

xxxx-xxxxxxx	0421111543	2024	EUR	23.0.5	m82-f	xx/xx/xxxx	63		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 : Besloten vennootschap
 Adres : Ieperlaan Nr : 41 Bus :
 Postnummer : 1000 Gemeente : Brussel
 Land : België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Nederlandstalige
 Internetadres : www.vlaamswoningfonds.be
 E-mailadres : info@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 **29-06-2023**

Deze neerlegging betreft :

☒ de JAARREKENING in **EURO** goedgekeurd door de algemene vergadering van **14-05-2025**

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van **01-01-2024** tot **31-12-2024**

het vorige boekjaar van de jaarrekening van **01-01-2023** tot **31-12-2023**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn 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 6.4.2, VOL-inb 6.5.1, VOL-inb 6.5.2, VOL-inb 6.7.2, VOL-inb 6.8, VOL-inb 6.17, VOL-inb 6.18.1, VOL-inb 6.18.2, VOL-inb 6.20, VOL-inb 8, VOL-inb 9, VOL-inb 11, VOL-inb 12, VOL-inb 13, VOL-inb 14, VOL-inb 15

De afdruk is niet bedoeld om neergelegd te worden bij de Nationale Bank van België.

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

Nissen Aleydis

SR onderzoeker
Pelserstraat 15
3680 Maaseik
BELGIË

Begin van het mandaat : 2023-11-08

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Duchateau Alfons

Kaderlid
Neptunusstraat 52
2600 Berchem (Antwerpen)
BELGIË

Begin van het mandaat : 2010-05-19

Einde van het mandaat :

Voorzitter van de Raad van Bestuur

Nagels Georges

Raadgever
Beekhoekstraat 6
2547 Lint
BELGIË

Begin van het mandaat : 1997-02-01

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Vanderheyden Gert

Gepensioneerd
Adrien Van Roeyenstraat 29
2070 Zwijndrecht
BELGIË

Begin van het mandaat : 2010-05-19

Einde van het mandaat : 2024-01-28

Bestuurder

Mannaerts Jef

Gepensioneerd
Pieter Kintstraat 8
9800 Deinze
BELGIË

Begin van het mandaat : 2013-06-19

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Van Hoorebeke Johanna

Zelfstandige
Lembergsesteenweg 108
9820 Merelbeke
BELGIË

Begin van het mandaat : 2010-09-15

Einde van het mandaat :

Bestuurder

De Brucker Laurens

Advocaat - doctoraal onderzoeker
Stalingradlaan 106
1000 Brussel
BELGIË

Begin van het mandaat : 2023-11-08

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Mahieu Marc

Gepensioneerd
Vondelstraat 7
1750 Lennik
BELGIË
Begin van het mandaat : 2010-05-19

Einde van het mandaat :

Bestuurder

De Troyer Marnix

CEO - bedrijfsleider
Molenbaan 87
9451 Kerksken
BELGIË
Begin van het mandaat : 2023-11-08

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Theunis Nancy

Verzekerings- en kredietmakelaar
Gellenberg 52 1
3210 Lubbeek
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-02-21

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Becuwe Peter

Algemeen directeur
Tempelstraat 3 A
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 artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde 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 accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), 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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>17.698.813</u>	<u>34.842.023</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21		
Materiële vaste activa	6.3	22/27	17.691.520	34.834.730
Terreinen en gebouwen		22	17.511.261	34.598.680
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24	180.259	236.050
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	7.293	7.293
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	7.293	7.293
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	7.293	7.293

N°	0421111543	VOL-inb 3.1
----	------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>8.975.804.316</u>	<u>8.021.140.987</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29	8.292.176.373	7.425.359.929
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	8.292.176.373	7.425.359.929
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	642.229.176	406.446.099
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41	642.229.176	406.446.099
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	39.500.000	164.806.785
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	39.500.000	164.806.785
Liquide middelen		54/58	877.922	21.999.855
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.020.845	2.528.319
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	8.993.503.129	8.055.983.010

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng				
Beschikbaar		10/15	<u>281.127.686</u>	<u>290.052.022</u>
Onbeschikbaar	6.7.1	10/11	9.425.472	9.425.472
		110		
		111	9.425.472	9.425.472
Herwaarderingsmeerwaarden				
		12		
Reserves				
Onbeschikbare reserves		13	269.573.018	269.573.018
Statutair onbeschikbare reserves		130/1	204.734.665	204.734.665
Inkoop eigen aandelen		1311	204.734.665	204.734.665
Financiële steunverlening		1312		
Overige		1313		
		1319		
Belastingvrije reserves		132	318.511	318.511
Beschikbare reserves		133	64.519.842	64.519.842
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-59.168.430	-62.852.116
Kapitaalsubsidies		15	61.297.626	73.905.648
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
Voorzieningen voor risico's en kosten				
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		16	<u>3.825.777</u>	<u>4.643.379</u>
Belastingen		160/5		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		160		
Milieuverplichtingen		161		
Overige risico's en kosten		162		
		163		
	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	3.825.777	4.643.379

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	8.708.549.666	7.761.287.609
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	7.956.083.685	6.217.664.215
Financiële schulden		170/4	7.956.083.685	6.215.471.512
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	3.587.044.605	1.553.211.511
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	922.017.356	1.042.843.171
Overige leningen		174	3.447.021.724	3.619.416.830
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		2.192.703
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	642.065.219	1.474.618.659
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	519.743.834	457.836.815
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.171.223	6.667.855
Leveranciers		440/4	1.171.223	6.667.855
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.575.722	2.033.696
Belastingen		450/3	454.691	905.856
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	1.121.031	1.127.840
Overige schulden		47/48	119.574.440	1.008.080.293
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	110.400.762	69.004.735
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	8.993.503.129	8.055.983.010

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	3.417.474	4.184.948
Omzet	6.10	70	1.576.728	2.395.037
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)	71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.803.055	1.729.874
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	37.691	60.037
		60/66A	23.447.356	23.789.521
Bedrijfskosten		60		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		600/8		
Aankopen		609		
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)	61		
Diensten en diverse goederen		62	12.345.658	11.956.042
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.10 62	9.989.198	9.485.342
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	960.827	1.872.456
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	137.748	475.681
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	13.925	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	-20.029.882	-19.604.573

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	174.236.661	144.048.960
Recurrente financiële opbrengsten		75	174.236.661	144.048.960
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	164.679.076	134.040.555
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	9.557.585	10.008.405
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	150.967.757	109.836.680
Recurrente financiële kosten	6.11	65	150.967.757	109.836.680
Kosten van schulden		650	147.325.335	104.780.625
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651	2.925.598	4.616.339
Andere financiële kosten		652/9	716.824	439.716
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	3.239.022	14.607.707
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	817.602	828.096
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13	372.938	440.375
Belastingen		670/3	372.938	440.375
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	3.683.686	14.995.428
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	3.683.686	14.995.428

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)

Tussenkost 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	-59.168.430	-62.852.116
(+)/(-)	(9905)	3.683.686	14.995.428
(+)/(-)	14P	-62.852.116	-77.847.544
	791/2		
	791		
	792		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	-59.168.430	-62.852.116
	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	74.321.854
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	992.664	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	39.843.256	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8181		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	35.471.262	
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	39.729.107
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	794.288	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	22.557.461	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	17.965.934	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	<u>17.511.261</u>	

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	1.742.952
8163	110.747	
8173		
(+)/(-) 8183		
8193	1.853.699	
8253P	XXXXXXXXXX	
8213		
8223		
8233		
(+)/(-) 8243		
8253		
8323P	XXXXXXXXXX	1.506.902
8273	166.538	
8283		
8293		
8303		
(+)/(-) 8313		
8323	1.673.440	
(24)	180.259	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8443		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)		
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXX	7.293
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-) 8623		
Overige mutaties	(+)/(-) 8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	7.293	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	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	39.500.000	164.806.785
8686		117.765.604
8687		7.541.181
8688	39.500.000	39.500.000
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
156.514
45.733
818.598

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

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXX	
(110)		
111P	XXXXXXXXXX	
(111)	9.425.472	
8790	12.394	
87901	8.800	
8791	9.421.877	
87911		

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8702	XXXXXXXXXX	150
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

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	519.743.834
8811	
8821	232.166.906
8831	
8841	120.825.815
8851	166.751.113
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	519.743.834
8802	2.115.621.228
8812	
8822	954.545.805
8832	
8842	460.269.002
8852	700.806.421
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	2.115.621.228
8803	5.840.462.457
8813	
8823	2.632.498.800
8833	
8843	461.748.354
8853	2.746.215.303
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	5.840.462.457

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	2.596.054.682
8931	
8941	1.553.211.511
8951	
8961	1.042.843.171
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	2.596.054.682
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	454.691
450	
9076	
9077	1.121.031

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

- Toe te rekenen kosten
- Over te dragen opbrengsten
- Overlopende rekeningen
- Wachtrekening

Boekjaar
104.626.459
552.421
3.771.452
1.450.430

BEDRIJFSRESULTATEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

NETTO-OMZET

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Huurgeld

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
	1.576.728	2.395.037
740		
9086	136	130
9087	128,5	123,3
9088	196.672	187.380
620	6.994.195	6.563.473
621	1.771.483	1.611.989
622	667.346	646.690
623	556.174	663.190
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	136.780	474.721
641/8	968	960
9096		
9097		
9098		
617		

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	9.143.636	9.425.415
9126	0	0
754		
	413.949	582.990
6501		
6502		
6510	4.681.312	9.026.791
6511	1.755.714	4.410.452
653		
6560		
6561		
654		
655		
	13.695	35.194
	703.129	404.522

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	<u>37.691</u>	<u>60.037</u>
(76A)	37.691	60.037
760		
7620		
7630	37.691	60.037
764/8		
(76B)		
761		
7621		
7631		
769		
66	<u>13.925</u>	
(66A)	13.925	
660		
(+)/(-) 6620		
6630	13.925	
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 belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen 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	141.200
9135	57.755
9136	
9137	83.445
9138	231.738
9139	231.738
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	68.181.382,97
9142	68.181.382,97
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	1.655.081	1.588.619
9148	0	0

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 bv heeft pensioenplannen (groepsverzekeringen) ingericht ten voordele van haar personeel. Deze groepsverzekeringen zijn enerzijds van het type "te bereiken doel" en anderzijds van het type "vaste bijdrage" en zijn geëxternaliseerd. Deze plannen bepalen de stortingen van de bijdragen door de werkgever en/of de werknemers die hoofdzakelijk gericht zijn om een kapitaal te financieren dat dient betaald te worden in geval van leven op de datum van pensioen.

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 gepesteed 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
2.596.054.682

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 BV heeft met haar bestuurders en aandeelhouders de volgende transacties : - bestuurdersbezoldigingen : 66 330,36 EUR - betalingen Gezinsbond 15 326,49 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	66.330
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	47.819
95061	
95062	2.118
95063	21.615
95081	
95082	
95083	

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

WAARDERINGSREGELS

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

Op 31 december 2024 bedroegen de “onbeschikbare reserves” 204 734 665 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen).

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.

Het vermelde bedrag aan uitgestelde belastingen is echter het gevolg van de partiële splitsing van de VMSW waarbij de voorzieningen, waaronder deze uitgestelde belastingen, werden overgedragen aan het Vlaams Woningfonds.

Vorzieningen wegens belastingen, sociale lasten en bezoldigingen

Vorziening 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.

Vorziening 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

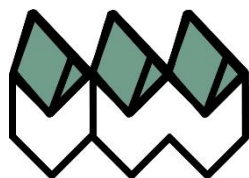
Het pensioenreglement heeft als doel aanvullende ouderdoms- en overlevingsrenten te verzekeren, eventueel gedeeltelijk overdraagbaar ten gunste van de partner.

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

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

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

JAARVERSLAG



VLAAMS WONINGFONDS bv

Maatschappelijke zetel
Ieperlaan 41
1000 BRUSSEL

KBO 0421 111 543 RPR Brussel
FSMA 016598 A

JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2024

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw, mijnheer

Hierbij stellen wij u, in overeenstemming met artikel 20 van de statuten, het jaarverslag 2024 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2024 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 doelgroep 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 2024 bevestigen de nood van de doelgroep aan betaalbare huisvesting.

In 2024 informeerden opnieuw veel gezinnen en alleenstaanden zich bij het VWF over de bijzondere sociale lening. Sinds 1 januari 2019 kan de doelgroep ook terecht bij het VWF voor een huurwaarborglening. Op 1 januari 2021 werd het Vlaams Woningfonds aangeduid als unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen. Tenslotte is de vennootschap sinds 2023 verantwoordelijk voor het verwerken van de aanvragen in het kader van de verzekering Gewaarborgd Wonen.

Het totaal aantal in 2024 door de vennootschap toegekende (vereffende) bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen bedroegen respectievelijk 6 623 en 4 931.

Op 21 juni 2023 werd de juridische overdracht van vorderingen en schulden van VMSW met betrekking tot de portefeuille woonkredieten geregeld in het kader van de partiële splitsing. Dit heeft logischerwijs een aanzienlijke en blijvende impact op de cijfers van het Vlaams Woningfonds.

Eind 2024 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 69 675 Hypothecaire kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 3 356 982 aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

In de loop van 2024 werden 280 van de 441 resterende woongelegenheden overgedragen aan de lokale woonmaatschappijen en kadert in de uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024. De investeringen in de huurhulpsector bedroegen 353 kEUR en werden uitgevoerd om het resterend patrimonium in stand te houden.



1.1 Vastleggingsmachtiging Vlaamse woonlening en huurwaarborglening

Voor het begrotingsjaar 2024 werd de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen initieel vastgelegd op 1 452 958 484 EUR zoals bepaald in artikel 87 paragraaf 1 van het decreet dd. 20 december 2023 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap. In overeenstemming met datzelfde artikel werd de machtiging voor 2024 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2023 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 324 948 355 EUR. Overeenkomstig artikel 40 van het decreet dd. 6 december 2024 houdende aanpassing van de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2024, werd de vastleggingsmachtiging 2024 op 1 681 449 401 EUR gebracht. Op deze vastleggingsmachtiging werd voor een bedrag van 1 566 525 295 EUR aan leningen vastgelegd.

In paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet werd opnieuw een machtiging bepaald voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2024 van 20 000 000 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel werd de machtiging voor 2024 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2023 in samenstelling zijnde huurwaarborgleningen, zijnde 3 621 943 EUR. Bij begrotingsaanpassing 2024 wordt de vastleggingsmachtiging voor het toekennen van huurwaarborgleningen vastgelegd op 20 000 000 EUR. Op deze vastleggingsmachtiging werd voor een bedrag van 13 041 756 EUR aan huurwaarborgleningen vastgelegd.

Overeenkomstig artikel 40 paragraaf 1 van het decreet dd. 20 december 2024 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2025, werd de vastleggingsmachtiging 2025 bepaald op 1 700 000 000 EUR.

Naast de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen, werd in paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet een vastleggingsmachtiging bepaald voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2025 van 20 000 000 EUR.

1.2 Huurwaarborgleningen

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

In 2024 werden door het Vlaams Woningfonds 4 931 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 10 027 539 EUR. Per eind 2024 waren er voor een totaal bedrag van 3 550 583 EUR aan huurwaarborgleningen in samenstelling waarvan er voor een totaal bedrag van 2 541 998 EUR principieel waren goedgekeurd.

1.3 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 2024 staat hiervoor een vordering geboekt ter waarde van 6,3 miljoen EUR en bevat de portefeuille 1 642 openstaande leningen.



2 Bespreking van de cijfers

Werkingskader

De jaarrekening 2024 van het Vlaams Woningfonds wordt 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.

In overeenstemming met artikel 4.186 van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen, dienden de kapitalen die worden beheerd door het VWF, afzonderlijk te worden geboekt naargelang hun oorsprong of eigendom. Tot en met boekjaar 2022 werd volgens eigendomsrecht een opsplitsing gemaakt tussen het Fonds B2 en het Fonds B. Gezien het Vlaams Gewest het hoofdaandeelhouderschap verwierf in 2023 en de opsplitsing de facto zonder voorwerp werd, werd deze opsplitsing opgeheven.

De financieringsmiddelen van het Fonds B2 werden tot 31 december 2015 samengesteld door de lange termijnkredieten, waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hechtte en rentesubsidies verleende. Met ingang van 1 januari 2016 werd dit financieringssysteem vervangen door een regeling vastgesteld in het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest in toelagen en lange termijn financiering voor het Vlaams Woningfonds voorziet. 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 de voogdijministers ondertekend protocol dat op 28 februari 2024 voor het laatst werd gewijzigd.

Afkortingen

BSL	Bijzondere sociale lening of ‘Vlaamse Woonlening’
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
FAB	Fonds voor Aankoop van Bouwgrond
FST	Fonds voor Speciale Tussenkomensten
HWL	Huurwaarborglening
VCO	Vlaamse Codex Overheidsfinanciën
VG	Vlaams Gewest
VGW	Verzekering Gewaarborgd Wonen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VWF	Vlaams Woningfonds



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.

Instap kassierscontract Vlaamse overheid

Op 21 juni 2023 werd het Vlaams Gewest hoofdaandeelhouder van het Vlaams Woningfonds met als gevolg dat bepaalde artikelen van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO) bijkomend op het VWF van toepassing werden. Zo is het Vlaams Woningfonds, conform artikel 83 VCO, op 25 maart 2024 toegetreden tot de centrale cashpooling van het Centraal Financieringsorgaan (centraal kasbeheer). Het centraal kasbeheer van de Vlaamse rechtspersonen is in principe een cashpooling van alle rekeningen van de entiteiten met rechtspersoonlijkheid die onderworpen zijn aan het kasbeheer van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO). De aangesloten entiteiten genieten van een voordelige tarifiering en de Vlaamse overheid staat in voor de beschikbare middelen volgens hun cashbehoefte.

De instap van het Vlaams Woningfonds in het kassierscontract heeft voor gevolg dat de opgenomen bankrekeningen dagelijks gepoold worden naar een centrale rekening van de Vlaamse overheid. Het individuele saldo op deze bankrekeningen van het VWF bedraagt op het einde van de dag dus per definitie 0.

Het Departement Financiën en Begroting voorziet voldoende liquiditeiten op de centrale rekening. Daardoor kunnen betalingen van het Vlaams Woningfonds steeds doorgaan. Het individuele rekeningsaldo heeft dus geen impact op de betalingscapaciteit van een entiteit.

Het Vlaams Woningfonds heeft sinds de instap in het kassierscontract een rekeningsaldo of zogenaamd 'as if no pool' saldo bij de Vlaamse overheid. Als dat saldo negatief is, heeft het VWF een schuld ten opzichte van de centrale rekening. Als het positief is, betreft het een vordering.

Conform de gemaakte afspraken met het departement Financiën en Begroting worden bepaalde, bestaande rekeningen na de instap in de cashpooling aangehouden. De ontleners van het Vlaams Woningfonds kunnen immers bevrijdend betalen op deze rekeningen. Daarnaast dient provisie voorzien te worden op specifieke rekeningen voor de aflossing van historisch aangegane bankschulden. Het overschot aan middelen op deze rekeningen wordt frequent overgemaakt naar de rekeningen die wel in de cashpooling zijn opgenomen.

Financiering

Tot 31 december 2015 werden de activiteiten van het Vlaams Woningfonds gefinancierd met conform de procedure overheidsopdrachten aanbestede en opgenomen bilaterale 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 inmiddels vastgesteld door het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (art. 4.184), en dit in uitvoering van de artikelen 4.63 en 4.64 van de Vlaamse Codex Wonen. 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 28 februari 2024. Deze wijziging heeft onder meer betrekking op financiering van het Vlaams Woningfonds naar aanleiding van de overdracht van de leningenportefeuille van de VMSW, de stromen met betrekking tot het faciliteren van de verzekering gewaarborgd wonen, de afschaffing van het fonds B en concrete afrekening van de toelagen. Het aangepaste protocol is met ingang van het boekjaar 2023 van toepassing.



In gevolge het aandeelhouderschap van het Vlaams Gewest in het Vlaams Woningfonds wijzigde ook de relatie tussen de financierder (VG) en het VWF. Door de administratie Financiën en Begroting werd voorgesteld om in 2024 een obligatieprogramma ten gunste van het VWF op te starten en dit ter vervanging van de leningen met rentevermindering tot nul procent. Het Vlaams Gewest schrijft hierop in en ontvangt een marktconforme rente.

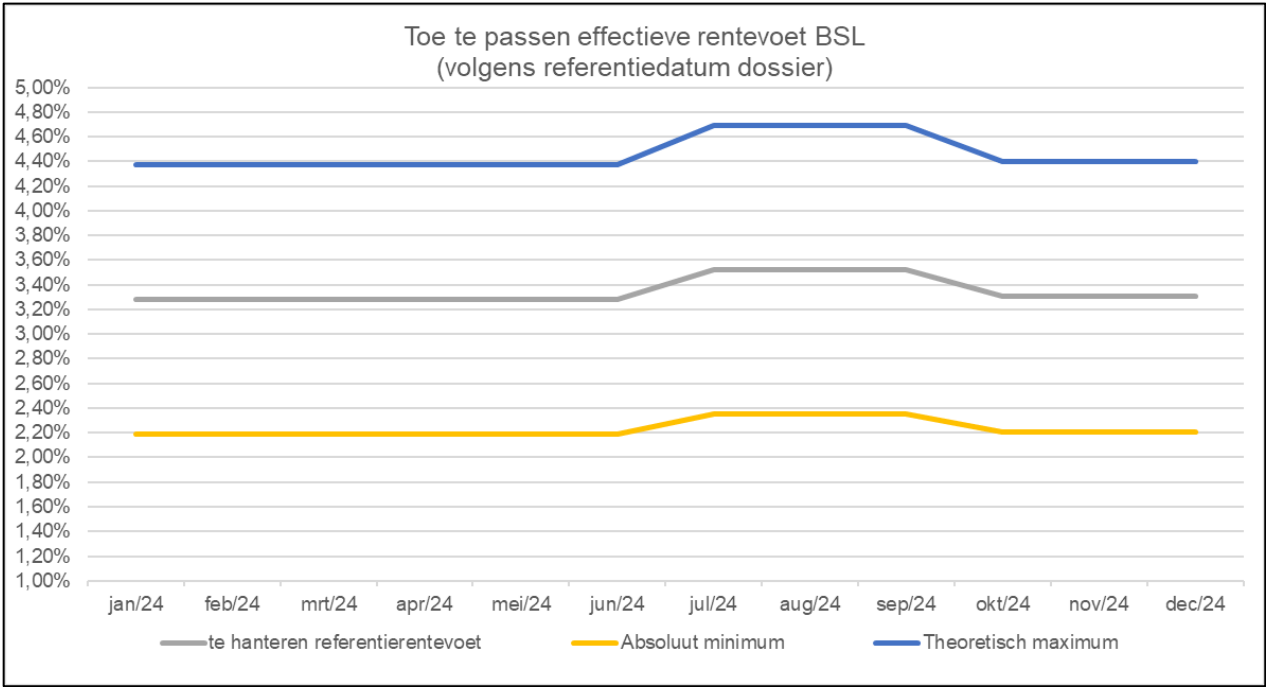
Het opzet van dergelijk obligatieprogramma werd, zoals de wet voorschrijft, gerealiseerd via een derde partij, zijnde BNP Paribas Fortis, en werd op 23 januari 2024 operationeel. Op 20 februari 2024 werden de korte termijn kredieten van 2023 voor een bedrag van 901 mio EUR omgezet in een lange termijn obligatielening. In de loop van 2024 werden nog 4 bijkomende lange termijn obligaties uitgegeven voor een totaalbedrag van 1.365 miljoen EUR.

In toepassing van het financieringsprotocol wordt voorzien in een toelagesysteem opgedeeld in financierings- en werkingstoelagen. Op 14 november 2024 werden het voorzien bedrag aan werkingstoelage ontvangen voor een bedrag van 110 000 EUR en dit in overeenstemming met begrotingsaanpassing 2024. Hierbij werd voor 2024 geen financieringstoelage voorzien. In toepassing van het gewijzigde financieringsprotocol zal dit ontvangen bedrag aan toelage voor 2024 echter verrekend dienen te worden bij de berekening van de toelagen voor 2025.

Rente-evolutie en andere invloeden op de leningsactiviteit

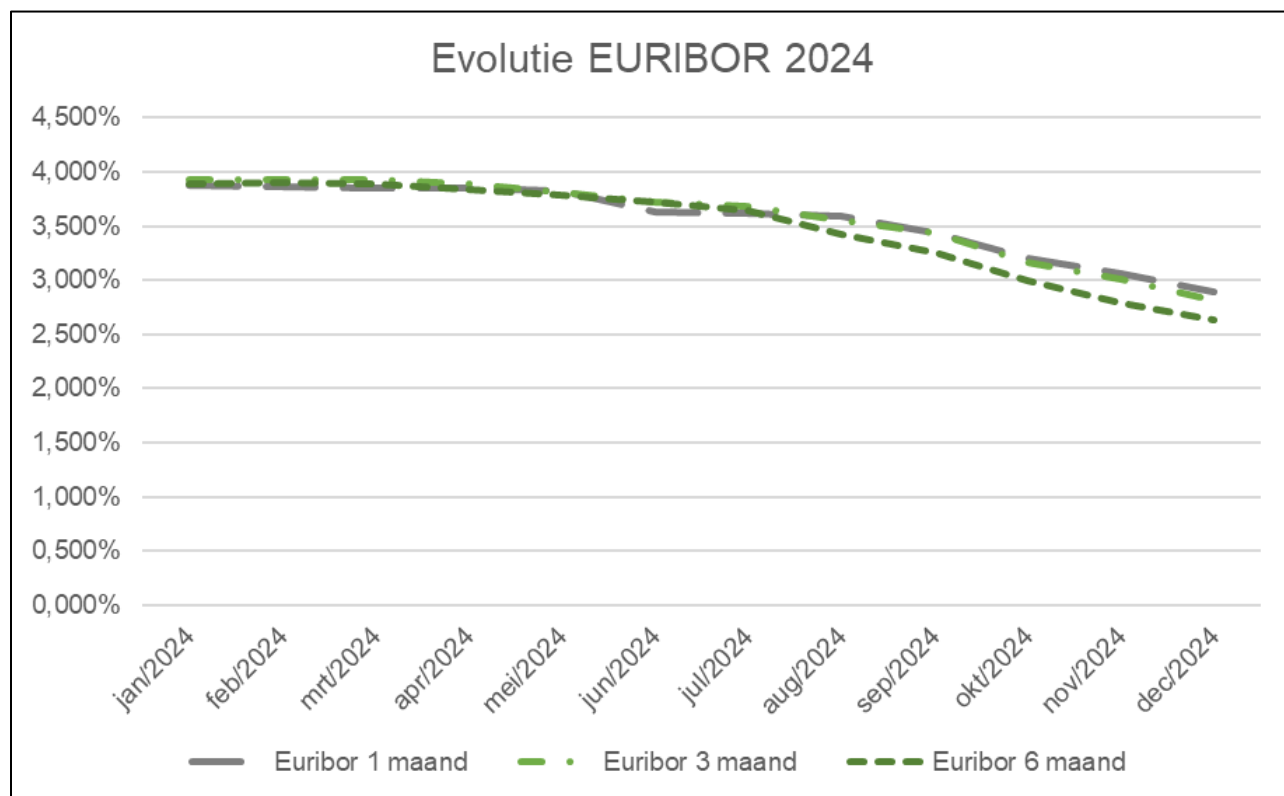
Voor de berekening van de rentevoeten van toepassing op de bijzondere sociale leningen bepaalt het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen dat met de gemiddelde OLO-20 jaar als basis voor de referentierentevoet dient te worden gewerkt. De toe te passen rentevoet kan nooit hoger dan 4/3den en nooit lager dan 2/3den van de referentierentevoet zijn.

De gemiddelde OLO 20 jaar kende een uiterst beperkte stijging tegen midden 2024, maar kwam tegen het jaareinde terug naar het niveau van begin 2024. De referentierentevoet steeg hierdoor in juli 2024 van 3,28% naar 3,52%, maar daalde in oktober 2024 terug tot 3,31%. De absolute minimumrentevoet voor nieuwe aanvragen van hypothecaire kredieten steeg hierdoor op1 juli 2024 van 2,19% tot 2,35% om op 1 oktober terug te vallen tot 2,21%. De maximumrentevoet voor nieuwe kredietdossiers steeg van 4,37% naar 4,69%, om voor het laatste kwartaal van 2024 terug te vallen tot 4,41%. De gewogen gemiddelde effectieve rente van alle hypothecaire kredieten toegekend in 2024 bedroeg 2,38%.



De stabiele langetermijnrente zorgde er in 2024 voor dat ook de marktrente op hypothecaire leningen op eenzelfde niveau bleef. De sociale rentevoet van de Vlaamse woonlening bleef hierdoor ook in 2024 concurrentieel met opnieuw een recordaantal aanvragen en toekenningen tot gevolg.

De kortetermijnrente kende in 2024 een beperkte daling, maar heeft nog sinds de instap in het kassierscontract van het Vlaams Gewest nog slechts beperkte invloed op de resultaten van het VWF. Zoals eerder vermeld, worden de beschikbare middelen immers in de cashpooling ondergebracht waardoor er geen renteopbrengsten meer kunnen gegenereerd worden uit het aanhouden van liquide middelen en middelen op korte termijn rekeningen.



Bespreking van de jaarrekening 2024

2.1.1 Resultatenrekening

Bedrijfs- en financiële opbrengsten

Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op leningen zijn gestegen met 31,6 miljoen EUR of 23,94 % in vergelijking met vorig jaar. Deze aanzienlijke stijging is het rechtstreeks gevolg van de stijgende rentevoet en het aangroeiende bedrag aan bijzondere sociale leningen in portefeuille. Deze stevige aangroei is te verklaren door de hoge populariteit van de Vlaamse woonlening waarbij de leningsvoorwaarden aanzienlijk voordeliger zijn dan deze op de reguliere hypotheekmarkt.

Opbrengsten uit beleggingen

Zoals onder hoofdstuk 1 reeds aangehaald, stapte het Vlaams Woningfonds op 25 maart 2024 in het kassierscontract van de Vlaamse overheid. Hierdoor kan het VWF geen gebruik meer maken van termijnrekeningen met korte looptijd en wordt sindsdien enkel op de effectieve beleggingen in de uitdovende portefeuille een renteopbrengst geboekt. De beleggingsportefeuille bestaat immers enkel nog uit beleggingen van het opgeheven Fonds B die in tijden van lage en zelfs negatieve rente werden aangegaan en een 'buy and hold' karakter hebben. De opbrengsten uit beleggingen liggen hierdoor 47,97% lager dan in 2023.

Opbrengsten uit financiële vaste activa

In 2024 werden geen opbrengsten uit financiële vaste activa geboekt.

Andere financiële opbrengsten

Voor 2024 werd bij de begrotingsaanpassing geen financieringstoelage voorzien.

Bij de afrekening blijkt dat er conform het geldende financieringsprotocol door het Vlaams gewest geen financieringstoelage verschuldigd is aan het Vlaams Woningfonds voor 2024. Het overgedragen saldo van 3 327 209,37 EUR aan ontvangen financieringstoelagen in 2023 zal worden verrekend bij de uitbetaling van de financieringstoelage voor 2025.

Commissie schuldsaldoverzekering

De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen stegen ten opzichte van 2023 en dit in overeenstemming met de evolutie van de betaalde verzekeringspremies voor lopende hypothecaire kredieten door de ontleners. Op heden bestaat geen verplichting meer tot het afsluiten van een schuldsaldoverzekering bij het aangaan van een Vlaamse woonlening. In de loop van 2024 werden echter opnieuw meer schuldsaldoverzekeringen afgesloten met tussenkomst van het VWF met een stijging van de commissies hierop tot gevolg.

Andere bedrijfsopbrengsten

Naast de financieringstoelage wordt er in het geldende protocol ook een werkingstoelage voorzien. Op 14 november 2024 werd een bedrag van 110.000 EUR ontvangen aan werkingstoelage die was ingeschreven in de BA 2024 (inclusief de afrekening voor boekjaar 2023).

Bij de afrekening blijkt dat er conform het geldende financieringsprotocol door het Vlaams Gewest geen werkingstoelage verschuldigd is aan het Vlaams Woningfonds voor 2024. Het berekende saldo aan te veel ontvangen werkingstoelagen op basis van de uitvoering 2024 is het gevolg van het te



verrekenen saldo na afrekening van de financieringstoelage voor 2024. Hierdoor zal het ontvangen bedrag aan werkingstoelage van 110.000 EUR voor 2024 en het nog niet verrekende saldo van 25 013 556,50 EUR voor begrotingsjaar 2023 conform het financieringsprotocol verrekend worden bij de uitbetaling van de toelagen voor 2025.

Niet-recurrente opbrengsten

De niet-recurrente opbrengsten in het boekjaar 2024 vloeien voort uit de gerealiseerde meerwaarde op occasionele verkopen van woningen na uitwinning van de lening.

Bedrijfs- en financiële kosten

Kosten van schulden

De totale intrestlasten stegen in 2024 met 42,5 miljoen EUR of 40,60% ten opzichte van 2023. De stijging van deze intrestlasten is het rechtstreekse gevolg van het gewijzigde financieringssysteem van het VWF. Vanaf 2024 wordt immers op lange termijn gefinancierd via een obligatieprogramma waarop het Vlaams Gewest een marktconforme rentevergoeding ontvangt.

Werkingskosten

De post “Diensten en diverse goederen” steeg met 390 kEUR t.o.v. 2023. De stijging is het gevolg van de groeiende populariteit van de ‘Verzekering Gewaarborgd Wonen die sinds 1 januari 2023 door het Vlaams Woningfonds wordt gefaciliteerd. In het kader hiervan werd in 2024 een bedrag aan premies voor Ethias geboekt ten belope van 7,2 miljoen EUR of 1 miljoen EUR meer dan in 2023. De overige werkingskosten lagen bijgevolg 640 kEUR lager dan vorig jaar door onder meer het wegvallen van de éénmalige kosten in het kader van de partiële splitsing van VMSW.

De bezoldigingen stegen met 5,31% in vergelijking met vorig boekjaar. De verplichte indexatie van 1,48% op 1 januari 2024 zoals voorzien in het paritair comité 200 verklaart slechts een deel van de stijging van de post “Bezoldigingen”. Het Vlaams Woningfonds versterkte ook in 2024 het personeelsbestand om alle toegekende opdrachten te kunnen uitvoeren. Het gemiddeld aantal voltijds equivalenten (VTE) steeg van 123,3 in 2023 naar 128,5 in 2024. De personeelskosten worden verder van zeer nabij opgevolgd.

Het bedrag aan geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren daalde in 2024 met 1,7 miljoen EUR ten opzichte van 2023.

De ‘Andere bedrijfskosten’ daalden met 338 EUR ten opzichte van 2023.

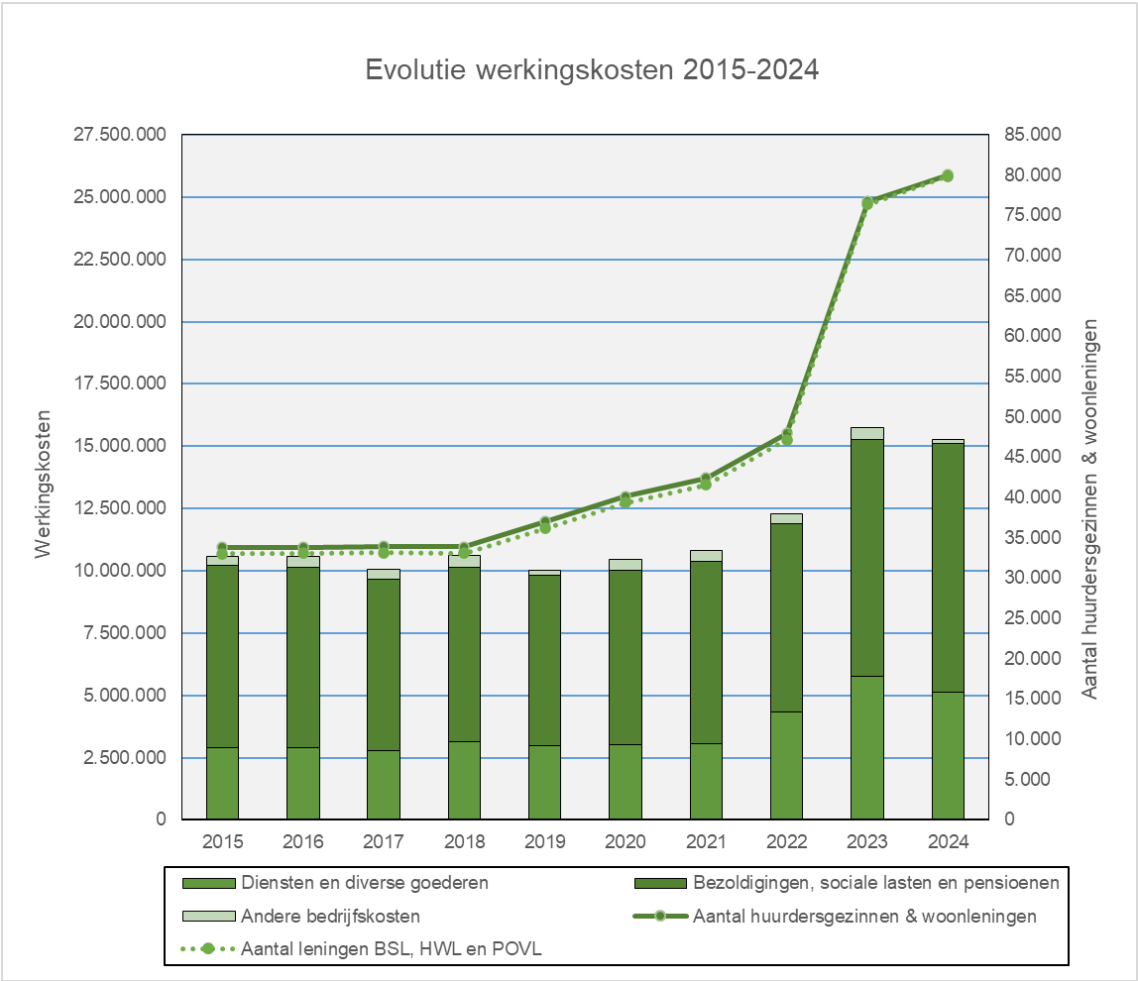


Conclusie

Onderstaande grafiek toont duidelijk aan dat de totale werkingskosten van het VWF de voorbije jaren sterk onder controle werden gehouden ondanks de stevige stijging van het aantal gezinnen dat beroep doet op de diensten van het Vlaams Woningfonds. Deze werkingskosten dekken de verschillende activiteiten van het VWF waaronder de toekenning en het beheer van Vlaamse woonleningen en huurwaarborgleningen, de sociale verhuur en het faciliteren van de Verzekering Gewaarborgd Wonen. Het aantal gezinnen dat door het Vlaams Woningfonds ondersteund wordt op de woningmarkt steeg de voorbije jaren aanzienlijk door de uitbreiding van de opdrachten 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 2023 werden bijkomende uitgaven gedaan voor de goede uitvoering van de uitgebreide opdrachten van het Vlaams Woningfonds. Zo werd de historische portefeuille Vlaamse woonleningen van de VMSW in 2023 overgenomen waardoor het aantal gezinnen dat beroep doet op de diensten van het VWF exponentieel steeg. Ook in 2024 bleef de Vlaamse woonlening populair waardoor tegen eind 2024 reeds meer dan 80.000 Vlaamse gezinnen werden ondersteund door het VWF bij hun uitdagingen inzake wonen.

De premies voor de ‘Verzekering Gewaarborgd Wonen’ alsook het aantal verzekerden werden in onderstaande grafiek buiten beschouwing gelaten. Het betreft hier immers geen werkingskost in de strikte zin van het woord.

De mate waarin de totale werkingskosten tot op heden evolueerden is het resultaat van de doorgedreven kostenbeheersing om binnen de grenzen van de begroting de opdrachten te vervullen.



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 2024 kon worden afgesloten met een positief resultaat vóór belastingen van 3 239 022,97 EUR.

In het voorbije boekjaar werd een bedrag van 817 601,77 EUR onttrokken aan de uitgestelde belasting overeenkomstig de overgenomen vermogensbestandsdelen van de VMSW.

Voor inkomstenjaar 2024 wordt bij de jaarafsluiting een bedrag aan vennootschapsbelasting voorzien voor een bedrag van 372 938,25 EUR. Dit betreft een supplementair bedrag aan vennootschapsbelasting van 231 737,77 kEUR voor inkomstenjaar 2023 en een geraamd bedrag van 141 200,48 EUR aan verschuldigde vennootschapsbelasting voor inkomstenjaar 2024.

Het Vlaams Woningfonds sluit het boekjaar 2024 hierdoor af met een te bestemmen winst van 3 683 686,49 EUR. Conform het gewijzigde financieringsprotocol dient dit bedrag toegerekend te worden aan het over te dragen resultaat van het boekjaar.



2.1.2 Balans

Materiële vaste activa: patrimonium bestemd voor sociale verhuring (HH-ZR)

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen
bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2024 **65 345 796,25 EUR**

In de loop van het jaar 2024 werden woningen aan- en verkocht
en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van - **38 899 801,12 EUR**

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2024 = **26 445 995,13 EUR**

De aanzienlijke inkrimping van het patrimonium dat bestemd is voor de huurhulpactiviteit is het gevolg van de overdracht van het vermelde vastgoed aan de lokale woonmaatschappijen en dit in het kader van de uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2019-2024.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan op het eind van 2024 uitsluitend uit betaalde waarborgen en voorschotten.

Vorderingen

Met betrekking tot de vordering uit hypothecaire leningen werd tegen het eind van 2024 een stijging van 11,38% vastgesteld wat de totale waarde van de vordering uit hypothecaire leningen op 8 694 885 833,20 EUR bracht. De verklaring hiervoor ligt voornamelijk 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 bleef ook in 2024 aanhouden als gevolg van de minder aantrekkelijke markthypotheekrente bij een hoge quotiteit.

Daarnaast wordt de vordering uit huurwaarborgleningen gewaardeerd op 8 309 071,51 EUR en werd per einde boekjaar een openstaande vordering ten belope van 6 331 653,45 EUR genoteerd met betrekking tot de overgenomen portefeuille provincieleningen.

Elk jaar wordt voor de vorderingen een provisie voor wanbetaling aangelegd.

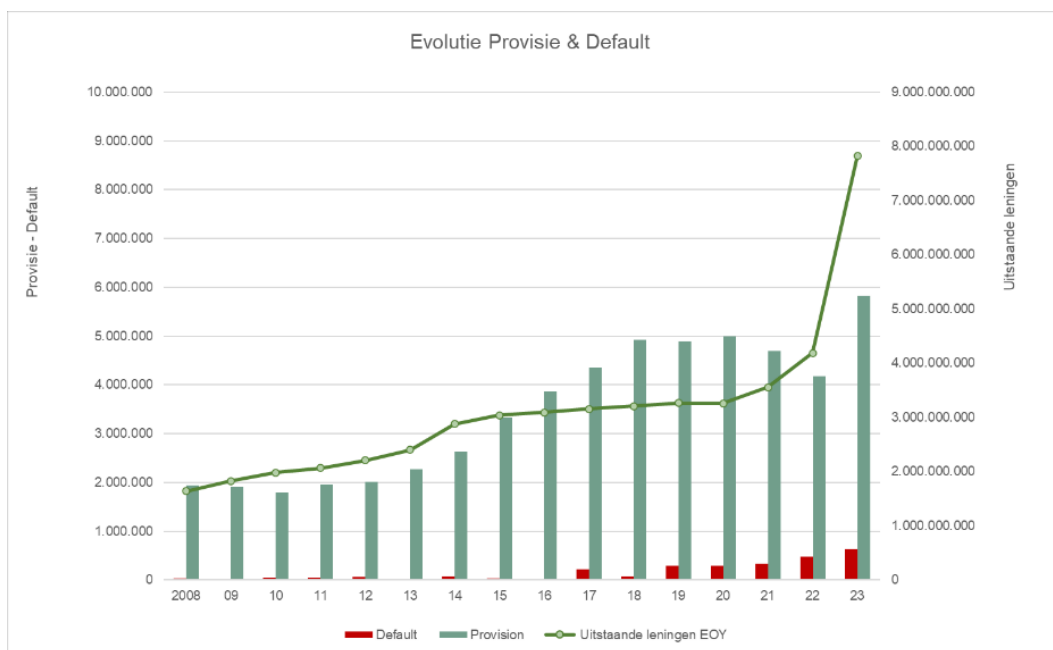
Provisie voor wanbetalingen van de vorderingen van de hypothecaire leningen en huurwaarborgleningen of delgingen van schuldvorderingen en huurachterstallen

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.





Bij beslissing van de Raad van Bestuur op 18 december 2019 wordt daarenboven jaarlijks een delgingsreserves 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 2024 wordt bijgevolg een provisie voor wanbetaling bij huurwaarborgleningen geboekt van 1 106 037,56 EUR of 11,03 % van het vereffende bedrag aan huurwaarborgleningen in 2024.

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 995 794,41 EUR. De totaal aangelegde provisie voor de huurwaarborgleningen op het eind van 2024 bedraagt 3 130 328,83 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

Als gevolg van de deelname door het Vlaams Gewest in het Vlaams Woningfonds op 21 juni 2023 werden specifieke, bijkomende artikelen van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO) op het VWF van toepassing. Zo dient het VWF in het kader van schuld- en beleggingsbeheer (artikel 85-86 VCO) de lange termijn beschikbare middelen (>1 jaar) verplicht te beleggen bij de Vlaamse Gemeenschap of in financiële instrumenten uitgegeven door een Vlaamse overheidsentiteit. Voor korte termijn beleggingen (<1 jaar) kan het VWF, onder specifieke voorwaarden, nog gebruik maken van het aanbod op de financiële markt.



De beleggingsportefeuille bestaat op het eind van 2024 uit beleggingen op middellange termijn en werd historisch opgebouwd in het opgeheven Fonds B. Gezien de gewijzigde situatie inzake de van toepassing zijnde regelgeving en financiering heeft de beleggingsportefeuille een uitdagend karakter.

Voor wat betreft de liquide middelen is het VWF conform artikel 83 VCO op 25 maart 2024 toegetreden tot de centrale cashpooling van het Centraal Financieringsorgaan (centraal kasbeheer).

Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen daalde in de loop van 2024 toe met 8 924 336 EUR.

Overgedragen resultaat

Het overgedragen verlies werd bij de resultaatsverwerking van 2024 verminderd met de te bestemmen winst van het boekjaar ten bedrage van 3 683 686 EUR en dit overeenkomstig het geldende financieringsprotocol.

Kapitaalsubsidies

Bij de inbreng van het Vlaams Gewest naar aanleiding van de partiële splitsing van de VMSW in 2023 werden eerder ontvangen kapitaalsubsidies overgedragen aan het Vlaams Woningfonds. De in resultaat name ervan gebeurt evenredig met het aflossingsritme van de hypothecaire leningen waarvoor deze historisch door de VMSW bekomen werden.

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 resterend saldo aan kapitaalsubsidies lineair af te schrijven over 20 jaar wat overeenkomt met de in het verleden in resultaat genomen afschrijvingen. Deze aanpassing aan de waarderingsregels heeft dus geen invloed op het resultaat. Een aanzienlijk deel van de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies werd in de loop van 2024 verrekend bij de overdracht van het huurhulppatrimonium aan de woonmaatschappijen conform de voorwaarden vastgelegd door de bevoegd minister.

Schulden op meer dan 1 jaar

De financiële schulden op meer dan één jaar stegen in de loop van 2024 met 1 738 miljoen EUR.

De niet achtergestelde obligatieleningen op meer dan 1 jaar stegen in 2024 met 2 034 mio EUR. Conform het geldende financieringsprotocol en afspraken met de administratie Financiën en Begroting werd op 20 februari 2024 een obligatielening met een looptijd van 25 jaar uitgegeven voor een bedrag van 901 mio EUR. Hierbij werden de korte termijnschulden van 2023 omgezet in lange termijn. Op 28 maart 2024 werden de opgenomen korte kredieten van het eerste kwartaal voor een bedrag van 400 mio EUR eveneens geconsolideerd en omgezet in een lange termijn obligatielening waarop het Vlaams gewest inschreef. In de loop van het tweede, derde en vierde kwartaal werden kortlopende obligatieleningen uitgegeven voor respectievelijk 300 mio EUR, 350 mio EUR en 315 mio EUR. Per kwartaal werden deze op 28 juni, 27 september en 20 december 2024 geconsolideerd en omgezet in lange termijn obligatieleningen.

Daarnaast werd tijdens het voorbije boekjaar voor 6 mio EUR van de LT schuld FS3-leningen overgedragen aan de betrokken woonmaatschappij in het kader van de overdracht van het patrimonium. Deze leningen werden aanvankelijk aangegaan ter financiering van de investeringen in het vermelde patrimonium van de huurhulpactiviteit. In de loop van 2024 werden voor een bedrag van 382 kEUR aan nieuwe FS3-leningen geconsolideerd.



Schulden op ten hoogste één jaar

De schulden op ten hoogste één jaar daalden in de loop van 2024 met 833 miljoen EUR.

De daling is voornamelijk het gevolg van de omzetting van de korte termijn kredietovereenkomsten van 2023 in een lange termijn obligatielening zoals toegelicht bij de schulden op meer dan één jaar.

Overlopende rekeningen passief

De overlopende rekeningen op het passief omvat in hoofdzaak het gedeelte van de intrestlasten van bancaire kredieten dat boekhoudkundig dient overgedragen te worden naar een andere boekhoudperiode.

Resultaatsverdeling

Als gevolg van de deelname door het Vlaams Gewest in het Vlaams Woningfonds en het gewijzigde financieringsprotocol werd de opsplitsing volgens eigendom opgeheven.

Conform de bepalingen in het gewijzigde financieringsprotocol van 28 februari 2024 dient de winst van het boekjaar te worden toegerekend aan het over te dragen resultaat.

Te bestemmen winst van het boekjaar	3 683 686,49 EUR
In mindering van het overgedragen verlies van vorige boekjaren	- 3 683 686,49 EUR

Dit brengt het gecumuleerd overgedragen verlies van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 59 168 429,91 EUR.



2.1.3 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 1.898 miljoen EUR. De stijging van de vorderingen omvat onder meer de uitgifte van hypothecaire kredieten en huurwaarborgleningen, maar ook de vordering op het Vlaams Gewest als gevolg van de instap in het kassierscontract. De schulden op ten hoogste 1 jaar werden verminderd door de korte termijn kredieten van het Vlaams gewest, die in 2023 werden toegestaan, om te zetten in een lange termijn obligatielening op 20 februari 2024. Uit de investeringsactiviteiten is een bron aan cashflow ontstaan voor een bedrag van 12,7 miljoen EUR. De overdracht van het huurhulpvermogen is hiervan de voornaamste oorzaak.

Uit de financieringsactiviteiten ontstond een bron aan cashflow ten belope van 1.864 miljoen EUR ter financiering van de bovenstaande activiteiten. De liquiditeitspositie van het Vlaams Woningfonds daalde tegen eind 2024 met 21 miljoen EUR als gevolg van de instap in het kassierscontract van het Vlaams gewest.



Vlaams Woningfonds

CASH FLOW ANALYSE

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Resultaat na belasting	3.683.686	14.995.428
Afschrijvingen en waardeverminderingen	960.827	6.488.478
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-1.102.599.520	-3.616.138.705
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	-832.553.441	1.159.941.326
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	1.507.474	-191.899
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	41.396.027	17.588.478
Kapitaalsubsidies	-9.143.636	-9.425.415
Diverse operationele activiteiten	-	-1.000
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-817.602	-828.096
CASH FLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-1.897.566.186	-2.426.743.310
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aankopen van vaste activa	-1.103.412	-2.084.786
Verkopen van vaste activa	13.821.410	32.971.133
Diverse investeringsactiviteiten	-	-
CASH FLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	12.717.998	30.886.347
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	125.306.785	920.462
Wijziging LT-schulden (stijging (+)/daling (-))	1.738.419.471	2.221.027.646
Diverse financieringsactiviteiten	-	152.750.076
CASH FLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	1.863.726.256	2.374.698.184
TOTAAL CASH FLOW	-21.121.932	-21.986.875
NETTO CASH BEWEGING		
Begin toestand Liquide middelen	21.999.855	43.986.730
Eind toestand Liquide middelen	877.922	21.999.855
NETTO CASH BEWEGING	-21.121.932	-21.986.875



2.2 Personeel

Het gemiddeld aantal personeelsleden in voltijds equivalenten steeg van 123,30 tijdens het boekjaar 2023 naar 128,5 tijdens het boekjaar 2024. In absolute cijfers steeg het totaal personeelsbestand met 6 personeelsleden van 130 per eind december 2023 naar 136 per eind december 2024.

2.3 Feiten na balansdatum

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

2.4 Financieel risico beheer

Door de manier van financiering zijn de financiële risico's die worden genomen door het Vlaams Woningfonds uiterst beperkt.

Rentevoetschommelingen

De korte termijnrente heeft nog slechts beperkte invloed op de renteopbrengst van het Vlaams Woningfonds. Sinds 25 maart 2024 wordt geen gebruik meer gemaakt van kortlopende termijnrekeningen door de verplichte instap in het kassierscontract van de Vlaams Gemeenschap

De lange termijnrente heeft eveneens slechts een beperkte invloed op de beleggingsportefeuille. Voor de historisch opgebouwde portefeuille door het opgeheven Fonds B werd immers een defensieve houding aangenomen waarbij de instandhouding van het opgebouwde kapitaal en risicobeperking prioritair was. Daarnaast worden geen nieuwe beleggingen meer aangegaan.

De lange termijnrente heeft sinds 2024 opnieuw een impact op de rentelasten van het Vlaams Woningfonds omwille van de lange termijn financiering die via een obligatieprogramma verloopt. Volgens het financieringsprotocol wordt de rentelast, na verrekening van de financiële opbrengsten, echter gedragen door het Vlaamse Gewest door de toekenning van een financieringstoelage.

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.

Liquiditeitsrisico's

Overeenkomstig artikel 83 van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën stapte het Vlaams Woningfonds op 25 maart 2024 in het kassierscontract van de Vlaamse Gemeenschap waardoor eventuele liquiditeitsrisico's in de toekomst nagenoeg onbestaande zullen zijn.

Kredietrisico's

Aangezien er via het obligatieprogramma met rechtstreekse financiering door het Vlaamse Gewest wordt gewerkt en de liquiditeitspositie door het kassierscontract gewaarborgd wordt, kan er geen krediet schaarste ontstaan en is er op dit vlak geen risico.



2.5 Bijkomende vennootschapsinformatie

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

Het boekjaar 2024 sluit af met een te bestemmen winst van 3 683 686,49 EUR. Conform het gewijzigde financieringsprotocol wordt dit bedrag toegerekend aan het over te dragen resultaat van het boekjaar en brengt dit het gecumuleerde overgedragen verlies van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 59 168 429,91 EUR.

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 sinds 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. Bij besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 werden 11 kredietbemiddelende woonmaatschappijen aangeduid om 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 lange termijn financiering van het VWF verloopt vanaf 2024 via een obligatieprogramma waarop het Vlaams Gewest intekent.

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 2024.



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

Op 31 december 2024 bedroegen de “onbeschikbare reserves” 204 734 665 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen).

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.

Het vermelde bedrag aan uitgestelde belastingen is echter het gevolg van de partiële splitsing van de VMSW waarbij de voorzieningen, waaronder deze uitgestelde belastingen, werden overgedragen aan het Vlaams Woningfonds.



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 groepsverzekeringspolissen dekken al de verbintenissen welke uit die bepalingen voortvloeien.



4 Orderekeningen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	99.184,21 EUR	123.139,26 EUR
Hypothecaire leningsaanvragen en HWL in behandeling (En cours)	500.247.634,18 EUR	328.570.297,85 EUR



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	114,6	57,3	57,3
Deeltijds	1002	18,3	5,1	13,2
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	128,5	61,3	67,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	178.521	88.237	90.284
Deeltijds	1012	18.151	6.037	12.114
Totaal	1013	196.672	94.274	102.398
Personeelskosten				
Voltijds	1021	9.174.369,09	4.587.184,55	4.587.184,55
Deeltijds	1022	814.828,8	234.483,11	580.345,69
Totaal	1023	9.989.197,89	4.821.667,65	5.167.530,24
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	156.270,22	74.547,58	81.722,64

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	123,3	61,2	62,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	187.380	92.882	94.498
Personeelskosten	1023	9.485.341,85	4.657.641,84	4.827.700,01
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	150.778,95	74.839,19	75.939,76

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	118	18	131,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	102	18	115,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	16	0	16
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	59	5	63
lager onderwijs	1200	0	0	0
secundair onderwijs	1201	23	1	23,8
hoger niet-universitair onderwijs	1202	20	3	22,4
universitair onderwijs	1203	16	1	16,8
Vrouwen	121	59	13	68,7
lager onderwijs	1210	0	0	0
secundair onderwijs	1211	34	4	37,2
hoger niet-universitair onderwijs	1212	10	7	15,1
universitair onderwijs	1213	15	2	16,4
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	5		5
Bedienden	134	113	18	126,7
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,2	1,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	407	1.653
Kosten voor de vennootschap	152	16.102,83	141.140,89

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	27		27
210			
211	27		27
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	19	2	20,6
310	13	2	14,6
311	6		6
312			
313			
340	2	2	3,6
341			
342	4		4
343	13	0	13
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	40	5811	49
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	531	5812	523
Nettokosten voor de vennootschap	5803	40.592,26	5813	37.788,37
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	38.928,85	58131	36.216,03
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	1.663,41	58132	1.572,34
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	10	5831	16
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	1.835	5832	1.347
Nettokosten voor de vennootschap	5823	163.567,04	5833	120.058,83

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	40	5811	49
5802	531	5812	523
5803	40.592,26	5813	37.788,37
58031	38.928,85	58131	36.216,03
58032	1.663,41	58132	1.572,34
58033		58133	
5821	10	5831	16
5822	1.835	5832	1.347
5823	163.567,04	5833	120.058,83
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	