

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: Ieperlaan Nr.: 41 Bus:

Postnummer: 1000 Gemeente: BRUSSEL

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van: BRUSSEL; Nederlandstalige afdeling.....

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 04/05/2016
met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2015 tot 31/12/2015
Vorig boekjaar van 01/01/2014 tot 31/12/2014

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 COMMISSARISSSEN

- 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: 50 - Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
Danny Pauly
Voorzitter

Eric De Wasch
Eerste Onder-voorzitter

* 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 Burg. CVBA (B00150), Schaliënstraat 5 bus 2 2000 Antwerpen.

BE 0875.430.443

15/05/2013 – 31/12/2015

Vertegenwoordigd door Guy De Vooght (A00952)

VGD bedrijfsrevisoren Burg. CVBA (B00150), Schaliënstraat 5 bus 2 2000 Antwerpen.

BE 0875.430.443

31/12/2015 – 04/05/2016

Vertegenwoordiger Bart Roose (A02143)

..... (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.

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. BALANS NA WINSTVERDELING			
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
	20/28	73.191.065	75.515.608
I. Oprichtingskosten (toelichting I)	20	_____	_____
II. Immateriële vaste activa (toel. II)	21	_____	_____
III. Materiële vaste activa (toel. III)	22/27	_____ 71.636.465	_____ 73.961.008
A. Terreinen en gebouwen	22	..... 71.160.547	..... 73.748.990
B. Installaties, machines en uitrusting	23	.....	.....
C. Meubilair en rollend materieel	24	..... 446.202	..... 168.056
D. Leasing en soortgelijke rechten	25	.....	.....
E. Overige materiële vaste activa	26	..... 29.716	..... 43.962
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	.....	.....
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)	28	_____ 1.554.600	_____ 1.554.600
A. Verbonden ondernemingen	280/1	.....	.....
1. Deelnemingen	280	.....	.....
2. Vorderingen	281	.....	.....
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	..... 1.554.461	..... 1.554.461
1. Deelnemingen	282	..... 1.554.461	..... 1.554.461
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
VLOTTENDE ACTIVA			
	29/58	3.148.036.576	3.180.842.836
V./VII. Vorderingen	292/6	3.046.945.748	2.876.954.853
A. Hypothecaire leningen	292	3.042.296.121	..... 2.875.293.347
1. Hypothecaire leningen met reconstitutie	2921	.....	.....
2. Hypothecaire leningen zonder reconstitutie	2922	3.042.296.121	2.875.293.347
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	..... 4.649.627	..... 1.661.506
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	50/53	57.805.422	231.987.564
A. Eigen aandelen	50	.....	.....
B. Overige beleggingen	51/53	57.805.422	..... 231.987.564
IX. Liquide middelen	54/58	41.352.439	61.689.612
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	490/1	1.932.967	10.210.807
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	3.221.227.641	3.256.358.444

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
	10/15	146.867.402	161.208.190
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	199.204.281	196.885.606
A. Wettelijke reserve	130	75.483	75.483
B. Onbeschikbare reserves	131	198.810.287	196.491.612
1. Voor eigen aandelen	1310		
2. Andere	1311	198.810.287	196.491.612
C. Belastingvrije reserves	132	318.511	318.511
D. Beschikbare reserves	133		
V. Overgedragen winst	140		
Overgedragen verlies	141	(76.205.637)	(60.166.049)
VI. Kapitaalsubsidies	15	23.862.065	24.481.940
VII. Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19	()	()
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN			
	16		
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5		
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
2. Belastingen	161		
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162		
4. Overige risico's en kosten (toel. IX)	163/5		
B. Uitgestelde belastingen	168		
SCHULDEN			
	17/49	3.074.360.239	3.095.150.254
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	2.842.817.779	2.855.716.970
A. Financiële schulden	170/4	2.842.817.779	2.855.716.970
1. Achtergestelde leningen	170		
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171	2.842.659.512	2.855.411.121
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	158.267	305.849
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			
<i>(vervolg)</i>			
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)	42/48	191.190.418	196.371.790
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	162.899.191	..... 171.651.074
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	207.936	..... 218.547
1. Leveranciers	440/4	207.936	218.547
2. Te betalen wissels	441	.....	.....
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	.....	.....
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.069.157	..... 1.033.697
1. Belastingen	450/3	174.949	161.421
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	894.208	872.276
F. Overige schulden	47/48	27.014.134	..... 23.468.472
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	40.352.042	43.061.494
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	3.221.227.641	3.256.358.444

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
2. RESULTATENREKENING			
<i>(in staffelvorm)</i>			
I./IV. Bedrijfs- en financiële opbrengsten	75/74	121.778.765	117.114.835
A. Interesten op en opbrengsten uit kredieten.....	7510	56.895.076	.....53.480.375
1. Hypothecaire leningen.....	7511	56.895.076	53.480.375
2. Kredieten op afbetaling	7512	.....	.....
3. Andere kredieten.....	7513	.....	.....
B. Opbrengsten uit beleggingen.....	7518	745.096	.....2.683.205
C. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	31.088	.....31.088
D. Andere financiële opbrengsten (toel. XII, 1, A).....	752/9	60.520.783	.....56.740.614
E. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, 1, B).....	74	3.586.722	.....4.179.553
II./V. Bedrijfs- en financiële kosten	(-) 65/64	(140.429.404)	(130.380.947)
A. Kosten van schulden.....	650	124.429.170	.....114.420.402
B. Andere financiële kosten (toel. XII, 2, B2).....	652/9	860.180	.....850.520
C. Diensten en diverse goederen	61	3.038.997	.....2.970.751
D. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, 2, C2).....	62	7.446.620	.....7.545.348
E. Commissiekosten (toel. XII, 2, D).....	648	.....	.....
F. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	3.573.983	.....3.739.887
G. Waardeverminderingen op vlottende activa (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XII, 2, E).....	651	734.739	.....488.693
1. Op kredieten en beleggingen.....	6517	735.610	437.245
2. Op andere vlottende activa	6518	(871)	51.448
H. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen+, bestedingen en terugnemingen -) (toel. XII, 2, C3 enF).....	635/7	.....	.....
I. Andere bedrijfskosten (toel. XII, 2, G).....	640/7	345.715	.....365.346
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="18.650.639"/>	<input type="text" value="13.266.112"/>

	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)	
VII. Uitzonderlijke opbrengsten		76	4.929.726
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	4.929.726
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV, A)		764/9	.....
VIII. Uitzonderlijke kosten	(-)	66	
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	.....
F. Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten	(-)	669	(.....)
IX. Winst van het boekjaar vóór belasting	(+)	70/66	
Verlies van het boekjaar vóór belasting	(-)	66/70	
IXbis. A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	(+)	780	
B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen (-)		680	(.....)
X. Belastingen op het resultaat	(-) (+)	67/77	
A. Belastingen (toel. XV)	(-)	670/3	
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....
XI. Winst van het boekjaar	(+)	70/67	
Verlies van het boekjaar	(-)	67/70	
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	(+)	789	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves	(-)	689	(.....)
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	(+)	(70/68)	
Te verwerken verlies van het boekjaar	(-)	(68/70)	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RESULTAATVERWERKING			
A. Te bestemmen winstsaldo	70/69	.....	.....
Te verwerken verliessaldo(-)	69/70	(73.886.962)	(58.454.548)
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	70/68	.....	.....
Te verwerken verlies van het boekjaar	68/70	(13.720.913)	(13.097.060)
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar.....	790	.....	.....
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar	690	(60.166.049)	(45.357.488)
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....303	.....299
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
2. aan de reserves	792	.....303	.....299
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	(2.318.978)	(1.711.800)
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
2. aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
3. aan de overige reserves	6921	.....(2.318.978)	.....(1.711.800)
D. Over te dragen resultaat			
1. Over te dragen winst.....(-)	693	(.....)	(.....)
2. Over te dragen verlies.....	793	.....76.205.637	.....60.166.049
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	8001	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:		
. Nieuwe kosten van het boekjaar.....	8002	.....
. Afschrijvingen	8003	(.....)
. Andere	8004	.....
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	8005	.....
Waarvan: - Kosten van oprichting of kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten	200/2	.....
- Herstructureringskosten	204	.....

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	133.603.471		1.233.087
Mutaties tijdens het boekjaar:							
. Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa				816	6.283.323		140.514
. Overdrachten en buitengebruikstellingen				817	(11.534.718)	(.....	(1.016.296)
. Overboek. van een post naar een andere(+)(-)				818	(291.745)	.....	291.745
Per einde van het boekjaar				819	128.060.331		649.050
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	59.860.415		1.065.031
Mutaties tijdens het boekjaar:							
. Geboekt				827	3.402.655		138.525
. Teruggenomen				828	(.....	(.....	(.....
. Verworven van derden				829			
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. (-)				830	(6.357.353)	(.....	(1.000.708)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)				831			
Per einde van het boekjaar				832	56.905.717		202.848
d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)				833	71.160.547		446.202
				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		434.932	
. Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa				816		3.467	
. Overdrachten en buitengebruikstellingen				817	(.....	(.....	(.....
. Overboek. van een post naar een andere(+)(-)				818			
Per einde van het boekjaar				819		438.399	
b) MEERWAARDEN							
Per einde van het vorige boekjaar				820			
. Geboekt				821			
. Afgeboekt				823	(.....	(.....	(.....
. Overboek. van een post naar een andere(+)(-)				824			
Per einde van het boekjaar				825			
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.							
Per einde van het vorige boekjaar				826		390.970	
. Geboekt				827		17.713	
. 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		408.683	
d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)				833		29.716	
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	2. Ondernemingen met deelnemingsverhouding	3. Andere ondernemingen
		(post 280)	(post 282)	(post 284)
1. Deelnemingen en aandelen				
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	835	.....	..... 1.554.461	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Aanschaffingen	836	.....	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	837	(.....)	(.....)	(.....)
. Overboek. van een post naar een andere (+)(-)	838	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	839		1.554.461	.....
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			
2. Vorderingen				
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	857	.....	.....	..... 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
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
DOMUS FLANDRIA NV Koloniënstraat 40 1000 BRUSSEL RPR 0436.825 642	22.500	11,22	---	31-12-14	EUR	15.975.435	(+) 949.039

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

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

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

(*) De jaarrekening van de vermelde onderneming:

- A. wordt door deze onderneming openbaar gemaakt door neerlegging bij de Nationale Bank van België;
- B. wordt door deze onderneming daadwerkelijk openbaar gemaakt in een andere lidstaat van de Europese Unie, overeenkomstig artikel 3 van de richtlijn 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	57.805.422	231.987.564
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:			
. hoogstens één maand	8686	..... 1.992.545	..... 108.665.510
. meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	..... 55.812.877	..... 123.322.054
. meer dan één jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

	Codes	Boekjaar
1. Over te dragen kosten	490	65.624
2. Verkregen opbrengsten : intresten termijnrekeningen	491	94.822
3. Rekening-courant B2		1.772.521
.....		
.....		

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)

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

2. Samenstelling van het kapitaal

2.1. Soorten aandelen

- Deelbewijzen op naam van 247,89 EUR
-
-
-

2.2. Aandelen op naam of aan toonder

- Op naam
- Aan toonder

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8700	.....26.772	xxxxxxxxxxxxxxxx

8701	26.772	xxxxxxxxxxxxxxxx

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	162.899.191	609.683.316	2.233.134.463
1. Achtergestelde leningen	881	.....	.....	.....
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	882	162.751.609	609.525.049	2.233.134.463
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	883	.....	.....	.....
4. Deposito's	980	.....	.....	.....
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen	981	.....	.....	.....
6. Verbintenissen met een actuair of technisch karakter	982	.....	.....	.....
7. Kredietinstellingen	884	.....	.....	.....
8. Overige leningen	885	147.582	158.267	.....
Handelsschulden	886	.....	.....	.....
1. Leveranciers	887	.....	.....	.....
2. Te betalen wissels	888	.....	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	889	.....	.....	.....
Overige schulden	890	.....	.....	.....
TOTAAL	891	162.899.191	609.683.316	2.233.134.463

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	3.005.411.121	.....
1. Achtergestelde leningen	893	.....	.....
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	894	3.005.411.121	.....
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	895	.....	.....
4. Deposito's	983	.....	.....
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen	984	.....	.....
6. Verbintenissen met een actuair 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	3.005.411.121	.....

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	174.949...
c) Geraamde belastingschulden	450	.....
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)		
a) Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	894.208...

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

1. Toe te rekenen kosten	492	38 247 122
Nog niet vervallen intresttaandeel op obligatielening		38 247 122
2 Over te dragen opbrengsten.....	493	332.398
Vooruit ontvangen :		
huurgelden.....		249.630
dossiersvergoedingen.....		82.768
3. Rekening Courant B		1.772.522

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	9125	1.001.318	1.165.974
- interestsubsidies.....	9126	58.661.218	54.728.217

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

andere		858.247	846.423
--------------	--	---------	---------

B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)

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

Commissielonen.....		630.607	796.799
Huuropbrengsten		2.636.883	2.906.230
Dossiersvergoedingen		261.650	405.200
Diverse Recuperaties		57.582	71.324

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		2.386	8.663
--------------------------	--	-------	-------

andere		857.794	841.857
--------------	--	---------	---------

XII. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE RESULTATEN (vervolg)

	Code s	Boekjaar	Vorig boekjaar
C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	103	106
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	97,5	99,3
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	137.610	143.636
C2. Personeelskosten (post 62)			
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	4.737.167	4.819.384
b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.340.464	1.393.070
c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	973.783	881.540
d) Andere personeelskosten	623	395.206	451.354
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	842.532	590.167
Teruggenomen	6511	(107.793)	(101.474)
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	344.847	364.467
Andere	641/7	868	879
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.

.....

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

.....

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

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

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)

Codes	Boekjaar
9134
9135
9136
9137
9138
9139
9140

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

.....

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

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

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

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

Codes	Boekjaar
9141	.....
9142	171.371.708
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	1.353.567	1.397.977
9148	.....	.....

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

Waarvan:

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

Codes	Boekjaar
9149
9150
9151
9153

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

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

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

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

.....

Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa

.....

Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa

.....

Termijnverrichtingen:

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

Codes	Boekjaar
9213
9214
9215
9216

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

(eventueel vervolg op blz.)

Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen

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

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

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

Pensioenen die door de onderneming zelf worden gedragen:

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

Code	Boekjaar
9220

Waarborgen verstrekt ter dekking van de schulden

Er werden vanuit de overheid waarborgen verleend aan financieringsverrichtingen. Conform het decreet van 7 mei 2004 betreffen deze waarborgen bij uitwinning enkel het uitstaande verlies. De overheidswaarborgen dekken de nog openstaande leningen bij investeerders t.b.v. 3.005.411.121,05 EUR per 31 december 2015 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 CONTROLLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN
- C. ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DE ONDER B. VERMELDE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

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

Codes	Boekjaar
9500
9501
9502

Voornaamste voorwaarden betreffende de 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	..... 71.400
9504	.....

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

	Codes	Boekjaar
1. Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	..... 29.932,54
2. Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
a. Andere controleopdrachten	95061	..... 9.075,00
b. Belastingadviesopdrachten	95062	.....
c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	..... 3.951,71
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	.....	.....	..... 1.554.461	..... 1.554.461
Deelnemingen	926	.....	.....	..... 1.554.461	..... 1.554.461
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	.....	.....	..... 305.849	..... 443.468
Op meer dan één jaar	936	.....	.....	..... 158.267	..... 305.849
Op hoogstens één jaar	937	.....	.....	..... 147.582	..... 137.619

	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 : 71.400 EUR

- betalingen Gezinsbond 15.000 EUR

Verder zijn er géén transacties met de aandeelhouders en de bestuurders

Boekjaar
nihil

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**A. Inlichtingen te verstrekken door elke onderneming die onderworpen is aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake de geconsolideerde jaarrekening**

De onderneming

- . heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt: 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 Schrappen 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	71,2	44,3	26,8
Deeltijds	1002	35	7,5	27,5
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	97,5	50,3	47,2

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1011	102 906	64 879,2	38 026,8
Deeltijds	1012	34 704	6 926,4	27 777,6
Totaal	1013	137 610	71 805,6	65 804,4

Personeelskosten

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1021	5 490 232,04	3 420 777,49	2 069 454,55
Deeltijds	1022	1 956 388,00	444 633,64	1 511 754,36
Totaal	1023	7 446 620,04	3 865 411,13	3 581 208,91

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
.....	1033	81 621,02	41 856,93	39 764,09

Tijdens het vorige boekjaar

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	99,3	51,9	47,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	143 636,40	74 991,60	68 644,80
Personeelskosten	1023	7 545 348,13	3 967 297,85	3 578 050,28
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	103 915,09	54 312,12	49 602,97

**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	67	36	94,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	67	35	93,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111		1	0,5
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	42	8	48,4
lager onderwijs	1200	0	1	0,8
secundair onderwijs	1201	12	2	13,6
hoger niet-universitair onderwijs	1202	17	3	19,4
universitair onderwijs	1203	13	2	14,6
Vrouwen	121	25	28	46
lager onderwijs	1210	1	2	2,7
secundair onderwijs	1211	9	18	22,1
hoger niet-universitair onderwijs	1212	8	6	12,8
universitair onderwijs	1213	7	2	8,4
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	4		4
Bedienden	134	63	36	90,4
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 PERSONEELSVLOEP 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	..... 1	..... 1	..... 1,5
210	..... 1	.....	..... 1
211	.....	..... 1	..... 0,5
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

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

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen ..
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	..... 30	5811	..... 17
5802	..... 512,4	5812	..... 280,8
5803	..... 40 203,16	5813	..... 22 364,89
58031	..... 39 003,85	58131	..... 21 373,62
58032	..... 1 199,31	58132	..... 991,27
58033	.....	58133	.....
5821	..... 1	5831	..... 6
5822	..... 3	5832	..... 119
5823	..... 265,10	5833	..... 10 511,32
5841	.....	5851	.....
5842	.....	5852	.....
5843	.....	5853	.....

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren.....
Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

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)	<u>20 079,07 EUR</u>

XX. -- INLICHTINGEN INZAKE DE GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODEN.

De elementen waaruit het patrimonium samengesteld is, worden in de inventaris opgenomen voor hun aankoopwaarde of vervaardigingsprijs en de schulden en verbintenissen voor het openstaand bedrag. 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 aanschaffingswaarde. De bijkomende kosten omvatten onder andere, de notariskosten, de niet aftrekbare belastingen en taksen. Deze kosten worden afgeschreven over dezelfde periode als het goed waarop ze betrekking hebben.

b) afschrijvingspercentages:

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

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

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 verhuring in overeenstemming met het terzake van toepassing zijnde Besluit van de Vlaamse Regering, is de afschrijving berekend ten belope van 5 % op het jaarlijks gemiddelde van de netto belegde kapitalen; behalve wat de BTW op de werken betreft, welke voor 100 % wordt afgeschreven.

Inzake de verrichtingen met huurcompensatie, in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19.05.1987, waar alleen het bedrag uitbesteed aan uitgevoerde werken bepalend is, wordt de gecumuleerde afschrijving berekend door middel van een breuk waarvan de noemer gelijk is aan het aantal jaren dat bedongen is in het huurcontract en de teller gelijk is aan het aantal reeds verlopen jaren sedert het invoege treden van bedoeld contract.

De afschrijvingen op materieel en meubilair omvatten 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, i.e. 10% lineair; voor de aankopen vanaf 1986 werd dit afschrijvingspercentage 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 aanschaffingswaarde.

De rubriek "overige vorderingen en borgtochten in contanten" omvat werkelijk gestorte waarborgen bij besturen, overheidsdiensten en eigenaars van gehuurde gebouwen.

V/VII. Vorderingen

Vorderingen

De verliezen op vorderingen werden geboekt in de volgende gevallen:

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

Verbruiksgoederen voorraad

Gezien hun geringe waarde worden deze elementen rechtstreeks in de kosten opgenomen

PASSIVA

IV - B. Onbeschikbare reserves.

Bevatten de niet uitkeerbare reserves in geval van ontslag van de samenwerkende vennoten of de reserves als dusdanig door de Algemene Vergadering aangeduid en, onder andere, de delgingsreserve voor dubieuze schuldvorderingen Fonds B2 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 december 1983, die de door Fonds B2 verwezenlijkte winsten bevat waarvan de Vlaamse Regering het gebruik regelt bij toepassing van artikel 53 van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode.

Op 31 december 2015 bedroegen de "onbeschikbare reserves" 199.204.281,40 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen). Opgesplitst geeft dit 123.072.662,50 EUR voor het Fonds B2 en 76.131.618,90 EUR voor het Fonds B.

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

Saldo aanwendingen per 31.12.2014	-	204.929.746,11
Resultaat 2014	-	15.155.021,46
Saldo aanwendingen per 31.12.2015	-	220.084.767,57
verkoop maatschappelijke zetel de MeeÛsquare 26-27		6.621.610,74
Reserve delging	-	343.136,40
Cumul terugbetalingen reserve fondsen		92.461.595,47
Resultaat 2015	-	16.039.588,14
Netto Saldo aanwendingen per 31.12.2015	-	137.384.285,90
Onbeschikbare reserves B2 per 31.12.2015		123.072.662,50
Teveel aangewend	-	14.311.623,40

Van de onbeschikbare reserves Fonds B2 werd initieel, mits uitdrukkelijk akkoord van de bevoegde voogdijministers, per eind van dit boekjaar 220.084.767,57 EUR aangewend.

Rekening houdend met de ontvangen mensualiteiten van de toegekende hypothecaire leningen in de reservefondsen die betrekking hebben op deze aanwendingen en met de reserve voor delging van niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen alsook met het resultaat van het boekjaar 2015 zijn de onbeschikbare reserves Fonds B2 per 31 december 2015 volledig aangewend.

Per einde boekjaar is er nog een negatief saldo van 14,3 miljoen EUR.

VII. - B. Uitgestelde belastingen

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.

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 belastingpercentages die voor onze instelling gelden. Deze voorziening bevat ook de nog te betalen saldi naar aanleiding van controle of akkoord.

X. Overlopende rekeningen

De overlopende rekeningen bevatten niet langer de uitgestelde premies voor de gewestwaarborg. De Raad van Bestuur besliste de spreiding over de looptijd van de kredieten van de premie gewestwaarborg niet langer aan te houden naar aanleiding van de gewijzigde methode van financiering. De negatieve impact op het resultaat van deze beslissing (inclusief de betaalde premies voor 2015) was 6,6 miljoen EUR

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>2015</u>	<u>2014</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	281.705,79 EUR	293.293.77 EUR
Te ontvangen intekeningen op het ontleenvermogen	0 EUR	0 EUR
Hypothecaire leningsaanvragen in behandeling	22.469.172,07 EUR	87.645.076,17 EUR
Huurhulpverrichtingen in verwezenlijking		
- bestelde werken	3.160.130,48 EUR	6.082.746,33 EUR

XXIII. Kapitaalsubsidies

De ontvangen kapitaalsubsidies vanwege de Vlaamse Regering in 2015 bedroegen 491.625,52 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 2015 vermeldt op het passief van de balans een overgedragen verlies van 76.205.637,14 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.

XXV. Wijzigingen waarderingsregelsWijziging waarderingsregels verwerking premie gewestwaarborg

Sinds 2013 worden de premies die betaald worden voor de gewestwaarborg gespreid over de looptijd van de lening. Omdat de volledige financiering van het VWF wordt gewijzigd en er geen kredieten meer worden opgenomen met gewestwaarborg, het systeem van intrestsubsidies wordt afgeschaft en ten slotte een financieringstoelage wordt ingevoerd, is deze werkwijze niet langer verdedigbaar. Op het einde van het boekjaar wordt een afrekening gemaakt tussen de financiële opbrengsten en kosten en het verschil wordt toegevoegd. Indien er met deze pro rata zal verder gewerkt worden, ontstaat er een scheefftrekking daar vanaf 2016 kostendekkend zal gewerkt worden en bijgevolg de Vlaamse overheid dit niet zal vergoeden. Hierdoor ontstaat er een verlies in de statutaire rekeningen waar het eigenlijk de bedoeling is om positief te eindigen.

Om deze redenen werd de waarderingsmethode van de premies gewestwaarborg in vraag gesteld en concludeerde de Raad van Bestuur van 18 november laatstleden dat het niet langer verantwoord was om de premies nog langer in de tijd te spreiden.

Deze beslissing had een impact op het resultaat/vermogen/financiële toestand van -6,6 miljoen EUR aangezien ook de premie die nog werd betaald in 2015 volledig in de kosten werd genomen.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw, mijnheer

Hierbij stellen wij u, in overeenstemming met artikel 35 van de statuten, het jaarverslag 2015 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2015 ter goedkeuring voorgelegd.

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

Het jaarverslag van de Raad van Bestuur bevat:

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

DEEL I Verslag over het boekjaar 2015

1. Inleiding

Naast het jaarverslag wordt eveneens een uitgebreid activiteitenverslag opgesteld. In dit verslag komt het maatschappelijk belang van de activiteiten van het VWF duidelijk tot uiting.

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

De resultaten van het boekjaar 2015 herbevestigen de grote nood aan betaalbare woonkredieten en sociale huurwoningen.

In 2015 informeerden ruim 45.800 gezinnen en alleenstaanden, of gemiddeld 3.818 per maand, zich bij het VWF over de bijzondere sociale lening of huurwoning die de vennootschap aanbiedt.

Het totaal aantal in 2015 door de vennootschap toegekende (vereffende) leningen bedroeg 2.665.

Eind 2015 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 37.009 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2.900.013 aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het percentage van de leningen dat in 2015, in uitvoering van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, bij voorrang dient besteed te worden aan de strijd tegen ongezonde woningen werd bepaald op minstens 30%. Het Vlaams Woningfonds voldeed ruimschoots aan deze verplichting.

De investeringen in de huurhulpsector bedroegen 4.281.684,55 EUR in 2015.

1. Verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen)

Zoals reeds vermeld is het jaarlijks door het Vlaams Parlement goedgekeurde investeringsvermogen bepalend voor de slagkracht van de vennootschap.

Overeenkomstig artikel 12 van het decreet dd. 17 december 2014 houdende de algemene uitgavenbegroting 2015 van de Vlaamse Gemeenschap werd een verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen) voorzien van 368.501.000 EUR, verhoogd met het totaal bedrag van de op 31 december 2014 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd (i.e. 87.645.076,17 EUR).

Het totale investeringsvermogen 2015 ten bedrage van 456.146.076,17 EUR werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het jaar.

De totale invereffeningstellingen bedroegen het voorbije dienstjaar 433.676.904,10 EUR of 95,07 % van het investeringsvermogen 2015 (exclusief subsidies huurhulp).

Op 17 november 2015 bevestigde het kabinet van de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen zijn akkoord om alle op 31 december 2015 in samenstelling zijnde leningsaanvragen die konden worden gereserveerd op de verbintenissenmachtiging 2015 maar waarvoor nog geen aanbod kon worden verstuurd, nog tot uiterlijk 31 januari 2016 vast te leggen op de verbintenissenmachtiging 2015.

Per eind januari 2016 was het investeringsvermogen 2015 volledig vastgelegd.

2. Leningsmachtiging

Vermeld decreet houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2015 van de Vlaamse Gemeenschap stelde het onleenvermogen 2015 vast op 368 501 000 EUR verhoogd met het niet opgenomen gedeelte van de leningsmachtiging voor het jaar 2014.

Rekening houdend met de in het vooruitzicht gestelde nieuwe financieringsmethode werd slechts 150 000 000 EUR ontleend bij de banken. Deze laatste klassieke opname vond plaats op 23 april 2015.

De consolidatie van de vennootschap op het niveau van het Vlaams Gewest leidde er in 2015 toe dat een nieuwe financieringswijze werd uitgewerkt. Het decreet van 11 december 2015 houdende de invoering van vermelde nieuwe regeling voor de financiering van onder andere het Vlaams Woningfonds voorziet dat het Vlaams Gewest de vennootschap toelagen verleent ter financiering van de werking/activiteiten en leningen met rentevermindering toestaat.

De afspraken omtrent de concrete modaliteiten van de nieuwe financieringsmethode worden opgenomen in een protocol dat binnenkort zal worden ondertekend door beide voogdijministers.

Op 4 januari 2016 werd een eerste renteloze lening ten bedrage van 200 miljoen EUR in 25 jaar opgenomen bij het Vlaams Gewest.

3. Rentesubsidies

De rentesubsidies werden volledig en tijdig uitbetaald voor een bedrag van 58.661.217,90 EUR.

2. Bespreking van de cijfers

Werkingskader

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

In overeenstemming met de regels, voorgeschreven door het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983, moeten de kapitalen die worden beheerd door het VWF, afzonderlijk worden geboekt naargelang hun oorsprong of eigendom. Dit houdt in dat alle verrichtingen afzonderlijk worden geboekt naargelang deze betrekking hebben op het Fonds B2 of het Fonds B. Er dienen dus twee afzonderlijke balansen en resultatenrekeningen te worden opgemaakt om dit verschil aan te geven en het verloop in de tijd op te volgen.

De financiering van het Fonds B2 werd tot 31 december 2015 samengesteld door de lange termijnkredieten, waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hechtte en rentesubsidies verleende. Dit financieringssysteem is gewijzigd vanaf 1 januari 2016 door het decreet van 11 december 2015 houdende de invoering van een nieuwe regeling voor de financiering van het VWF en de VMSW. Dit decreet voorziet in het toestaan van leningen met rentevermindering door het Vlaams Gewest aan het VWF.

De financiering en de werkingsmiddelen van het Fonds B behoren tot het eigen patrimonium van het VWF.

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

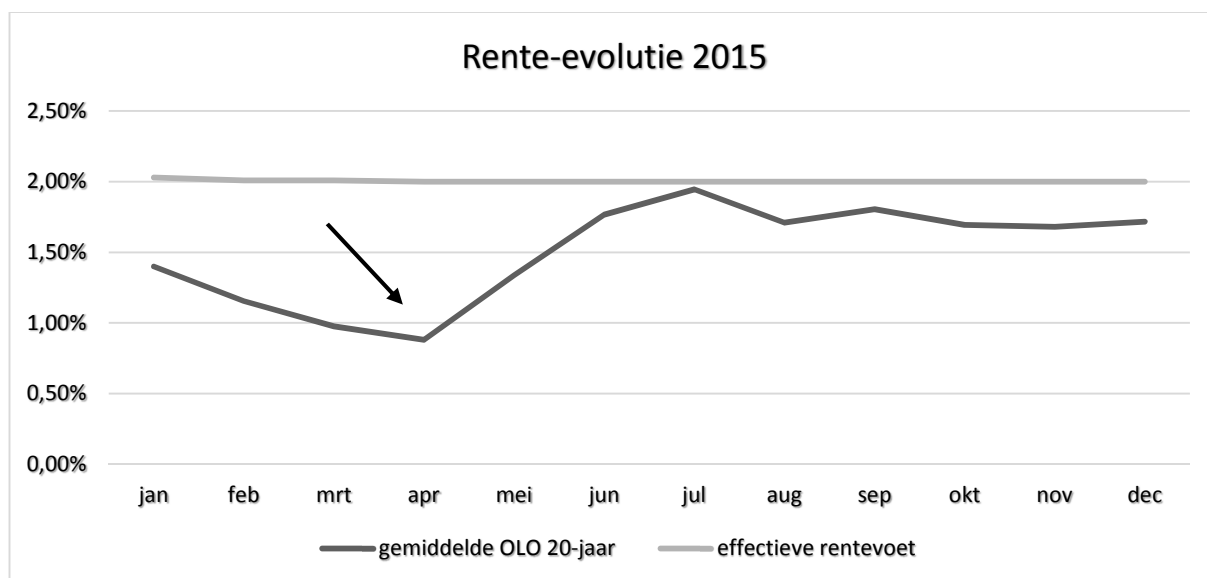
2.1. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN DOORHEEN HET JAAR

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

Voor de bepaling van de rentevoeten tijdens het jaar 2015 werd gewerkt met het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2013 dat bepaald dat vanaf 1 juni 2014 met de gemiddelde OLO-20 jaar als referentierentevoet dient te worden gewerkt.

De schommelingen van de gemiddelde OLO-20 jaar hadden echter een minimaal effect op de gemiddelde effectieve rente. De voornaamste oorzaak ligt in de verplichte toepassing van de minimum rentevoet van 2/3 van de referentierentevoet en zonder lager te kunnen zijn dan 2 %. De daling van de marktrente had bijgevolg relatief weinig impact op de ontvangen rente van het VWF in de leningssector. Het verschil tussen de gemiddelde OLO-20 jaar en de effectieve rente bij de opname van 150 miljoen EUR op 23 april 2015, heeft wel een positief effect op de rendabiliteit van de in 2015 verstrekte hypothecaire leningen.



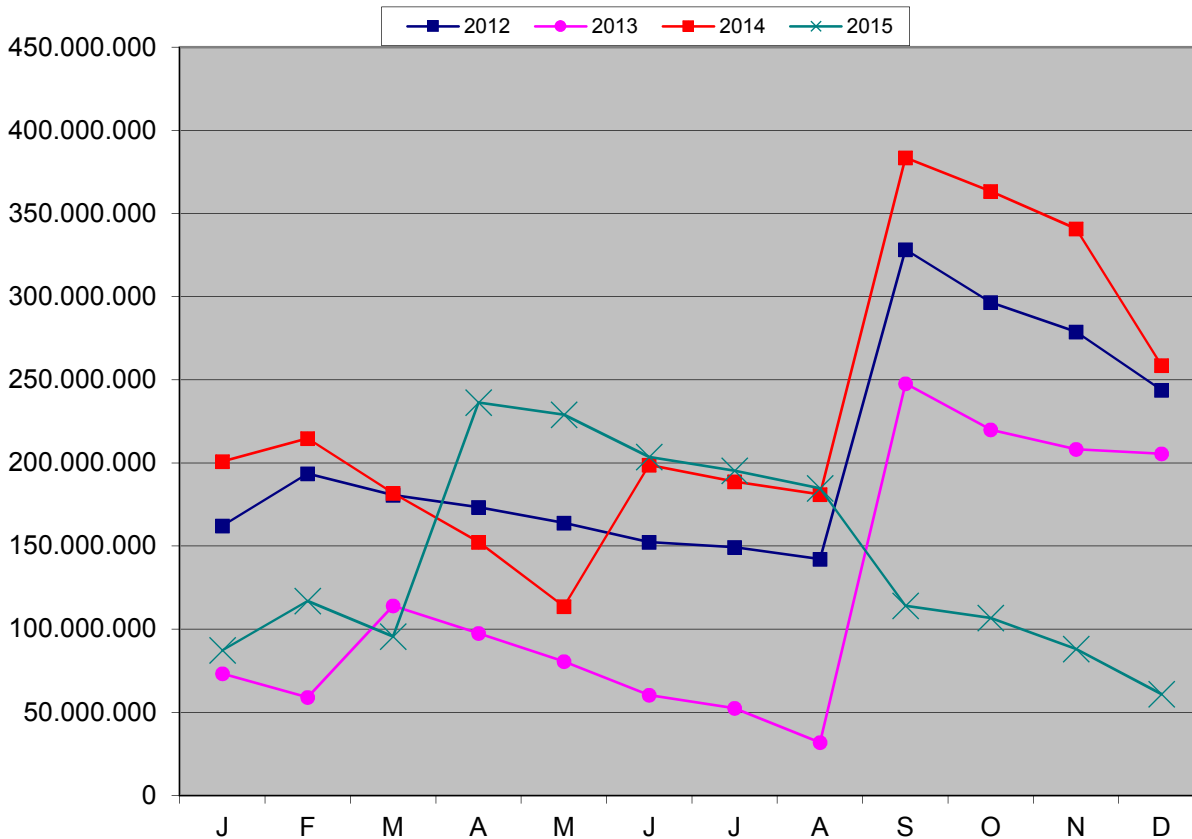
De Euribor 3 maand daalde van 0,076% naar -0,132%. Deze daling van de korte termijnrente samen met de forse daling van het belegde vermogen, zorgden voor een daling van de beleggingsopbrengsten van het Fonds B2 met 79,31% of een daling met 1,5 miljoen EUR

Nieuwe financiering

Naar aanleiding van de begrotingsopmaak 2016 werd beslist om af te stappen van de financiering via lange termijnkredieten met gewestwaarborg en met rentesubsidies. Vanaf 1 januari 2016 wordt er gewerkt met kredieten die rechtstreeks worden toegekend door het Vlaams Gewest en een toelagesysteem opgedeeld in financierings- en werkingstoelagen.

In de plaats van de klassieke opname in september 2015, was een opname gepland bij het Vlaams Gewest begin januari. Door dit uitstellen van opname daalde de cashpositie/belegd vermogen sterk tegen het einde van het jaar 2015 (zie grafiek).

Evolutie beleggingen B2



Wijziging waarderingsregels verwerking premie gewestwaarborg

Sinds 2013 worden de premies die betaald worden voor de gewestwaarborg gespreid over de looptijd van de lening. Omdat de volledige financiering van het VWF wordt gewijzigd en er geen kredieten meer worden opgenomen met gewestwaarborg, het systeem van intrestsubsidies wordt afgeschaft en ten slotte een financieringstoelage wordt ingevoerd, is deze werkwijze niet langer verdedigbaar. Op het einde van het boekjaar wordt een afrekening gemaakt tussen de financiële opbrengsten en kosten en het verschil wordt toegevoegd. Indien er pro rata zal verder gewerkt worden, ontstaat er een scheef trekking daar vanaf 2016 kostendekkend zal gewerkt worden en bijgevolg de Vlaamse overheid dit niet zal vergoeden. Hierdoor ontstaat er een verlies in de statutaire rekeningen waar het eigenlijk de bedoeling is om positief te eindigen.

Om deze redenen werd de waarderingsmethode van de premies gewestwaarborg in vraag gesteld en concludeerde de Raad van Bestuur van 18 november laatstleden dat het niet langer verantwoord was om de premies nog langer in de tijd te spreiden.

Deze beslissing had een impact op het resultaat van -6,6 miljoen EUR aangezien ook de premie die nog werd betaald in 2015 volledig in de kosten werd genomen.

Verhuis maatschappelijke zetel

Op 5 januari werd de nieuwe maatschappelijke zetel aan de Ieperlaan 41 te 1000 Brussel, in gebruik genomen. De vroeger gebouwen gelegen op de Meeûssquare 26-27 en 28 werden in september 2015 verkocht, wat een positief effect heeft op het resultaat van 2015.

Provinciale kantoren

In de loop van 2015 werd het provinciale kantoor van Limburg te Hasselt gerenoveerd en op 12 december laatstleden officieel in gebruik genomen. In West-Vlaanderen is de provinciale dienst niet langer te Brugge maar in Roeselare gevestigd. Daar werd het nieuwe kantoor officieel geopend op 17 december 2015. De compromis tot aankoop van het nieuwe provinciaal kantoor voor Oost-Vlaanderen te Gent werd eind december 2015 getekend; de verhuis is gepland in het tweede kwartaal van 2016.

De verkoop van de vroegere provinciale kantoren in Brugge en Gent zal normaliter in 2016 plaatsvinden.

Deze investeringen kaderen in een tweesporenbeleid dat zowel op een betere infrastructuur (kantoren) als op een verdere digitalisering wil inzetten.

2.2. BESPREKING VAN DE JAARREKENING 2015

2.2.1. RESULTATENREKENING

Bedrijfs- en financiële opbrengsten

Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op hypothecaire leningen zijn gestegen met 6,38% in vergelijking met vorig jaar. Dit is het gevolg van de toename van het volume aan hypothecaire leningen naar aanleiding van de verhoogde verbintenisrechtelijke machtiging. Het resultaat werd wel gedrukt door het hoge bedrag aan vervroegde terugbetalingen en de daarmee gepaard gaande rentederving.

Opbrengsten uit beleggingen

Zoals onder hoofdstuk 1 reeds aangehaald, is de daling van de beleggingsopbrengsten (-72,23%) het gevolg van de daling van de korte termijn rentevoeten en de afname van het belegd vermogen in Fonds B2 naar aanleiding van de aangekondigde wijziging van de financieringsmethode. In Fonds B is de daling het gevolg van wederbelegging van de kapitalen aan lagere rentevoeten.

Andere financiële opbrengsten

In 2015 werden de rentesubsidies volledig uitbetaald voor een bedrag van 58.661.217,90 EUR.

Commissie schuldsaldoverzekering

Zoals reeds in het verleden aangegeven heeft de regeling voor de schuldsaldoverzekering van het ééngemaakt leningenbesluit een negatief effect op de commissielonen. De reden hiervoor is de omschakeling van éénmalige premies die in het verleden mee beleend konden worden, naar jaarpremie's die niet meer beleend kunnen worden. Ook het feit dat het afsluiten van een schuldsaldoverzekering niet verplicht is voor alleenstaanden of bij een onredelijke premie heeft een negatief effect op de ontvangen commissies. De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen daalden dan ook verder in 2015. De vorige jaren werd dit nog deels opgevangen met de rappelcommissie, maar die neemt om dezelfde reden ook verder af.

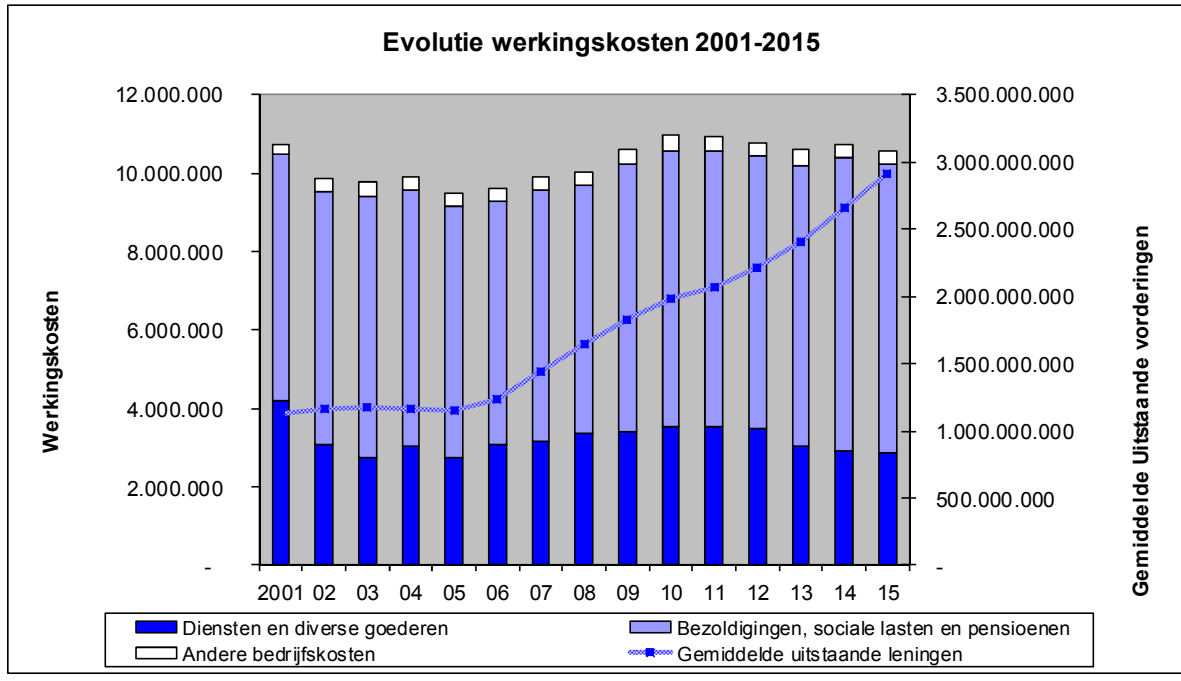
Bedrijfs- en financiële kosten

Werkingskosten

De post "Diensten en diverse goederen" nam toe met 2,30% t.o.v. 2014 ten gevolge het in de kosten nemen van de erelonen van de inrichting van het Eolisgebouw. Niettegenstaande deze stijging, bleven de kosten op een zéér laag niveau als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing.

Om de lokale aanwezigheid te garanderen en de sterk gestegen toevloed aan aanvragen te verwerken, werden in 2014 een drietal extra personeelsleden aangeworven. Er werd in 2015 beslist om personeelsleden die het VWF verlaten door pensionering of om een andere reden, zo min mogelijk te vervangen. Tevens opteerden een aantal personeelsleden om deeltijds te gaan werken. Niettegenstaande de jaarlijkse baremaverhogingen van het paritair comité 308, zijn de "Bezoldigingen" hierdoor met 1,31 % gedaald in vergelijking met 2014. Ook deze post wordt verder van zeer kortbij opgevolgd.

Onderstaande grafiek toont duidelijk aan dat de totale werkingskosten in het Fonds B2 licht dalen t.o.v. vorig jaar en niet toenemen in verhouding met de sinds 2007 meer dan verdubbeling van de activiteit. De vraag die ons al geruime tijd bezig houdt is wel, hoelang dit nog kan volgehouden worden.



Uitzonderlijke opbrengsten en kosten

De verkoop van de vroegere gebouwen van de maatschappelijke zetel op de MeeÛsquare hebben een belangrijke meerwaarde opgeleverd. Samen met de verkopen naar aanleiding van uitwinningen van de leningen betekent dit voor het Fonds B2 een meerwaarde van 3.363.630,83 EUR en voor Fonds B was dit een meerwaarde van 1.566.094,96 EUR.

Er zijn geen uitzonderlijke kosten.

Negatief resultaat

Niettegenstaande de blijvende inspanningen om de werkingskosten zo laag mogelijk te houden, blijft het VWF kampen met een structureel verlies. De werkingskosten vertegenwoordigen 10,8% van de totale kosten, m.a.w. de oorzaak moet dus in de financiering gezocht worden. In het verleden werden reeds diverse alternatieven onderzocht en voorgesteld door het VWF aan de bevoegde overheid. Zoals ook in de inleiding vermeld, zal er vanaf 2016 met een andere wijze van financiering worden gewerkt, die de rendabiliteit van de vennootschap zeker ten goede zal komen.

2.2.2. BALANS

Materiële vaste activa: huurhulpverrichtingen

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen
bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2015 114.588.016,69 EUR

In de loop van het jaar 2015 werden woningen aan- en verkocht
en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van + 4.157.865,61 EUR

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2015 = 118.745.882,30 EUR

Overlopende rekeningen actief

De overlopende rekeningen op het actief daalde sterk ten gevolge de beslissing van de Raad van Bestuur van 18 november laatstleden om de premie gewestwaarborg niet langer te spreiden in de tijd.

Delging van schuldvorderingen

Bij het VWF is de delging¹ 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 in Fonds B2 van de *geïndividualiseerde* schuldvorderingen bedraagt 143.938,83 EUR terwijl de nieuwe toevoegingen 842.532,26 EUR bedragen. Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening (voor zowel de leningen als de huurders) op het einde van 2015 op 3.964.003,50 EUR.

Voor wat de *niet-geïndividualiseerde* provisie betreft is er een vermindering van de provisie voor FAB en FST van 303,13 EUR als gevolg van de terugbetalingen. De toevoeging in Fonds B2 is het gevolg van de berekening op basis van de 0,20% van de uitstaande hypothecaire leningen, na aftrek van de dubieuze schulden en is in totaal 343.136,40 EUR.

De provisies die op die manier werden aangelegd voor de delging van schuldvorderingen bedragen einde 2015 een totaal van 10.004.321,04 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:

3.329.248,25 x 1.000
----- of 1,10 per duizend EUR.

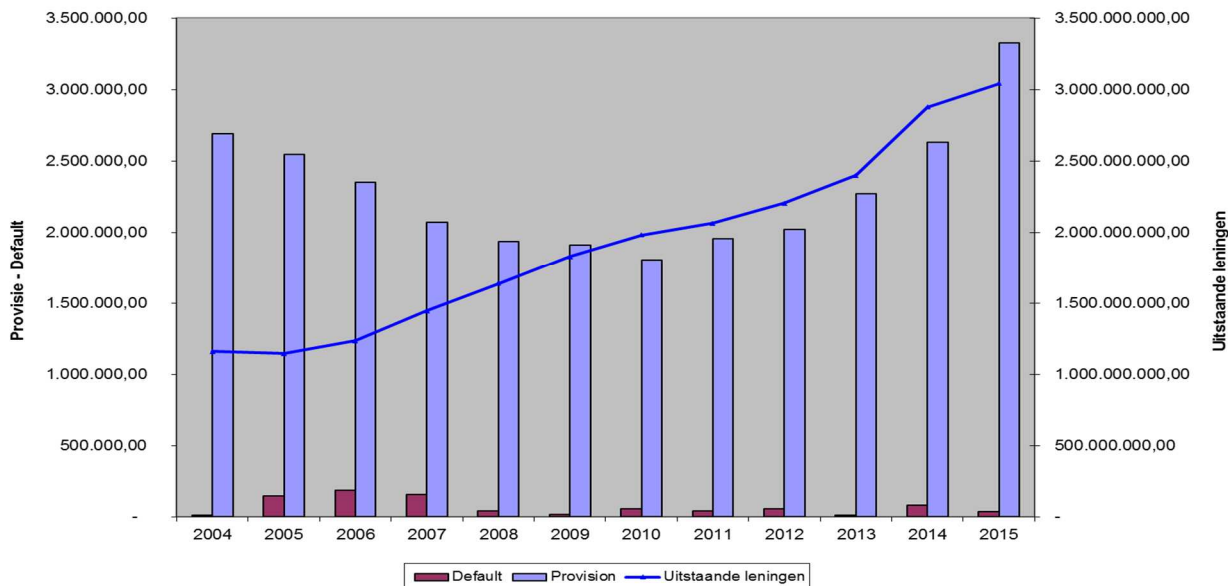
3.023.119.747,71

Vergeleken bij vorig jaar (0,9225 per duizend EUR) is er een duidelijke stijging merkbaar, maar blijft het bedrag lager dan bij de commerciële instellingen in tegenstelling tot wat men zou verwachten bij bijzondere sociale leningen.

¹ Delging: het provisioneren van dubieuze vorderingen voor zowel ontleners als huurders

Vergeleken bij vorig jaar (0,9225 per duizend EUR) is er een duidelijke stijging merkbaar, maar blijft het bedrag lager dan bij de commerciële instellingen in tegenstelling tot wat men zou verwachten bij bijzondere sociale leningen.

Evolutie Default



Geldbeleggingen en Liquide middelen

Er wordt bijna geen onderscheid meer gemaakt tussen de geldbeleggingen en de liquide middelen, aangezien er zowel voor Fonds B als voor Fonds B2 noodgedwongen gewerkt wordt met hoogrentende zichtrekeningen. Deze werkwijze wordt gevolgd omdat de rendementen veel gunstiger zijn dan de termijnbeleggingen gezien de negatieve Euribor.

Door de gewijzigde financiering met rechtstreekse leningen van het Vlaams Gewest, dient de zeer lange procedure openbare aanbesteding voor de geldopnames niet meer gevolgd te worden. Hierdoor kan er met een veel lagere liquiditeitspositie gewerkt worden. Dit verklaart de sterke daling van 66,24% of 194,5 miljoen EUR t.o.v. vorig boekjaar.

Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen wijzigde ten gevolge van de resultaatsverwerking eind 2015

Schulden op meer dan 1 jaar

Gezien de gewijzigde financiering werd er slechts een beperkt bedrag opgenomen. In totaal werd er voor 150 miljoen EUR aan leningen opgenomen t.o.v. de 590 miljoen EUR vorig jaar. Hierdoor was het bedrag aan terugbetaalde kapitalen groter dan de opname en is er een daling van de schuld op lange termijn met 0,45%.

Resultaatsverdeling

Het te bestemmen verlies van het boekjaar bedroeg 13.720.912,98 EUR.

Hieraan werden de onttrekkingen aan de reserves voor 303,13 EUR toegevoegd en de toevoegingen aan de reserves voor 2.318.978,29 EUR afgetrokken. Deze beweging op de reserves hebben te maken met de toevoeging aan het FST Fonds en de bewegingen in de provisie voor de delgingen.

Het negatieve saldo van 16.039.588,14 EUR werd toegevoegd aan het overgedragen verlies van vorig jaar. Dit brengt het gecumuleerd overgedragen verlies op een totaal van 76.205.637,14 EUR.

Gezien het negatieve overgedragen resultaat wordt er geen dividend uitgekeerd.

2.2.3. CASHFLOW

Door de aard van de activiteiten van het VWF, voornamelijk het verstrekken van hypothecaire leningen gefinancierd door lange termijnkredieten, is de cashflow volledig in lijn met de verwachtingen.

De cashflow van de operationele activiteiten geeft een aanwending weer van 180,4 miljoen EUR (saldo van de uitgifte van hypothecaire kredieten en de terugbetalingen) terwijl de cashflow van financieringsactiviteiten samen met de wijziging in liquiditeitspositie een bron geeft van 181,6 miljoen EUR. Het verschil tussen beide is de aanwending voor de investeringen van 1,2 miljoen EUR.

	TOTAAL
CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	
Resultaat na belasting	-13.720.913
Afschrijvingen	3.573.983
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-169.990.895
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	-5.181.372
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	8.277.839
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	-2.709.452
Kapitaalsubsidies	-619.875
CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-180.370.685
CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	
Aankopen van Vaste Activa	-6.194.907
Verkopen van Vaste Activa	4.945.467
CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-1.249.440
CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	174.182.142
Wijziging LT schulden (stijging (+)/daling (-))	-12.899.191
CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	161.282.951
TOTAAL CASHFLOW	-20.337.174
NETTO CASH BEWEGING	
Begin toestand Liquide Middelen	61.689.612
Eind toestand Liquide Middelen	41.352.439
NETTO CASH BEWEGING EINDE PERIODE	20.337.174
controle (=0)	0

2.3. PERSONEEL

Het personeelsaantal in gemiddelde VTE's is in de loop van 2015 licht gedaald van 99,3 tot 97,5 VTE's ten gevolge een toename van het aantal deeltijdse medewerkers. Ook in absolute cijfers daalde het aantal van 106 in 2014 naar 103 in 2015. Deze daling is het gevolg van de beslissing om personeelsleden zo min mogelijk te vervangen.

2.4. FEITEN NA BALANSDATUM

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

2.5. FINANCIEEL RISICO BEHEER

De financiële risico's die worden 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.

Rentevoet schommelingen

De korte termijn rente heeft enkel effect op de beleggingen. De voorbije dalingen hebben aanleiding gegeven tot een veel lagere beleggingsopbrengst. Dit risico kan echter niet ingedekt worden.

De daling van de lange termijn rente heeft ook een beperkte impact zoals besproken onder hoofdstuk 1. Het risico is tevens beperkt door een zo goed mogelijke match op het vlak van de vorderingen en schulden. Aangezien vanaf 2016 gewerkt wordt met een rechtstreekse financiering van het Vlaamse Gewest met rentevermindering is er voorlopig geen rente risico meer.

Financiële Instrumenten

Het VWF gebruikt momenteel geen afgeleide financiële instrumenten.

Wisselkoersrisico's

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

Liquiditeitsrisico's

De liquiditeitsindicatoren van het VWF op 31.12.2015 duiden op het eerste zicht op mogelijke problemen. Door de gewijzigde methode van financieren ontstaat er echter geen risico aangezien er steeds tijdig middelen zullen ter beschikkinggesteld worden door het Vlaams Gewest om aan alle verplichtingen te kunnen voldoen. In het protocol is voorzien dat vanaf het ogenblik dat de beschikbare middelen beneden de 50 miljoen EUR dalen, er bijkomende middelen ter beschikking worden gesteld.

In verhouding tot de aangroei van de portefeuille blijkt ook de achterstand in de terugbetalingen door de ontleners geen substantiële toename te kennen door de crisis.

Kredietrisico's

Aangezien er met de nieuwe financiering vanaf 1 januari 2016 met rechtstreekse leningen van het Vlaamse Gewest wordt gewerkt en de leningsmachtiging voldoende groot is, kan er geen krediet schaarste ontstaan en is er op dit vlak geen risico.

2.6. Bijkomende vennootschapsinformatie

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

Het boekjaar 2015 sluit af met een negatief resultaat na toevoeging aan de reserves van 2.318.978,29 EUR en onttrekking van 303,13 EUR. Dit brengt het gecumuleerde overgedragen verlies op een totaal van 76.205.637,14 EUR. Bijgevolg wordt er geen dividend uitgekeerd.

De Raad van Bestuur wijst er op dat de onbeschikbare reserves in het Fonds B2 van 123.072.662,50 EUR na de aanwendungen, met instemming van de bevoegde Vlaamse voogdijministers, van netto 137.384.285,90 EUR per einde van het boekjaar 2015 een negatief saldo vertonen van 14.311.623,40 EUR.

De vennootschap heeft naast de maatschappelijke zetel, 4 bijkantoren:

- Antwerpen in de Bosmanslei 29
- Roeselare op de Brugsesteenweg 221
- 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 2015 nieuw opgenomen lange termijn kredieten werd in de loop van het jaar een vergoeding betaald aan de Vlaamse overheid voor een bedrag van 1.288.701,22 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 2015.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
COOPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID

VLAAMS WONINGFONDS

OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2015

(RPR BRUSSEL, BTW BE 0421.111.543)

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2015, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vlaams Woningfonds over het boekjaar afgesloten op 31 december 2015, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 3.221.227.641 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van - 13.720.913 EUR.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

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

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vlaams Woningfonds per 31 december 2015, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Benadrukking van bepaalde aangelegenheden

In de loop van het boekjaar heeft de vennootschap haar waarderingsregels gewijzigd. Overeenkomstig artikel 30 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen zijn de onderbouwing van en de impact van deze wijziging op het vermogen, de financiële toestand van de vennootschap en de resultaten van de vennootschap vermeld in toelichting VOL 30 (waarderingsregels) bij de jaarrekening. Deze aangelegenheid doet geen afbreuk aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel.

VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

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

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

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten zijn gedaan of genomen.
- Een saldo ten bedrage van 2.318.978 EUR is toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, in overeenstemming met de statuten, de ter zake geldende ministeriële beslissingen en conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999, terwijl het boekjaar wordt afgesloten met een verlies ten bedrage van -13.720.913 EUR en een overgedragen verlies ten bedrage van -76.205.637 EUR.
- Voor het overige stemt de resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, overeen met de wettelijke bepalingen en dienen wij u voor het overige geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Opgesteld te Antwerpen, 18 maart 2016

VGD Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Bart Roose
Bedrijfsrevisor