

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

JAARREKENING IN EURO

NAAM: VLAAMS WONINGFONDS.....

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Adres: de Meeûsquare Nr.: 26-27..... 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 21/05/2014
met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2013 tot 31/12/2013
Vorig boekjaar van 01/01/2012 tot 31/12/2012

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: 49 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 0150)

..... (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 niet¹ 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 onderneming²; B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming²; 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	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

¹ Schrappen wat niet van toepassing is.
² Facultatieve vermelding.

Nr.	0421 111 543	A.VOL 2.		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. BALANS NA WINSTVERDELING				
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
		20/28	69.805.368	69.479.948
I. Oprichtingskosten (toelichting I)	20			
II. Immateriële vaste activa (toel. II)	21			
III. Materiële vaste activa (toel. III)	22/27		67.857.854	67.532.434
A. Terreinen en gebouwen	22		67.684.516	67.350.917
B. Installaties, machines en uitrusting	23			
C. Meubilair en rollend materieel	24		105.274	106.871
D. Leasing en soortgelijke rechten	25			
E. Overige materiële vaste activa	26		68.064	74.646
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27			
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)	28		1.947.514	1.947.514
A. Verbonden ondernemingen	280/1			
1. Deelnemingen	280			
2. Vorderingen	281			
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3		1.947.375	1.947.375
1. Deelnemingen	282		1.947.375	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	2.772.173.518	2.604.914.269
V./VII. Vorderingen	292/6		2.513.598.586	2.292.783.562
A. Hypothecaire leningen	292		2.511.228.350	2.289.308.838
1. Hypothecaire leningen met reconstitutie	2921			
2. Hypothecaire leningen zonder reconstitutie	2922		2.511.228.350	2.289.308.838
3. Hypothecaire leningen bij tussenkomst	2923			
B. Vorderingen uit leasingverrichtingen en uit de huur van roerende goederen	293			
C. Kredieten op afbetaling	294			
D. Andere kredieten en voorschotten	295			
E. Andere debiteuren	296		2.370.236	3.474.724
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	50/53		134.682.673	308.382.457
A. Eigen aandelen	50			
B. Overige beleggingen	51/53		134.682.673	308.382.457
IX. Liquide middelen	54/58		115.820.801	1.809.088
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	490/1		8.071.458	1.939.162
TOTAAL DER ACTIVA	20/58		2.841.978.886	2.674.394.217

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
	10/15	174.319.650	170.343.189
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	6.693	6.693
A. Geplaatst kapitaal	100	26.772	26.772
B. Niet-opgevraagd kapitaal	101 (-)	(20.079)	(20.079)
II. Uitgiftepremies	11		
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		
IV. Reserves	13	195.174.106	193.990.287
A. Wettelijke reserve	130	75.483..	75.483
B. Onbeschikbare reserves	131	194.780.112	193.596.293
1. Voor eigen aandelen	1310		
2. Andere	1311	194.780.112	193.596.293
C. Belastingvrije reserves	132	318.511	318.511
D. Beschikbare reserves	133		
V. Overgedragen winst	140		
Overgedragen verlies	141 (-)	(45.357.488)	(46.320.874)
VI. Kapitaalsubsidies	15	24.496.339	22.667.083
VII. Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19 (-)	()	()
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN			
	16		1.230.738
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5		
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
2. Belastingen	161		
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162		
4. Overige risico's en kosten (toel. IX)	163/5		
B. Uitgestelde belastingen	168		1.230.738
SCHULDEN			
	17/49	2.667.659.236	2.502.820.290
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	2.436.264.695	2.284.298.717
A. Financiële schulden	170/4	2.436.264.695	2.284.298.717
1. Achtergestelde leningen	170		
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171	2.435.821.227	2.283.556.987
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	443.468	741.730
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
PASSIVA (vervolg)			
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)	42/48	188.324.684	180.143.683
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	168.241.023	..... 163.381.388
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	3.314.172	..... 186.094
1. Leveranciers	440/4	3.314.172	186.094
2. Te betalen wissels	441	.....	.....
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	.....	.....
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.286.329	..... 1.860.345
1. Belastingen	450/3	159.106	1.052.808
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	1.127.223	807.537
F. Overige schulden	47/48	15.483.160	..... 14.715.856
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	43.069.857	38.377.890
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	2.841.978.886	2.674.394.217

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
2. RESULTATENREKENING			
<i>(in staffelvorm)</i>			
I./IV. Bedrijfs- en financiële opbrengsten	75/74	111.532.010	110.369.278
A. Interesten op en opbrengsten uit kredieten.....	7510	50.086.388	..... 48.576.578
1. Hypothecaire leningen.....	7511	50.086.388	48.576.578
2. Kredieten op afbetaling.....	7512	.....	.....
3. Andere kredieten.....	7513	.....	.....
B. Opbrengsten uit beleggingen.....	7518	2.065.446	..... 4.675.935
C. Opbrengsten uit financiële vaste activa.....	750	45.372	..... 45.372
D. Andere financiële opbrengsten (toel. XII, 1, A).....	752/9	55.140.966	..... 51.385.951
E. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, 1, B).....	74	4.193.838	..... 5.685.442
II./V. Bedrijfs- en financiële kosten (-)	65/64	(120.646.196)	(117.762.939)
A. Kosten van schulden.....	650	105.199.730	..... 102.413.763
B. Andere financiële kosten (toel. XII, 2, B2).....	652/9	835.859	..... 786.599
C. Diensten en diverse goederen.....	61	3.087.542	..... 3.548.016
D. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, 2, C2).....	62	7.160.840	..... 6.959.861
E. Commissiekosten (toel. XII, 2, D).....	648	.....	.....
F. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa.....	630	3.684.689	..... 3.579.514
G. Waardeverminderingen op vlottende activa (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XII, 2, E).....	651	270.590	..... 160.941
1. Op kredieten en beleggingen.....	6517	266.711	120.724
2. Op andere vlottende activa.....	6518	3.879	40.217
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	406.946	..... 314.245
J. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfs- kosten..... (-)	649	(.....)	(.....)
VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting(+)	70/65	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting (-)	65/70	<input type="text" value="(9.114.186)"/>	<input type="text" value="(7.393.661)"/>

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
2. RESULTATENREKENING (vervolg) <i>(in staffelvorm)</i>			
VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting(+)	(70/65)		
Verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting (-)	(65/70)	(9.114.186)	(7.393.661)
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	76	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	173.784	.....
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV, A)	764/9	15.340.000 .....	.....
VIII. Uitzonderlijke kosten	(-) 66	(3.400.000)	(2.130.606)
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 .....	..... 2.130.606
F. Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten	(-) 669	(.....)	(.....)
IX. Winst van het boekjaar vóór belasting	(+) 70/66	2.999.598	
Verlies van het boekjaar vóór belasting	(-) 66/70		(9.524.267)
IXbis. A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen(+)	780	(852.393)	66.324
B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen ... (-)	680	(.....)	(.....)
X. Belastingen op het resultaat	(-) (+) 67/77		(912.281)
A. Belastingen (toel. XV)..... (-)	670/3		(912.281)
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77	.....	.....
XI. Winst van het boekjaar	(+) 70/67	2.147.205	
Verlies van het boekjaar	(-) 67/70		(10.370.224)
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	(+) 789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves	(-) 689	(.....)	(.....)
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	(+) (70/68)	2.147.205	
Te verwerken verlies van het boekjaar	(-) (68/70)		(10.370.224)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RESULTAATVERWERKING			
A. Te bestemmen winstsaldo	70/69	.....	.....
Te verwerken verliessaldo	69/70	(44.173.669)	(.....43.751.892)
1. Te bestemmen winst van het boekjaar.....	70/68	2.147.205.....	.....
Te verwerken verlies van het boekjaar	68/70	.....	( .....10.370.224)
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	790	.....	.....
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar	690	(46.320.874)	(.....33.381.668)
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	46.....	.....
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies.....	791	.....	.....
2. aan de reserves.....	792	46.....	.....
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	(1.183.865)	(.....2.568.982)
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies.....	691	.....	.....
2. aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
3. aan de overige reserves	6921	1.183.865.....	.....2.568.982
D. Over te dragen resultaat			
1. Over te dragen winst	693	(.....)	(.....)
2. Over te dragen verlies	793	45.357.488 .....	.....46.320.874
E. Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
F. Uit te keren winst	694/6	(.....)	(.....)
1. Vergoeding van het kapitaal	694	.....	.....
2. Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
3. 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.
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	801	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	802	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	803	(.....)	(.....)
. Overboekingen van een post naar een andere.....	804	.....	.....
Per einde van het boekjaar	805		
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN			
Per einde van het vorige boekjaar	806	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Geboekt	807	.....	.....
. Teruggenomen	808	(.....)	(.....)
. Verworven van derden	809	.....	.....
. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen.....	810	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere	811	.....	.....
Per einde van het boekjaar	812		
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)-(c)	813		

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

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (posten 22 tot 27 van de activa)				
	Codes	1. Terreinen en gebouwen (post 22)	2. Installaties, machines en uitrusting (post 23)	3. Meubilair en rollend materieel (post 24)
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	815	120.050.529		1.032.893
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa	816	4.175.621		64.043
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	817	(278.192)	(.....)	()
. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)	818			
Per einde van het boekjaar	819	123.947.958		1.096.936
b) MEERWAARDEN				
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		
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.				
Per einde van het vorige boekjaar	826	52.705.545		926.022
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt	827	3.612.467		65.640
. Teruggenomen	828	(.....)	(.....)	(.....)
. Verworven van derden	829			
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. (-)	830	(48.637)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	831			
Per einde van het boekjaar	832	56.269.375		991.662
d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)	833	67.684.516		105.274
	Codes	4. Leasing en soortgelijke rechten (post 25)	5. Overige materiële vaste activa (post 26)	6. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen (post 27)
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	815		608.012	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa	816			
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	817	(.....)	(.....)	(.....)
. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)	818			
Per einde van het boekjaar	819		608.012	
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	820			
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt	821			
. Afgeboekt	823	(.....)	(.....)	(.....)
. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)	824			
Per einde van het boekjaar	825			
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.				
Per einde van het vorige boekjaar	826		533.366	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt	827		6.582	
. Teruggenomen	828	(.....)	(.....)	(.....)
. Verworven van derden	829			
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. (-)	830	(.....)	(.....)	(.....)
. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)	831			
Per einde van het boekjaar	832		539.948	
d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)	833		68.064	
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 (post 280)	2. Ondernemingen met deelnemingsverhouding (post 282)	3. Andere ondernemingen (post 284)
1. Deelnemingen en aandelen				
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	835	.....	1.947.375	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Aanschaffingen	836	.....	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	837	(.....)	(.....)	(.....)
. Overboek. van een post naar een andere	838	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	839		1.947.375	.....
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	840	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt	841	.....	.....	.....
. Verworven van derden	842	.....	.....	.....
. Afgeboekt	843	(.....)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere	844	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	845			
c) WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	846	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt	847	.....	.....	.....
. Teruggenomen	848	(.....)	(.....)	(.....)
. Verworven van derden	849	.....	.....	.....
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell.	850	(.....)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere	851	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	852			
d) NIET-OPGEVRAAGDE BEDRAGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	853	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar	854	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	855			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a) + (b) - (c) - (d)	856		1.947.375	.....
2. Vorderingen				
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	857	(post 281)	(post 283)	(post 285/8) 139
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Toevoegingen	858	.....	.....	.....
. Terugbetalingen	859	(.....)	(.....)	(.....)
. Geboekte waardeverminderingen	860	(.....)	(.....)	(.....)
. Teruggenomen waardeverminderingen	861	.....	.....	.....
. Wisselkoersverschillen	862	.....	.....	.....
. Overige	863	.....	.....	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	864			139
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	865			

V. A. DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

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

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Maatschappelijke rechten gehouden door			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	de onderneming (rechtstreeks)		doch- Ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	(+) of (-)						
	(in eenheden)						
Aantal	%	%					
DOMUS FLANDRIA NV Koloniënstraat 40 1000 BRUSSEL RPR 0436.825 642	22.500	11,22	---	31-12-12	EUR	19.475.435	(+)1.405.346

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
Aandelen	51		
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681	.....	.....
Niet-opgevraagd bedrag	8682	(.....)	(.....)
Vastrentende effecten	52		
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	134.682.673	308.382.457
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:			
. hoogstens één maand	8686	.....73.946.471	..... 70.561.767
. meer dan één maand en hoogstens één jaar.....	8687	.....35.161.202	..... 193.301.653
. meer dan één jaar.....	8688	.....25.575.000	..... 44.519.037
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

1. Over te dragen kosten	490	..... 1.838.087
Overdracht gewestwaarborg .....		.....65.075
Overige over te dragen kosten .....		.....
2. Verkregen opbrengsten : intresten termijnrekeningen.....	491	673.668
3. Rekening-courant B2		5.494.628

Codes	Boekjaar
490	..... 1.838.087
	.....65.075
491	673.668
	5.494.628

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)

- Per einde van het vorige boekjaar	8700	..... 26.772	xxxxxxxxxxxxxxxx
- Wijzigingen tijdens het boekjaar:		.....	.....
.....	
.....	
- Per einde van het boekjaar	8701	26.772	xxxxxxxxxxxxxxxx

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	26.772	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)		
Financiële schulden	880	168.241.023	532.516.687	1.903.748.008
1. Achtergestelde leningen	881	.....	.....	.....
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	882	167.942.760	532.073.220	1.903.748.008
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	298.263	443.467	.....
Handelsschulden	886	.....	.....	.....
1. Leveranciers	887	.....	.....	.....
2. Te betalen wissels	888	.....	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	889	.....	.....	.....
Overige schulden	890	.....	.....	.....
TOTAAL	891	168.241.023	532.516.687	1.903.748.008

B. GEWAARBORGDE SCHULDEN

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

Codes	SCHULDEN (OF GEDEELTE V/D SCHULDEN) GEWAARBORGD DOOR		
	1. Belgische overheidsinstellingen	2. zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	
Financiële schulden	892	2.603.763.987	.....
1. Achtergestelde leningen	893	.....	.....
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	894	2.603.763.987	.....
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	.....	.....
Handelsschulden	898	.....	.....
1. Leveranciers	899	.....	.....
2. Te betalen wissels	900	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	901	.....	.....
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	902	.....	.....
1. Belastingen	903	.....	.....
2. Bezoldigingen en sociale lasten	904	.....	.....
Overige schulden	905	.....	.....
TOTAAL	906	2.603.763.987	.....

X. STAAT VAN DE SCHULDEN (vervolg)

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

	Codes	Boekjaar
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)		
a) Vervallen belastingschulden	9072	.....
b) Niet-vervallen belastingschulden	9073	.....
c) Geraamde belastingschulden	450	159.106
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)		
a) Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	1.127.223

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

1. Toe te rekenen kosten	492	37.172.165
Nog niet vervallen intresttaandeel op obligatielening.....		37.172.165
2 Over te dragen opbrengsten.....	493	403.064
Vooruit ontvangen :		
huurgelden.....		229.745
dossiersvergoedingen		173.319
3. Rekening Courant B.....		5.494.628

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
1. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE OPBRENGSTEN (post 75/74)			
A. Andere financiële opbrengsten (post 752/9)			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op het resultaat:			
- kapitaalsubsidies.....	9125	2.126.682	..... 1.221.518
- interestsubsidies.....	9126	52.187.917	..... 49.379.767
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.			
andere		826.367	..... 784.666
.....		
.....		
B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)			
Uitsplitsing van de andere bedrijfsopbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.			
Commissielonen.....		796.487	..... 2.270.000
Huuropbrengsten		2.903.987	..... 2.970.174
Dossiersvergoedingen.....		408.300	..... 358.800
Diverse Recuperaties		85.064	86.468
2. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE KOSTEN (post 65/64)			
A. Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio	6501	.....	.....
B1. Geactiveerde interesten	6503	.....	.....
B2. Andere financiële kosten (post 652/9)			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Gevormd	6560	.....	.....
Aangewend en teruggenomen	6561	(.....)	(.....)
Uitsplitsing van de overige financiële kosten, indien het belangrijke bedragen betreft.			
Andere: Bankkosten		9.931	..... 6.071
andere.....		825.928	..... 780.528
.....		
.....		

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	104
9087	95	94,3
9088	137.851	137.912
C2. Personeelskosten (post 62)		
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620 4.707.403	4.653.730
b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621 1.327.346	1.322.685
c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622 740.104	582.715
d) Andere personeelskosten	623 385.987	400.731
e) Pensioenen	624	
C3. Voorzieningen voor pensioenen (begrepen in de post 635/7)		
Toevoegingen (+); bestedingen en terugnemingen (-)	635	
D. Commissiekosten (post 648)		
Toegekende commissies	9861	
Geactiveerde toegekende commissies	9871 (-)	()
Tenlasteneming van geactiveerde toegekende commissies	9881	
E. Waardeverminderingen op vlottende activa (post 651)		
Geboekt	6510 369.003	292.585
Teruggenomen	6511 (98.413)	(131.644)
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (post 635/7)		
Toevoegingen	9115	
Bestedingen en terugnemingen	9116 (-)	()
G. Andere bedrijfskosten (post 640/7)		
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	640 406.078	313.377
Andere	641/7 868	868
H. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	
2. Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	
Kosten voor de onderneming	617	

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN

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

- Meerwaarde Glitnir-belegging (oorspronkelijke belegging 52 000 000 EUR)
-
-
-

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

- Extra financiering groepsverzekering AG
-
-
-

Boekjaar
15.340.000.....
.....
.....
.....
3.400.000.....
.....
.....
.....

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)

Terugname waardevermindering obligatie ijslandse bank.....

Boekjaar
..... -2.147.205
.....
.....
.....

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	145.014.324
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	1.371.255	..... 1.355.688
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. 2.603.763.987 EUR per 31 december 2013 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	.....87.363,98
9504	.....

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

	Codes	Boekjaar
1. Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	.....29.647,43
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 REËLE 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
1. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	925	.....	.....	..... 1.947.375	..... 1.947.375
Deelnemingen	926	.....	.....	..... 1.947.375	..... 1.947.375
Vorderingen: achtergestelde	927	.....	.....	.....	.....
andere	928	.....	.....	.....	.....
2. VORDERINGEN	929				
Op meer dan één jaar	930	.....	.....	.....	.....
Op hoogstens één jaar	931	.....	.....	.....	.....
3. GELDBELEGGINGEN	932				
Aandelen	933	.....	.....
Vorderingen	934	.....	.....
4. SCHULDEN	935			..... 741.731	..... 1.017.892
Op meer dan één jaar	936	.....	.....	..... 443.468	..... 741.731
Op hoogstens één jaar	937	.....	.....	..... 298.263	..... 276.161

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

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, werd géén enkele transactie opgenomen in VOL 21. Het geheel van transacties met verbonden partijen (andere dan deze aangegaan met vennootschappen die (bijna) volledig in het bezit zijn van de groep waartoe de vennootschap behoort) wordt, ter informatie en met het oog op transparantie, hieronder bekend gemaakt. Vlaams Woningfonds CVBA heeft met haar bestuurders en aandeelhouders de volgende transacties : - bestuurdersbezoldigingen : 87 363,98 EUR

- betalingen Gezinsbond : 33.581,58 EUR

Verder zijn er géén transacties met de aandeelhouders en de bestuurders

Boekjaar
nihil

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

De onderneming

- . heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt: neen¹
- . 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 / neen¹
 - 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 / neen¹

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) ²:

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

¹ Schrapen wat niet van toepassing is.

² 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	69,20	44,90	24,30
Deeltijds	1002	34,80	6,50	28,30
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	95	50,10	44,90

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1011	102 898,80	66 585,60	36 313,20
Deeltijds	1012	34 952,40	7 459,20	27 493,20
Totaal	1013	137 851,20	74 044,80	63 806,40

Personeelskosten

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1021	5 387 394,44	3 495 578,18	1 891 816,26
Deeltijds	1022	1 773 445 ,54	357 438,64	1 416 006,90
Totaal	1023	7 160 839,98	3 853 016,82	3 307 823,16

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1033		58 034,49	30 605,56	27 428,93

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003		94,30	50,3	44
1013		137 912,40	75 060	62 852,40
1023		6 959 861,29	3 775 097,94	3 184 763,35
1033		79 991,59	42 667,84	37 323,75

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	74	32	98,10
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	74	32	98,10
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	47	6	51,8
lager onderwijs	1200	0	1	0,8
secundair onderwijs	1201	12	3	14,4
hoger niet-universitair onderwijs	1202	20	2	21,6
universitair onderwijs	1203	15	0	15
Vrouwen	121	27	26	46,3
lager onderwijs	1210	1	4	4
secundair onderwijs	1211	8	17	20,5
hoger niet-universitair onderwijs	1212	10	3	12,4
universitair onderwijs	1213	8	2	9,4
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	4	0	4
Bedienden	134	70	32	94,1
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 PERSONEELSVEROLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

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

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

 Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	36	5811	37
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	701,8	5812	538
Nettokosten voor de onderneming	5803	43 549,05	5813	35 923,02
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	42 423,13	58131	34 999,80
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen ...	58032	1 125,92	58132	923,22
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	7	5831	10
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	880	5832	824
Nettokosten voor de onderneming	5823	80 576,03	5833	75 458,11
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	.....
Nettokosten voor de onderneming	5843	.....	5853	.....

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
TOTAAL (871)	20 079,07 EUR

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 2013 bedroegen de “onbeschikbare reserves” 194 780 112,48 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen). Opgesplitst geeft dit 122 001 610,94 EUR voor het Fonds B2 en 72 778 501,54 EUR voor het Fonds B.

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

Saldo initiële aanwendungen per 31.12.2012	- 193.300.386,53
Resultaat 2012	- 11.995.749,97
Saldo initiële aanwendungen per 31.12.2013	- 205.296.136,50
Reserve delging	- 387.321,15
Cumul terugbetalingen reservefondsen	79.793.671,52
Resultaat 2013	366.390,39
Netto Saldo aanwendungen per 31.12.2013	- 125.523.395,74
Onbeschikbare reserves B2 per 31.12.2013	122.001.610,94
Negatief saldo	- 3.521.784,80

Van de onbeschikbare reserves Fonds B2 werd initieel, mits uitdrukkelijk akkoord van de bevoegde voogdijministers, per eind van dit boekjaar 205.296.136,50 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 2013 zijn de onbeschikbare reserves Fonds B2 per 31 december 2013 volledig aangewend.

Per einde boekjaar is er nog een negatief saldo van bijna 3,5 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>2013</u>	<u>2012</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	325 016,60 EUR	329.209,78 EUR
Te ontvangen intekeningen op het ontleenvermogen	0,00 EUR	0,00 EUR
Hypothecaire leningsaanvragen in behandeling	128.945.055,53EUR	88.236.341,28 EUR
Huurhulpverrichtingen in verwezenlijking - bestelde werken	7.743.393,15 EUR	10.279.437,49 EUR

XXIII. Kapitaalsubsidies

De ontvangen kapitaalsubsidies vanwege de Vlaamse Regering bedroegen in 2013: 2.004.420,97 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 2013 vermeldt op het passief van de balans een overgedragen verlies van 45.357.488,18 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 2013 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 ter goedkeuring voorgelegd.

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

Het jaarverslag van de Raad van Bestuur bevat:

het verslag over het boekjaar 2013:

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

DEEL I Verslag over het boekjaar 2013**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 2013 bevestigen nog meer dan vroeger de nood aan sociaal en gezinsvriendelijk hypotheckair krediet.

In 2013 informeerden niet minder dan 31.446 gezinnen, of gemiddeld 2.621 gezinnen per maand, zich bij het VWF over de bijzondere sociale lening of huurwoning die de vennootschap aanbiedt.

Het totaal aantal in 2013 door de vennootschap toegekende (vereffende) leningen bedroeg 2.751 of ongeveer 12,5 per werkdag. Dit is een stijging van het aantal nieuwe dossiers met 20% tov 2012.

Eind 2013 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 35.837 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2.797.148 aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het percentage van de leningen dat in 2013, 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 bij ministerieel besluit van 17 april 2013 bepaald op minstens 30%. Het Vlaams Woningfonds voldeed ruimschoots aan deze verplichting.

1. Investeringsvermogen¹

Het investeringsvermogen 2013 werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het boekjaar.

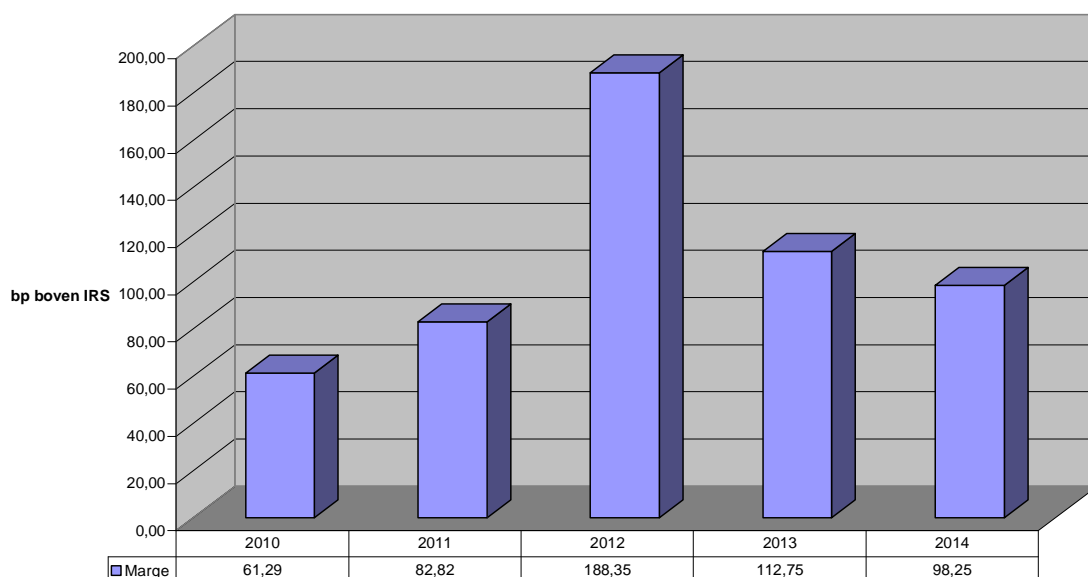
Jaarlijks wordt in de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap een bedrag aan investeringsvermogen opgenomen, zijnde het bedrag dat maximaal aan bijzondere sociale leningen en huurhulpactiviteiten mag worden besteed. Voor het jaar 2013 was een bedrag van 366.756.000 EUR voorzien. Medio augustus werd vastgesteld dat dit bedrag ontoereikend zou zijn om te voldoen aan de sterk toegenomen vraag en werd meermaals om een verhoging van het investeringsvermogen gevraagd aan de bevoegde minister. Gezien een antwoord op deze vraag uitbleef werd vervolgens voorgesteld een bedrag van 30 miljoen EUR uit het Fonds B aan te wenden voor het toekennen van hypothecaire leningen. Beide voorgedijministers bevestigden dat het aanwenden van middelen van het Fonds B tot de autonome bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort maar stelden uitdrukkelijk dat de middelen van het Fonds B en het Fonds B2 strikt gescheiden dienden te blijven. Hierdoor konden bijkomend 164 leningen vereffend worden in 2013.

De financiering van RF6 gebeurt volledig vanuit Fonds B en is strikt gescheiden van de activiteiten van Fonds B2. Hierdoor zijn de belegde bedragen van Fonds B sterk afgenomen.

2. Ontleenvermogen²

De wijziging van het profiel van de kredietverstrekkers, die reeds een paar jaar aan de gang is, zet zich nog altijd stevig verder. Bovendien is door het intensifiëren van de contacten met diverse partijen het aantal geïnteresseerden flink toegenomen. Waar vroeger meestal enkel de 4 grootbanken deelnamen aan de aanbesteding, waren er bij de laatste openingen 14 partijen die een offerte hadden ingediend. Dit zorgde voor een positief effect op de marges waardoor het opnemen van kredieten relatief goedkoper wordt.

Evolutie Marge



Op 27 december 2012 werd het saldo van 23.207.000 EUR van het ontleenvermogen 2011 samen met 47.000.000 EUR van het ontleenvermogen 2012 aanbesteed via een Europese publicatie. Op 21 maart 2013 werd in totaal 70.207.000 EUR opgenomen.

Het deel van het ontleenvermogen van 2012 dat nog niet werd vrijgegeven, een bedrag van 313 271 000 EUR, werd toegevoegd aan het ontleenvermogen 2013 van 366.756.000 EUR.

3. Rentesubsidies

De rentesubsidies werden volledig uitbetaald voor een bedrag van 52.187.917,38 EUR.

¹ Investeringsvermogen wordt ook wel de verbintenissenmachtiging genoemd

² Ontleenvermogen wordt ook wel de leningsmachtiging genoemd

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 termijn kredieten, waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hecht en rentesubsidies verleent. De werkmiddelen 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

De schommelingen van de referentierentevoet, de OLO-15 jaar, hadden een te verwaarlozen effect op de gemiddelde effectieve rente. Deze laatste schommelde binnen het jaar maar eindigde op het niveau van 1,78 %. De financieringskost daalde niettegenstaande de stijging van de OLO als gevolg van de daling van de marges van de bilaterale kredieten.

De stijging van de OLO-15 jaar had een beperkte impact op de ontvangen intresten van de hypothecaire leningen, doch was door de omvang van de bedragen niet te verwaarlozen. De voornaamste oorzaak ligt in de verplichte toepassing van de minimum rentevoet³ van 1,50%. Eind december 2013 waren er 1.966 dossiers van de 2.583 nieuwe dossiers (of 76,11 %) waarvoor de minimum rentevoet werd toegepast: 1.499 leningen aan 1,50 % met 2 of meer kinderen ten laste en 467 leningen aan 2 % met 1 kind ten laste. Daar tegenover staat dat in 2013 er slechts 60 ontleners (of 2,3 %) een lening afsloten en 3 % of meer betaalden. Maw de evolutie van de marktrente heeft relatief weinig impact op de ontvangsten van het VWF en dus op de rendabiliteit van de ontleenactiviteit.

Het ééngemaakt leningenbesluit⁴ dat van toepassing is vanaf 1 januari 2014, bepaalt de minimum rentevoet op 50% van de OLO 15 jaar. Zolang de OLO 15 jaar boven de 3% blijft is er kans op een verbetering van de opbrengsten van de hypothecaire leningen, daalt de OLO 15 jaar onder de 3% dan is er kans op een vermindering van de opbrengsten van de hypothecaire leningen voor 2014.

De lage korte termijn rente heeft een belangrijke impact gehad op de beleggingen maar is niet de belangrijkste reden voor de daling van de beleggingsinkomsten. De werkelijke reden hiervoor moet eerder gezocht worden in het sneller aanwenden van de middelen door de toegenomen activiteit en de daarmee gepaard gaande toegenomen prefinanciering. Hierdoor kan er zowel een kleiner bedrag als minder lang belegd worden en dus aan lagere rentevoeten.

³ Overeenkomstig artikel 6, §2, vierde lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 verplicht toe te passen minimum rentevoet van 1,50 % voor aanvragers met minstens 2 kinderen.

⁴ Het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013

Verkoop claim

Op 12 september 2013 werd de verkoop van de claim op Glitnir aan Deutsche Bank gefinaliseerd en ontving de vennootschap een bedrag van 15 340 000 EUR. Daarmee werd de uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van 15 mei 2013 afgerond.

Aanpassing waarderingmethode groepsverzekering

Om de evolutie van de premies voor de groepsverzekering beter onder controle te houden werd reeds in 2012 voor alle nieuwe personeelsleden in dienst vanaf 7 juni 2012 overgestapt naar een vaste bijdragen-plan. Tevens werd toen met een eenmalige premie de achterstand in de premies (backservices) voor het bestaande te bereiken doelplan weggewerkt.

Om een gelijkaardige achterstand in de toekomst te vermijden werd er nagegaan hoe de toekomstige premies voor dit plan verder onder controle konden worden gehouden. Hiervoor werd besloten om de waarderingmethode van de financiering van het pensioenplan te wijzigen. Ten gevolge deze wijziging in waarderingsregels van het te bereiken doelplan (van "attainted age" naar "aggregate cost") werd in de uitzonderlijke kosten een premie inclusief taksen en RSZ van 3,4 miljoen EUR geboekt.

Wijziging subsidiëring huurhulpactiviteit – FS3

Op 21 december 2012 keurde de Vlaamse Regering het nieuwe Financieringsbesluit voor de sociale woonactoren goed waardoor sinds 1 januari 2013 het aangepaste financieringssysteem 3 (FS3) van kracht werd voor alle SHM's, maar ook voor het VWF.

Dit systeem voorziet in een renteloze bulletlening voor het subsidiabele bedrag van de verwerving. Deze bulletlening wordt bij de aanvang van de werken, samen met het subsidiabele gedeelte voor de werken, omgezet in een gewoon krediet met een looptijd van 30 jaar aan een rentevoet van -1%. Deze negatieve rentevoet vervangt het vroegere systeem van kapitaalsubsidies. Door deze verminderde tussenkomst, kunnen de verhuurprijzen onder druk komen te staan.

Per eind 2013 werden reeds verschillende aanvragen ingediend, maar er kon nog geen enkele FS3 lening afgesloten worden.

Het ééngemaakt leningenbesluit van 13 september 2013

Het jaar 2013 stond volledig in het teken van de voorbereiding op het ééngemaakt leningenbesluit dat de leningsvoorwaarden bij het VWF en de VMSW gelijkschakelt.

De inspanningen op vlak van ondermeer informatieverstrekking (website, brochures, prospectus,...) en IT waren een niet te onderschatten opdracht. Bovendien werd de lokale verankering versterkt door het uitbreiden van het aantal en de verhoging van de frequentie van de zittingen. Hiervoor werden een aantal mensen binnen de diensten verschoven en werden er 3 extra personeelsleden aangeworven ter versterking van de dienst der leningen. Deze inspanningen hebben er toe geleid dat op 1 januari 2014 alles klaar was om het ééngemaakt leningenbesluit op te starten.

2.2. BESPREKING VAN DE JAARREKENING 2013

2.2.1. RESULTATENREKENING

Bedrijfs- en financiële opbrengsten

Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op hypothecaire leningen zijn gestegen met 3,10 % in vergelijking met vorig jaar. Dit is het gevolg van de toename van de post V/VII Vorderingen op het actief van de balans (volume hypothecaire leningen).

Opbrengsten uit beleggingen

Zoals hierboven reeds aangehaald, is de daling van de beleggingsopbrengsten het gevolg van de daling van de rentevoeten. Dit is echter niet de belangrijkste reden: vooral de prefinanciering verminderde het te beleggen kapitaal wat een beletsel vormt om op langere termijn en dus aan hogere rentevoeten te beleggen.

Andere financiële opbrengsten

In 2013 werden de rentesubsidies volledig uitbetaald voor een bedrag van 52.187.917,38 EUR.

Commissie schuldsaldoverzekering

Op 18 april 2012 besliste de Raad van Bestuur om voor de schuldsaldoverzekeringen van verzekeringsmaatschappij te veranderen. De belangrijkste reden hiervoor was om een goedkopere verzekering voor de ontleners te bekommen. Bovendien werd beslist om de commissie te laten dalen. Hierdoor daalden de premies voor de ontleners aanzienlijk maar ook het bedrag van de ontvangen commissielonen. In 2012 was er slechts een impact van 6 maand. In 2013 kwam het effect van deze beslissing op het resultaat volledig tot uiting wat een daling van 64,91% tov 2012 tot gevolg had.

In 2014 zal deze commissie verder dalen door toepassing van het ééngemaakt leningenbesluit (zie feiten na balansdatum).

Bedrijfs- en financiële kosten

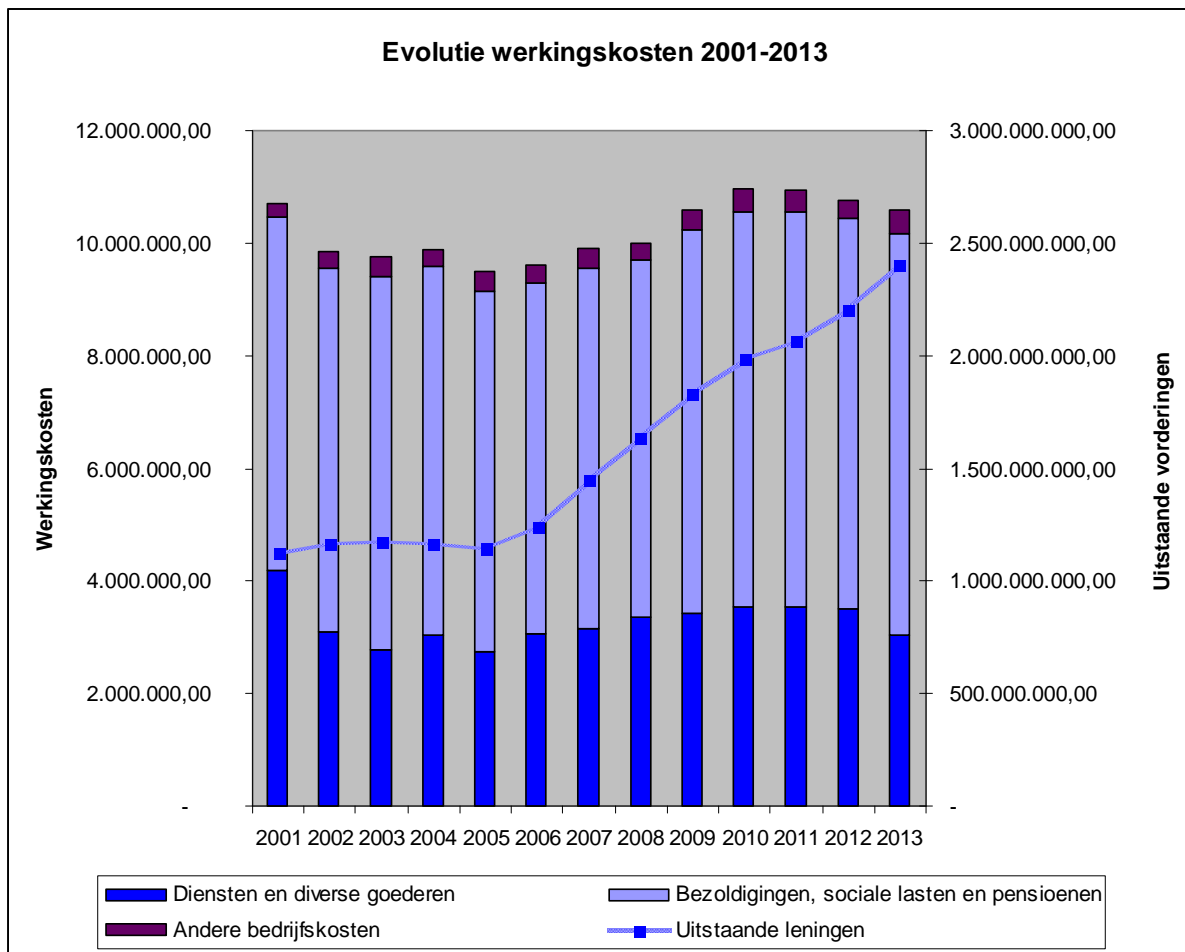
Werkingskosten

De post "Diensten en diverse goederen" bleef op een zéér laag niveau als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing. Deze rubriek is 12,98% lager dan in 2012. De belangrijkste besparing werd gerealiseerd in de post publiciteit.

Om de lokale aanwezigheid te garanderen werden er 3 personeelsleden extra aangeworven. Niettegenstaande deze aanwervingen, de verplichte 2-maandelijkse indexaanpassingen en de jaarlijkse baremaverhogingen van het paritair comité 308, zijn de "Bezoldigingen" met slechts 2,89% gestegen in vergelijking met 2012. Ook deze post wordt verder van zeer kortbij opgevolgd.

De totale werkingskosten in Fonds B2 maakten in 2013 12,15% uit van de totale operationele kosten. Dit is licht lager dan de 12,4% in 2012, de 12,9% in 2011 en 13,2% in 2010. In verhouding tot de uitstaande vorderingen, daalde het percentage aan werkingskosten verder van 0,55% in 2010 naar 0,53% in 2011 naar 0,50% in 2012 naar 0,44% in 2013.

Net als deze ratio's, toont ook onderstaande grafiek aan dat de kosten niet stijgen in verhouding met de sinds 2007 verdubbeling van de activiteit, maar strikt onder controle blijven. De vraag is wel, hoelang dit nog kan volgehouden worden.



Uitzonderlijke opbrengsten

In 2013 werden voor 15.340.000 EUR uitzonderlijke opbrengsten geboekt als gevolg van de verkoop van de claim op Glitnir. Hieraan werden ook nog de meerwaarde op realisatie van vaste activa toegevoegd.

Uitzonderlijke kosten

Zoals onder punt 2.1 vermeld, werd er een extra premie voor de groepsverzekering voorzien van in totaal 3,4 miljoen EUR.

Belastingen

Het nieuwe advies 2013/14 van de CBN met betrekking tot de "uitgestelde belastingen", laat niet langer toe om deze op de balans te laten staan als er onvoldoende zicht is op een mogelijke aanwending. Aangezien het VWF een bedrag van 145.014.323,70 EUR aan overgedragen verliezen heeft, zal een aanwending nog zeer lang op zich laten wachten en is het bijgevolg niet opportuun deze op het passief van de balans te laten staan.

Door de annulatie van de boekingen van de kapitaalsubsidies, werd er een correctie geboekt in de resultatenrekening op de in resultaatname van de kapitaalsubsidies en de rekening belastingen.

Het dient nogmaals te worden benadrukt dat de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten volledig los staat van het goede beheer van het VWF. De huidige reglementering en de opgelegde wijze van funding leiden onvermijdelijk tot dit financieel verlies.

2.2.2. BALANS

Materiële vaste activa: huurhulpverrichtingen

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen
bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2013 107.555.568,09 EUR

In de loop van het jaar 2013 werden woningen aan- en verkocht
en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van + 3.796.981,36 EUR

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2013 = 111.352.549,45 EUR

Delging van schuldvorderingen

Bij het VWF is de delging⁵ van schuldvorderingen door zijn aard onderverdeeld in twee groepen:

- in de ene groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies voortkomend van de onbetaalde huurgelden of van het effectief verdwijnen van het hypothecair pand. Daarvoor worden delgingsreserves voor *geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd. In de jaarrekening worden deze bedragen als waardevermindering geboekt van de overeenstemmende activaposten.

- in de andere groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies, dat kan voortkomen uit de eventuele verdwijning van het hypothecaire pand. Daarvoor worden delgingsreserves voor *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd. In de jaarrekening 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 waardebepaling 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 van de *geïndividualiseerde* schuldvorderingen bedraagt 134.114,39 EUR terwijl de nieuwe toevoegingen 369.003,06 EUR bedragen. Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening (voor zowel de leningen als de huurders) op het einde van 2013 op 2.878.115,83 EUR.

De provisies die op bovenvermelde manier werden aangelegd voor de delging van schuldvorderingen bedragen einde 2013 een totaal van 7.847.984,11 EUR.

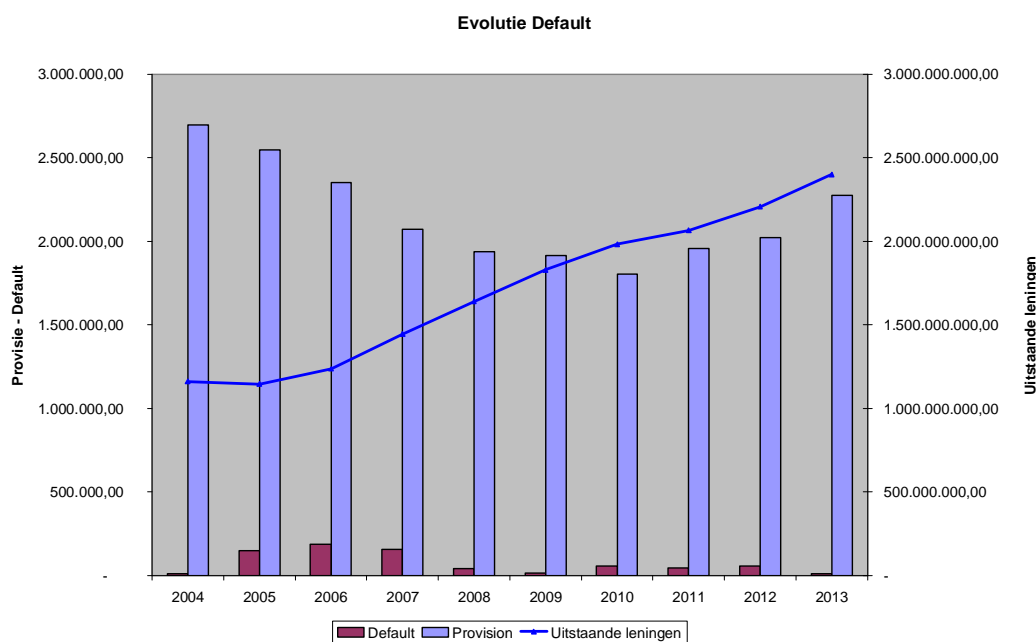
Door het onderscheid tussen provisies voor *geïndividualiseerde* schuldvorderingen en *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen - een bestaande werkwijze die bekrachtigd werd door bovenvermelde beschikkingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983 - is het mogelijk om de verhouding 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:

2.273.938,92 x 1 000
----- of 0,9145 per duizend.
2.486.538.661,15

Vergeleken bij vorig jaar is er een lichte stijging in de verhouding (in 2012 was het 0,8810 per duizend).

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

⁵ Delging: het provisioneren van dubieuze vorderingen voor zowel ontleners als huurders



Geldbeleggingen en Liquide middelen

De geldbeleggingen en de liquide middelen 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.

Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen wijzigde ten gevolge van de resultaatsverwerking eind 2013 en de gewijzigde verwerking van de kapitaalsubsidies. Aan de overige onbeschikbare reserves werd een bedrag van 387 kEUR toegevoegd voor de provisie van 0,20% voor de dubieuze debiteuren en het saldo van 366 kEUR werd in mindering gebracht van de overgedragen verliezen.

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

Schulden op meer dan 1 jaar

Een eerste deel van het overgedragen ontleenvermogen 2012, nl. 47.000.000 EUR werd opgenomen op 21 maart 2013 samen met het saldo van het ontleenvermogen 2011 van 23.207.000 EUR. Een tweede deel van het ontleenvermogen 2012 of 250.000.000 EUR werd opgenomen op 19 september 2013. Om de ALM⁶ zo goed mogelijk in balans te houden wordt er momenteel voor de overgrote meerderheid geleend op 20 en 25 jaar.

Resultaatsverdeling

De te bestemmen winst van het boekjaar bedroeg 2.147.205,27 EUR. Hieraan werden de onttrekkingen aan de reserves voor 45,74 EUR toegevoegd en de toevoegingen aan de reserves voor 1.183.864,66 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 positieve saldo van 963.386,35 EUR werd in mindering gebracht van de overgedragen verliezen van vorig jaar. Het nieuwe saldo over te dragen verliezen bedroeg 45.357.488,18 EUR.

Gezien de negatieve overgedragen resultaten worden er geen dividenden uitgekeerd.

⁶ 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 termijn kredieten, is de cashflow volledig in lijn met de verwachtingen. De cashflow van de operationele activiteiten geeft een aanwending weer van 207,6 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 209,8 miljoen EUR. Maw het VWF neemt per saldo evenveel krediet op als het uitgeeft aan hypothecaire leningen.

	TOTAAL
CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	
Resultaat na belasting	2.147.205
Afschrijvingen	3.684.689
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-220.815.024
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	8.181.001
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	-6.132.297
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	4.691.968
Kapitaalsubsidies	598.519
CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-207.643.939
CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	
Aankopen van Vaste Activa	-4.409.836
Verkopen van Vaste Activa	399.727
CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-4.010.109
CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	173.699.784
Wijziging LT schulden (stijging (+)/daling (-))	151.965.977
CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	325.665.761
TOTAAL CASHFLOW	114.011.712
NETTO CASH BEWEGING	
Begin toestand Liquide Middelen	1.809.088
Eind toestand Liquide Middelen	115.820.801
NETTO CASH BEWEGING EINDE PERIODE	-114.011.712
controle (=0)	0

De aankopen van vaste activa (vooral huurhulp) voor 4 miljoen EUR worden voor het overgrote deel gefinancierd door afschrijvingen en kapitaalsubsidies.

2.3. PERSONEEL

Het personeelsaantal in gemiddelde VTE's⁷ is in de loop van 2013 licht gestegen tot 95 en in absolute cijfers was er een toename van 2 personen tot 106. Deze stijging is het gevolg van de sterk toegenomen activiteit en de maatregelen die werden getroffen door de uitbreiding van de lokale verankering van de dienstverlening.

Bestaand pensioenreglement

Zoals hiervoor reeds werd vermeld, werd om de evolutie van de premies voor de groepsverzekering beter onder controle te houden vorig jaar voor alle nieuwe personeelsleden in dienst vanaf 7 juni 2012 overgestapt naar een vaste bijdragen plan. Tevens werd de achterstand in de premies (backservice) voor het bestaande te bereiken doelplan weggewerkt door een eenmalige premie.

Dit jaar werd er nagegaan hoe de toekomstige premies voor dit plan onder controle konden worden gehouden. Hiervoor werd besloten om de waardering van de financiering te wijzigen van "attainted age" naar "aggregate cost". Ten gevolge van deze wijziging in waarderingsregel van het te bereiken doel plan werd in de uitzonderlijke kosten een premie inclusief taksen en RSZ van 3,4 miljoen EUR geboekt.

2.4. FEITEN NA BALANSDATUM

Nieuw ééngemaakt leningsbesluit

Op 11 januari 2013 keurde de Vlaamse Regering het ééngemaakte leningsbesluit principieel goed. Dit besluit is van toepassing op zowel het Vlaams Woningfonds als de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De definitieve goedkeuring hiervan vond plaats op 13 september 2013 waardoor het nieuwe besluit van toepassing is vanaf 1 januari 2014. Dit heeft dit tot gevolg dat voortaan beide vennootschappen aan dezelfde voorwaarden bijzondere sociale leningen zullen kunnen verstrekken.

Om beter aan de noden van de ontleners te voldoen werd er gewerkt aan een betere lokale verankering van de dienstverlening door de uitbreiding van het aantal locaties en het aantal zitdagen. Ook werd het computersysteem aangepast aan het ééngemaakt leningenbesluit.

Vanaf 1 januari 2014 werd de dossierkost op 100 EUR (in plaats van 150 EUR) bepaald zodat ook op dit vlak er geen verschil meer bestaat met de VMSW. Er wordt geen negatief effect verwacht op het totaal ontvangen bedrag gezien de verhoogde activiteit en het daardoor toegenomen aantal dossiers het verschil zal verkleinen.

Een bijkomend gevolg is dat de premie voor de schuldsaldoverzekering niet meer mee kan beleend worden. Hierdoor wordt het systeem van eenmalige premies te duur voor de ontleners en zal er met jaarpremies worden gewerkt. Door deze wijziging zullen de commissies zeer sterk afnemen wat een negatief effect zal hebben op het resultaat van Fonds B.

⁷ VTE's: voltijdse equivalenten

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 KT⁸ hebben de wijzigingen in de rentevoeten enkel effect op de beleggingen en, op LT⁹, 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 hiervoor reeds besproken. 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 gefinancierd, in totaal zo'n 360 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 31.12.2013 duiden niet op mogelijke problemen. Ook de achterstand in de terugbetalingen door de ontleners blijken geen substantiële toename te kennen door de crisis.

Kredietrisico's

Zoals ook onder hoofdstuk 1 vermeld, is het financiële landschap na de aankondiging van Basel III grondig veranderd. Het opnemen van bancaire kredieten is bijna niet meer mogelijk. Er is een verschuiving vastgesteld van de banken naar de verzekeraars wat tijdelijk toch een oplossing biedt. Ook zijn er door sommige banken alternatieven gecreëerd om zo de opname van de kredieten te verzekeren. Niettemin moet hier verder naar alternatieven worden gezocht. Er 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.

⁸ KT korte termijn

⁹ LT lange termijn

2.6. Bijkomende vennootschapsinformatie

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

Het boekjaar 2013 sluit af met een positief resultaat na toevoeging en onttrekking aan de reserves van 963.386,35 EUR. Dit brengt het gecumuleerde overgedragen verlies op een totaal van 45.357.488,18 EUR. Bijgevolg wordt er geen dividend uitgekeerd.

De Raad van Bestuur wijst er op dat de onbeschikbare reserves in het Fonds B2 na de aanwendungen, met instemming van de bevoegde Vlaamse voogdijministers, van netto 125.523.395,74 EUR per einde van het boekjaar 2013 een negatief saldo vertonen van 3.521.784,80 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 2013 nieuw opgenomen lange termijn kredieten werd in de loop van het jaar een vergoeding betaald aan de Vlaamse overheid voor een bedrag van 2.718.655,86 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 2013.

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER
VENNOTEN VAN DE COOPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID
VLAAMS WONINGFONDS OVER DE JAARREKENING
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013
(RPR BRUSSEL – BTW BE 0421.111.543)**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar 2013 afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 2.841.978.886 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 2.147.205 EUR.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Een saldo ten bedrage van 1.183.819 EUR is toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, in overeenstemming met de ter zake geldende ministeriële beslissingen en conform artikel 3-2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983. Voor het overige dienen wij 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, 16 april 2014

VGD Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door Guy De Vooght

Bedrijfsrevisor

