

<b>10</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	A.VOL 1.

**JAARREKENING IN EURO**

NAAM: VLAAMS WONINGFONDS.....

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid .....

Adres: Ieperlaan ..... Nr.: 41..... Bus: .....

Postnummer: 1000..... Gemeente: BRUSSEL.....

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van: BRUSSEL .....

Internetadres \*: <http://www.vlaamswoningfonds.be> .....

Ondernemingsnummer 0421 111 543

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

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van 20/05/2015  
met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2014 tot 31/12/2014  
Vorig boekjaar van 01/01/2013 tot 31/12/2013

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

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

**1. Bestuurders** .....

1. Danny Pauly, voorzitter, Keernestraat 111, 3540 Herk-de-Stad.....
2. Eric De Wasch, eerste ondervoorzitter, Pluvierlaan 6, 8370 Blankenberge .....
3. Alfons Duchateau, ondervoorzitter, Neptunusstraat 52, 2600 Berchem .....
4. Marc Mahieu, ondervoorzitter, Vondelstraat 7, 1750 Lennik.....
5. Michel Cappan, Stationstraat 40, 3070 Kortenberg .....
6. Karel Geys, Zoutwerf 16, 2800 Mechelen .....
7. Cecile Segers, M. Noëstraat 55A, 3054 Vaalbeek .....
8. Pascal Ennaert, Houthulststraat 12, 8000 Brugge .....
9. Jef Mannaerts, Pieter Kintsstraat 8, 9800 Deinze.....

(eventueel vervolg op blz. A.VOL 1bis)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening: - het jaarverslag\*\*  
- het verslag van de commissarissen\*\*

Totaal aantal neergelegde bladen: 46 Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: .....

Handtekening

Peter Becuwe, directeur-generaal

\* Facultatieve vermelding.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van blz. A.VOL 1)

- 10. Georges Nagels, Beekhoekstraat 6, 2547 Lint
- 11. Benny De Leener, Rauwakker 47, 1745 Opwijk .....
- 12. Gert Vanderheyden, Adrien Van Roeyenstraat 29, 2070 Zwijndrecht .....
- 13. Jo Van Hoorebeke, Lembergsesteenweg 108, 9820 Merelbeke .....
- 14. Herman Vervloet, Makelstraat 10, 2431 Laakdal .....

**2. directeur-generaal** .....

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

**3. Commissaris-revisor**

VGD bedrijfsrevisoren, Schaliënstraat 5 bus 2 2000 Antwerpen

15/05/2013 – 15/05/2016

Vertegenwoordiger Guy De Vooght

(registratienummer bij het Instituut van de Bedrijfsrevisoren : B 00150) .....

..... (eventueel vervolg op blz. ....)

- Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.
- De jaarrekening werd niet<sup>1</sup> geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming<sup>2</sup>; B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming<sup>2</sup>; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het corrigeren van deze jaarrekening).

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

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

<sup>1</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

<sup>2</sup> Facultatieve vermelding.

Nr.	0421 111 543	A.VOL 2.		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>1. BALANS NA WINSTVERDELING</b>				
<b>ACTIVA</b>				
VASTE ACTIVA				
		20/28	<b>75.515.608</b>	<b>69.805.368</b>
<b>I. Oprichtingskosten</b> (toelichting I) .....		20		
<b>II. Immateriële vaste activa</b> (toel. II) .....		21		
<b>III. Materiële vaste activa</b> (toel. III) .....		22/27	73.961.008	67.857.854
A. Terreinen en gebouwen .....		22	73.748.990	67.684.516
B. Installaties, machines en uitrusting .....		23		
C. Meubilair en rollend materieel .....		24	168.056	105.274
D. Leasing en soortgelijke rechten .....		25		
E. Overige materiële vaste activa .....		26	43.962	68.064
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen .....		27		
<b>IV. Financiële vaste activa</b> (toel. IV en V) .....		28	1.554.600	1.947.514
A. Verbonden ondernemingen .....		280/1		
1. Deelnemingen .....		280		
2. Vorderingen .....		281		
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat .....		282/3	1.554.461	1.947.375
1. Deelnemingen .....		282	1.554.461	1.947.375
2. Vorderingen .....		283		
C. Andere financiële vaste activa .....		284/8	139	139
1. Aandelen .....		284		
2. Vorderingen en borgtochten in contanten .....		285/8	139	139
		29/58	<b>3.180.842.836</b>	<b>2.772.173.518</b>
<b>V./VII. Vorderingen</b> .....		292/6	2.876.954.853	2.513.598.586
A. Hypothecaire leningen .....		292	2.875.293.347	2.511.228.350
1. Hypothecaire leningen met reconstitutie .....		2921		
2. Hypothecaire leningen zonder reconstitutie .....		2922	2.875.293.347	2.511.228.350
3. Hypothecaire leningen bij tussenkomst .....		2923		
B. Vorderingen uit leasingverrichtingen en uit de huur van roerende goederen .....		293		
C. Kredieten op afbetaling .....		294		
D. Andere kredieten en voorschotten .....		295		
E. Andere debiteuren .....		296	1.661.506	2.370.236
<b>VIII. Geldbeleggingen</b> (toel. V en VI) .....		50/53	231.987.564	134.682.673
A. Eigen aandelen .....		50		
B. Overige beleggingen .....		51/53	231.987.564	134.682.673
<b>IX. Liquide middelen</b> .....		54/58	61.689.612	115.820.801
<b>X. Overlopende rekeningen</b> (toel. VII) .....		490/1	10.210.807	8.071.458
		20/58	<b>3.256.358.444</b>	<b>2.841.978.886</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>				

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
	10/15	<b>161.208.190</b>	<b>174.319.650</b>
<b>I. Kapitaal</b> (toel. VIII) .....	10	6.693	6.693
A. Geplaatst kapitaal .....	100	26.772	26.772
B. Niet-opgevraagd kapitaal .....	101 (-)	(20.079)	(20.079)
<b>II. Uitgiftepremies</b> .....	11		
<b>III. Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....	12		
<b>IV. Reserves</b> .....	13	196.885.606	195.174.106
A. Wettelijke reserve .....	130	.. 75.483	75.483
B. Onbeschikbare reserves .....	131	196.491.612	194.780.112
1. Voor eigen aandelen .....	1310		
2. Andere .....	1311	196.491.612	194.780.112
C. Belastingvrije reserves .....	132	318.511	318.511
D. Beschikbare reserves .....	133		
<b>V. Overgedragen winst</b> .....	140		
<b>Overgedragen verlies</b> .....	141 (-)	(60.166.049)	(45.357.488)
<b>VI. Kapitaalsubsidies</b> .....	15	24.481.940	24.496.339
<b>VII. Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> .....	19 (-)	( )	( )
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>			
	16		
<b>VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....	160/5		
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen .....	160		
2. Belastingen .....	161		
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken .....	162		
4. Overige risico's en kosten (toel. IX) .....	163/5		
<b>B. Uitgestelde belastingen</b> .....	168		
<b>SCHULDEN</b>			
	17/49	<b>3.095.150.254</b>	<b>2.667.659.236</b>
<b>VIII. Schulden op meer dan één jaar</b> (toel. X) .....	17	2.855.716.970	2.436.264.695
A. Financiële schulden .....	170/4	2.855.716.970	2.436.264.695
1. Achtergestelde leningen .....	170		
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	171	2.855.411.121	2.435.821.227
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	172		
4. Deposito's .....	1741		
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen .....	1742		
6. Verbintenissen met een actuair of technisch karakter .....	1743		
7. Kredietinstellingen .....	173		
8. Overige leningen .....	174	305.849	443.468
B. Handelsschulden .....	175		
1. Leveranciers .....	1750		
2. Te betalen wissels .....	1751		
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	176		
D. Overige schulden .....	178/9		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b> (vervolg)			
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar</b> (toel. X) .....	42/48	196.371.790	188.324.684
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....	42	171.651.074	..... 168.241.023
B. Financiële schulden .....	43	.....	.....
1. Deposito's .....	434	.....	.....
2. Verbintenissen met een actuariel of technisch karakter .....	435	.....	.....
3. Kredietinstellingen .....	430/8	.....	.....
4. Overige leningen .....	439	.....	.....
C. Handelsschulden .....	44	218.547	..... 3.314.172
1. Leveranciers .....	440/4	218.547	3.314.172
2. Te betalen wissels .....	441	.....	.....
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	46	.....	.....
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	45	1.033.697	..... 1.286.329
1. Belastingen .....	450/3	161.421	159.106
2. Bezoldigingen en sociale lasten .....	454/9	872.276	1.127.223
F. Overige schulden .....	47/48	23.468.472	..... 15.483.160
<b>X. Overlopende rekeningen</b> (toel. XI) .....	492/3	43.061.494	43.069.857
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	10/49	<b>3.256.358.444</b>	<b>2.841.978.886</b>

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>2. RESULTATENREKENING</b>			
<i>(in staffelvorm)</i>			
<b>I./IV. Bedrijfs- en financiële opbrengsten</b> .....	75/74	117.114.835	111.532.010
A. Interesten op en opbrengsten uit kredieten.....	7510	53.480.375	..... 50.086.388
1. Hypothecaire leningen.....	7511	53.480.375	50.086.388
2. Kredieten op afbetaling.....	7512	.....	.....
3. Andere kredieten.....	7513	.....	.....
B. Opbrengsten uit beleggingen.....	7518	2.683.205	..... 2.065.446
C. Opbrengsten uit financiële vaste activa.....	750	31.088	..... 45.372
D. Andere financiële opbrengsten (toel. XII, 1, A).....	752/9	56.740.614	..... 55.140.966
E. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, 1, B).....	74	4.179.553	..... 4.193.838
<b>II./V. Bedrijfs- en financiële kosten</b> ..... (-)	65/64	(130.380.947)	(120.646.196)
A. Kosten van schulden.....	650	114.420.402	..... 105.199.730
B. Andere financiële kosten (toel. XII, 2, B2).....	652/9	850.520	..... 835.859
C. Diensten en diverse goederen.....	61	2.970.751	..... 3.087.542
D. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, 2, C2).....	62	7.545.348	..... 7.160.840
E. Commissiekosten (toel. XII, 2, D).....	648	.....	.....
F. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa.....	630	3.739.887	..... 3.684.689
G. Waardeverminderingen op vlottende activa (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XII, 2, E).....	651	488.693	..... 270.590
1. Op kredieten en beleggingen.....	6517	437.245	266.711
2. Op andere vlottende activa.....	6518	51.448	3.879
H. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen +, bestedingen en terugnemingen -) (toel. XII, 2, C3 en F).....	635/7	.....	.....
I. Andere bedrijfskosten (toel. XII, 2, G).....	640/7	365.346	..... 406.946
J. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfs- kosten..... (-)	649	(.....)	(.....)
<b>VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening,</b> <b>vóór belasting</b> .....(+)	70/65	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening,</b> <b>vóór belasting</b> ..... (-)	65/70	<input type="text" value="(13.266.112)"/>	<input type="text" value="(9.114.186)"/>

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>2. RESULTATENREKENING (vervolg)</b> <i>(in staffelvorm)</i>			
<b>VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting</b> .....(+)	(70/65)		
<b>Verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting</b> .....(-)	(65/70)	(13.266.112)	(9.114.186)
<b>VII. Uitzonderlijke opbrengsten</b> .....	76	169.052	15.513.784
A. Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa .....	760	.....	.....
B. Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa .....	761	.....	.....
C. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten .....	762	.....	.....
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa .....	763	169.052	173.784 .....
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV, A) .....	764/9	.....	15.340.000 .....
<b>VIII. Uitzonderlijke kosten</b> .....	(-) 66		(3.400.000)
A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa.....	660	.....	.....
B. Waardeverminderingen op financiële vaste activa.....	661	.....	.....
C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten (toevoegingen +, bestedingen -) .....	662	.....	.....
D. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa .....	663	.....	.....
E. Andere uitzonderlijke kosten (toel. XIV, B) .....	664/8	.....	..... 3.400.000
F. Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten .....	(-) 669	(.....)	(.....)
<b>IX. Winst van het boekjaar vóór belasting</b> .....	(+) 70/66		<b>2.999.598</b>
<b>Verlies van het boekjaar vóór belasting</b> .....	(-) 66/70	<b>(13.097.060)</b>	
<b>IXbis. A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b> .....(+)	780		(852.393)
<b>B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b> ... (-)	680	(.....)	(.....)
<b>X. Belastingen op het resultaat</b> .....	(-) (+) 67/77		
A. Belastingen (toel. XV).....	(-) 670/3		
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen .....	77	.....	.....
<b>XI. Winst van het boekjaar</b> .....	(+) 70/67		<b>2.147.205</b>
<b>Verlies van het boekjaar</b> .....	(-) 67/70	(13.097.060)	
<b>XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b> .....	(+) 789	.....	.....
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b> .....	(-) 689	(.....)	(.....)
<b>XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar</b> .....	(+) (70/68)		<b>2.147.205</b>
<b>Te verwerken verlies van het boekjaar</b> .....	(-) (68/70)	(13.097.060)	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>RESULTAATVERWERKING</b>			
<b>A. Te bestemmen winstsaldo</b> .....	70/69	.....	.....
<b>Te verwerken verliessaldo</b> .....	69/70	(58.454.548)	( .....44.173.669)
1. Te bestemmen winst van het boekjaar.....	70/68	.....	2.147.205 .....
Te verwerken verlies van het boekjaar .....	68/70	(13.097.060)	
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar .....	790	.....	.....
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar .....	690	(45.357.488)	( .....46.320.874)
<b>B. Onttrekking aan het eigen vermogen</b> .....	791/2	..... 299	..... 46
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies.....	791	.....	.....
2. aan de reserves.....	792	..... 299	46.....
<b>C. Toevoeging aan het eigen vermogen</b> .....	691/2	(1.711.800)	( .....1.183.865)
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies.....	691	.....	.....
2. aan de wettelijke reserve .....	6920	.....	.....
3. aan de overige reserves .....	6921	..... (1.711.800)	..... 1.183.865
<b>D. Over te dragen resultaat</b>			
1. Over te dragen winst .....	693	( .....)	( .....)
2. Over te dragen verlies .....	793	..... 60.166.049	..... 45.357.488
<b>E. Tussenkost van de vennoten in het verlies</b> .....	794	.....	.....
<b>F. Uit te keren winst</b> .....	694/6	( .....)	( .....)
1. Vergoeding van het kapitaal .....	694	.....	.....
2. Bestuurders of zaakvoerders .....	695	.....	.....
3. Andere rechthebbenden.....	696	.....	.....

3. TOELICHTING

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

Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar.....

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Nieuwe kosten van het boekjaar.....

. Afschrijvingen .....

. Andere..... (+)(-)

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar .....

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

oprichtingskosten .....

- Herstructureringskosten .....

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



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

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

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

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (posten 22 tot 27 van de activa)		Codes	1. Terreinen en gebouwen (post 22)	2. Installaties, machines en uitrusting (post 23)	3. Meubilair en rollend materieel (post 24)
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>					
Per einde van het vorige boekjaar .....		815	123.947.958		1.096.936
Mutaties tijdens het boekjaar:					
. Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa .....		816	9.907.747		136.151
. Overdrachten en buitengebruikstellingen .....		817	( 252.234 )	( )	( )
. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)		818			
Per einde van het boekjaar .....		819	133.603.471		1.233.087
<b>b) MEERWAARDEN</b>					
Per einde van het vorige boekjaar .....		820	5.933		
Mutaties tijdens het boekjaar:					
. Geboekt .....		821			
. Verworven van derden .....		822			
. Afgeboekt .....		823	( )	( )	( )
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)		824			
Per einde van het boekjaar .....		825	5.933		
<b>c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.</b>					
Per einde van het vorige boekjaar .....		826	56.269.375		991.662
Mutaties tijdens het boekjaar:					
. Geboekt .....		827	3.639.915		73.369
. Teruggenomen .....		828	( )	( )	( )
. Verworven van derden .....		829			
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. .... (-)		830	(48.876)	( )	( )
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)		831			
Per einde van het boekjaar .....		832	59.860.414		1.065.031
<b>d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)</b>		833	73.748.990		168.056
		Codes	4. Leasing en soortgelijke rechten (post 25)	5. Overige materiële vaste activa (post 26)	6. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen (post 27)
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>					
Per einde van het vorige boekjaar .....		815		608.012	
. Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa .....		816		2.500	
. Overdrachten en buitengebruikstellingen .....		817	( )	( 175.580 )	( )
. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)		818			
Per einde van het boekjaar .....		819		434.932	
<b>b) MEERWAARDEN</b>					
Per einde van het vorige boekjaar .....		820			
. Geboekt .....		821			
. Afgeboekt .....		823	( )	( )	( )
. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)		824			
Per einde van het boekjaar .....		825			
<b>c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.</b>					
Per einde van het vorige boekjaar .....		826		539.948	
. Geboekt .....		827		26.602	
. Teruggenomen .....		828	( )	( )	( )
. Verworven van derden .....		829			
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. .... (-)		830	( )	(175.580)	( )
. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)		831			
Per einde van het boekjaar .....		832		390.970	
<b>d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)</b>		833		43.962	
Waarvan:					
. Terreinen en gebouwen .....		250			
. Installaties, machines en uitrusting .		251			
. Meubilair en rollend materieel .....		252			

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

	Codes	1. Verbonden ondernemingen <i>(post 280)</i>	2. Ondernemingen met deelnemingsverhouding <i>(post 282)</i>	3. Andere ondernemingen <i>(post 284)</i>
<b>1. Deelnemingen en aandelen</b>				
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>				
Per einde van het vorige boekjaar .....	835	.....	..... 1.947.375	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Aanschaffingen .....	836	.....	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	837	(.....)	(392.914).....	(.....)
. Overboek. van een post naar een andere.....(+)(-)	838	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar .....	839		1.554.461	.....
<b>b) MEERWAARDEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar .....	840	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt .....	841	.....	.....	.....
. Verworven van derden .....	842	.....	.....	.....
. Afgeboekt .....	843	(.....)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	844	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar .....	845			
<b>c) WAARDEVERMINDERINGEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar .....	846	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt .....	847	.....	.....	.....
. Teruggenomen .....	848	(.....)	(.....)	(.....)
. Verworven van derden .....	849	.....	.....	.....
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell..... (-)	850	(.....)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	851	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar .....	852			
<b>d) NIET-OPGEVRAAGDE BEDRAGEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar.....	853	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar.....(+)(-)	854	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar .....	855			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a) + (b) - (c) - (d) .....</b>	<b>856</b>			.....
<b>2. Vorderingen</b>				
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR .....</b>	<b>857</b>	<i>(post 281)</i>	<i>(post 283)</i>	<i>(post 285/8)</i> ..... 139
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Toevoegingen .....	858	.....	.....	.....
. Terugbetalingen..... (-)	859	(.....)	(.....)	(.....)
. Geboekte waardeverminderingen..... (-)	860	(.....)	(.....)	(.....)
. Teruggenomen waardeverminderingen.....	861	.....	.....	.....
. Wisselkoersverschillen.....(+)(-)	862	.....	.....	.....
. Overige.....(+)(-)	863	.....	.....	.....
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....</b>	<b>864</b>			<b>139</b>
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR .....</b>	<b>865</b>			

## V. A. DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

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

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Maatschappelijke rechten gehouden door			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	de onderneming (rechtstreeks)		doch- Ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
DOMUS FLANDRIA NV Koloniënstraat 40 1000 BRUSSEL RPR 0436.825 642	22.500	11,22	---	31-12-13	EUR	15.975.435	(+)1.178.652

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

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

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

(\*) De jaarrekening van de vermelde onderneming:

- A. wordt door deze onderneming openbaar gemaakt door neerlegging bij de Nationale Bank van België;
- B. wordt door deze onderneming daadwerkelijk openbaar gemaakt in een andere lidstaat van de Europese Unie, overeenkomstig artikel 3 van de richtlijn 68/151/EEG;
- C. wordt door integrale of evenredige consolidatie opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de onderneming die is opgesteld, gecontroleerd en openbaar gemaakt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake de geconsolideerde jaarrekening.

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Aandelen</b> .....	51		
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag .....	8681	.....	.....
Niet-opgevraagd bedrag .....	8682	(.....)	(.....)
<b>Vastrentende effecten</b> .....	52		
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen .....	8684	.....	.....
<b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen</b> .....	53	<b>231.987.564</b>	<b>134.682.673</b>
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:			
. hoogstens één maand .....	8686	.....108.665.510	.....73.946.471
. meer dan één maand en hoogstens één jaar.....	8687	.....123.322.054	.....35.161.202
. meer dan één jaar.....	8688	.....	.....25.575.000
<b>Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen</b> .....	8689		

**VII. OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

1. Over te dragen kosten .....
- Overdracht gewestwaarborg .....
- Overige over te dragen kosten .....
- .....
2. Verkregen opbrengsten : intresten termijnrekeningen.....
3. Rekening-courant B2 .....
- .....
- .....

Codes	Boekjaar
490	.....5.608.266
	.....62.512
491	1.794.567
	2.745.462

**VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL**

**A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL**

**1. Geplaatst kapitaal** (post 100 van de passiva)

- Per einde van het vorige boekjaar .....
- Wijzigingen tijdens het boekjaar:
- .....
- .....
- .....
- Per einde van het boekjaar .....

**2. Samenstelling van het kapitaal**

- 2.1. Soorten aandelen
  - Deelbewijzen op naam van 247,89 EUR .....
  - .....
  - .....
  - .....
- 2.2. Aandelen op naam of aan toonder
  - Op naam .....
  - Aan toonder .....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8700	.....26.772	xxxxxxxxxxxxxxxx
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
8701	<b>26.772</b>	xxxxxxxxxxxxxxxx
	.....26.772	.....108
	.....	.....
	.....	.....
8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....108
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL (vervolg)

**B. NIET-GESTORT KAPITAAL**

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

(zie op blz. A.VOL 26 )

TOTAAL .....

**C. EIGEN AANDELEN gehouden door:**

- de vennootschap zelf .....
- haar dochters .....

**D. VERPLICHTINGEN TOT UITGIFTE VAN AANDELEN**

1. Als gevolg van de uitoefening van CONVERSIERECHTEN
  - . Bedrag van de lopende converteerbare leningen.....
  - . Bedrag van het te plaatsen kapitaal.....
  - . Maximum aantal uit te geven aandelen.....
2. Als gevolg van de uitoefening van de INSCHRIJVINGSRECHTEN
  - . Aantal inschrijvingsrechten in omloop.....
  - . Bedrag van het te plaatsen kapitaal.....
  - . Maximum aantal uit te geven aandelen.....

**E. TOEGESTAAN, NIET-GEPLAATST KAPITAAL .....**

**F. AANDELEN BUITEN KAPITAAL .....**

- Waarvan:
- gehouden door de vennootschap zelf.....
  - gehouden door haar dochters.....

Codes	1. Niet-opgevraagd bedrag (post 101)	2. Opgevraagd, niet-gestort bedrag
	20.079	
871	20.079	
	1. Kapitaalbedrag	2. Aantal aandelen
872		
873		
8740		
8741		
8742		
8745		
8746		
8747		
8751		
	1. Aantal aandelen	2. Daaraan verbonden stemrecht
876		
877		
878		

**G. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen: zie blz. A VOL 26**

**IX. VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN**

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

.....  
 .....  
 .....  
 .....

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

**X. STAAT VAN DE SCHULDEN**

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

Codes	SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN			
	1. hoogstens één jaar	2. meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	3. meer dan 5 jaar	
	(post 42)	(post 17)		
<b>Financiële schulden</b> .....	880	170.547.724	589.748.425	2.265.968.545
1. Achtergestelde leningen .....	881	.....	.....	.....
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	882	170.410.106	589.442.576	2.265.968.545
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	883	.....	.....	.....
4. Deposito's .....	980	.....	.....	.....
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen .....	981	.....	.....	.....
6. Verbintenissen met een actuarieel of technisch karakter .....	982	.....	.....	.....
7. Kredietinstellingen .....	884	.....	.....	.....
8. Overige leningen .....	885	137.618	305.849	.....
<b>Handelsschulden</b> .....	886	.....	.....	.....
1. Leveranciers .....	887	.....	.....	.....
2. Te betalen wissels .....	888	.....	.....	.....
<b>Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen</b> .....	889	.....	.....	.....
<b>Overige schulden</b> leningen FS3 .....	890	1.103.350	.....	.....
<b>TOTAAL</b> .....	891	171.651.074	589.748.425	2.265.968.545

**B. GEWAARBORGDE SCHULDEN**

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

Codes	SCHULDEN (OF GEDEELTE V/D SCHULDEN) GEWAARBORGD DOOR		
	1. Belgische overheidsinstellingen	2. zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	
<b>Financiële schulden</b> .....	892	3.025.821.227	.....
1. Achtergestelde leningen .....	893	.....	.....
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	894	3.025.821.227	.....
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	895	.....	.....
4. Deposito's .....	983	.....	.....
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen .....	984	.....	.....
6. Verbintenissen met een actuarieel of technisch karakter .....	985	.....	.....
7. Kredietinstellingen .....	896	.....	.....
8. Overige leningen .....	897	.....	.....
<b>Handelsschulden</b> .....	898	.....	.....
1. Leveranciers .....	899	.....	.....
2. Te betalen wissels .....	900	.....	.....
<b>Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen</b> .....	901	.....	.....
<b>Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</b> .....	902	.....	.....
1. Belastingen .....	903	.....	.....
2. Bezoldigingen en sociale lasten .....	904	.....	.....
<b>Overige schulden</b> .....	905	.....	.....
<b>TOTAAL</b> .....	906	3.025.821.227	.....



**X. STAAT VAN DE SCHULDEN (vervolg)**

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

	Codes	Boekjaar
1. <b>Belastingen</b> (post 450/3 van de passiva)		
a) <b>Vervallen</b> belastingschulden .....	9072	.....
b) Niet-vervallen belastingschulden .....	9073	..... 161.421
c) Geraamde belastingschulden .....	450	.....
2. <b>Bezoldigingen en sociale lasten</b> (post 454/9 van de passiva)		
a) <b>Vervallen</b> schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid .....	9076	.....
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9077	..872.276

**XI. OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

1. Toe te rekenen kosten .....	492	39.997.411
Nog niet vervallen intreestaandeel op obligatielening.....		39.997.411
2 Over te dragen opbrengsten.....	493	318.621
Vooruit ontvangen :		
huurgelden.....		237.352
dossiersvergoedingen .....		81.269
3. Rekening Courant B.....		2.745.462

**XII. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE RESULTATEN**

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

**A. Andere financiële opbrengsten** (post 752/9)

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op het resultaat:

- kapitaalsubsidies.....
- interestsubsidies.....

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

andere .....

**B. Andere bedrijfsopbrengsten** (post 74)

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

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

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

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

**B1. Geactiveerde interesten** .....

**B2. Andere financiële kosten** (post 652/9)

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

**Voorzieningen met financieel karakter**

- Gevormd .....
- Aangewend en teruggenomen .....

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

- Andere: Bankkosten.....
- andere.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	.....	1.165.974	..... 2.126.682
9126	.....	54.728.217	..... 52.187.917
		846.423	.....826.367
			.....
			.....
		796.799	..... 796.487
		2.906.230	..... 2.903.987
		405.200	..... 408.300
		71.324	85.064
6501	.....		.....
6503	.....		.....
653	.....		.....
6560	.....		.....
6561	(.....)	(.....)	(.....)
		8.663	.....9.931
		841.857	..... 825.928
			.....
			.....

**XII. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE RESULTATEN (vervolg)**

**C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister**

- a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....
- b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....
- c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9086	..... 106	..... 106
9087	..... 99,3	..... 95
9088	..... 143.636	..... 137.851

**C2. Personeelskosten (post 62)**

- a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen .....
- b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen .....
- c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen .....
- d) Andere personeelskosten .....
- e) Pensioenen .....

620	..... 4.819.384	..... 4.707.403
621	..... 1.393.070	..... 1.327.346
622	..... 881.540.	..... 740.104
623	..... 451.354	..... 385.987
624	.....	.....

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

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

635	.....	.....
-----	-------	-------

**D. Commissiekosten (post 648)**

- Toegekende commissies .....
- Geactiveerde toegekende commissies .....
- Tenlasteneming van geactiveerde toegekende commissies .....

9861	.....	.....
9871	(.....)	(.....)
9881	.....	.....

**E. Waardeverminderingen op vlottende activa (post 651)**

- Geboekt .....
- Teruggenomen .....

6510	..... 590.167	..... 369.003
6511	(101.474)	(..... 98.413)

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

- Toevoegingen .....
- Bestedingen en terugnemingen .....

9115	.....	.....
9116	(.....)	(.....)

**G. Andere bedrijfskosten (post 640/7)**

- Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening .....
- Andere.....

640	364.467	..... 406.078
641/7	879	..... 868

**H. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen**

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

9096	.....	.....
9097	.....	.....
9098	.....	.....
617	.....	.....

**XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN**

**A. Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN (post 764/9), indien het belangrijke bedragen betreft.**

.....  
 .....  
 .....

**B. Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN (post 664/8), indien het belangrijke bedragen betreft.**

.....  
 .....  
 .....

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

**XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

Codes	Boekjaar
9134	.....
9135	.....
9136	.....
9137	.....
9138	.....
9139	.....
9140	.....

**A. UITSPLITSING VAN DE POST 670/3**

1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar .....
  - a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen .....
  - b. Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen ..... (-)
  - c. Geraamde belastingsupplementen (opgenomen onder post 450/3 van de passiva) .....
2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren .....
  - a. Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen .....
  - b. Geraamde belastingsupplementen (opgenomen onder post 450/3 van de passiva) of belastingsupplementen waarvoor een voorziening werd gevormd (opgenomen onder post 161 van de passiva) .....

**B. BELANGRIJKSTE OORZAKEN VAN DE VERSCHILLEN TUSSEN DE WINST VÓÓR BELASTINGEN**, zoals die blijkt uit de jaarrekening, **EN DE GERAAMDE BELASTBARE WINST**, met bijzondere vermelding van die welke voortvloeien uit het tijdsverschil tussen de vaststelling van de boekwinst en de fiscale winst (in de mate waarin het resultaat van het boekjaar op belangrijke wijze werd beïnvloed op het stuk van de belastingen)

.....  
 .....  
 .....  
 .....

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

**C. INVLOED VAN DE UITZONDERLIJKE RESULTATEN OP DE BELASTINGEN OP HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR**

**D. BRONNEN VAN BELASTINGLATENTIES** (in de mate waarin deze informatie belangrijk is om een inzicht te verkrijgen in de financiële positie van de onderneming)

1. Actieve latenties .....
  - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten .....
2. Passieve latenties .....

Codes	Boekjaar
9141	.....
9142	157.861.921
9144	.....

**XVI. BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**

- A. De belasting op de toegevoegde waarde in rekening gebracht:
  1. aan de onderneming (aftrekbaar) .....
  2. door de onderneming .....
- B. De ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van:
  1. bedrijfsvoorheffing .....
  2. roerende voorheffing .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	.....	.....
9146	.....	.....
9147	1.397.977	..... 1.371.255
9148	.....	.....

**XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

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

Waarvan:

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

Codes	Boekjaar
9149	.....
9150	.....
9151	.....
9153	.....

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

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

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

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

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa**

.....  
 .....  
 .....

**Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa**

.....  
 .....  
 .....

**Termijnverrichtingen:**

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

Codes	Boekjaar
9213	.....
9214	.....
9215	.....
9216	.....

**Verplichtingen voortvloeiend uit de technische waarborgen verbonden aan reeds gepresteerde verkopen of diensten**

(eventueel vervolg op blz. )

**Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen**

Op de balans zijn er belangrijke latente meerwaarden op vaste en financiële activa aanwezig die om redenen van uiterste voorzichtigheid en in afwachting van verduidelijkingen nog niet werden geboekt.

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

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

**Pensioenen die door de onderneming zelf worden gedragen:**

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

Code	Boekjaar
9220	.....

**Waarborgen verstrekt ter dekking van de schulden**

Er werden vanuit de overheid waarborgen verleend aan financieringsverrichtingen. Conform het decreet van 7 mei 2004 betreffen deze waarborgen bij uitwinning enkel het uitstaande verlies. De overheidswaarborgen dekken de nog openstaande leningen bij investeerders t.b.v. 3.025.821.226.97 EUR per 31 december 2014 alsmede de contractuele intresten van toepassing voor beëindiging van de contracten.

**XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGS-VERHOUDING BESTAAT:** zie blz. A.VOL 20.

**XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**

- A. BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS
- B. NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTRO-LEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN
- C. ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DE ONDER B. VERMELDE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

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

Codes	Boekjaar
9500	.....
9501	.....
9502	.....

Voornaamste voorwaarden betreffende de posten 9500, 9501 en 9502

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

Codes	Boekjaar
9503	..... 81.129
9504	.....

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

	Codes	Boekjaar
1. Bezoldiging van de commissaris(sen) .....	9505	..... 30.569
2. Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
a. Andere controleopdrachten .....	95061	.....
b. Belastingadviesopdrachten .....	95062	.....
c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....	95063	.....
3. Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
a. Andere controleopdrachten .....	95081	.....
b. Belastingadviesopdrachten .....	95082	.....
c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....	95083	.....

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

(eventueel vervolg op blz. )

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

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

	Bedragen
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

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

	Codes	1. VERBONDEN ONDERNEMINGEN		2. ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT	
		Boekjaar	Vorig boekjaar	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>1. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	925	.....	.....	..... 1.554.461	..... 1.947.375
Deelnemingen .....	926	.....	.....	..... 1.554.461	..... 1.947.375
Vorderingen: achtergestelde .....	927	.....	.....	.....	.....
andere .....	928	.....	.....	.....	.....
<b>2. VORDERINGEN</b> .....	929				
Op meer dan één jaar .....	930	.....	.....	.....	.....
Op hoogstens één jaar .....	931	.....	.....	.....	.....
<b>3. GELDBELEGGINGEN</b> .....	932				
Aandelen .....	933	.....	.....		
Vorderingen .....	934	.....	.....		
<b>4. SCHULDEN</b> .....	935			..... 443.468	..... 741.731
Op meer dan één jaar .....	936	.....	.....	..... 305.849	..... 443.468
Op hoogstens één jaar .....	937	.....	.....	..... 137.619	..... 298.263

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

**TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN**

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, werd géén enkele transactie opgenomen in VOL 21. Het geheel van transacties met verbonden partijen (andere dan deze aangegaan met vennootschappen die (bijna) volledig in het bezit zijn van de groep waartoe de vennootschap behoort) wordt, ter informatie en met het oog op transparantie, hieronder bekend gemaakt. Vlaams Woningfonds CVBA heeft met haar bestuurders en aandeelhouders de volgende transacties : - bestuurdersbezoldigingen : 81.129 EUR

- betalingen Gezinsbond 16.050 EUR

Verder zijn er géén transacties met de aandeelhouders en de bestuurders

<b>Boekjaar</b>
<b>nihil</b>

**VERKLARING MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

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

De onderneming

- . heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt: neen<sup>1</sup>
- . heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en):
  - a. De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria: ja / neen<sup>1</sup>
  - b. De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt: ja / neen<sup>1</sup>

Indien ja:

- . Motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 113, paragrafen 2 en 3 van het Wetboek van vennootschappen is voldaan:

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

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

- . Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken) <sup>2</sup>:

- . Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is <sup>2</sup>:

<sup>1</sup> Schrapen wat niet van toepassing is.

<sup>2</sup> Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.



**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 308 .....

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**

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

**Tijdens het boekjaar**

**Gemiddeld aantal werknemers**

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds .....	1001	76,30	47,20	29,10
Deeltijds .....	1002	30,50	5,80	24,70
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE) .....	1003	99,30	51,90	47,40

**Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren**

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds .....	1011	114 159,60	69 465,6	44 694,00
Deeltijds .....	1012	29 476,80	5 526,00	23 950,80
Totaal .....	1013	143 636,40	74 991,60	68 644,80

**Personeelskosten**

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds .....	1021	5 854 789,88	3 621 835,94	2 232 953,94
Deeltijds .....	1022	1 690 558,25	345 461,90	1 345 096,34
Totaal .....	1023	7 545 348,13	3 967 297,85	3 578 050,28

**Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....**

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
.....	1033	103 915,09	54 312,12	49 602,97

**Tijdens het vorige boekjaar**

Gemiddeld aantal werknemers in VTE .....	1003	95	50,10	44,90
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	1013	137 851,20	74 044,80	63 806,40
Personeelskosten .....	1023	7 160 839,98	3 853 016,82	3 307 823,16
Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....	1033	58 034,49	30 605,56	27 428,93

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
.....	1003	95	50,10	44,90
.....	1013	137 851,20	74 044,80	63 806,40
.....	1023	7 160 839,98	3 853 016,82	3 307 823,16
.....	1033	58 034,49	30 605,56	27 428,93

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers</b> .....	105	.....73	.....33	.....98
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	.....71	.....33	.....96
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111	.....2	.....	.....2
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst .....	113	.....	.....	.....
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen .....	120	.....45	.....7	.....50,6
lager onderwijs .....	1200	.....0	.....1	.....0,8
secundair onderwijs .....	1201	.....13	.....2	.....14,6
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	.....18	.....3	.....20,4
universitair onderwijs .....	1203	.....14	.....1	.....14,8
Vrouwen .....	121	.....28	.....26	.....47,4
lager onderwijs .....	1210	.....1	.....3	.....3,2
secundair onderwijs .....	1211	.....9	.....17	.....21,6
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212	.....10	.....4	.....13,2
universitair onderwijs .....	1213	.....8	.....2	.....9,4
<b>Volgens de beroeps categorie</b>				
Directiepersoneel .....	130	.....4	.....	.....4
Bedienden .....	134	.....69	.....33	.....94
Arbeiders .....	132	.....	.....	.....
Andere .....	133	.....	.....	.....

**UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN**

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

**TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR**

**INGETREDEN**

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

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	.....7	.....0	..... 7
210	.....4	.....	..... 4
211	.....3	.....	..... 3
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

**UITGETREDEN**

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

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

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

**Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst**

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	.....4	.....3	..... 6,4
310	.....3	.....3	..... 5,4
311	.....1	.....	..... 1
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....0	.....1	..... 0,8
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	.....4	.....2	..... 5,6
350	.....	.....	.....

**INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5801	..... 52	5811	..... 51
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5802	..... 1 379,40	5812	..... 1 063,4
Nettokosten voor de onderneming .....	5803	..... 81 155,86	5813	.....60 682,43
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....	58031	..... 80 112,11	58131	.....59 802,05
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen ...	58032	..... 1 043,75	58132	..... 880,38
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering) .....	58033	.....	58133	.....
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5821	..... 2	5831	..... 9
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5822	..... 300	5832	..... 983,4
Nettokosten voor de onderneming .....	5823	..... 25 955,85	5833	.....85 061,47
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de onderneming .....	5843	.....	5853	.....

**B. Niet gestort kapitaal****Aandeelhouders die nog moeten volstorten niet opgevraagd bedrag (post 101)**

GEZINSBOND VZW	9 296,00 EUR
BOUTSEN Raymond	371,83 EUR
DE CLERCQ Godfried	371,83 EUR
LATINNE Jan	371,83 EUR
VAN BREEN August Marcel	371,83 EUR
OVERDULVE Lydie, echtg. WIJNINCKX J.	371,83 EUR
DE WASCH Eric	371,83 EUR
CORSUS Maria, echtg. MAGIELS	371,83 EUR
QUINTELIER Leonard	371,83 EUR
COENE Nicole	371,83 EUR
VAN DEN BOSCH Jos	371,83 EUR
WOUTERS Wilfried	371,83 EUR
ARIJS Erik	371,83 EUR
DUMEZ Paul	371,83 EUR
VAN MELE Eric	371,83 EUR
RAYMAECKERS Annemie, echtg. BOEL R.	371,83 EUR
BELLEMANS Robert	371,83 EUR
DE ROECK-ISEBAERT An	371,83 EUR
NAGELS Georges	371,83 EUR
ROPPE Annemie	371,83 EUR
VAN DEN BRANDE Aureel	371,83 EUR
BECUWE Peter	371,83 EUR
DE LEENER Benny	371,83 EUR
DEMOL Els	371,83 EUR
ENNAERT Pascal	371,83 EUR
MAHIEU Marc	371,83 EUR
ONGENA Tom	371,83 EUR
PAULY Danny	371,83 EUR
KRISTOFFERSEN Ingrid, echtg. PONJAERT	371,83 EUR
SPIESSENS Geert	371,83 EUR
<b>TOTAAL (871)</b>	<b>20 079,07 EUR</b>

## **XX. -- INLICHTINGEN INZAKE DE GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODEN.**

De elementen waaruit het patrimonium samengesteld is worden in de inventaris opgenomen voor hun aankoopwaarde of vervaardigingsprijs: de schulden en verbintenissen voor het openstaand bedrag. Er bestaat een uitzondering op de algemene regel, voor de gronden aangekocht voor 1948, die werden herschat a rato van 65 % in 1948/49 in het kader van de toen geldende fiscale voorschriften.

### **ACTIVA**

#### **III. Materiële vaste activa**

##### a) boekwaarde:

- de werken in uitvoering worden opgenomen aan de prijs die door de leverancier wordt aangerekend.
- 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 vastliggende 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 sociale en de gewestelijke zetels betreft, wordt de afschrijving op 33 jaar toegepast met aanwending van een percentage van 3 %. De afschrijving wordt berekend op het bedrag van de geïnvesteerde kapitalen, verminderd met een, in overleg met de Administratie van de Belastingen vastgestelde forfaitaire som, die de waarde van de grond vertegenwoordigt, en een zesde bedraagt van de oorspronkelijke kostprijs.

In voorkomend geval, is de afschrijving beperkt tot het deel van het gebouw dat voor beroepsdoeleinden bestemd is.

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

Inzake de verrichtingen met huurcompensatie, in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19-05-1987, waar alleen het bedrag uitbesteed aan uitgevoerde werken bepalend is, wordt de gecumuleerde afschrijving berekend door middel van een breuk waarvan de noemer gelijk is aan het aantal jaren dat bedongen is in het huurcontract en de teller gelijk is aan het aantal reeds verlopen jaren sedert het invoegetreden van bedoeld contract.

De afschrijvingen op materieel en meubilair behelzen de waardevermindering die de kantoormeubelen, materieel en machines ondergaan hebben. Deze vermindering wordt alleen maar in rekening gebracht voor het bedrag dat fiscaal aanvaard wordt, hetzij voor de aankopen tot 1985, 10 % lineair; voor de aankopen vanaf 1986 werd dit afschrijvingpercentage gebracht op 20 %; wat betreft de aankopen van informaticamaterieel wordt dit afgeschreven vanaf 1992 op 3 jaar.

#### **IV. Financiële vaste activa**

De aandelen worden opgenomen voor hun aanschaffingsprijs. De rubriek “overige vorderingen en borgtochten in contanten” omvat werkelijk gestorte bedragen bij besturen, overheidsdiensten en eigenaars van gehuurde gebouwen.

#### **V/VII. Vorderingen**

De verliezen op vorderingen werden geboekt in de volgende omstandigheden:

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

Verbruiksgoederen voorraad:

Gezien hun gering belang worden deze elementen rechtstreeks in de kosten opgenomen.

**PASSIVA****IV - B. Onbeschikbare reserves.**

Bevatten de niet uitkeerbare reserves in geval van ontslag van de samenwerkende vennoten of de reserves als dusdanig door de Algemene Vergadering aangeduid en, onder andere, de delgingsreserve voor dubieuze schuldvorderingen Fonds B2 voorzien in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983, berekend tegen 0,20 % van het door de hypothecaire schuldenaars verschuldigd bedrag.

In deze rubriek is eveneens opgenomen de onbeschikbare reserve Fonds B2, voorzien in artikel 2 van hetzelfde Besluit van 21-12-1983, die de door Fonds B2 verwezenlijkte winsten bevat waarvan de Vlaamse Regering het gebruik regelt bij toepassing van artikel 53 van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode.

Op 31 december 2014 bedroegen de “onbeschikbare reserves” 196 491 612,85 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen). Opgesplitst geeft dit 122 729 526,10 EUR voor het Fonds B2 en 73 762 086,75 EUR voor het Fonds B.

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

<b>Saldo initiële aanwendungen per 31.12.2013</b>	<b>- 205.296.136,50</b>
Resultaat 2013	366.390,39
<b>Saldo initiële aanwendungen per 31.12.2014</b>	<b>- 204.929.746,11</b>
Reserve delging	- 727.915,16
Cumul terugbetalingen reservefondsen	86.545.782,33
Resultaat 2014	- 15.155.021,46
<b>Netto Saldo aanwendungen per 31.12.2014</b>	<b>- 134.266.900,40</b>
<b>Onbeschikbare reserves B2 per 31.12.2014</b>	<b>122.729.526,10</b>
<b>Negatief saldo</b>	<b>- 11.537.374,30</b>



Van de onbeschikbare reserves Fonds B2 werd initieel, mits uitdrukkelijk akkoord van de bevoegde voogdijministers, per eind van dit boekjaar 204.929.746,11 EUR aangewend.

Rekening houdend met de ontvangen mensualiteiten van de toegekende hypothecaire leningen in de reservefondsen die betrekking hebben op deze aanwendungen en met de reserve voor delging van niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen alsook met het resultaat van het boekjaar 2014 zijn de onbeschikbare reserves Fonds B2 per 31 december 2014 volledig aangewend.

Per einde boekjaar is er nog een negatief saldo van bijna 11,5 miljoen EUR.

## **VII. - B. Uitgestelde belastingen**

In overeenstemming met de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30.12.1991 werd de rubriek "Uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies" in de balans opgenomen.

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

### **Voorziening voor vakantiegeld**

De berekening van de voorziening voor vakantiegeld is gebeurd op basis van het door de Administratie der Belastingen jaarlijks aangenomen percentage en rekening gehouden 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 belastingspercentages die voor onze instelling gelden. Deze voorziening bevat ook de nog te betalen saldi naar aanleiding van controle of akkoord.

## **XXI. Pensioenregeling**

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

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

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

**XXII. Orderekeningen**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	<b>293 293,77 EUR</b>	<b>325 016,60 EUR</b>
Te ontvangen intekeningen op het ontleenvermogen	<b>0,00 EUR</b>	<b>0,00 EUR</b>
Hypothecaire leningsaanvragen in behandeling	<b>87.645.076,17 EUR</b>	<b>128.945.055,53 EUR</b>
Huurhulpverrichtingen in verwezenlijking - bestelde werken	<b>6.082.746,33 EUR</b>	<b>7.743.393,15 EUR</b>

**XXIII. Kapitaalsubsidies**

De ontvangen kapitaalsubsidies vanwege de Vlaamse Regering bedroegen in 2014: 1.627.172,24 EUR.

**XXIV. Wetboek van vennootschappen**

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

De jaarrekening 2014 vermeldt op het passief van de balans een overgedragen verlies van 60.166.049 EUR

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

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

## VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw, mijnheer

Hierbij stellen wij u, in overeenstemming met artikel 35 van de statuten, het jaarverslag 2014 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2014 ter goedkeuring voorgelegd.

Dit verslag is het eenendertigste sinds de cvba Vlaams Woningfonds operationeel werd op 1 januari 1984.

Het jaarverslag van de Raad van Bestuur bevat:

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

### DEEL I Verslag over het boekjaar 2014

#### 1. Inleiding

Naast het jaarverslag wordt eveneens een uitgebreid activiteitenverslag opgesteld. In dit activiteitenverslag komt het maatschappelijk belang van het VWF duidelijk tot uiting en blijkt hoezeer de sociale opdracht de financieel-economische aspecten van de activiteiten overstijgt.

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

De resultaten van het boekjaar 2014 herbevestigen de grote nood aan betaalbare woonkredieten en sociale huurwoningen.

In 2014 informeerden niet minder dan 42.500 gezinnen, of gemiddeld 3.542 gezinnen per maand, zich bij het VWF over de bijzondere sociale lening of huurwoning die de vennootschap aanbiedt.

Het totaal aantal in 2014 door de vennootschap toegekende (vereffende) leningen bedroeg 3.757 of ongeveer 17 per werkdag. Dit is een stijging van het aantal nieuwe dossiers met 36,6% ten opzichte van 2013.

Eind 2014 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 37.239 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2.878.644.761,47 EUR aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het percentage van de leningen dat in 2014, in uitvoering van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, bij voorrang dient besteed te worden aan de strijd tegen ongezonde woningen werd bepaald op minstens 30%. Het Vlaams Woningfonds voldeed ruimschoots aan deze verplichting.

## 1. Verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen)

Het investeringsvermogen 2014 ten bedrage van 423.891.000 EUR werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het jaar.

De forse toename van het aantal leningsaanvragen en het feit dat begin 2014 reeds een belangrijk deel van het voormelde investeringsvermogen 2014 gereserveerd was voor in samenstelling zijnde leningsaanvragen leidde ertoe dat dit door de Vlaamse overheid ter beschikking gestelde budget snel ontoereikend bleek te zijn waardoor er reeds eind maart 2014 geen nieuwe leningsaanvragen meer konden worden opgestart.

De voormalige bevoegde voogdijministers werden op 27 februari 2014 schriftelijk in kennis gesteld van de evolutie van het investeringsvermogen 2014 waarbij hen tegelijkertijd om een verhoging van het investerings- en ontleenvermogen 2014 werd verzocht.

Op 24 april 2014 keurde het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014 goed. Overeenkomstig artikel 1 van voormeld decreet werd het initieel voorziene investeringsvermogen 2014 verhoogd met 260 miljoen EUR tot 683 891 000 EUR. De toelating tot aanwending ervan werd gekoppeld aan de inwerkingtreding van het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit per 1 juni 2014. Dankzij deze beslissing kon het Vlaams Woningfonds opnieuw leningsaanvragen samenstellen tot het einde van 2014. Het Vlaams Woningfonds wil de toenmalige voogdijministers en het Vlaams Parlement hiervoor uitdrukkelijk danken.

Ingevolge de tweede aanpassing van de algemene uitgavenbegroting 2014 van de Vlaamse Gemeenschap werd vermeld verhoogd investerings- en ontleenvermogen van 683 891 000 EUR gedesindexeerd tot 680 501 000 EUR.

De totale investeringen bedroegen het voorbije dienstjaar 594 483 096,07 EUR of 87,36 % van het verhoogde totale gedesindexeerde investeringsvermogen 2014 (exclusief subsidies huurhulp).

Daarnaast was er op 31 december 2014 ook nog een bedrag van 87 645 076,17 EUR gereserveerd voor de dossiers die in behandeling waren en waarvoor nog geen schriftelijk leningsaanbod werd opgesteld. Overeenkomstig artikel 12 van het decreet houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2015 van de Vlaamse Gemeenschap wordt dit bedrag toegevoegd aan het investeringsvermogen 2015.

## 2. Leningsmachtiging

Overeenkomstig artikel 15 van het decreet dd. 18 december 2013 houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2014 van de Vlaamse Gemeenschap werd het ontleenvermogen 2014 initieel vastgesteld op 423.891.000 EUR.

Zoals reeds vermeld keurde het Vlaams Parlement op 24 april 2014 het ontwerp van decreet houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014 goed. Overeenkomstig artikel 1 van voormeld decreet werd hierdoor ook het initieel voorziene ontleenvermogen 2014 verhoogd met 260 miljoen EUR tot 683.891.000 EUR.

Ingevolge de tweede aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap werd vermeld ontleenvermogen van 683.891.000 EUR gedesindexeerd tot 680.501.000 EUR.

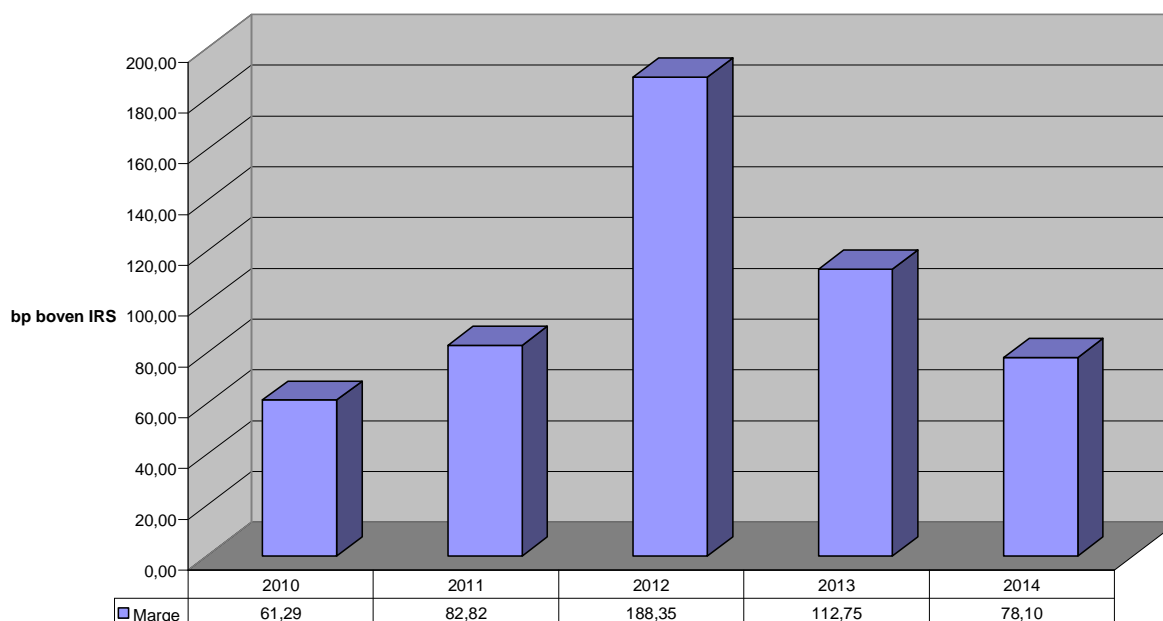
In 2014 werd het saldo van het ontleenvermogen 2012 (63.271.000 EUR), het ontleenvermogen 2013 (366.756.000 EUR) en een eerste deel van het ontleenvermogen 2014 (159.973.000 EUR) opgenomen, namelijk 200.000.000 EUR op 9 januari 2014, 130.000.000 EUR op 5 juni 2014 en 260.000.000 EUR op 5 september 2014.

De procedure tot vrijgave en de opname van een volgende deel van het ontleenvermogen 2014 ten bedrage van 150.000.000 EUR werd opgestart op 7 november 2014.

De wijziging van het profiel van de kredietverstrekkers die reeds enkele jaren aan de gang was is gestopt waardoor het VWF terug aangewezen is op de oorspronkelijke banken en verzekeraars. Het beperkte aanbod in de markt van papier met een yield<sup>1</sup> boven OLO van degelijke kwaliteit, had een positief effect op de marges waardoor het opnemen van kredieten relatief goedkoper werd. Dit wordt geïllustreerd in de grafiek hieronder

<sup>1</sup> Yield: rendement van een belegging

## Evolutie Marge



### 3. Rentesubsidies

De rentesubsidies werden volledig en tijdig uitbetaald voor een bedrag van 54.728.216,50 EUR.

### 2. **Bespreking van de cijfers**

#### Werkingskader

De jaarrekening van het Vlaams Woningfonds wordt opgesteld op basis van het model van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 en van het afwijkend schema dat in toepassing van artikel 15 van de wet van 17 juli 1975 door de Minister van Economische Zaken werd toegelaten.

In overeenstemming met de regel, voorgeschreven door het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983, moeten de kapitalen die worden beheerd door het VWF, afzonderlijk geboekt worden naargelang hun oorsprong of eigendom. Dit houdt in dat er afzonderlijk wordt geboekt naargelang de verrichtingen betrekking hebben op het Fonds B2 of het Fonds B.

De financiering van het Fonds B2 wordt samengesteld door de lange termijnkredieten, waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hecht en rentesubsidies verleent. De werkingsmiddelen van het Fonds B behoren tot het eigen patrimonium van het VWF. Er dienen dus twee afzonderlijke balansen en resultatenrekeningen te worden opgemaakt om dit verschil aan te geven en het verloop in de tijd op te volgen.

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

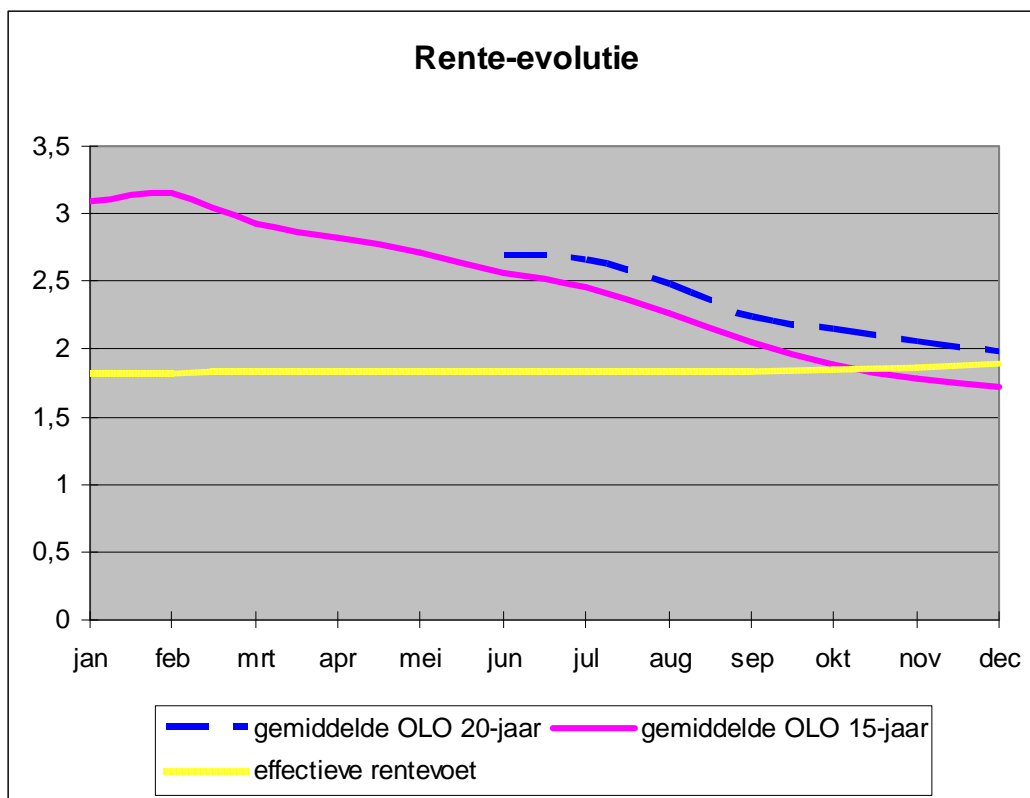
**2.1. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN DOORHEEN HET JAAR**

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

Rente-evolutie

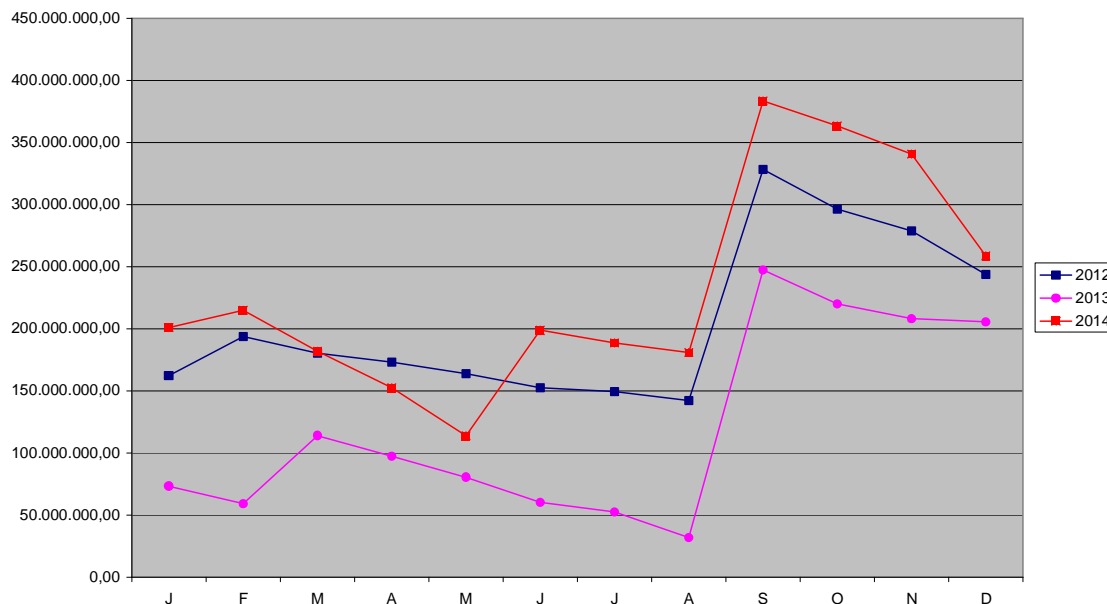
Tijdens het jaar 2014 werd in de leningssector met 2 verschillende referentierentevoeten gewerkt. Na de verhoging van het investeringsvermogen op 24 april 2014 werd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2013 bepaald dat vanaf 1 juni 2014 met de OLO-20 jaar als referentierentevoet dient te worden gewerkt (in plaats van de OLO-15 jaar); vandaar dat beiden hier worden besproken.

De daling van zowel de OLO-15 jaar als de OLO-20 jaar, had een minimaal effect op de gemiddelde effectieve rente. De voornaamste oorzaak ligt in de verplichte toepassing (op de dossiers samengesteld vanaf 1 juni 2014) van de minimum rentevoet van 2/3 van de referentierentevoet en zonder lager te kunnen zijn dan 2 %; met andere woorden : de dalende evolutie van de marktrente heeft relatief weinig impact op de ontvangsten van het VWF in de leningssector.



De daling van de korte termijnrente had een beperkte impact op de beleggingsopbrengsten. Door het hoger belegde vermogen haalden we een beter resultaat dan vorig jaar. De Euribor 3 maand daalde van 0,284 % naar 0,076 %.

Evolutie beleggingen B2



Verhuis maatschappelijke zetel

Op 20 augustus 2014 besliste de Raad van Bestuur tot aankoop van de vijfde en zesde verdieping samen met de commerciële ruimte op het gelijkvloers van het Eolisgebouw gelegen te 1000 Brussel, Ieperlaan 41. Deze verhuis heeft onder meer tot doel om een substantiële kostenbesparing te realiseren.

Aan de twee voogdijministers werd hun akkoord gevraagd tot verkoop van het gebouw van de maatschappelijke zetel, de MeeÛsquare 26-27 te 1000 Brussel. Op 24 december laatstleden beschikte het VWF over hun akkoord tot deze verkoop. De verkoop zal gerealiseerd worden in het eerste halfjaar van 2015.

De maatschappelijke zetel van de vennootschap werd verplaatst naar het nieuwe gebouw (publicatie B.S. van 24 december 2014) dat op 5 januari 2015 in gebruik werd genomen.

ESR-2010

Door de strengere consolidatieregels van ESR-2010 dienden diverse vennootschappen opgenomen te worden in de consolidatiekring van de overheid. In september 2014 werd door het INR en de NBB een nieuwe lijst van te consolideren vennootschappen bekend gemaakt waaronder het VWF en dit omwille van de ontvangst van rentesubsidies en de gewestwaarborg op de lange termijnkredieten. Hierdoor dient de vennootschap ook een ESR-begroting in te dienen en is er nog meer toezicht dan voorheen.

## 2.2. BESPREKING VAN DE JAARREKENING 2014

### 2.2.1. RESULTATENREKENING

#### Bedrijfs- en financiële opbrengsten

##### Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op hypothecaire leningen zijn gestegen met 6,78% in vergelijking met vorig jaar. Dit is het gevolg van de toename van de post V/VII Vorderingen op het actief van de balans met 14,46% (volume hypothecaire leningen). Bovendien werden er extra intresten gegenereerd in het Fonds B door de hypothecaire kredieten die einde 2013 werden uitgegeven vanuit de eigen middelen (RF6<sup>2</sup>).

##### Opbrengsten uit beleggingen

Zoals onder hoofdstuk 1 reeds aangehaald, is de stijging van de beleggingsopbrengsten (+ 29,91 %) het gevolg van de toename in belegd bedrag in Fonds B2. In Fonds B is er een substantiële daling door de aanwending voor de uitgifte van bijkomende hypothecaire leningen einde 2013 (RF6).

##### Andere financiële opbrengsten

In 2014 werden de rentesubsidies volledig uitbetaald voor een bedrag van 54.728.216,50 EUR.

##### Commissie schuldsaldoverzekering

De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen bleven in 2014 op het zelfde niveau van 2013 door de ontvangen rappelcommissie op schuldsaldoverzekeringen afgesloten in 2012. Voor de toekomst wordt er wel verwacht dat hoe meer leningen er zullen afgesloten worden onder het nieuwe ééngemaakte leningenbesluit, hoe sterker deze commissielonen zullen dalen. De reden hiervoor is de omschakeling van éénmalige premies die in het verleden mee beleend konden worden, naar jaarpremie die niet meer beleend kunnen worden. Ook het feit dat het afsluiten van een schuldsaldoverzekering niet verplicht is voor alleenstaanden of bij een onredelijke premie heeft een negatief effect op de ontvangen commissies. Tijdens de vergadering van 19 maart 2014 besliste de Raad van Bestuur om de commissielonen te verhogen van 7,5% naar 10%. Hiermee is het VWF nog steeds bij de laagste in de markt.

##### Bedrijfs- en financiële kosten

##### Werkingskosten

De post "Diensten en diverse goederen" bleven op een zéér laag niveau als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing. Deze rubriek is 3,78% lager dan in 2013.

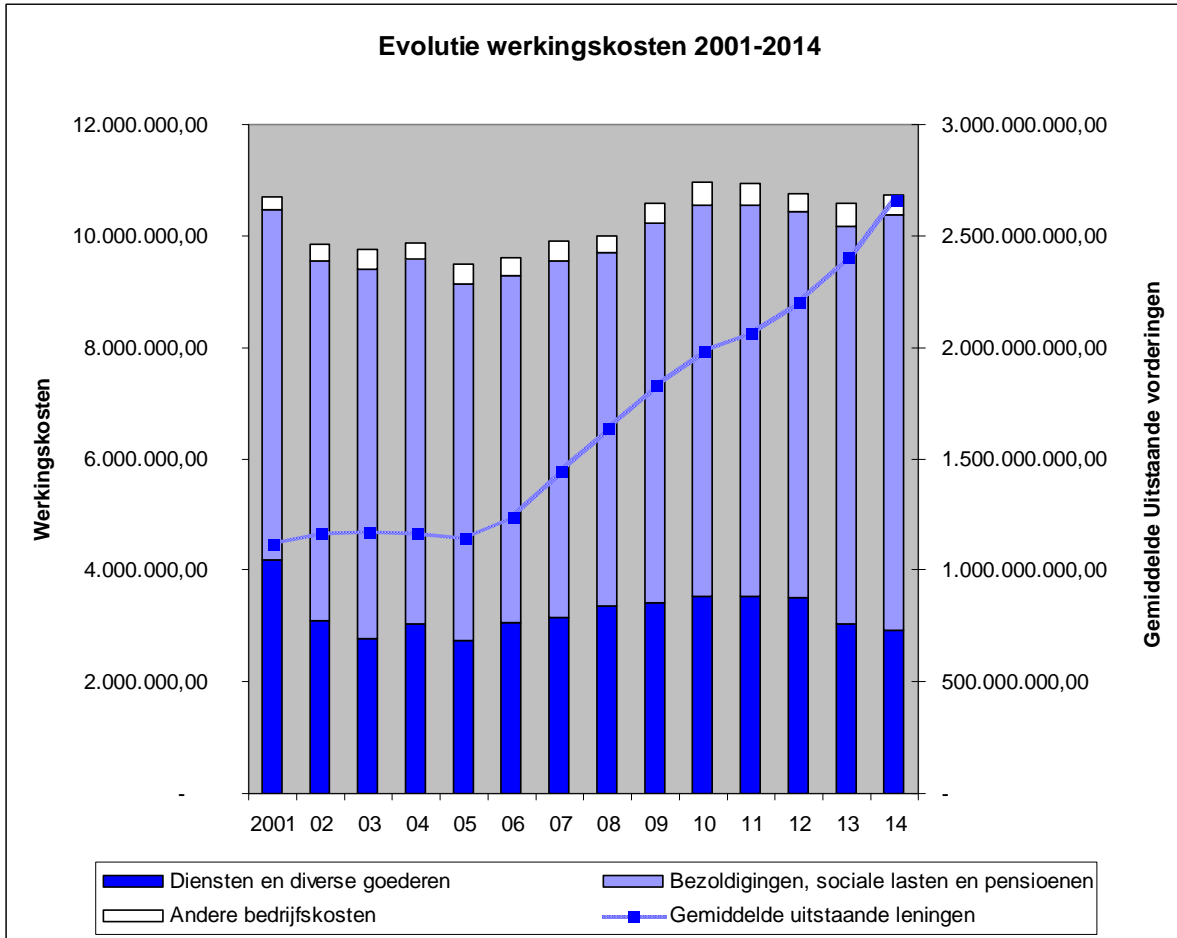
Om de lokale aanwezigheid te garanderen en de sterk gestegen toevloed aan aanvragen te verwerken, werden 3 extra personeelsleden aangeworven. Door deze aanwervingen en de jaarlijkse baremaverhogingen van het paritair comité 308, zijn de "Bezoldigingen" met 5,37 % gestegen in vergelijking met 2013. Ook deze post wordt verder van zeer kortbij opgevolgd.

Onderstaande grafiek toont duidelijk aan dat de werkingskosten niet stijgen in verhouding met de sinds 2007 meer dan verdubbeling van de activiteit, maar strikt onder controle blijven. De vraag is wel, hoelang dit nog kan volgehouden worden.

---

<sup>2</sup> RF6: reserve fonds 6





### Uitzonderlijke opbrengsten en kosten

In het Fonds B2 werden in 2014 voor 164 656,88 EUR uitzonderlijke opbrengsten geboekt als gevolg van de realisatie van vaste activa.

In Fonds B werd in de uitzonderlijke opbrengsten een meerwaarde van 4 394,73 EUR op de verkoop van een gebouw.

### Negatief resultaat

Het dient nogmaals te worden benadrukt dat de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten volledig los staat van het goede beheer van het VWF.

Niettegenstaande de blijvende inspanningen om de werkingskosten zo laag mogelijk te houden, blijft het VWF kampen met een structureel verlies. De werkingskosten vertegenwoordigen 12% van de totale kosten, m.a.w. de oorzaak moet dus in de financiering gezocht worden. In het verleden werden reeds diverse alternatieven onderzocht en voorgesteld door het VWF aan de bevoegde overheid; er werd tot op heden echter geen toestemming verleend om deze alternatieven daadwerkelijk te gebruiken.

2.2.2. BALANSMateriële vaste activa: huurhulpverrichtingen

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen  
bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2014 111.352.549,45 EUR

In de loop van het jaar 2014 werden woningen aan- en verkocht  
en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van + 3.235.467,24 EUR

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2014 = 114.588.016,69 EUR

Delging van schuldvorderingen

Bij het VWF is de delging<sup>3</sup> 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 hypothecaire pand. Daarvoor worden delgingsreserves voor *geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd. In de jaarrekening worden deze bedragen als waardevermindering geboekt van de overeenstemmende activaposten.
- in de andere groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies, dat kan voortkomen uit de eventuele verdwijning van het hypothecaire pand. Daarvoor worden delgingsreserves voor *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd. In de jaarrekening worden deze laatste bedragen ingeschreven als dotaties aan de reserves.

De totale kost, die de tegenwaarde vertegenwoordigt van de delging der schuldvorderingen, moet bij toepassing van artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983, zodanig berekend worden dat de waardebevestiging van de toegepaste delging een reserve van niet meer dan 0,20 % van de uitstaande hypothecaire leningen belooft, na aftrek van de dubieuze schulden.

De totale vermindering in Fonds B2 van de *geïndividualiseerde* schuldvorderingen bedraagt 202 872,45 EUR terwijl de nieuwe toevoegingen 590 166,69 EUR bedragen. Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening (voor zowel de leningen als de huurders) op het einde van 2014 op 3 265 410,07 EUR.

Voor wat de *niet-geïndividualiseerde* provisie betreft is er een vermindering van 299,17 EUR. De onttrekking is het gevolg van de berekening op basis van de 0,20% van de uitstaande hypothecaire leningen, na aftrek van de dubieuze schulden.

De provisies die op die manier werden aangelegd voor de delging van schuldvorderingen bedragen einde 2014 een totaal van 8 962 894,34 EUR.

Door het onderscheid tussen provisies voor *geïndividualiseerde* schuldvorderingen en *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen - een bestaande werkwijze die bekrachtigd werd door bovenvermelde beschikkingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983 - is het mogelijk om de verhouding te berekenen tussen het globale volume van de hypothecaire schuldvorderingen en het saldo van de werkelijk verrichte afschrijvingen op de hypothecaire schuldvorderingen waarvan het pand vervreemd werd. Deze verhouding, uitgedrukt in de rekenkundige bewerking is:

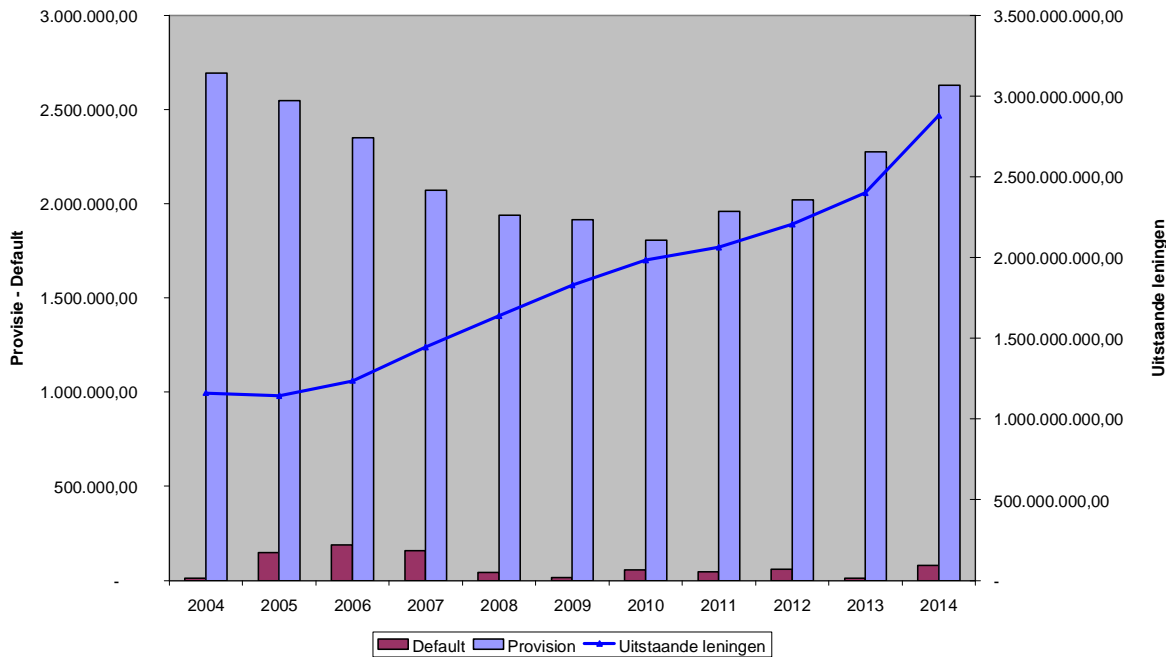
$$\frac{2\,629\,783,85 \times 1\,000}{2\,850\,852\,082,52} \text{ of } 0,9225 \text{ per duizend EUR.}$$

Vergeleken bij vorig jaar (0,9145 per duizend EUR) is er een lichte stijging.

In tegenstelling tot wat men zou verwachten in de sector van de sociale leningen, is deze verhouding goed en zelfs lager dan in een gewone commerciële omgeving. De grafiek toont aan dat er historisch gezien slechts zeer kleine verliezen (default) dienden te worden afgeboekt tov de toename van de activiteiten.

<sup>3</sup> Delging: het provisioneren van dubieuze vorderingen voor zowel ontleners als huurders

### Evolutie Default



### Geldbeleggingen en Liquide middelen

De geldbeleggingen en de liquide middelen voor Fonds B en B2 worden samengenomen aangezien de vergoeding op hoogrentende zichtrekeningen gunstiger is dan veel van de termijnbeleggingen. Het gaat hier dan ook vooral om cash die nodig is voor de terugbetalingen die in de loop van januari dienen te gebeuren. Per eind 2014 bedraagt deze post 293,7 miljoen EUR wat hoger is dan de 250,5 miljoen EUR eind 2013.

Deze substantiële bedragen voorzien reeds in de terugbetalingen van belangrijke kredieten in de loop van januari. De bedragen na terugbetaling opgenomen wat voor het Fonds B2 op eind januari 2014 een saldo geeft van 87.362.011,25 EUR

### Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen wijzigde ten gevolge van de resultaatsverwerking eind 2014

### Schulden op meer dan 1 jaar

Gezien de zeer grote productie in 2014 werd er meer geld opgenomen dan in een gewoon jaar. In totaal werd er voor 590 miljoen EUR aan leningen opgenomen Om de ALM<sup>4</sup> zo goed mogelijk in balans te houden wordt er momenteel voor de overgrote meerderheid geleend op 20 en 25 jaar.

### Resultaatsverdeling

Het te bestemmen verlies van het boekjaar bedroeg 13.097.060,45 EUR.

Hieraan werden de onttrekkingen aan de reserves voor 299,17 EUR toegevoegd en de toevoegingen aan de reserves voor 1.711.799,54 EUR afgetrokken. Deze bewegingen op de reserves hebben te maken met de toevoegingen aan het FST Fonds en de bewegingen in de provisie voor de delgingen.

Het negatieve saldo van 14.808.560,82 EUR werd toegevoegd aan de overdragen verliezen van vorig jaar. Het nieuwe saldo over te dragen verliezen bedraagt 60.166.049,00 EUR.

Gezien de negatieve overgedragen resultaten worden er geen dividenden uitgekeerd.

<sup>4</sup> ALM: asset liability management

### 2.2.3. CASHFLOW

Door de aard van de activiteiten van het VWF, voornamelijk het verstrekken van hypothecaire leningen gefinancierd door lange termijnkredieten, is de cashflow volledig in lijn met de verwachtingen. De cashflow van de operationele activiteiten geeft een aanwending weer van 366,8 miljoen EUR (saldo van de uitgifte van hypothecaire kredieten en de terugbetalingen) terwijl de cashflow van financieringsactiviteiten (netto som van lange en korte termijn schulden verminderd met de liquiditeitspositie) een bron geeft van 322,1 miljoen EUR.

	<b>TOTAAL</b>
<b>CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>-13.097.060</b>
Afschrijvingen	3.734.153
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-363.356.268
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	8.047.106
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	-2.139.348
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	-8.364
Kapitaalsubsidies	-14.400
<b>CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>-366.834.181</b>
<b>CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	
Aankopen van Vaste Activa	-10.010.071
Verkopen van Vaste Activa	565.679
<b>CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-9.444.393</b>
<b>CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	-97.304.890
Wijziging LT schulden (stijging (+)/daling (-))	419.452.276
<b>CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>322.147.385</b>
<b>TOTAAL CASHFLOW</b>	<b>-54.131.188</b>
<b>NETTO CASH BEWEGING</b>	
Begin toestand Liquide Middelen	115.820.801
Eind toestand Liquide Middelen	61.689.612
<b>NETTO CASH BEWEGING EINDE PERIODE</b>	<b>54.131.188</b>

De aankopen van vaste activa (vooral huurhulp) voor 3,4 miljoen EUR worden voor het overgrote deel gefinancierd door afschrijvingen en kapitaalsubsidies. De aankoop van de nieuwe maatschappelijke zetel voor 6,2 miljoen EUR werd gefinancierd vanuit de middelen Fonds B.

### 2.3. PERSONEEL

Het personeelsaantal in gemiddelde VTE's<sup>5</sup> is in de loop van 2014 licht gestegen tot 99,3 VTE's maar in absolute cijfers bleef het aantal ongewijzigd op 106. Deze stijging is het gevolg van de sterk toegenomen activiteiten en de maatregelen die werden getroffen door de uitbreiding van de lokale verankering van de dienstverlening.

### 2.4. FEITEN NA BALANSDATUM

#### Verkoop maatschappelijke zetel de Meeûssquare 26-27 en 28

Op 20 augustus 2014 besliste de Raad van Bestuur tot aankoop van de nieuwe maatschappelijke zetel. Tegelijkertijd werd aan de bevoegde voogdijministers de vraag gesteld om het gebouw, de Meeûssquare 26-27 te verkopen.

Op 24 december 2014 beschikte het VWF over het akkoord van beiden om de verkoop van vermeld gebouw op te starten. Er werden verschillende rondes van biedingen georganiseerd en op 21 januari 2015 bevestigde de Raad van Bestuur zijn principiële akkoord met de geboden verkoopprijs. Alle formaliteiten om de verkoop in de eerste jaarhelft te realiseren, zijn inmiddels afgerond.

### 2.5. FINANCIEEL RISICO BEHEER

De financiële risico's genomen door het VWF zijn eerder beperkt. Er zijn natuurlijk de marktfluctuaties maar aangezien er enkel in euro wordt gewerkt, blijven deze beperkt tot de schommelingen in de rentevoeten. Er zijn dus geen wisselkoersrisico's.

#### Rentevoet schommelingen

Op KT<sup>6</sup> hebben de wijzigingen in de rentevoeten enkel effect op de beleggingen en, op LT<sup>7</sup>, op de kredieten en uitgifte van hypothecaire leningen.

Op KT geven de voorbije dalingen een lagere beleggingsopbrengst. Dit risico kan echter niet ingedekt worden.

Op LT heeft de daling ook een beperkte impact zoals besproken onder hoofdstuk 1. Het risico is tevens beperkt door een zo goed mogelijke match op het vlak van de vorderingen en schulden. Het risico is hier echter de mogelijke rentestijging op het bedrag dat wordt geprefinancierd, in totaal zo'n 520 miljoen EUR. Tot nu toe was er een dalende trend in de LT-rentevoeten. Aangezien er een historisch dieptepunt is bereikt en er indicaties zijn dat de rente op de LT stijgende is, betekent dit dat het evenwicht in financiering tussen de kosten en de opbrengsten mogelijk in het gedrang komt.

#### Financiële Instrumenten

Het VWF gebruikt momenteel geen afgeleide financiële instrumenten.

#### Wisselkoersrisico's

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

#### Liquiditeitsrisico's

De liquiditeitsindicatoren van het VWF op 31.12.2014 duiden niet op mogelijke problemen. In verhouding tot de aangroei van de portefeuille blijkt ook de achterstand in de terugbetalingen door de ontleners geen substantiële toename te kennen door de crisis.

#### Kredietrisico's

Aangezien er verder met gewestwaarborg kan gewerkt worden, zijn er momenteel geen problemen met het opnemen van kredieten. Het aantal tegenpartijen is wel verminderd, maar door het beperkte aanbod aan kwaliteitspapier is er wel nog voldoende interesse bij de resterende partijen.

---

<sup>5</sup> VTE's: voltijdse equivalenten

<sup>6</sup> KT korte termijn

<sup>7</sup> LT lange termijn

## 2.6. Bijkomende vennootschapsinformatie

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

Het boekjaar 2014 sluit af met een negatief resultaat na toevoeging aan de reserves van 1.711.500,37 EUR en onttrekking van 299,17 EUR. Dit brengt het gecumuleerde overgedragen verlies op een totaal van 60.166.049,00 EUR. Bijgevolg wordt er geen dividend uitgekeerd.

De Raad van Bestuur wijst er op dat de onbeschikbare reserves in het Fonds B2 van 122.729.526,10 EUR na de aanwendungen, met instemming van de bevoegde Vlaamse voogdijministers, van netto 134.266.900,40 EUR per einde van het boekjaar 2014 een negatief saldo vertonen van 11.537.374,30 EUR.

De vennootschap heeft naast de maatschappelijke zetel, 4 bijkantoren:

- Antwerpen in de Bosmanslei 29
- Brugge in de Vlamingstraat 59
- Gent in de Sint-Pietersaalstraat 177
- Hasselt in de Koningin Astridlaan 75

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

Er zijn geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling.

Conform artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen zijn de bestuurders ertoe gehouden om de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te verantwoorden. De vennootschap kan haar verplichtingen op korte termijn nakomen met de bestaande activa. De bepalingen van artikel 96, 6° hebben, rekening houdend met het op de balans voorkomende overgedragen verlies, geen invloed op de bestaande waarderingsregels.

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.

Aan alle lopende lange termijn kredieten werd een gewestwaarborg toegekend door Vlaanderen. Voor de in 2014 nieuw opgenomen lange termijn kredieten werd in de loop van het jaar een vergoeding betaald aan de Vlaamse overheid voor een bedrag van 5.237.852,93 EUR voor de volledige looptijd van de lange termijn kredieten.

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 2014.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE  
COOPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID VLAAMS  
WONINGFONDS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014

(RPR BRUSSEL, KBO BE0421.111.543)

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2014, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

### **VERSLAG OVER DE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vlaams Woningfonds over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 3.256.358.444 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 13.097.060 EUR.

#### *Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening*

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

#### *Verantwoordelijkheid van de commissaris*

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen, alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

#### *Oordeel zonder voorbehoud*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vlaams Woningfonds per 31 december 2014, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.



## VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Een saldo ten bedrage van 1.711.500 EUR is toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, in overeenstemming met de statuten, de ter zake geldende ministeriële beslissingen en conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999. Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Opgesteld te Antwerpen, 22 april 2015

VGD Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door Guy De Vooght

Bedrijfsrevisor

