post naar een andere

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Mutaties tijdens het boekjaar

- Toevoegingen
- Terugbetalingen
- Geboekte waardeverminderingen
- Teruggenomen waardeverminderingen
- Wisselkoersverschillen
- Overige mutaties

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER
EINDE BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8393P	XXXXXXXXXX	
8363		
8373		
(+)/(-) 8383		
8393		
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
(+)/(-) 8443		
8453		
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
(+)/(-) 8513		
8523		
8553P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8543		
8553		
(284)		
285/8P	XXXXXXXXXX	2.293
8583	4.000	
8593		
8603		
8613		
(+)/(-) 8623		
(+)/(-) 8633		
(285/8)	6.293	
8653		

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen

 Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

 Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

 Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

 Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

 Met een resterende looptijd of opzegtermijn van

 hoogstens één maand

 meer dan één maand en hoogstens één jaar

 meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53	165.727.247	100.268.620
8686	107.276.259	3.272.382
8687	11.450.988	45.996.238
8688	47.000.000	51.000.000
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

 over te dragen kosten

 verkregen opbrengsten

 Rekening-courant B2

 Overlopende rekeningen actief

Boekjaar
594.938
207.915
378.246
1.155.321

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN DE INBRENG

Inbreng

Beschikbaar per einde van het boekjaar
Beschikbaar per einde van het boekjaar
Onbeschikbaar per einde van het boekjaar
Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld
 waarvan niet volgestort
In natura
 waarvan niet volgestort

Wijzigingen tijdens het boekjaar
 terugbetaling twee aandelen

Aandelen op naam
Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXX	6.321
(110)	6.197	
111P	XXXXXXXXXX	
(111)	0	
8790	22.310	
87901	16.113	
8791		
87911		

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	-124	
8702	XXXXXXXXXX	90
8703	XXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Aantal aandelen
Gehouden door haar dochters
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van de inbreng
 Maximum aantal uit te geven aandelen
Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van de inbreng
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Codes	Boekjaar
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Aandelen

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	

BIJKOMENDE TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE INBRENG (WAARONDER DE INBRENG IN NIJVERHEID)

Boekjaar

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP OP DE DATUM VAN JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen overeenkomstig artikel 7:225 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, artikel 14, 4de lid van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen of artikel 5 van het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de vennootschap in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de 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	

Aandeelhoudersstructuur Vlaams Woningfonds CV

31 december 2022

<u>Aandeelhouders die nog moeten volstorten</u>	<u>niet opgevraagd bedrag (post 101)</u>	<u>Volstort</u>	<u>Kapitaal (post 100)</u>	<u>Aantal</u>
GEZINSBOND VZW	8.800,20	3.594,30	12.394,50	50
BOUTSEN Raymond	371,83	123,95	495,78	2
LATINNE Jan	371,83	123,95	495,78	2
VAN BREEN August Marcel	371,83	123,95	495,78	2
OVERDULVE Lydie, echtg. WIJNINCKX J.	371,83	123,95	495,78	2
DE WASCH Eric	371,83	123,95	495,78	2
ARIJS Erik	371,83	123,95	495,78	2
VAN MELE Eric	371,83	123,95	495,78	2
RAYMAECKERS Annemie, echtg. BOEL R.	371,83	123,95	495,78	2
BELLEMANS Robert	371,83	123,95	495,78	2
DE ROECK-ISEBAERT An	371,83	123,95	495,78	2
NAGELS Georges	371,83	123,95	495,78	2
ROPPE Annemie	371,83	123,95	495,78	2
BECUWE Peter	247,88	247,90	495,78	2
DE LEENER Benny	371,83	123,95	495,78	2
DEMOL Els	371,83	123,95	495,78	2
ENNAERT Pascal	371,83	123,95	495,78	2
MAHIEU Marc	371,83	123,95	495,78	2
ONGENA Tom	371,83	123,95	495,78	2
PAULY Danny	371,83	123,95	495,78	2
SPIESSENS Geert	371,83	123,95	495,78	2
TOTAAL code 871	16.112,85	6.197,25	22.310,10	90

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Codes	Boekjaar
8801	254.363.914
8811	
8821	172.037.296
8831	
8841	
8851	82.326.618
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	254.363.914
8802	1.051.051.571
8812	
8822	704.945.132
8832	
8842	
8852	346.106.439
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	4.385.406
8912	1.055.436.977
8803	2.945.584.998
8813	
8823	1.021.466.138
8833	
8843	
8853	1.924.118.860
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	2.945.584.998

GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden

- Financiële schulden
 - Achtergestelde leningen
 - Niet-achtergestelde obligatieleningen
 - Leasingschulden en soortgelijke schulden
 - Kredietinstellingen
 - Overige leningen
- Handelsschulden
 - Leveranciers
 - Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden

Schulden gewaARBORGd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

- Financiële schulden
 - Achtergestelde leningen
 - Niet-achtergestelde obligatieleningen
 - Leasingschulden en soortgelijke schulden
 - Kredietinstellingen
 - Overige leningen
- Handelsschulden
 - Leveranciers
 - Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten
 - Belastingen
 - Bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

Totaal der schulden gewaARBORGd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Codes	Boekjaar
8921	1.898.448.566
8931	
8941	1.898.448.566
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	1.898.448.566
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (posten 450/3 en 179 van de passiva)

- Vervallen belastingschulden
- Niet-vervallen belastingschulden
- Geraamde belastingschulden

Bezoldigingen en sociale lasten (posten 454/9 en 179 van de passiva)

- Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
- Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Codes	Boekjaar
9072	
9073	514.414
450	
9076	
9077	912.986

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

- toe te rekenen kosen
- over te dragen opbrengsten
- Rekening-courant B
- overlopende rekeningen

Boekjaar
45.785.820
704.062
378.246
4.548.130

BEDRIJFSRESULTATEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

NETTO-OMZET

Uitsplitsing per bedrijfscategorie
huurgeld

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN

Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	3.595.418	
740	10.608.522	9.263.921
9086	124	107
9087	105,5	101,8
9088	158.447	149.979
620	5.251.880	5.048.158
621	1.324.230	1.291.570
622	591.473	667.680
623	399.148	336.904
624		

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

Teruggenomen

Op handelsvorderingen

Geboekt

Teruggenomen

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

Andere

Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de vennootschap

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-) 635		
9110		
9111		
9112		
9113		
9115		
9116		
640	462.550	488.361
641/8	868	868
9096		1
9097		0,5
9098		953
617		44.988

FINANCIËLE RESULTATEN

RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN

Andere financiële opbrengsten

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Andere

andere

RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN

Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen

Geactiveerde interesten

Waardeverminderingen op vlottende activa

Geboekt

Teruggenomen

Andere financiële kosten

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

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta

Andere

Bankkosten

andere

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	1.184.714	1.193.103
9126	3.925.202	18.771.589
754		
	1.922.146	1.513.031
6501		
6502		
6510	2.517.262	1.938.596
6511	871.447	761.530
653		
6560		
6561		
654		
655		
	7.048	13.613
	971.445	956.307

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa

Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten

Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa

Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa

Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten

Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa

Andere niet-recurrente financiële opbrengsten

NIET-RECURRENTE KOSTEN

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa

Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)

Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa

Andere niet-recurrente bedrijfskosten

Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

Waardeverminderingen op financiële vaste activa

Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)

Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa

Andere niet-recurrente financiële kosten

Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
76	58.057	192.574
(76A)	58.057	192.574
760		
7620		
7630	58.057	191.438
764/8		1.136
(76B)		
761		
7621		
7631		
769		
66		
(66A)		
660		
(+)/(-) 6620		
6630		
664/7		
(-) 6690		
(66B)		
661		
(+)/(-) 6621		
6631		
668		
(-) 6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingssupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen
- Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

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

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
 - Andere actieve latenties

- Passieve latenties
 - Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	167.105.266
9142	167.105.266
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

- Aan de vennootschap (aftrekbaar)
- Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145		
9146		
9147	1.305.622	1.281.269
9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN

Waarvan

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten

Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

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

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

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

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, 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

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

Boekjaar

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

De vennootschap Vlaams Woningfonds CV heeft haar pensioenplan ingericht ten voordele van haar personeel. Dit pensioenplan is van het type vaste bijdrage-plannen en is geexternaliseerd en gefinancierd via een groepsverzekering. Dit plan bepaalt de storting van de bijdragen door de werkgever en van de werknemers die hoofdzakelijk gericht zijn om een kapitaal te financieren dat dient betaald te worden In geval van leven op de leeftijd van 65 jaar.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Codes	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN en die niet in de resultatenrekening of balans worden weergegeven

Boekjaar

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
1.898.448.566

waarborg verstrekt ter dekking van schulden

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Financiële vaste activa

- Deelnemingen
- Achtergestelde vorderingen
- Andere vorderingen

Vorderingen

- Op meer dan één jaar
- Op hoogstens één jaar

Geldbeleggingen

- Aandelen
- Vorderingen

Schulden

- Op meer dan één jaar
- Op hoogstens één jaar

Persoonlijke en zakelijke zekerheden

- Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen
- Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap

Andere betekenisvolle financiële verplichtingen

Financiële resultaten

- Opbrengsten uit financiële vaste activa
- Opbrengsten uit vlottende activa
- Andere financiële opbrengsten
- Kosten van schulden
- Andere financiële kosten

Realisatie van vaste activa

- Verwezenlijkte meerwaarden
- Verwezenlijkte minderwaarden

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(280/1)		
(280)		
9271		
9281		
9291		
9301		
9311		
9321		
9331		
9341		
9351		
9361		
9371		
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441		
9461		
9471		
9481		
9491		

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Financiële vaste activa

- Deelnemingen
- Achtergestelde vorderingen
- Andere vorderingen

Vorderingen

- Op meer dan één jaar
- Op hoogstens één jaar

Schulden

- Op meer dan één jaar
- Op hoogstens één jaar

Persoonlijke en zakelijke zekerheden

- Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen
- Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap

Andere betekenisvolle financiële verplichtingen

ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

Financiële vaste activa

- Deelnemingen
- Achtergestelde vorderingen
- Andere vorderingen

Vorderingen

- Op meer dan één jaar
- Op hoogstens één jaar

Schulden

- Op meer dan één jaar
- Op hoogstens één jaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252		
9262		
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, werd géén enkele transactie opgenomen. 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 CV heeft met haar bestuurders en aandeelhouders de volgende transacties : - bestuurdersbezoldigingen : 65.819,56 EUR - betalingen Gezinsbond 9 742,93 EUR Verder zijn er géén transacties met de aandeelhouders en de bestuurders

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voor naamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

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
9500	
9501	
9502	
9503	65.820
9504	

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

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	42.350
95061	
95062	
95063	51
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE VENNOOTSCHAP DIE ONDERWORPEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE VENNOOTSCHAP INDIEN ZIJ DOCHTERVENNOOTSCHAP OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERVENNOOTSCHAP 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)*:

WAARDERINGSREGELS

3 Waarderingsregels

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

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 uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen, 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.

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

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.



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 de debiteur, die zijn verplichtingen niet nagekomen heeft, vervolgd werd en de maximale looptijd voor de terugbetaling van de huurwaarborglening is verstreken;
- wanneer bij huurders, niet-geïnde huurgelden voorkomen.

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

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 die de door Fonds B2 verwezenlijkte winsten bevat waarvan de Vlaamse Regering het gebruik regelt bij toepassing van artikel 4.65 van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 31 december 2022 bedroegen de “onbeschikbare reserves” 203 694 446 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen). Opgesplitst geeft dit 123 072 662,50 EUR voor het Fonds B2 en 80 621 783,54 EUR voor het Fonds B.

Van de onbeschikbare reserves Fonds B2 werd, mits uitdrukkelijk akkoord van de bevoegde voogdijministers, voor een totaalbedrag van 228 896 387,03 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 2022 zijn de onbeschikbare reserves Fonds B2 per 31 december 2022 voor 102 740 731,84 EUR of voor 83,48 % aangewend.

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. Dit komt overeen met de in het verleden in resultaat genomen afschrijvingen en heeft geen invloed op het resultaat.



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 Vlaams Woningfonds 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.

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.

Overlopende rekeningen

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

Pensioenregeling

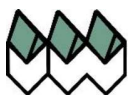
Het pensioenreglement heeft als doel aanvullende ouderdoms- en overlevingsrenten te verzekeren, eventueel gedeeltelijk overdraagbaar ten gunste van de partner.

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

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

Bijzonderheden

De cijfers van vorig boekjaar zijn niet in overeenstemming met de cijfers die per boekjaar 31 december 2021 zijn neergelegd op de Nationale Bank van België. De jaarrekening per 31 december 2021 werd opgesteld en neergelegd 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. De jaarrekening per boekjaar 31 december 2022 wordt daarentegen opgesteld op basis van het volledig model voor kapitaallose vennootschappen zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) en ter beschikking gesteld door de Nationale Bank van België. Echter betreft het slechts een wijziging van het model en is het resultaat van vorig boekjaar zelf niet gewijzigd.



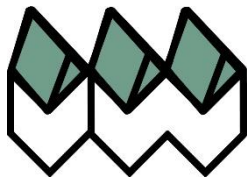
N°	0421111543	VOL-inb 6.20
----	------------	--------------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

De cijfers van vorig boekjaar zijn niet in overeenstemming met de cijfers die per boekjaar 31-12-2021 zijn neergelegd op de Nationale Bank van België. De jaarrekening per 31-12-2021 werd opgesteld en neergelegd 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. De jaarrekening per boekjaar 31-12-2022 wordt daarentegen opgesteld op basis van het volledig model voor kapitaallose vennootschappen zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) en ter beschikking gesteld door de Nationale Bank van België. Echter betreft het slechts een wijziging van het model en is het resultaat van vorig boekjaar zelf niet gewijzigd.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN
DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG



VLAAMS WONINGFONDS cv

Maatschappelijke zetel
Ieperlaan 41
1000 BRUSSEL

KBO 0421 111 543 RPR Brussel
FSMA 016598 A

JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2022

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw, mijnheer

Hierbij stellen wij u, in overeenstemming met artikel 35 van de statuten, het jaarverslag 2022 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2022 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
- waarderingsregels
- orderekeningen

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 2022 bevestigen de nood van de doelgroep aan betaalbare woonkredieten, ondersteuning voor de samenstelling van een huurwaarborg en sociale huurwoningen.

In 2022 informeerden opnieuw veel gezinnen en alleenstaanden zich bij het VWF over de bijzondere sociale lening of huurwoning die de vennootschap aanbiedt. Sinds 1 januari 2019 kan de doelgroep ook terecht bij het VWF voor een huurwaarborglening. Sinds 1 januari 2021 werd het Vlaams Woningfonds aangeduid als unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen.

Het totaal aantal in 2022 door de vennootschap toegekende (vereffende) bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen bedroegen respectievelijk 4 529 en 5 015.

Eind 2022 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 35.843 Hypothecaire kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 3 327 705 aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

De investeringen in de huurhulpsector bedroegen 3 465 kEUR.



1.1 Verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen)

Overeenkomstig artikel 17 paragraaf 1 van het decreet dd. 23 december 2021 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2022, werd de machtiging 2022 bepaald op 1 001 988 878 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel werd de machtiging vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2021 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 173 407 825 EUR. Overeenkomstig artikel 11 van het decreet dd. 8 juli 2022 houdende aanpassing van de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2021, werd de machtiging 2022 op 1 034 262 871 EUR gebracht. Bij ministerieel besluit van 10 november 2022 werd een bijkomende machtiging verleend ten belope van 150 000 000 EUR. Op de verbintenissenmachtiging van het begrotingsjaar (incl. ruiter 2021-2022) werd voor een bedrag van 965 000 972 EUR aan leningen vereffend.

Naast de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen, werd in paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet een machtiging bepaald voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2022 van 20 000 000 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel werd de machtiging voor 2022 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2021 in samenstelling zijnde huurwaarborgleningen, zijnde 2 402 674 EUR. Op deze verbintenissenmachtiging werd in de loop van 2022 voor een bedrag van 8 495 390 EUR aan leningen vereffend.

Tevens werd onder paragraaf 3 van het vermeld begrotingsartikel een machtiging aan het Vlaams Woningfonds toegekend voor de overname van de in het verleden toegekende provincieleningen Oost-Vlaanderen voor een maximaal gewaardeerd bedrag van 13 251 235 EUR.

Voor het begrotingsjaar 2023 wordt de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen vastgelegd op 1 339 587 004 EUR zoals bepaald in artikel 84 paragraaf 1 van het decreet dd. 16 december 2022 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap. In overeenstemming met datzelfde artikel wordt de machtiging voor 2023 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2022 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 378 772 277 EUR.

In paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet wordt opnieuw een machtiging bepaald voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2023 van 20 000 000 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel wordt de machtiging voor 2023 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2022 in samenstelling zijnde huurwaarborgleningen, zijnde 3 000 230 EUR.

1.2 Leningen met rentevermindering

Overeenkomstig het geldende financieringssysteem werden er in de loop van 2022 voor 912 000 000 EUR aan lange termijn kredieten opgenomen bij het Vlaams Gewest. De machtiging die hiervoor werd voorzien bij BA2022 werd hierdoor volledig uitgeput als gevolg van het hoge bedrag aan vereffende hypothecaire leningen. Er kon daarenboven tegen eind 2022 opnieuw een hoger bedrag aan liquide middelen beschikbaar gehouden worden door het wegvallen van de negatieve rente die tot augustus 2022 door de banken aangerekend werd.

Met akkoord van de administratie Financiën en begroting werd de opvraagperiode voor nieuwe leningen bij het Vlaams Gewest sinds 12 januari 2021 ingekort tot 30 dagen. Sinds eind oktober 2021 gelden aangepaste modaliteiten waarbij voor de financiering van de activiteiten gebruik kan gemaakt worden van korte termijn leningen met een minimumbedrag per opname van 25 mio EUR. Deze korte termijn leningen worden op het eind van elk kwartaal geconsolideerd en omgezet in een lange termijn krediet. Op 19 september 2022 werd overeengekomen met het departement Financiën en begroting om voor de financiering van het VWF blijvend met korte termijnkredieten te werken die



op het eind van elk kwartaal worden geconsolideerd en omgezet in lange termijnkredieten. Het minimumbedrag per opname van vermelde korte termijnkredieten werd opnieuw verhoogd tot 50 mio EUR en de opvraging dient te gebeuren 30 dagen voorafgaand aan de effectieve opnamedatum. Door de aanpassing van de opnamevoorwaarden van leningen bij het Vlaams Gewest worden de liquiditeits- en kredietrisico's bij het VWF tot een minimum te beperkt en kan aan alle financiële verplichtingen voldaan worden.

1.3 Huurwaarborgleningen

Het Vlaams Woningfonds staat sinds 1 januari 2019 in voor het verstrekken van de renteloze huurwaarborglening.

In 2022 werden door het Vlaams Woningfonds 5 015 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 8 495 390 EUR. Per eind 2022 waren er voor een totaal bedrag van 3 000 230 EUR aan huurwaarborgleningen in samenstelling waarvan er voor een totaal bedrag van 2 079 684 EUR principieel waren goedgekeurd.

1.4 Provincieleningen Oost-Vlaanderen

Op 1 mei 2022 werd de overeenkomst tot overdracht van de aanvullende woonleningen van de provincie Oost-Vlaanderen tot uitvoering gebracht.

Op 31 december 2022 staat hiervoor een vordering geboekt ten belope van 10,4 mio EUR en bevat de portefeuille 2.273 leningen openstaande leningen.



2 Bespreking van de cijfers

Werkingsskader

De jaarrekening 2022 van het Vlaams Woningfonds wordt opgesteld op basis van het volledig model voor kapitaallose vennootschappen (versie 2021) zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) en ter beschikking gesteld door de Nationale Bank van België.

In overeenstemming met artikel 4.186 van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen, 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 termijnskredieten, 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 worden vastgesteld door artikel 4.184 van eerder vermeld uitvoeringsbesluit. De concrete berekeningswijze ervan werd eind december 2015 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol dat op 16 mei 2022 voor het laatst werd gewijzigd.

De financiering en de werkingssmiddelen 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.

Afkortingen

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 ontplooiende activiteiten verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend uit lange termijnskredieten waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hechtte en de vanaf 1 januari 2016 ontplooiende 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 werkingss- 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 Tussenkomensten), FAB (Fonds voor Aankoop van Bouwgrond) en RF6 (reservefonds waarmee sociale leningen werden verstrekt).



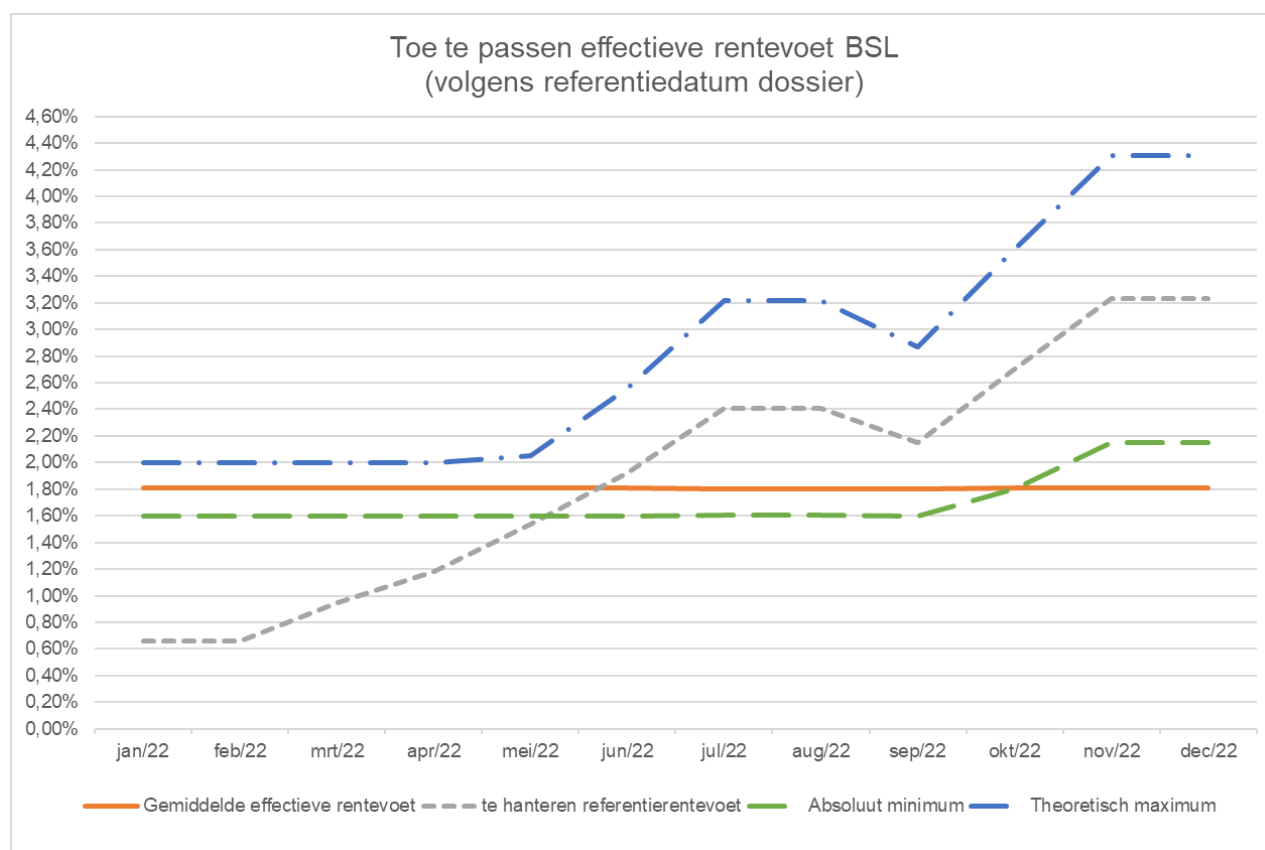
2.1 Belangrijkste gebeurtenissen doorheen het jaar

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

Rente-evolutie en andere invloeden op de leningsactiviteit

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. Voor de bepaling van de absolute minimumrentevoet van de bijzondere sociale leningen wordt sinds 3 juli 2020 gedifferentieerd volgens looptijd en varieert deze tussen 1,60% en 2,00%.

De gemiddelde OLO 20 jaar kende sinds aanvang 2022 een aanzienlijke stijging. Ondanks de stijgende referentierentevoet die hieruit voortvloeit, duurde het nog tot oktober 2022 vooraleer de absolute minimumrentevoet voor nieuwe hypothecaire kredieten boven de 1,8% bepaald werd. De gewogen gemiddelde effectieve rente van alle hypothecaire kredieten toegekend in 2022 bedroeg 1,81%.



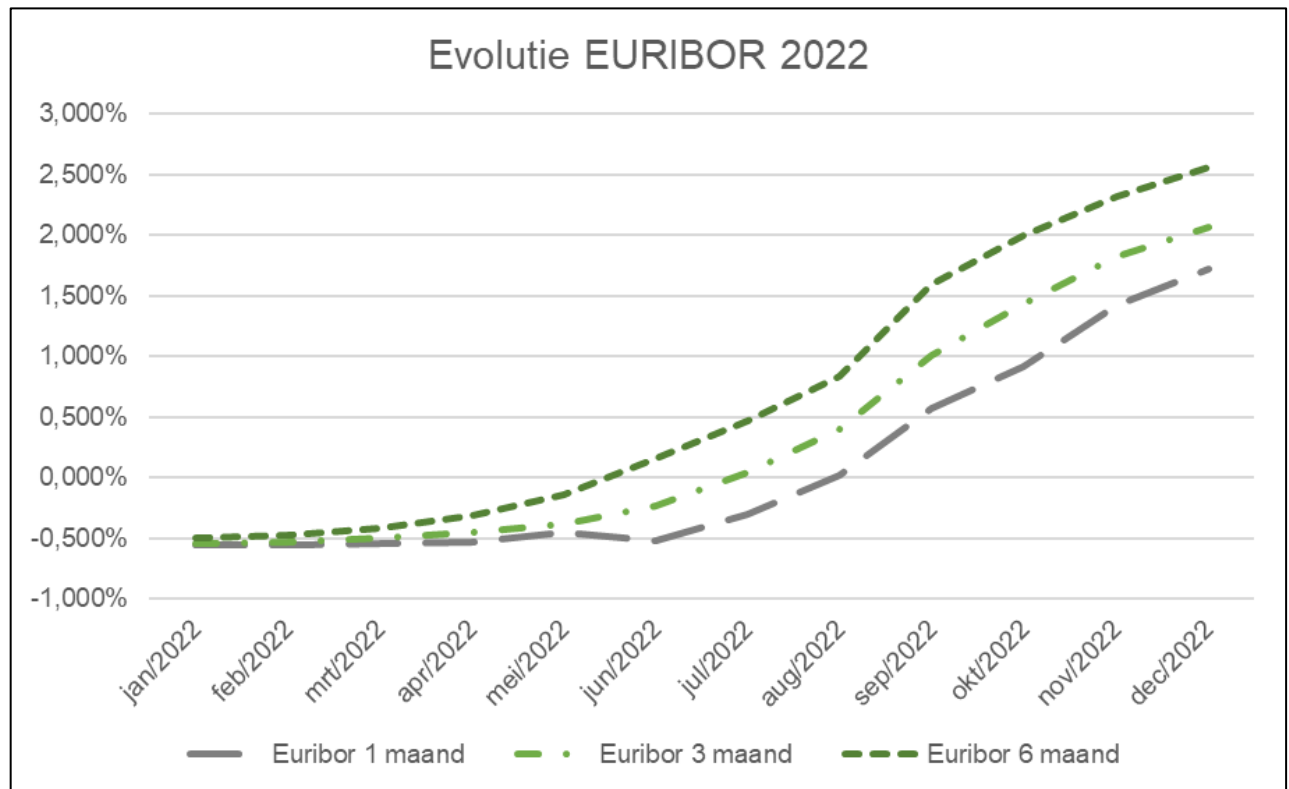
De stijgende langetermijnrente leidde sinds midden 2022 tot een stijging van de marktrente op hypothecaire leningen en zorgde ervoor dat de sociale rentevoet van de Vlaamse Woonlening aanzienlijk concurrentiëler werd. In de loop van 2022 werd dan ook groter aantal aanvragen en toekenningen genoteerd als het logische gevolg hiervan.

Tot augustus 2022 bleef het voor het VWF onmogelijk om negatieve rentes op cashoverschotten te vermijden. Verschillende banken rekenden immers rente aan op de onmiddellijk opvraagbare rekeningen alsook op de termijnrekeningen indien die de door hen opgelegde maximumlimieten overschreden.



De kortetermijnrente kende in 2022 een stijging en na een lange periode van negatieve rente werden vanaf de zomer van 2022 positieve tarieven genoteerd.

Als gevolg van deze stijgende marktrente vielen de limieten op het aanhouden van liquiditeiten en bijgevolg ook de aanrekening van strafrente bij alle banken vanaf 1 september 2022 volledig weg.



In Fonds B wordt een aangepaste beleggingsstrategie aangehouden waarbij op langere termijn wordt belegd, maar steeds met kapitaalsgarantie. In de huidige marktsituatie en met de defensieve beleggingsstrategie bleef het bij aanvang 2022 moeilijk om op middellange termijn een minimaal rendement te bekomen op nieuwe beleggingen. Door de stijgende marktrente kon in de tweede helft van het boekjaar ingestapt worden in nieuwe beleggingen met rendabelere voorwaarden.

Voor wat Fonds B2 betreft, werden de nodige maatregelen getroffen om tot augustus 2022 de liquide middelen binnen bepaalde grenzen te houden en zo de aanrekening van negatieve rente zo veel mogelijk te vermijden. Door de negatieve depositorente die werd aangerekend door de ECB en de geldende maximumlimieten die hierdoor worden opgelegd door de banken slaagde het VWF er in 2022 niet in om negatieve rente op de aangehouden liquiditeiten te vermijden. De aangerekende strafrente door de banken bleef voor 2022 echter beperkt. Sinds september 2022 viel de aanrekening van strafrente door de banken weg als gevolg van de stijgende kortetermijnrente en de verhoging van de depositorente door de ECB. Er kon daarenboven opnieuw gebruik gemaakt worden van termijnrekeningen met een opvraagtermijn van maximaal 35 dagen en dit conform het geldende beleggingskader met een (beperkte) opbrengst uit korte termijn beleggingen in Fonds B2 tot gevolg.

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 uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (art. 4.184). 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 16 mei 2022.

In de loop van 2022 werden, zoals het geldend protocol voorziet, kredieten met rentevoetvermindering opgenomen. In de loop van het boekjaar werden 4 van dergelijke lange termijn kredieten opgenomen voor een totaal bedrag van 912 000 000 EUR.

In toepassing van het financieringsprotocol wordt voorzien in een toelagesysteem opgedeeld in financierings- en werkingstoelagen. Op 5 juli 2022 werd een eerste schijf van de toelagen ontvangen voor een bedrag van 14 140 000 EUR. Een tweede schijf aan toelagen ten bedrage van 3 535 000 EUR werd ontvangen op 1 december 2022. De afrekening op basis van de werkelijke kosten zal worden opgenomen in de berekening van de toelagen voor 2023.



2.2 Bespreking van de jaarrekening 2022

2.2.1 Resultatenrekening

Bedrijfs- en financiële opbrengsten

Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op leningen zijn stegen met 13,92 % in vergelijking met vorig jaar. Deze aanzienlijke stijging is hoofdzakelijk te verklaren door de versterkte positie van het Vlaams Woningfonds op de markt van de hypothecaire leningen. Sinds 1 januari 2021 treedt het VWF immers op als unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen. De stijging van de marktrente op hypothecaire leningen met een hoge quotiteit, die sinds midden 2022 wordt genoteerd, zorgde er daarenboven voor dat de belangstelling in bijzondere sociale leningen aan een sociaal tarief aanzienlijk toenam.

Opbrengsten uit beleggingen

Zoals onder hoofdstuk 1 reeds aangehaald, is de opbrengst uit beleggingen sterk afhankelijk van de kortetermijnrentevoeten (zie grafiek blz. 6). Door de stijgende marktrente werd een (beperkte) stijging gerealiseerd van de opbrengsten uit beleggingen en dit voornamelijk door de nieuwe beleggingen waarop in 2022 werd ingeschreven met eigen middelen.

Opbrengsten uit financiële vaste activa

In 2022 werd een beperkt dividend ontvangen voor de deelneming in Domus Flandria. In de loop het boekjaar werd Domus Flandria vereffend waardoor er op het eind van 2022 geen deelnemingen meer zijn.

Andere financiële opbrengsten

Op 5 juli en 1 december 2022 werden de respectievelijke schijven van 6 196 800 EUR en 1 549 200 EUR van de voorziene financieringstoelage (BA 2022 inclusief de afrekening voor boekjaar 2021) uitbetaald en dit voor een totaalbedrag van 7 746 000 EUR. Het berekende saldo aan te veel ontvangen financieringstoelagen op basis van de uitvoering 2022 bedroeg 1 276 568 EUR en wordt mee opgenomen in de berekening van de financieringstoelage van 2023.

Een bedrag van 3 925 202,15 EUR aan financieringstoelage is toe te wijzen aan 2022.

Commissie schuldsaldoverzekering

De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen stegen ten opzichte van 2021 en dit in overeenstemming met de evolutie van de betaalde verzekeringspremies voor lopende hypothecaire kredieten door de ontleners. De negatieve impact op de commissies door de wijzigingen inzake het eengemaakt leningenbesluit waarbij de verplichting tot afsluiten van een schuldsaldoverzekering kwam te vervallen, werd in 2022 gecompenseerd door de grotere hoeveelheid aan nieuwe leningen dat werd afgesloten bij het VWF.

Andere bedrijfsopbrengsten

Naast de financieringstoelage wordt er in het protocol ook een werkingstoelage voorzien. Samen met de financieringstoelage werden op 5 juli en 1 december 2022 de respectievelijke schijven van 7 943 200 EUR en 1 985 800 EUR uitbetaald van de werkingstoelage die was ingeschreven in de BA 2022 (inclusief de afrekening voor boekjaar 2021). Het berekende saldo aan te veel ontvangen



werkingstoelagen op basis van de uitvoering 2022 bedroeg 2 988 209 EUR en wordt mee opgenomen in de berekening van de werkingstoelage van 2023.

Een bedrag van 10 608 522 EUR aan werkingstoelage is toe te wijzen aan 2022.

Niet-recurrente opbrengsten

De niet-recurrente opbrengsten in het boekjaar 2022 vloeien voort uit de gerealiseerde meerwaarden op occasionele verkopen van woningen na uitwinning van de lening en werden enkel in Fonds B gerealiseerd.

Bedrijfs- en financiële kosten

Kosten van schulden

In uitvoering van de geldende financieringswijze kan het Vlaams Woningfonds zich rechtstreeks financieren bij het Vlaams Gewest door middel van kredieten met rentevermindering tot 0%. Hierdoor daalde de rentelast t.o.v. vorig boekjaar met 7,87% en zal deze in de toekomst nog verder afnemen.

Verdeling van de algemene kosten

Naar aanleiding van de invoering van het protocol en de daarin voorziene werkingstoelagen werd beslist om vanaf 2016, waar mogelijk, de opbrengsten en kosten rechtstreeks in het betreffende Fonds te boeken. Het beperkte saldo wordt sindsdien verdeeld volgens de vaste verdeelsleutel 99% Fonds B2 en 1% Fonds B.

Werkingskosten

De post “Diensten en diverse goederen” steeg met 44,39% t.o.v. 2021. Ondanks de opdracht om als enige verstrekker van bijzondere sociale leningen te opereren, blijven de algemene werkingskosten alsnog onder controle als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing. De meeruitgaven in 2022 hebben betrekking op de voorbereiding van de uitbreiding van de opdracht van het VWF. Vanaf 1 januari 2023 wordt het beheer van de portefeuille VMSW overgenomen en gebeurt de verwerking van de aanvragen ‘Verzekering Gewaarborgd Wonen’ door het Vlaams Woningfonds. Daarnaast werd de overdracht van het patrimonium huurhulp volop voorbereid met bijkomende kosten tot gevolg.

De bezoldigingen stegen met 3,03% in vergelijking met vorig boekjaar. De verplichte indexatie van 3,58% op 1 januari 2022 zoals voorzien in het paritair comité 200 alsook de verplichte baremaverhogingen verklaren deels de stijging van de post “Bezoldigingen”. Op het eind van 2022 was het personeelsbestand versterkt om vanaf 1 januari 2023 het beheer van de portefeuille BSL van het VMSW voor haar rekening te kunnen nemen. Het personeelsbestand groeide in de loop van 2022 met 17 personen aan waardoor er 124 personeelsleden in dienst waren op eind 2022. De personeelskosten worden verder van zeer nabij opgevolgd.

De waardeverminderingen op dubieuze debiteuren steeg in 2022 met 39,82% ten opzichte van 2021. De toename van deze post is te verklaren door de voorziening die wordt aangelegd voor wanbetaling bij huurwaarborgleningen enerzijds en de hogere provisie voor de sterk gestegen portefeuille aan bijzondere sociale leningen anderzijds.

De ‘Andere bedrijfskosten’ daalden met 25 811 EUR ten opzichte van 2021.

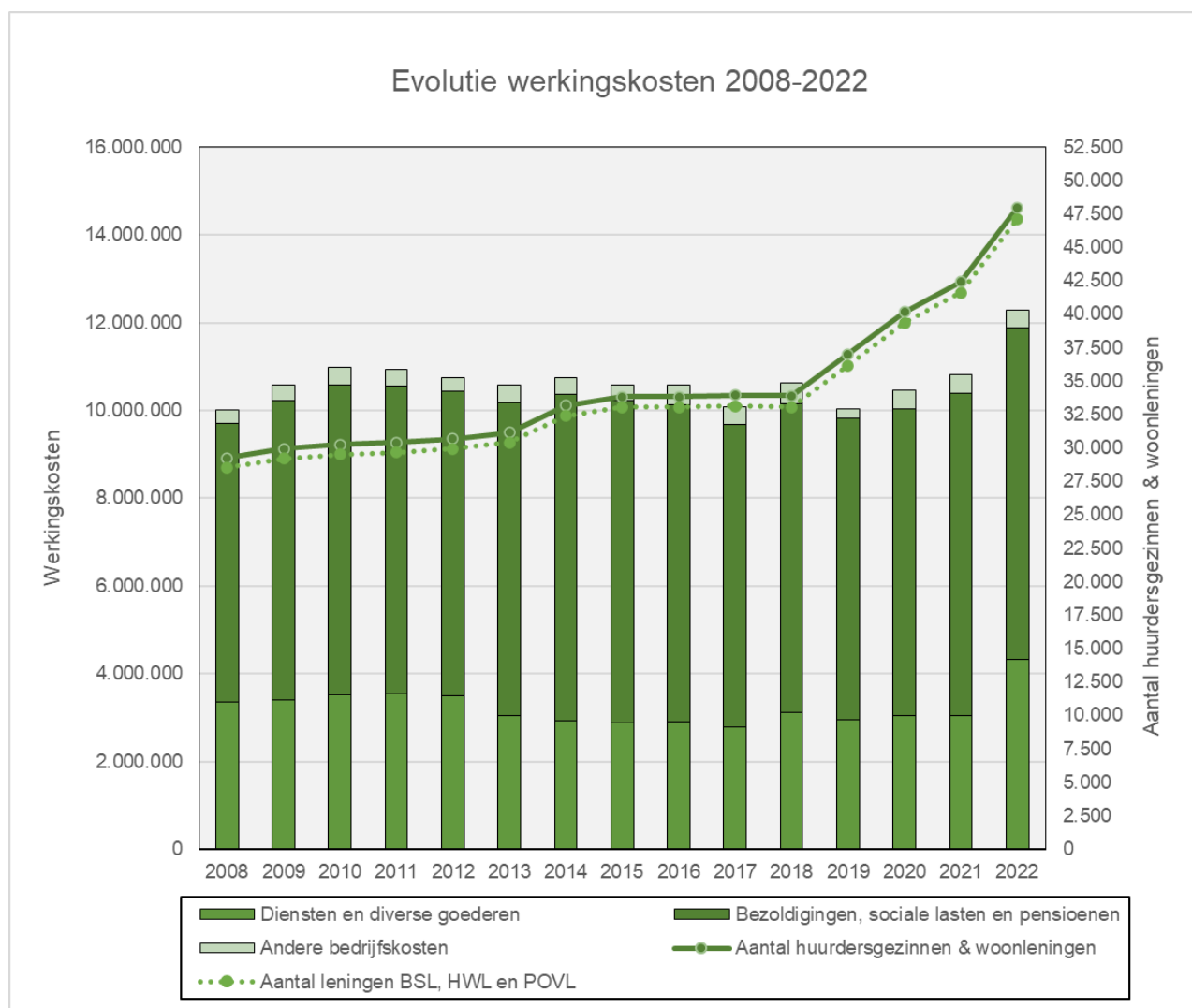


Conclusie

Onderstaande grafieken tonen duidelijk aan dat de totale werkingskosten in het Fonds B2 de voorbije jaren sterk onder controle werden gehouden ondanks de stijging van de portefeuille aan hypothecaire leningen. Deze werkingskosten dekken uiteraard ook de overige activiteiten van het VWF waaronder de toekenning van huurwaarborgleningen en sociale verhuur. Het aantal gezinnen dat door het Vlaams Woningfonds ondersteund wordt op de woningmarkt steeg aanzienlijk en dit ondermeer door de uitbreiding van de opdracht van het VWF om sinds 1 januari 2021 als enige verstrekker van nieuwe bijzondere leningen (BSL) in Vlaanderen op te treden alsook door de toekenning van huurwaarborgleningen (HWL) sinds 1 januari 2019. Daarenboven werden in de loop van 2022 de provincieleningen Oost-Vlaanderen (POVL) overgenomen.

In de loop van 2022 werden bijkomende uitgaven gedaan voor de uitbreiding van de opdracht van het Vlaams Woningfonds vanaf 2023. Zo wordt de portefeuille van de VMSW vanaf 1 januari 2023 door het VWF beheerd en zullen alle aanvragen voor de 'Verzekering Gewaarborgd Wonen' vanaf diezelfde datum via het VWF verlopen. Zo wordt het doelpubliek van de organisatie verder uitgebreid en worden steeds meer Vlaamse gezinnen door het Vlaams Woningfonds ondersteund bij hun woonoplossing.

De mate waarin de totale werkingskosten tot op heden evolueerden is het resultaat van de doorgedreven kostenbeheersing.



Resultaat van het boekjaar

Het Vlaams Woningfonds doet blijvende inspanningen om de werkingsmiddelen zo efficiënt mogelijk in te zetten en een optimale dienstverlening te bieden.

Het boekjaar 2022 kon worden afgesloten met een positief resultaat van 239 864,10 EUR.

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



2.2.2 Balans

Materiële vaste activa: huurhulpverrichtingen (HH-ZR)

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen
bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2022 **147 254 586,96 EUR**

In de loop van het jaar 2022 werden woningen aan- en verkocht
en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van **+ 2 879 438,43 EUR**

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2022 = **150 134 025,39 EUR**

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa daalden in 2022 sterk door vereffening van Domus Flandria. De financiële vaste activa bestaan per eind 2022 uitsluitend nog uit betaalde waarborgen en voorschotten.

Vorderingen

Met betrekking tot de vordering uit hypothecaire leningen werd tegen het eind van 2022 een aanzienlijke stijging van 17,83% vastgesteld wat de totale vordering uit hypothecaire leningen op 4 190 494 478,99 EUR bracht. De verklaring hiervoor ligt voornamelijk in de uitvoering van de opdracht van het VWF om vanaf 1 januari 2021 als uniek verstrekker van bijzondere sociale leningen in de hypothecaire markt te staan. De populariteit van de bijzondere sociale lening kende daarenboven een boost door de stijgende markthypotheekrente bij een hoge quotiteit.

Daarnaast groeide de vordering uit huurwaarborgleningen aan tot 7 192 136,63 EUR en werd per einde boekjaar een openstaande vordering ten belope van 10 390 896,06 EUR genoteerd met betrekking tot de overgenomen portefeuille provincieleningen.

Elk jaar wordt hiervoor een provisie voor wanbetaling aangelegd.

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

In het verleden werd de provisie voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen aangelegd via een dotatie aan de reserves. Vanaf 2016 wordt de provisie voor dubieuze debiteuren op een andere manier verwerkt waarbij deze wordt aangelegd door het boeken van een provisie voor waardeverminderingen in de resultatenrekening. Op 18 december 2019 werden de waarderingsregels m.b.t. de vorderingen uit huurwaarborgleningen door de Raad van Bestuur vastgelegd zoals hieronder beschreven.

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. Vanaf 2019 worden ook de onbetaalde sommen na afloop van de looptijd van huurwaarborgleningen aan deze groep toegevoegd. 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. In de jaarrekening werden tot en met 2015 deze laatste bedragen ingeschreven als dotaties aan de reserves. Vanaf boekjaar 2016 wordt deze provisie ook geboekt als waardevermindering in de resultatenrekening. Vanaf 2019 worden eveneens voor de huurwaarborgleningen provisies aangelegd en dit ter dekking van het



verlies dat kan voortkomen uit wanbetaling. Daarvoor worden delgingsreserves voor *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd.

De totale vermindering in Fonds B2 van de *geïndividualiseerde* schuldvorderingen bedraagt 817 885,74 EUR terwijl de nieuwe toevoegingen 313 466,29 EUR bedragen. Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening (voor zowel de hypothecaire leningen als de huurders) op het einde van 2022 op 4 854 328,60 EUR.

Voor wat de provisie voor *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen uit hypothecaire leningen betreft, is er een vermindering van de provisie voor FAB 12,96 EUR als gevolg van de terugbetalingen en komt de provisie hierdoor op nul. Voor FST is er in 2022 een vermindering van de provisie met 23,73 EUR. De vermeerdering 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:

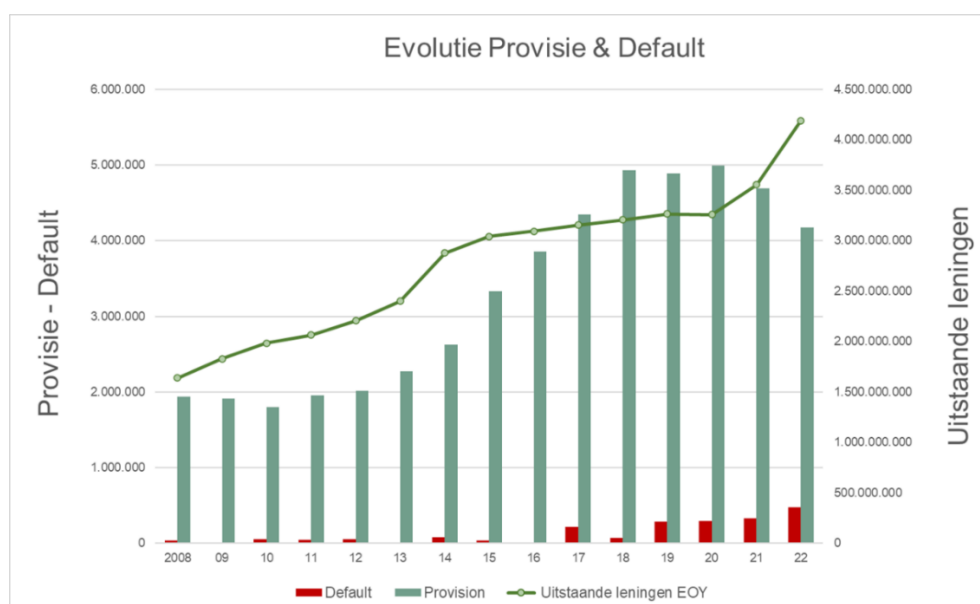
Totale hypothecaire vorderingen BSL	4 190 187 568,97 EUR
Verminderd met de dubieuze vorderingen	4 172 103,26 EUR
Netto basis	4 186 015 465,71 EUR
Aan 0,20 %	8 372 030,93 EUR

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 voor dubieuze, geïndividualiseerde schuldvorderingen uitgedrukt in verhouding tot de totale portefeuille bedraagt:

4 172 103,26
 ----- of 0,0996 %
 4 190 187 568,97

Dit verhoudingsgetal ligt iets lager dan de voorbije jaren en blijft nog steeds lager dan bij de commerciële instellingen, dit in tegenstelling tot wat men zou verwachten bij bijzondere sociale leningen.



Bij beslissing van de Raad van Bestuur op 18 december 2019 wordt daarenboven jaarlijks een delgingsreserve voor *niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen huurwaarborgleningen* aangelegd. Deze provisie wordt jaarlijks geboekt als waardevermindering in de resultatenrekening. De provisie voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen worden teruggenomen na afloop van de maximale terugbetalingsperiode van de huurwaarborgleningen waarop de provisie betrekking heeft.

De toevoeging aan de provisies van deze niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen wordt op de volgende wijze berekend:

$$\text{Provisie boekjaar} = \frac{\text{Bedrag achterstand}}{\text{Vervallen sommen}} \times \text{vereffende huurwaarborgleningen van het boekjaar}$$

Voor 2022 wordt bijgevolg een provisie voor wanbetaling bij huurwaarborgleningen geboekt van 800 265,72 EUR of 9,42% van het vereffende bedrag aan huurwaarborgleningen in 2022.

Op het eind van het boekjaar werden de openstaande saldi van de huurwaarborgleningen waarvan de terugbetalingstermijn werd overschreden, conform de waarderingsregels, als provisies voor *geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd en dit voor een totaalbedrag van 614 751,81 EUR. De totaal aangelegde provisie voor de huurwaarborgleningen op het eind van 2022 bedraagt 2 064 205,43 EUR.

Daarnaast werden conform de vastgelegde waarderingsregels ook de nodige provisies aangelegd voor de portefeuille provincieleningen Oost-Vlaanderen en de leenmaatschappij Roeselare-Tielt.

Geldbeleggingen en Liquide middelen

Naar aanleiding van de gewijzigde situatie en vooruitzichten op de rentemarkt werd voor beide Fondsen de beleggingsstrategie opnieuw geëvalueerd. De markt bood opnieuw mogelijkheden om, binnen het beleggingskader, te beleggen op korte en middellange termijn waarbij een rendement kon behaald worden. De Raad van Bestuur besliste op 21 september 2022 om de geldende defensieve beleggingsstrategie tot nader order ongewijzigd aan te houden.

Tot eind augustus 2022 maakten de banken het onmogelijk voor het Vlaams Woningfonds om negatieve intresten te vermijden door de strenge maximumlimieten op het aanhouden van liquiditeiten en de aanrekening van negatieve rente bij overschrijding van deze limieten. Sinds 1 september 2022 is het aanrekenen van strafrente door de banken op het aanhouden van liquiditeiten weggefallen als gevolg van de gestegen beleidsrente van de ECB. Hierdoor kon opnieuw een hogere liquiditeitspositie door het VWF gehanteerd worden zonder negatieve rente verschuldigd te zijn en na lange tijd zelfs opnieuw een positief rendement behaald worden.

Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen wijzigde ten gevolge van de resultaatsverwerking van eind 2022.

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 in 2016 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. Deze aanpassing aan de waarderingsregels heeft dus geen invloed op het resultaat.



Schulden op meer dan 1 jaar

Gezien de geldende financieringswijze en de cashbehoefte door het hogere bedrag aan nieuwe bijzondere sociale leningen werd er in 2022 een bedrag aan leningen opgenomen van 912 miljoen EUR.

Daarnaast stegen de schulden op meer dan één jaar ook door de consolidatie van FS3-leningen die opliepen tot 24,6 miljoen EUR. Deze leningen werden aangegaan ter financiering van de investeringen voor de huurhulpactiviteiten.

Overlopende rekeningen passief

De overlopende rekeningen op het passief bleven nagenoeg op hetzelfde niveau als eind 2021.

Resultaatsverdeling

De totale, te bestemmen winst van het boekjaar bedroeg 239 864,10 EUR.

In overeenstemming met de ter zake geldende ministeriële beslissingen, werd 717 611,02 EUR van de commissielonen ontvangen van de verzekeringsmaatschappij toegevoegd aan het Reservefonds voor Speciale Tussenkomen. Samen met de te verwerken winst van het boekjaar in Fonds B ten belope van 206 640,40 EUR wordt er voor een totaalbedrag van 510 970,62 EUR toegevoegd aan het over te dragen verlies van Fonds B en brengt deze op 2 281 488,88 EUR.

De winst van het Fonds B2 van 33 223,70 EUR werd in mindering gebracht van het overgedragen verlies. Dit brengt het overgedragen verlies van het Fonds B2 op 75 566 055,50 EUR.



2.2.3 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 584,7 miljoen EUR (saldo van de uitgifte van hypothecaire kredieten, huurwaarborgleningen en de terugbetalingen). Daarnaast is er een aanwending van de cashflow voor de investeringsactiviteiten voor een bedrag van 3,4 miljoen EUR.

Uit de cashflow van de financieringsactiviteiten ontstond een bron aan middelen ten belope van 598,5 miljoen EUR ter financiering van de bovenstaande activiteiten. De liquiditeitspositie steeg met 10,4 miljoen EUR.

	2022		
	B	B2	TOTAAL
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Resultaat na belasting	206.640	33.224	239.864
Afschrijvingen en waardeverminderingen	191.660	3.987.355	4.179.015
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	1.682.068	-630.427.097	-628.745.029
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	49.714	42.046.548	42.096.262
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	-46.863	-1.605.458	-1.652.321
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	316.372	90.467	406.839
Kapitaalsubsidies	-	-1.184.714	-1.184.714
Diverse operationele activiteiten	-4.000	-	-4.000
CASH FLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.395.592	-587.059.676	-584.664.083
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aankopen van vaste activa	-400.950	-3.678.580	-4.079.530
Verkopen van vaste activa	576.379	129.815	706.194
Diverse investeringsactiviteiten	-	-	-
CASH FLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	175.429	-3.548.765	-3.373.335
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	-1.752.613	-63.706.015	-65.458.627
Wijziging LT-schulden (stijging (+)/daling (-))	-	663.919.687	663.919.687
Diverse financieringsactiviteiten	-	-	-
CASH FLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-1.752.613	600.213.672	598.461.059
TOTAAL CASH FLOW	818.409	9.605.232	10.423.641
NETTO CASH BEWEGING			
Begin toestand Liquide middelen	39.745	33.523.345	33.563.089
Eind toestand Liquide middelen	858.153	43.128.577	43.986.730
NETTO CASH BEWEGING EINDE 4e KWARTAAL	-818.409	-9.605.232	-10.423.641



2.3 Personeel

Het gemiddeld aantal personeelsleden in voltijds equivalenten steeg van 101,80 tijdens het boekjaar 2021 naar 105,50 tijdens het boekjaar 2022. In absolute cijfers steeg het totaal personeelsbestand met 17 personeelsleden van 107 per eind december 2021 naar 124 per eind december 2022.

2.4 Feiten na balansdatum

Voor de interpretatie van de jaarrekening dienen volgende feiten na balansdatum vermeld te worden. Vanaf 1 januari 2023 staat het Vlaams Woningfonds in voor de behandeling van de ‘Verzekering Gewaarborgd Wonen’. Daarnaast staat het VWF vanaf 1 januari 2023 in voor het beheer van de portefeuille VMSW en dit volgens de beheersovereenkomst die hiervoor door beide partijen ondertekend werd op 22 december 2022. Het beheer van de portefeuille kadert in de intentie tot partiële splitsing van de VMSW waarbij de actief- en passiefbestanddelen met betrekking tot de bijzondere sociale leningen in 2023 bij het VWF zullen gevoegd worden.

2.5 Financieel risico beheer

Door de manier van financiering zijn de financiële risico's die worden genomen door het Vlaams Woningfonds uiterst beperkt. Er zijn natuurlijk de marktfluctuaties maar aangezien er enkel in euro wordt gewerkt en de financiering gebeurt met kredieten met rentevermindering tot 0% bij het Vlaams Gewest hebben deze enkel invloed op de beleggingen.

Rentevoetschommelingen

De negatieve korte termijnrente tot in de tweede helft van 2022 heeft het VWF genoodzaakt om het aanhouden van de liquide middelen zoveel mogelijk te beperken. Te grote overschotten leidden namelijk tot het aanrekenen van negatieve rente door de banken. De marktsituatie heeft bovendien tot gevolg dat er veel lagere beleggingsopbrengsten werden gerealiseerd. Dit risico kan echter niet ingedekt worden. In Fonds B werd daarom besloten om vanaf 2016 op langere termijn te beleggen, maar steeds met kapitaalsgarantie zodoende de risico's te beperken.

De stijging van de lange termijnrente heeft weinig impact op het Vlaams Woningfonds. Aangezien sinds 2016 gewerkt wordt met een rechtstreekse financiering van het Vlaamse Gewest en met rentevermindering tot 0%, is er op heden geen renterisico meer.

Financiële Instrumenten

Het VWF maakt momenteel geen gebruik van 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 2022 sluit af met een winst van 239 864,10 EUR. Na toevoeging aan de reserves van Fonds B van 717 611,02 EUR brengt dit het gecumuleerde overgedragen verlies van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 75 566 055,50 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 102 740 731,84 EUR netto of 83,48 % werden aangewend per einde van het boekjaar 2022.

De vennootschap heeft naast de maatschappelijke zetel, 4 bijkantoren:

- Antwerpen in Baron Joostensstraat 1
- Roeselare op de Brugsesteenweg 221
- Gent in de Oude Houtlei 13a/001
- Hasselt in de Koningin Astridlaan 75

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

De positie van het Vlaams Woningfonds op de hypotheekmarkt werd in 2021 aanzienlijk versterkt als gevolg van de uitvoering van het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024. Sinds 1 januari 2021 werd het Vlaams Woningfonds immers aangeduid als unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen. Om de dienstverlening over gans Vlaanderen te kunnen verzekeren wordt hiervoor sinds 1 januari 2021 samengewerkt met 24 sociale huisvestingsmaatschappijen die in opdracht van het VWF als bijkomend aanspreekpunt voor de kandidaat-ontleners fungeren.

Er zijn geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling.

Conform artikel 3:6 § 1, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 3:6 § 1, 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 2022.



3 Waarderingsregels

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

Materiële vaste activa

a) boekwaarde:

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

b) afschrijvingspercentages:

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

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

Betreffende de gebouwen, aangekocht in het kader van de huurhulpverrichtingen, bestemd voor verhuur in overeenstemming met het terzake van toepassing zijnde uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen, 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.

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

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.



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 de debiteur, die zijn verplichtingen niet nagekomen heeft, vervolgd werd en de maximale looptijd voor de terugbetaling van de huurwaarborglening is verstreken;
- wanneer bij huurders, niet-geïnde huurgelden voorkomen.

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

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 die de door Fonds B2 verwezenlijkte winsten bevat waarvan de Vlaamse Regering het gebruik regelt bij toepassing van artikel 4.65 van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 31 december 2022 bedroegen de “onbeschikbare reserves” 203 694 446 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen). Opgesplitst geeft dit 123 072 662,50 EUR voor het Fonds B2 en 80 621 783,54 EUR voor het Fonds B.

Van de onbeschikbare reserves Fonds B2 werd, mits uitdrukkelijk akkoord van de bevoegde voogdijministers, voor een totaalbedrag van 228 896 387,03 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 2022 zijn de onbeschikbare reserves Fonds B2 per 31 december 2022 voor 102 740 731,84 EUR of voor 83,48 % aangewend.

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. Dit komt overeen met de in het verleden in resultaat genomen afschrijvingen en heeft geen invloed op het resultaat.



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 Vlaams Woningfonds 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.

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.

Overlopende rekeningen

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

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 groepsverzekeringopolissen dekken al de verbintenissen welke uit die bepalingen voortvloeien.

Bijzonderheden

De cijfers van vorig boekjaar zijn niet in overeenstemming met de cijfers die per boekjaar 31 december 2021 zijn neergelegd op de Nationale Bank van België. De jaarrekening per 31 december 2021 werd opgesteld en neergelegd 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. De jaarrekening per boekjaar 31 december 2022 wordt daarentegen opgesteld op basis van het volledig model voor kapitaallose vennootschappen zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) en ter beschikking gesteld door de Nationale Bank van België. Echter betreft het slechts een wijziging van het model en is het resultaat van vorig boekjaar zelf niet gewijzigd.



4 Orderekeningen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	164.459,51 EUR	224.222,74 EUR
Hypothecaire leningsaanvragen en HWL (vanaf 2021) in behandeling	381.772.506,90 EUR	175.810.498,74 EUR



VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP VLAAMS WONINGFONDS
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022
(RPR BRUSSEL, NEDERLANDSTALIGE AFDELING – BTW BE 0421.111.543)**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de coöperatieve vennootschap 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 2022, 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 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 10 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 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 4.504.617.932 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 239.864.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, 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. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.



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 verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) 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 verenigingen 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 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 3:12; § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, 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 en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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.
- Een saldo ten bedrage van 717.611 EUR is toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, in overeenstemming met de ter zake geldende ministeriële beslissingen, terwijl het boekjaar wordt afgesloten met een winst ten bedrage van 239.864 EUR en een overgedragen verlies ten bedrage van 77.847.544 EUR.
- Voor het overige stemt de resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen en dienen wij u voor het overige geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.



Mechelen, 24 maart 2023

Bart Roose

Bart Roose (Mar 24, 2023 15:49 GMT+1)

VGD Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Bart Roose

Bedrijfsrevisor

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 200

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	89,5	51,3	38,3
Deeltijds	1002	21	4,9	16,1
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	105,5	55,1	50,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	136.768	77.424	59.344
Deeltijds	1012	21.678	5.023	16.654
Totaal	1013	158.446	82.447	75.999
Personeelskosten				
Voltijds	1021	6.258.120	3.587.057	2.671.064
Deeltijds	1022	1.308.611	318.974	989.637
Totaal	1023	7.566.731	3.906.031	3.660.701
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	119.618	62.587	57.031

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	101,8	54,9	46,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	149.979	82.787	67.191
Personeelskosten	1023	7.344.312	3.917.227	3.427.084
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	94.214	50.809	43.405

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP 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	104	20	119,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	84	20	87,4
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	32	0	32
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	52	5	56
lager onderwijs	1200	1	0	1
secundair onderwijs	1201	21	2	22,6
hoger niet-universitair onderwijs	1202	18	3	20,4
universitair onderwijs	1203	12	0	12
Vrouwen	121	52	15	63,4
lager onderwijs	1210	0	1	0,8
secundair onderwijs	1211	30	6	34,6
hoger niet-universitair onderwijs	1212	7	6	11,6
universitair onderwijs	1213	15	2	16,4
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	4		4
Bedienden	134	100	20	115,4
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		1,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		1.685
Kosten voor de vennootschap	152		285.927

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap 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	37		37
210	1		1
211	36		36
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 bedrijfstoeslag
- Afdanking
- Andere reden
 - Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	16	4	18,7
310	9	4	11,7
311	7		7
312			
313			
340		3	1,9
341			
342	1		1
343	15	1	15,8
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5801	37	5811	38
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	620	5812	611
Nettokosten voor de vennootschap	5803	46.223	5813	45.295
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	44.877	58131	44.200
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	1.346	58132	1.095
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	16	5831	34
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	1.697	5832	5.850
Nettokosten voor de vennootschap	5823	140.842	5833	485.679

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	37	5811	38
5802	620	5812	611
5803	46.223	5813	45.295
58031	44.877	58131	44.200
58032	1.346	58132	1.095
58033		58133	
5821	16	5831	34
5822	1.697	5832	5.850
5823	140.842	5833	485.679
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

ANDERE DOCUMENTEN

(door de vennootschap te specificëren)