

10				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz	E.	D.	A.VOL1.1

JAARREKENING IN EURO

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: Vlaams Woningfonds

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap

Adres: Ieperlaan Nr.: 41 Bus:

Postnummer: 1000 Gemeente: Brussel

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Brussel – Nederlandstalige afdeling.....

Internetadres¹: <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 **IN EURO²**

goedgekeurd door de algemene vergadering van **05/05/2021**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2020** tot **31/12/2020**

Vorig boekjaar van **01/01/2019** tot **31/12/2019**

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet³** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Georges Nagels
(Signature)
Digitaal ondertekend door Georges Nagels (Signature)
Datum: 2021.03.19 15:21:23 +01'00'
Handtekening
Georges Nagels
Ondervoorzitter

Alfons Duchateau
(Signature)
Digitaal ondertekend door Alfons Duchateau (Signature)
Datum: 2021.03.18 18:03:54 +01'00'
Handtekening
Alfons Duchateau
Voorzitter

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

1. Bestuurders

1. Alfons Duchateau, schepen , Neptunusstraat 52, 2600 Berchem, voorzitter
2. Georges Nagels, Raadgever, Beekhoekstraat 6, 2547 Lint, ondervoorzitter
3. Marc Mahieu, gepensioneerd, Vondelstraat 7, 1750 Lennik, ondervoorzitter
4. Jef Mannaerts, gepensioneerd, Pieter Kintsstraat 8, 9800 Deinze, bestuurder
5. Eric De Wasch, gepensioneerd, Pluvierlaan 6, 8370 Blankenberge, bestuurder
6. Danny Pauly, ambtenaar, Keernestraat 111, 3540 Herk-de-Stad, bestuurder
7. Gert Vanderheyden, gepensioneerd, Adrien Van Roeyenstraat 29, 2070 Zwijndrecht, bestuurder
8. Johanna Van Hoorebeke, zelfstandige, Lembergsesteenweg 108, 9820 Merelbeke, bestuurder
9. Els Demol, Hoogveldstraat 15, 3020 Herent, bestuurder
10. Koen Devoldere, Inspecteur van Financiën, Guido Gezellelaan 98, 8800 Roeselare, bestuurder

2. Algemeen directeur

Peter Becuwe, algemeen directeur, Nachtegalenstraat 97, 3210 Lubbeek (Linden)

3. Commissaris

VGD bedrijfsrevisoren BV (B00150)

Schaliënstraat 5 bus 2

2000 Antwerpen

BE 0875.430.443

Herbenoemd op 08-05-2019 t.e.m. de algemene vergadering te houden in 2022.

Vertegenwoordiger Bart Roose (A02143)

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~/ **werd niet*** geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming**,
- B. Het opstellen van de jaarrekening**,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.
 ** Facultatieve vermelding.

Nr.	0421 111 543	A.VOL 2.	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. BALANS NA WINSTVERDELING			
ACTIVA			
I. Oprichtingskosten (toelichting I)	20		
VASTE ACTIVA	21/28	77.918.803	78.295.471
II. Immateriële vaste activa (toel. II)	21		
III. Materiële vaste activa (toel. III)	22/27	77.821.436	78.198.404
A. Terreinen en gebouwen	22	77.660.778	77.965.523
B. Installaties, machines en uitrusting	23		
C. Meubilair en rollend materieel	24	160.658	232.881
D. Leasing en soortgelijke rechten	25		
E. Overige materiële vaste activa	26		
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)	28	97.367	97.067
A. Verbonden ondernemingen	280/1		
1. Deelnemingen	280		
2. Vorderingen	281		
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	95.608	95.608
1. Deelnemingen	282	95.608	95.608
2. Vorderingen	283		
C. Andere financiële vaste activa	284/8	1.759	1.459
1. Aandelen	284		
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	1.759	1.459
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	3.485.061.974	3.450.219.329
V./VII. Vorderingen	292/6	3.272.429.498	3.271.594.320
A. Hypothecaire leningen	292	3.258.419.428	3.267.088.682
1. Hypothecaire leningen met reconstitutie	2921		
2. Hypothecaire leningen zonder reconstitutie	2922	3.258.419.428	3.267.088.682
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	5.706.206	3.669.532
E. Andere debiteuren	296	8.303.864	836.106
VIII. Geldbeleggingen (toel. VI)	50/53	158.934.823	157.755.061
A. Eigen aandelen	50		
B. Overige beleggingen	51/53	158.934.823	157.755.061
IX. Liquide middelen	54/58	52.402.297	18.370.041
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	490/1	1.295.356	2.499.907
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	3.562.980.777	3.528.514.800

Nr.	0421 111 543	A.VOL 3.	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	10/15	144.081.140	144.640.574
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	6.321	6.321
A. Geplaatst kapitaal	100	24.789	25.285
B. Niet-opgevraagd kapitaal	(-) 101	(18.468)	(18.964)
II. Uitgiftepremies	11		
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		
IV. Reserves	13	202.804.471	202.105.519
A. Wettelijke reserve	130	75.483	75.483
B. Onbeschikbare reserves	131	202.410.477	201.711.525
1. Voor eigen aandelen	1310		
2. Andere	1311	202.410.477	201.711.525
C. Belastingvrije reserves	132	318.511	318.511
D. Beschikbare reserves	133		
V. Overgedragen winst	140		
Overgedragen verlies	(-) 141	(76.865.600)	(76.800.317)
VI. Kapitaalsubsidies	15	18.135.948	19.329.051
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. Milieuverplichtingen	163		
5. Overige risico's en kosten (toel. IX)	164/5		
B. Uitgestelde belastingen	168		
SCHULDEN	17/49	3.418.899.637	3.383.874.226
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	3.128.229.868	3.096.883.235
A. Financiële schulden	170/4	3.128.229.868	3.096.883.235
1. Achtergestelde leningen	170		
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171	2.068.404.532	2.232.977.279
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172		
4. Deposito's	1741		
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen	1742		
6. Verbintenissen met een actuariel of technisch karakter	1743		
7. Kredietinstellingen	173		
8. Overige leningen	174	1.059.825.336	863.905.956
B. Handelsschulden	175		
1. Leveranciers	1750		
2. Te betalen wissels	1751		
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176		
D. Overige schulden	178/9		

Nr.	0421 111 543	A.VOL 3bis		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA (vervolg)				
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)	42/48		234.716.212	225.709.754
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42		203.101.407	 190.127.595
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		249.922	 162.163
1. Leveranciers	440/4		249.922	162.163
2. Te betalen wissels	441		.....	.....
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46		.....	.....
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45		1.368.214	1.315.269
1. Belastingen	450/3		551.877	528.505
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9		816.337	786.764
F. Overige schulden	47/48		29.996.669	34.104.727
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3		55.953.557	61.281.237
TOTAAL DER PASSIVA	10/49		3.562.980.777	3.528.514.800

Nr.	0421 111 543	A.VOL 4.	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
2. RESULTATENREKENING (in staffelvorm)			
I./IV. Bedrijfs- en financiële opbrengsten	75/74	104.256.555	109.355.254
A. Interesten op en opbrengsten uit kredieten	7510	56.587.470	59.852.327
1. Hypothecaire leningen	7511	56.568.684	59.849.462
2. Kredieten op afbetaling	7512		.....
3. Andere kredieten	7513	18.786	 2.865
B. Opbrengsten uit beleggingen	7518	97.626	82.305
C. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	1.911	11.169
D. Andere financiële opbrengsten (toel. XII, 1, A)	752/9	33.239.938	35.815.648
E. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, 1, B)	74	13.841.060	13.341.325
F. Niet-recurrente opbrengsten (toel. XIV A)	76A	488.550	252.480
II./V. Bedrijfs- en financiële kosten	(-) 65/64	(103.622.886)	(109.088.740)
A. Kosten van schulden	650	86.796.429	92.810.108
B. Andere financiële kosten (toel. XII, 2, B2)	652/9	936.498	918.909
C. Diensten en diverse goederen	61	3.074.886	2.980.863
D. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, 2, C2)	62	6.989.821	6.858.345
E. Commissiekosten (toel. XII, 2, D)	648		.....
F. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	4.184.082	4.288.371
G. Waardeverminderingen op vlottende activa (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XII, 2, E)	651	1.121.082	1.015.549
1. Op kredieten en beleggingen	6517	1.137.420	999.957
2. Op andere vlottende activa	6518	(16.338)	15.592
H. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen+, bestedingen en terugnemingen -) (toel. XII, 2, C3 en F)	635/7		.....
I. Andere bedrijfskosten (toel. XII, 2, G)	640/7	433.260	216.595
J. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfs- kosten	(-) 649	(.....)	(.....)
K. Niet-recurrente kosten (toel. XIV B)	66A	86.828	.....
VI. Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting	(+) 70/65	633.669	266.514
Xbis. 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 terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	77		
XI. Winst(verlies) van het boekjaar	(+) 9904	633.669	266.514
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	(+) 789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves	(-) 689		
XIII. Te bestemmen winst/(verlies) van het boekjaar	(+) 9905	633.669	266.514

Nr.	0421 111 543	A.VOL 5.		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RESULTAATVERWERKING				
A. Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	(76.166.648).....	(76.133.925)
1. Te bestemmen winst/(verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	633.669	266.514
2. Overgedragen winst/(verlies) vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	(76.800.317)	(76.400.439)
B. Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2	.....	.....
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791	.....	.....
2. aan de reserves.....		792	.....	.....
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	(-)	691/2	(698.952)	(666.392)
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691	.....	.....
2. aan de wettelijke reserve.....		6920	.....	.....
3. aan de overige reserves.....		6921	(698.952)	(666.392)
D. Over te dragen winst/(verlies)	(+)/(-)	(14)	(76.865.600)	(76.800.317)
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. Werknemers		696	.....	.....
4. Andere rechthebbenden		697	.....	.....

3. TOELICHTING

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

Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Nieuwe kosten van het boekjaar

. Afschrijvingen(-)

. Andere (+)(-)

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

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

- Herstructureringskosten

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

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

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Geboekt

. Teruggenomen (-)

. Verworven van derden

. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)-(c)

Codes	1. Kosten van onderzoek en ontwikkeling	2. Concessies, octrooien, licenties, enz.
801		
802		
803	(.....)	(.....)
804		
805		
806		
807		
808	(.....)	(.....)
809		
810	(.....)	(.....)
811		
812		
813		

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Geboekt

. Teruggenomen (-)

. Verworven van derden

. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)-(c)

Codes	3. Goodwill	4. Vooruitbetalingen
801		
802		
803	(.....)	(.....)
804		
805		
806		
807		
808	(.....)	(.....)
809		
810	(.....)	(.....)
811		
812		
813		

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA

(posten 22 tot 27 van de activa)

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa

. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)

Per einde van het boekjaar

b) MEERWAARDEN

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Geboekt

. Verworven van derden

. Afgeboekt (-)

. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Geboekt

. Teruggenomen (-)

. Verworven van derden

. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. (-)

. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)

Codes	1. Terreinen en gebouwen (post 22)	2. Installaties, machines en uitrusting (post 23)	3. Meubilair en rollend materieel (post 24)
815	149.597.671 ..	.....	.....1.205.430
816	4.079.323	.....	..63.349
817	(698.459)	(.....)	()
818	.....	.....	.....
819	152.978.535	.....	1.268.779
820	5.933	.....	.....
821	.....	.....	.....
822	.....	.....	.....
823	(.....)	(.....)	(.....)
824	.....	.....	.....
825	5.933	.....	.....
826	71.638.081	.....	.....972.549
827	4.048.510	.....	135.572
828	(.....)	(.....)	()
829	.....	.....	.....
830	(362.901)	(.....)	(.....)
831	.....	.....	.....
832	75.323.690	.....	1.108.121
833	77.660.778	.....	160.658
Codes	4. Leasing en soortgelijke rechten (post 25)	5. Overige materiële vaste activa (post 26)	6. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen (post 27)
815	.....	438.399	.....
816	.....	.....	.....
817	(.....)	(438.399)	(.....)
818	.....	.....	..... ( )
819	.....	0	.....
820	.....	.....	.....
821	.....	.....	.....
823	(.....)	(.....)	(.....)
824	.....	.....	.....
825	.....	.....	.....
826	.....	438.399	.....
827	.....	.....	.....
828	(.....)	(.....)	(.....)
829	.....	.....	.....
830	(.....)	(438.399)	(.....)
831	.....	.....	.....
832	.....	0	.....
833	.....	0	.....
250	.....	.....	.....
251	.....	.....	.....
252	.....	.....	.....

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa

. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)

Per einde van het boekjaar

b) MEERWAARDEN

Per einde van het vorige boekjaar

. Geboekt

. Afgeboekt (-)

. Verworven van derden

. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)

Per einde van het boekjaar

c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Geboekt

. Teruggenomen (-)

. Verworven van derden

. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. (-)

. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)

Per einde van het boekjaar

d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)

Waarvan: Terreinen en gebouwen

. Installaties, machines en uitrusting ..

. Meubilair en rollend materieel

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

	Codes	1. Verbonden ondernemingen	2. Ondernemingen met deelnemingsverhouding	3. Andere ondernemingen
1. Deelnemingen en aandelen		<i>(post 280)</i>	<i>(post 282)</i>	<i>(post 284)</i>
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	835	.....	..... 95.608	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Aanschaffingen	836	.....	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	837	(.....)	()	(.....)
. Overboek. van een post naar een andere(+)(-)	838	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	839		95.608	.....
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		95.608	
2. Vorderingen		<i>(post 281)</i>	<i>(post 283)</i>	<i>(post 285/8)</i>
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	857	.....	.....	..... 1.459
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Toevoegingen	858	.....	.....	..... 300
. Terugbetalingen	859	(.....)	(.....)	(.....)
. Geboekte waardeverminderingen	860	(.....)	(.....)	(.....)
. Teruggenomen waardeverminderingen	861	.....	.....	.....
. Wisselkoersverschillen	862	.....	.....	.....
. Overige.....	863	.....	.....	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	864			1.759
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	865			

V. A. DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

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

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Maatschappelijke rechten gehouden door			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	de onderneming (rechtstreeks)		doch- Ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
						(+) of (-) <i>(in eenheden)</i>	
	Aantal	%	%				
DOMUS FLANDRIA NV Havenlaan 88/94 1000 BRUSSEL	22.500	11,22	---	31-12-19	EUR	2 975 435	(+) 58 875

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 2009/101/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 en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen..	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag.....	8681	.....	.....
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag..... (-)	8682	(.....)	(.....)
Edele metalen en kunstwerken (-)	8683		
Vastrentende effecten	52		
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen.....	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	158.934.823	157.755.061
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:			
. hoogstens één maand	8686	21.866.735	 7.390.806
. meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	95.068.088	 122.114.255
. meer dan één jaar.....	8688	42.000.000	 28.250.000
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 en overlopende rekeningen EKM.....	490	431.513
2. Verkregen opbrengsten : intresten termijnrekeningen.....	491	123.652
3. Rekening-courant B2.....		740.191
.....		
.....		

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	25.285
(100)	24.789	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....

.....

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

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

.....

Aandelen op naam.....

Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	 (496)	.....
		
	24.789	100
		
		
8702	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	100
8703	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal.....

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal.....

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Zie toelichting A. VOL 24.....

.....

.....

.....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	18.468	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
		
		
		

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag.....

Aantal aandelen.....

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag.....

Aantal aandelen.....

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

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.....

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop.....

Bedrag van het te plaatsen kapitaal.....

Maximum aantal uit te geven aandelen.....

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal.....

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, artikel 631 §2 laatste lid en artikel 632 §2 laatste lid; de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, artikel 14 vierde lid; en het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten, artikel 5.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de onderneming in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de maatschappelijke zetel, zo het een rechtspersoon betreft), en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			
	Aard	Aantal stemrechten		%
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
Zie toelichting A. VOL 24				

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 HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Financiële schulden

- 1. Achtergestelde leningen
- 2. Niet-achtergestelde obligatieleningen
- 3. Leasingschulden en soortgelijke schulden
- 4. Deposito's
- 5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen
- 6. Verbintenissen met een actuair of technisch karakter
- 7. Kredietinstellingen
- 8. Overige leningen

Handelsschulden

- 1. Leveranciers
- 2. Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

TOTAAL

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)	
880	203.101.407	852.566.281	2.275.663.587
881	.....	.....	.....
882	164.572.747	690.570.927	1.377.833.605
883	.....	.....	.....
980	.....	.....	.....
981	.....	.....	.....
982	.....	.....	.....
884	.....	.....	.....
885	38.528.660	161.995.354	897.829.982
886	.....	.....	.....
887	.....	.....	.....
888	.....	.....	.....
889	.....	.....	.....
890	.....	.....	.....
891	203.101.407	852.566.281	2.275.663.587

B. GEWAARBORGDE SCHULDEN

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

Financiële schulden

- 1. Achtergestelde leningen
- 2. Niet-achtergestelde obligatieleningen
- 3. Leasingschulden en soortgelijke schulden
- 4. Deposito's
- 5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen
- 6. Verbintenissen met een actuair of technisch karakter
- 7. Kredietinstellingen
- 8. Overige leningen

Handelsschulden

- 1. Leveranciers
- 2. Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

- 1. Belastingen
- 2. Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

TOTAAL

Codes	SCHULDEN (OF GEDEELTE V/D SCHULDEN) GEWAARBORGD DOOR	
	1. Belgische overheidsinstellingen	2. zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming
892	2.232.977.279	.....
893		
894	2.232.977.279	.....
895		
983		
984		
985		
896		
897		
898		
899		
900		
901		
902		
903		
904		
905		
906	2.232.977.279	.....

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	551.877
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	816.337

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

1. Toe te rekenen kosten.....	492	54.749.736
Nog niet vervallen intresttaandeel op obligatielening en leningen EKM		54.749.736
2. Over te dragen opbrengsten.....	493	463.631
Vooruit ontvangen : huurgelden		351.646
dossiersvergoedingen		111.985
3. Rekening Courant B.....		740.190

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	1.193.103	1.193.103
- financieringstoelage	9126	30.674.388	33.376.123
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.			
andere		1.372.447	1.246.422

B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)

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

Commissielonen.....		698.952	666.392
Huuropbrengsten.....		3.234.926	3.122.098
Dossiersvergoedingen.....		184.500	215.300
Diverse Recuperaties		176.349	231.890
Werkingsloelage		9.546.333	9.105.645

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

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

B1. Geactiveerde interesten

B2. Andere financiële kosten (post 652/9)

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

Voorzieningen met financieel karakter

Gevormd	6560	.....	.....
Aangewend en teruggenomen	6561	(.....)	(.....)
Uitsplitsing van de overige financiële kosten, indien het belangrijke bedragen betreft.			
Andere: Bankkosten		5.848	4.875
andere		930.650	914.034

XII. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE RESULTATEN (vervolg)
C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	 109	102
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	96,3	93,9
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	 141.818	134.374

C2. Personeelskosten (post 62)

a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	4.788.015	4.642.614
b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	 1.214.140	1.168.336
c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	 679.238	658.608
d) Andere personeelskosten	623	 308.428	388.787
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	1.317.476	1.309.210
Teruggenomen	6511	(196.394)	(293.661)

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	432.392	215.727
Andere.....	641/7	868	868

H. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
2. Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de onderneming	617	.....	.....

XIV. OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	488.550	252.480
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	488.550	252.480
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	488.550	252.480
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	.....	.....
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769	.....	.....
B. NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	86.828 .....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	86.828 .....	.....
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	..... (+)/(-)	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	.....	.....
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	86.828 .....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten	6690	..... (-)	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	..... (+)/(-)	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	6691	..... (-)	.....

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

Boekjaar

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

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

Boekjaar

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

Pensioenen die door de onderneming zelf worden gedragen:

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

Code	Boekjaar
9220	

Waarborgen verstrekt ter dekking van de schulden

Er werden vanuit de overheid waarborgen verleend aan financieringsverrichtingen. Conform het decreet van 7 mei 2004 betreffen deze waarborgen bij uitwinning enkel het uitstaande verlies. De overheidswaarborgen dekken de nog openstaande leningen bij investeerders t.b.v. 2.232.977.278,40 EUR per 31 december 2020 alsmede de contractuele intresten van toepassing voor beëindiging van de contracten.

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)

Boekjaar

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGS-VERHOUDING BESTAAT: zie blz. A.VOL 23

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 vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien inbegrepen in 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	55.287
9504	.....

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

1. Bezoldiging van de commissaris(sen)
2. Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)
 - a. Andere controleopdrachten
 - b. Belastingadviesopdrachten
 - c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten
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
 - b. Belastingadviesopdrachten
 - c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	34.665
95061	.....
95062	.....
95063	6.703
95081	.....
95082	.....
95083	.....

VERMELDINGEN IN TOEPASSING VAN HET ARTIKEL 133, PARAGRAAF 6 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN (artikel 3:62 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

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

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

Categorie afgeleide financiële instrumenten	Ingedekt risico	Speculatie/dekking	Omvang	Boekjaar		Vorig boekjaar	
				Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde

FINANCIËLE VASTE ACTIVA GEBOEKT TEGEN EEN HOGER BEDRAG DAN HUN REËLE WAARDE

Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan

.....

.....

.....

.....

Redenen waarom de boekwaarde niet is verminderd

.....

.....

.....

.....

Elementen die toelaten te veronderstellen dat de boekwaarde zal kunnen worden gerealiseerd

.....

.....

.....

.....

Boekwaarde	Reële waarde

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	.....	.....	..... 95.608	 95.608
Deelnemingen.....	926	.....	.....	..... 95.608	 95.608
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	.....	.....	..... 0	 0
Op meer dan één jaar	936	.....	.....	.....	.....
Op hoogstens één jaar	937	.....	.....	..... 0	 0

	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	.....	.....
Verwezenlijkte 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 (CV onder nieuw WVV) heeft met haar bestuurders en aandeelhouders de volgende transacties : - bestuurdersbezoldigingen : 55.287,11 EUR

- betalingen Gezinsbond 5.000 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*~~

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

~~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*~~

~~De onderneming heeft alleen maar dochterondernemingen die, gelet op de beoordeling van het geconsolideerd vermogen, de geconsolideerde financiële positie of het geconsolideerd resultaat, individueel en tezamen, slechts van te verwaarlozen betekenis zijn* (artikel 110 van het Wetboek van vennootschappen)~~

~~De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt*~~

In voorkomend geval, 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)**:

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** 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.

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
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
QUINTELIER Leonard	371,83 EUR
COENE Nicole	371,83 EUR
WOUTERS Wilfried	371,83 EUR
ARIJS Erik	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	247,88 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 code 871	18.467,80 EUR

=====

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.

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, tenzij de werkelijke waarde gekend is.

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

De kantoormeubelen, materieel en machines worden afgeschreven à ratio van 20%. Voor wat betreft de aankopen van informaticamaterieel worden deze afgeschreven 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 de debiteur, die zijn verplichtingen niet nagekomen heeft, vervolgd werd en de maximale looptijd voor de terugbetaling van de huurwaarborglening is verstreken;
- wanneer bij huurders, niet-geïnde huurgelden voorkomen.

De vorderingen op het Vlaams Gewest die ontstaan zijn door invoering van het protocol werden opgenomen onder de vorderingen en niet op overlopende rekeningen geboekt.

Verbruiksgoederen voorraad

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

PASSIVA**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 zoals voorzien was in het thans opgeheven Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983.

In deze rubriek is eveneens opgenomen de onbeschikbare reserve Fonds B2 die de door Fonds B2 verwezenlijkte winsten bevat waarvan de Vlaamse Regering het gebruik regelt bij toepassing van artikel 4.65 van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 31 december 2020 bedroegen de "onbeschikbare reserves" 202 410 478 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen). Opgesplitst geeft dit 123 072 662 EUR voor het Fonds B2 en 79 337 816 EUR voor het Fonds B.

Van de onbeschikbare reserves Fonds B2 werd, mits uitdrukkelijk akkoord van de bevoegde voogdijministers, voor een totaalbedrag van 229 047 459,05 EUR aangewend per eind van vorig boekjaar.

Rekening houdend met de ontvangen mensualiteiten van de toegekende hypothecaire leningen in de reservefondsen die betrekking hebben op deze aanwendungen en met het resultaat van het boekjaar 2020 zijn de onbeschikbare reserves Fonds B2 per 31 december 2020 voor 110 169 040 EUR of voor 89,52 % aangewend.

VI. – Kapitaalsubsidies

Door de invoering van de FS3 financiering voor huurhulpinvesteringen is het systeem van kapitaalsubsidies een aflopend verhaal. Door de vermenging van de investeringen werd het moeilijk om de afschrijvingen nog juist te bepalen. Daarom werd beslist om het saldo aan kapitaalsubsidies lineair af te schrijven over 20 jaar vanaf 31/12/2016. Dit komt overeen met de in het verleden in resultaat genomen afschrijvingen.

VII. - B. Uitgestelde belastingen

Het advies 2013/14 van de CBN met betrekking tot de "uitgestelde belastingen", laat niet 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 houd met de werkelijke prestaties van de personeelsleden die wettelijk kunnen genieten van het dubbel vakantiegeld.

Voorziening wegens belastingen

De voorziening voor belastingen is berekend op basis van de bijzondere belastingpercentages die voor onze instelling gelden. Deze voorziening bevat ook de nog te betalen saldi naar aanleiding van controle of akkoord.

X. Overlopende rekeningen

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

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 ander pensioenreglement van toepassing.

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

XXII. Orderekeningen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	230.895,85 EUR	241.306,09 EUR
Hypothecaire leningsaanvragen in behandeling	101.715.798 EUR	57.254.591,00 EUR
Huurhulpverrichtingen in verwezenlijking		
- bestelde werken	318.191,96 EUR	560.805,77 EUR

XXIII. Kapitaalsubsidies

De ontvangen kapitaalsubsidies vanwege de Vlaamse Regering in 2020 bedroegen 0 EUR.

XXIV. Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Conform artikel 3:6 § 1, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is het bestuursorgaan ertoe gehouden om de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te verantwoorden.

De jaarrekening 2020 vermeldt op het passief van de balans een overgedragen verlies van 76.865.600,19 EUR.

De vennootschap kan haar verplichtingen op korte termijn nakomen met de bestaande activa. De bepalingen van artikel 3:6 § 1, 6° hebben, rekening houdend met het op de balans voorkomende overgedragen verlies, geen invloed op de bestaande waarderingsregels. Bovendien blijft het resultaat door de huidige financiering onder controle en zal het overgedragen verlies in principe niet verder toenemen.

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

Op 11 maart 2020 maakte de Wereldgezondheidsorganisatie bekend dat de uitbraak van COVID-19 officieel als pandemie wordt beschouwd. COVID-19 heeft tot op heden reeds significante effecten op de wereldeconomie.

Hoewel de volledige impact van de COVID-19-crisis op dit moment nog steeds ongekend is en de voortschrijdende maatregelen niet redelijk kunnen ingeschat worden, is het bestuursorgaan van oordeel dat voldoende maatregelen werden genomen om de negatieve impact zoveel als mogelijk in te perken. Het bestuursorgaan wijst hierbij op de mogelijke financiële risico's als gevolg van de uitzonderlijke omstandigheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

De gevolgen van de COVID-19-crisis op de diverse posten van de jaarrekening werden beoordeeld door het bestuursorgaan van de vennootschap. Er werd beoordeeld dat er naar aanleiding van de COVID-19-crisis en de gevolgen hiervan geen correcties dienen te gebeuren aan de jaarrekening per 31 december 2020.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw, mijnheer

Hierbij stellen wij u, in overeenstemming met artikel 35 van de statuten, het jaarverslag 2020 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020 ter goedkeuring voorgelegd.

Het jaarverslag van de Raad van Bestuur bevat:

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

DEEL I Verslag over het boekjaar 2020**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 2020 bevestigen de nood van de doelgroep aan betaalbare woonkredieten, ondersteuning voor de samenstelling van een huurwaarborg en sociale huurwoningen.

In 2020 informeerden opnieuw veel gezinnen en alleenstaanden zich bij het VWF over de bijzondere sociale lening of huurwoning die de vennootschap aanbiedt. Sinds 1 januari 2019 kan de doelgroep ook terecht bij het VWF voor een huurwaarborglening.

Het totaal aantal in 2020 door de vennootschap toegekende (vereffende) bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen bedroegen respectievelijk 1.743 en 4.258.

Eind 2020 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 32.506 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 3.254.684 aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het Vlaams Woningfonds voldeed aan de verplichting van artikel 4.61 van de Vlaamse Codex Wonen betreffende de strijd tegen verkrotting.

De investeringen in de huurhulpsector bedroegen 3.839 kEUR.

1. Verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen)

Overeenkomstig artikel 17 paragraaf 1 van het decreet dd. 20 december 2019 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2020, werd de machtiging 2020 bepaald op 490 873 000 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel werd de machtiging vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2019 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 57 254 591 EUR. Overeenkomstig artikel 14 van het decreet dd. 26 juni 2020 houdende aanpassing van de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2020, werd de machtiging 2020 op 499 264 000 EUR gebracht. Naar analogie met 2019 bleef er door de zeer lage marktrente vooral in het eerste semester van 2020 een hoge concurrentie bestaan met de commerciële banken. Daarnaast had de afschaffing van de woonbonus in 2019 en de gevolgen van de coronapandemie vooral in het eerste semester van 2020 een negatieve invloed op de toekenning van bijzondere sociale leningen. Hierdoor kon de verbintenissenmachtiging van het begrotingsjaar niet volledig worden benut en werd op deze machtiging (incl. ruiter 2019-2020) voor een bedrag van 342 546 988 EUR aan leningen vereffend of het leningsaanbod verstuurd.

Naast de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen, wordt in paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet een bijkomende machtiging bepaald op 20 000 000 EUR voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2020. Dit bedrag werd overeenkomstig artikel 14 van het decreet van 26 juni 2020 houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting 2020 van de Vlaamse Gemeenschap verhoogd met het bedrag aan huurwaarborgleningen in samenstelling per eind 2019, zijnde 2 139 016,10 EUR. Op deze verbintenissenmachtiging werd in de loop van 2020 voor een bedrag van 6 697 200 EUR aan leningen vereffend.

Voor het begrotingsjaar 2021 wordt de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen vastgelegd op 971 259 000 EUR zoals bepaald in artikel 17 paragraaf 1 van het decreet dd. 18 december 2020 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap. In overeenstemming met datzelfde artikel wordt de machtiging voor 2021 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2020 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 101 715 798 EUR.

In paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet wordt opnieuw een machtiging bepaald voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2021 van 20 000 000 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel wordt de machtiging voor 2021 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2020 in samenstelling zijnde huurwaarborgleningen, zijnde 2 334 718 EUR.

2. Lening met rentevermindering

Overeenkomstig het geldende financieringssysteem werden er in de loop van 2020 voor 230 000 000 EUR kredieten opgenomen bij het Vlaams Gewest. Op 3 januari 2020 werd een eerste bedrag van 130 000 000 EUR opgenomen. Op 15 september en 21 december 2020 werd een tweede en derde krediet opgenomen van telkens 50 000 000 EUR. Dit bedrag is lager dan initieel begroot als gevolg van het grotere bedrag aan vervroegde terugbetalingen en het lager dan voorziene bedrag aan nieuwe hypothecaire leningen.

3. Huurwaarborgleningen

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

In 2020 werden door het Vlaams Woningfonds 4 258 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 6 697 200 EUR. Per eind 2020 waren er voor een totaal bedrag van 2 334 718 EUR aan huurwaarborgleningen in samenstelling waarvan er voor een totaal bedrag van 1 569 150 EUR principieel waren goedgekeurd.

2. Bespreking van de cijfers

Werkingskader

De jaarrekening van het Vlaams Woningfonds wordt opgesteld volgens de bepalingen van het wetboek vennootschappen en verenigingen, op basis van het aangepaste model opgenomen in het Koninklijk Besluit van 18 december 2015 dat in voege is getreden op 1 januari 2016 en van het afwijkend schema dat in toepassing van artikel 15 van de wet van 17 juli 1975 door de Minister van Economische Zaken werd toegelaten.

Gezien er op datum van afsluiting geen aangepast model voor de opmaak van de jaarrekening beschikbaar werd gesteld aan de vennootschap, werd voor het opstellen van de jaarrekening gebruik gemaakt van het op heden gangbare afwijkend model. Conform de bepalingen van het wetboek van vennootschappen en verenigingen dienen volgende begrippen als volgt geïnterpreteerd te worden:

Code 10 'kapitaal' = Code 10 'inbreng'

Code 100 'geplaatst kapitaal' = Code 110 'Beschikbaar'

Code 101 'niet-opgevraagd kapitaal' = Code 111 'Onbeschikbaar'

Code 130 'wettelijke reserve' = Code 1311 'Statutair onbeschikbare reserves'

Code 1311 'onbeschikbare reserves andere' = Code 1319 'Overige'

In overeenstemming met artikel 4.186 van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen, moeten de kapitalen die worden beheerd door het VWF, afzonderlijk worden geboekt naargelang hun oorsprong of eigendom. Dit houdt in dat alle verrichtingen afzonderlijk worden geboekt naargelang deze betrekking hebben op het Fonds B2 of het Fonds B. Er dienen dus twee afzonderlijke balansen en resultatenrekeningen te worden opgemaakt om dit verschil aan te geven en het verloop in de tijd op te volgen.

De financieringsmiddelen van het Fonds B2 werden tot 31 december 2015 samengesteld door de lange termijnkredieten, waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hechtte en rentesubsidies verleende. Met ingang van 1 januari 2016 werd dit financieringssysteem vervangen door een regeling vastgesteld in het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en leningen met rentevermindering aan het VWF verstrekt. De toekenningsvoorwaarden van de toelagen worden vastgesteld door artikel 4.184 van eerder vermeld uitvoeringsbesluit. De concrete berekeningswijze ervan werd eind december 2015 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol dat op 10 mei 2019 voor het laatst werd gewijzigd.

De financiering en de werkmiddelen van het Fonds B behoren tot het eigen patrimonium van het Vlaams Woningfonds.

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

Afkorting

De verrichtingen van het Vlaams Woningfonds worden ingedeeld in verschillende categorieën, Fondsen genaamd. Hieronder volgt een beknopte uitleg van de afkortingen die gebruikt worden om deze fondsen te onderscheiden.

Fonds B2 Deze benaming wordt gegeven aan de vóór 31 december 2015 ontplooiden activiteiten verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend uit lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hechtte en de vanaf 1 januari 2016 ontplooiden activiteiten verwezenlijkt door middel van leningen met rentevermindering verstrekt door het Vlaams Gewest. De werking en de lenings- en huuractiviteiten worden bovendien gefinancierd door middel van werkings- en financieringstoelagen.

Fonds B Deze benaming duidt de verrichtingen aan, die met eigen middelen verwezenlijkt worden. Boekhoudkundig worden zij gegroepeerd in deelgroepen zoals FST (Fonds voor Speciale Tussenkomen), FAB (Fonds voor Aankoop van Bouwgrond) en RF6 (reservefonds waarmee sociale leningen werden verstrekt).

2.1. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN DOORHEEN HET JAAR

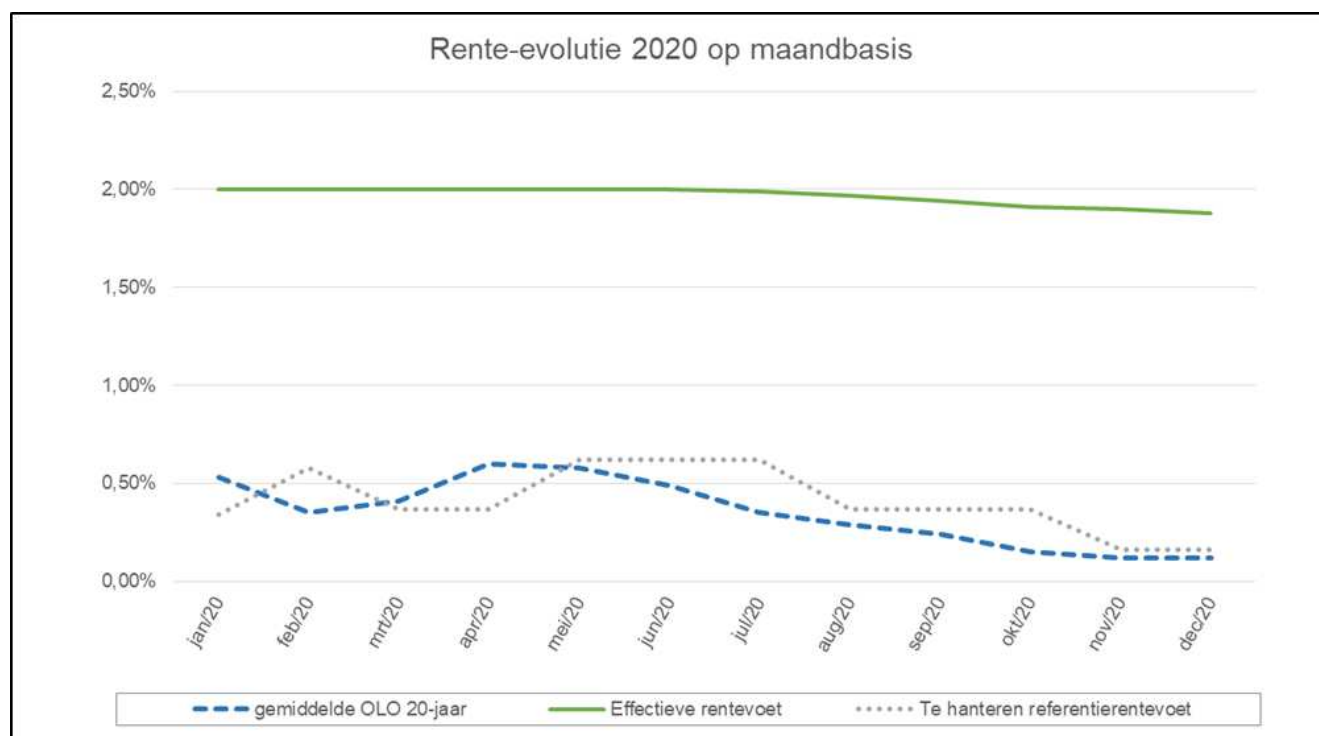
In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste gebeurtenissen die rechtstreeks of onrechtstreeks een invloed hebben gehad op de jaarrekening van het VWF.

Rente-evolutie

Voor de berekening van de rentevoeten van toepassing op de bijzondere sociale leningen bepaalt het eengemaakt leningenbesluit dat met de gemiddelde OLO-20 jaar als basis voor de referentierentevoet dient te worden gewerkt. De toe te passen rentevoet kan nooit hoger dan 4/3den en nooit lager dan 2/3den van de referentierentevoet zijn. De absolute minimumrentevoet bedroeg daarenboven 2% tot 2 juli 2020.

Vanaf 3 juli 2020 werd voor wat betreft de bepaling van de minimumrentevoet van de bijzondere sociale leningen een differentiatie ingevoerd en varieert deze sindsdien tussen 1,60% en 2,00% naar gelang de looptijd.

De gemiddelde OLO 20 jaar bleef uiterst laag en zakte tegen het einde van 2020 tot een nieuw dieptepunt. Als gevolg van de aanhoudende lage referentierentevoet die hieruit voortvloeit en de differentiatie met betrekking tot de minimumrentevoet sinds 3 juli 2020 werden de hypothecaire kredieten in 2020 toegekend aan een gemiddelde effectieve rente van 1,88%.

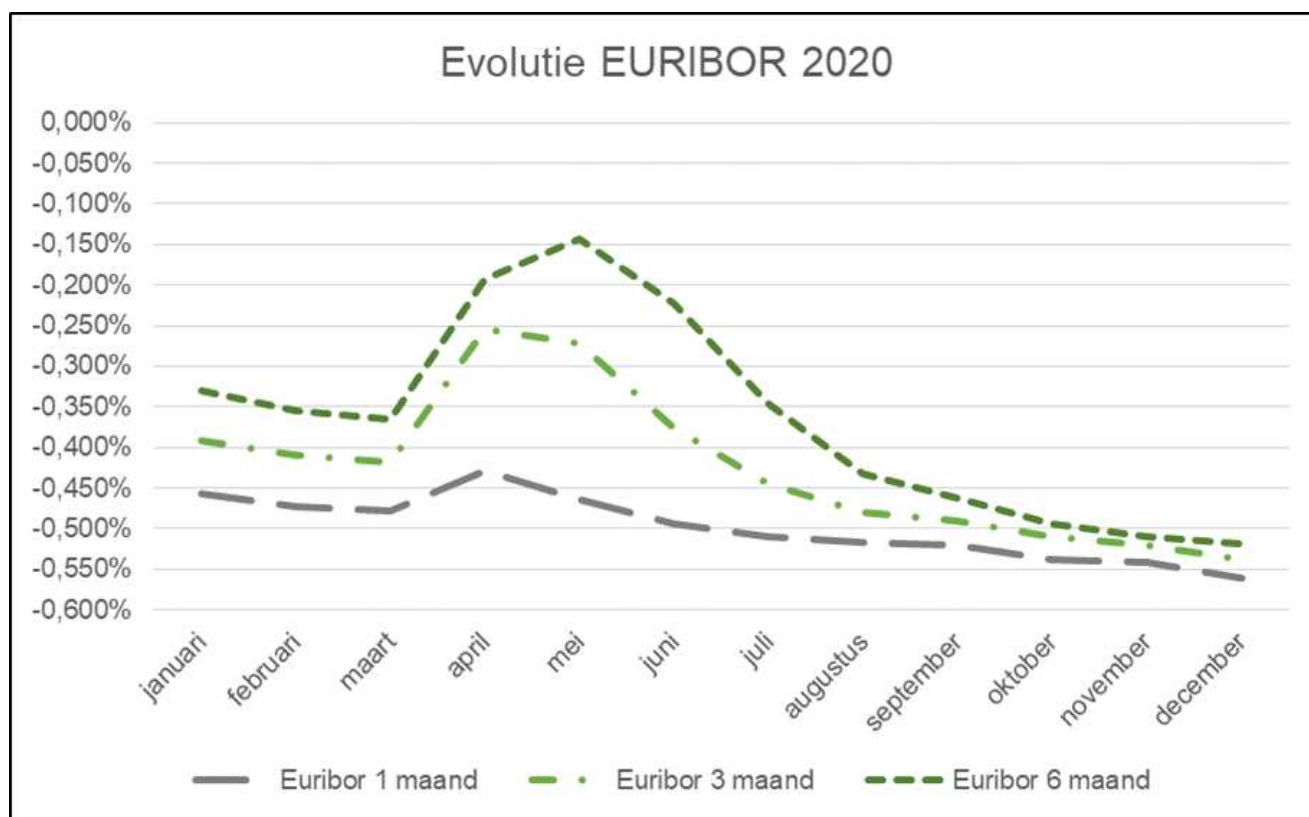


De lage langetermijnrente zorgde ervoor dat ook in 2020 de sterke concurrentie verder bleef aanhouden op de markt van de woonkredieten. De combinatie van de gevolgen van de afschaffing van de woonbonus eind 2019 en deze van de corona-pandemie had een sterke invloed op de activiteiten van het Vlaams Woningfonds in 2020. Met betrekking tot de hoofdactiviteit van het VWF werd in de eerste helft van 2020 een beduidend lager bedrag aan nieuwe hypothecaire leningen toegekend.

Vanaf het einde van het derde kwartaal van 2020 werd, na de beperktere productie ten gevolge de coronamaatregelen, een normalisatie vastgesteld. Op het eind van 2020 is de totale portefeuille aan openstaande bijzondere sociale leningen echter slechts zeer beperkt gedaald ten opzichte van eind 2019. De stijgende populariteit van de bijzondere sociale lening en het hoger bedrag aan invereffeningstellingen die genoteerd werd sinds september 2020 is wellicht grotendeels te verklaren door de aangepaste effectieve rentevoet.

De kortetermijnrente is reeds sinds eind 2015 negatief en kende net als de langetermijnrente een daling naar het einde van 2020. Renteopbrengsten uit beleggingen op korte termijn zijn hierdoor dan ook uiterst beperkt.

Daarenboven diende ook in 2020 een voortdurende evenwichtsoefening te worden gemaakt om negatieve rentes op cashoverschotten te vermijden. Verschillende banken rekenen immers rente aan op de onmiddellijk opvraagbare rekeningen die bepaalde limieten overschrijden.



In Fonds B wordt een aangepaste beleggingsstrategie aangehouden waarbij op langere termijn wordt belegd, maar steeds met kapitaalsgarantie. In de huidige marktsituatie en met de defensieve beleggingsstrategie wordt het steeds moeilijker om ook op middellange termijn nog een minimaal rendement te bekomen op nieuwe beleggingen. Ondanks het renteklimaat kon er in 2020 een beperkte stijging van de renteontvangsten uit beleggingen worden gerealiseerd en dit ten gevolge de nieuwe beleggingen waarop tijdens het boekjaar werd ingeschreven.

Voor wat Fonds B2 betreft, werden ook de nodige maatregelen getroffen om de liquide middelen binnen bepaalde grenzen te houden. Zoals afgesproken met de administratie Financiën en Begroting kunnen leningen met rentevermindering sinds aanvang 2017 in kleinere schijven opgenomen worden. Bij aanvang 2021 werd daarenboven een akkoord van de bevoegde administratie bekomen waarbij de opvraagperiode voor nieuwe leningen bij het Vlaams Gewest (tijdelijk) verminderd wordt tot 30 dagen.

Ondanks de negatieve depositorente die wordt aangerekend door de ECB en de huidige maximumlimieten die hierdoor worden opgelegd door de banken slaagde het VWF er ook in 2020 in om negatieve rente op de aangehouden liquiditeiten te vermijden.

Financiering

Tot 31 december 2015 werden de activiteiten van het Vlaams Woningfonds gefinancierd met via de procedure overheidsopdrachten aanbestede en opgenomen bilaterale lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hechtte en rentesubsidies verleende.

Met ingang van 1 januari 2016 werd dit financieringssysteem vervangen door een regeling vastgesteld in het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en leningen met rentevermindering aan het VWF verstrekt. De toekenningsvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (art. 4.184). De concrete berekeningswijze van de toelagen werd eind december 2016 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol en voor het laatst werd gewijzigd op 10 mei 2019.

Nr.	0421 111 543	A.VOL 33
-----	--------------	----------

In de loop van 2020 werden, zoals het geldend protocol voorziet, kredieten met rentevoet-vermindering opgenomen. In de loop van het boekjaar werden 3 opnames verkregen voor een totaal bedrag van 230 000 000 EUR.

In toepassing van het financieringsprotocol wordt voorzien in een toelagesysteem opgedeeld in financierings- en werkingstoelagen. Op 16 juni 2020 werd een eerste schijf van de toelagen ontvangen voor een bedrag van 25 523 231 EUR. Een tweede schijf aan toelagen ten bedrage van 6 380 769 EUR werd ontvangen op 9 november 2020. De afrekening op basis van de werkelijke kosten zal worden opgenomen in de berekening van de toelagen voor 2021.

Provinciale kantoren

Als laatste stap in de modernisering en vergroening van het kantorennet werd de akte voor de verkoop van het voormalig kantoor in Antwerpen verleden op 25 juni 2020.

De nodige (des)investeringen werden hiermee voorlopig afgerond en resulteren in een betere en energiezuinigere infrastructuur (kantoren). In het kader van de implementatie van het tweesporenbeleid wordt, naast een verbeterde infrastructuur, verder ingezet op de digitalisering.

2.2. BESPREKING VAN DE JAARREKENING 2020

2.2.1. RESULTATENREKENING

Bedrijfs- en financiële opbrengsten

Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op leningen zijn gedaald met 5,45 % in vergelijking met vorig jaar. Deze aanzienlijke daling is hoofdzakelijk te verklaren door de uitstelregeling die geldt vanaf april 2020 en ingevoerd werd door de Vlaamse overheid ter ondersteuning van ontleners die kampen met de financiële gevolgen van de coronacrisis.

Opbrengsten uit beleggingen

Zoals onder hoofdstuk 2.1 reeds aangehaald, is de opbrengst uit beleggingen sterk afhankelijk van de kortetermijnrentevoeten (zie grafiek blz. A.VOL 32). Ondanks de lage marktrente werd een (beperkte) stijging gerealiseerd van de opbrengsten uit beleggingen en dit ten gevolge de nieuwe beleggingen waarop in 2020 werd ingeschreven met eigen middelen.

Opbrengsten uit financiële vaste activa

In 2020 werd een uiterst beperkt dividend ontvangen voor de overgebleven deelneming in Domus Flandria.

Andere financiële opbrengsten

Op 16 juni en 9 november 2020 werden de respectievelijke schijven van 19 460 067 EUR en 4 864 933 EUR van de voorziene financieringstoelage (BA 2020 inclusief de afrekening voor boekjaar 2019) uitbetaald en dit voor een totaalbedrag van 24 325 000 EUR. Het berekende saldo aan te weinig ontvangen financieringstoelagen op basis van de uitvoering 2020 bedroeg 4 641 472 EUR en wordt mee opgenomen in de berekening van de financieringstoelage van 2021. Een bedrag van 30 674 388 EUR aan financieringstoelage is toe te wijzen aan 2020.

Commissie schuldsaldoverzekering

De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen stegen ten opzichte van 2019 en dit in overeenstemming met de evolutie van de betaalde verzekeringspremies voor lopende hypothecaire kredieten door de ontleners. Door de afschaffing van de verplichting tot het afsluiten van een schuldsaldoverzekering stijgt het bedrag aan commissies dat daarvoor wordt ontvangen minder sterk dan voorheen.

Andere bedrijfsopbrengsten

Naast de financieringstoelage wordt er in het protocol ook een werkingstoelage voorzien. Samen met de financieringstoelage werden op 16 juni en 9 november 2020 de respectievelijke schijven van 6 063 164 EUR en 1 515 836 EUR uitbetaald van de werkingstoelage die was ingeschreven in de BA 2020 (inclusief de afrekening voor boekjaar 2019). Het berekende saldo aan te veel ontvangen werkingstoelagen op basis van de uitvoering 2020 bedroeg 698 712 EUR en wordt mee opgenomen in de berekening van de werkingstoelage van 2021. Een bedrag van 9 546 333 EUR aan werkingstoelage is toe te wijzen aan 2020.

Niet-recurrente opbrengsten

De niet-recurrente opbrengsten in het boekjaar 2020 betreffen voornamelijk de verkoop van het voormalig provinciaal kantoor te Antwerpen dat resulteerde in een meerwaarde ten belope van 476 717 EUR. Het saldo vloeit voort uit de gerealiseerde meerwaarden op occasionele verkopen van woningen na uitwinning van de lening.

Bedrijfs- en financiële kosten

Kosten van schulden

In uitvoering van de geldende financieringswijze kan het Vlaams Woningfonds zich rechtstreeks financieren bij het Vlaams Gewest door middel van kredieten met rentevermindering tot 0%. Hierdoor daalde de rentelast t.o.v. vorig boekjaar met 6,48% en zal deze in de toekomst nog verder afnemen.

Werkingskosten

De post "Diensten en diverse goederen" steeg met 3,15% t.o.v. 2019. Ondanks de bijkomende uitdagingen, zijnde het verstrekken van huurwaarborgleningen sinds 2019 en de voorbereiding om enige verstrekker van sociale leningen te worden, blijven de algemene werkingskosten op een laag niveau als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing.

De jaarlijkse baremaverhogingen, de verplichte indexatie van 0,8% zoals voorzien in het paritair comité 200 en de uitvoering van het loonakkoord met 1,1% op 1 september 2019 zijn de voornaamste oorzaken voor de stijging van de post "Bezoldigingen". De personeelskosten zijn met 1,92% beperkt gestegen in vergelijking met vorig boekjaar. Het aantal personeelsleden in dienst op 31 december 2020 bedroeg 109 of 7 personeelsleden meer ten opzichte van eind 2019. De versterking van het personeelsbestand houdt hoofdzakelijk verband met de uitvoering van het Vlaams regeerakkoord om vanaf 1 januari 2021 op te treden als unieke verstrekker van bijzondere sociale leningen. Deze stijging kwam echter pas eind september 2020 tot stand en had hierdoor voorlopig slechts beperkte invloed op de loonlast van 2020. De personeelskosten worden verder van zeer nabij opgevolgd.

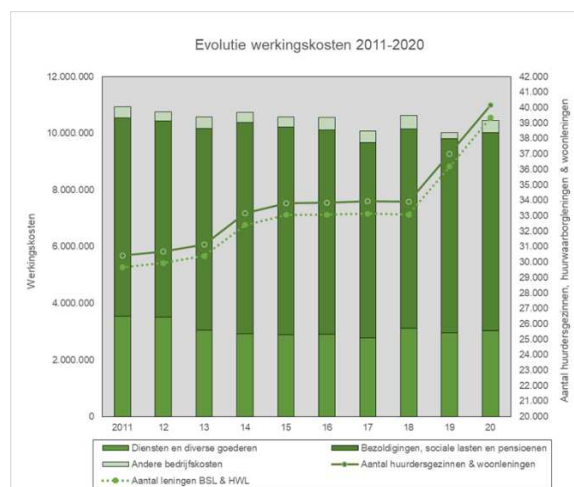
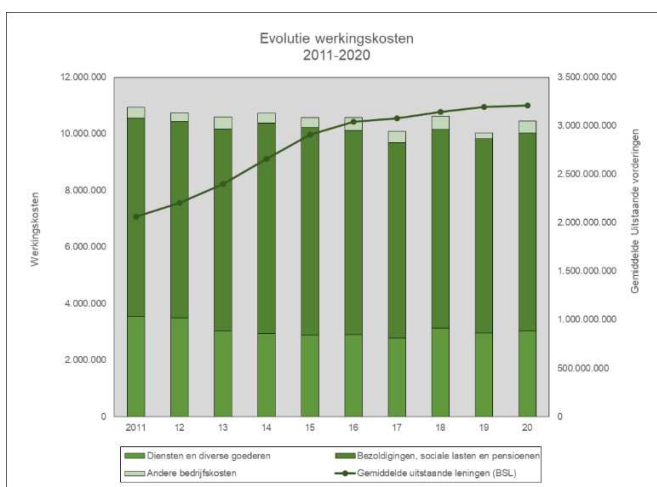
De waardeverminderingen op dubieuze debiteuren steeg met 10,39% ten opzichte van 2019. De toename van deze post is voornamelijk te verklaren door de voorziening voor wanbetaling bij huurwaarborgleningen die sinds 2019 wordt aangelegd.

De 'Andere bedrijfskosten' stegen met 216 665 EUR ten opzichte van 2019.

Conclusie

Onderstaande grafieken tonen duidelijk aan dat de totale werkingskosten in het Fonds B2 de voorbije 10 jaar stabiel bleven ondanks de stijging van de portefeuille aan hypothecaire leningen. Daarnaast dekken deze werkingskosten eveneens de overige activiteiten van het VWF waaronder de toekenning van huurwaarborgleningen en sociale verhuur. Het aantal gezinnen dat via het Vlaams Woningfonds ondersteund wordt op de woningmarkt steeg aanzienlijk en dit ondermeer door de toekenning van huurwaarborgleningen sinds 1 januari 2019.

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



Resultaat van het boekjaar

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

Het boekjaar 2020 kon worden afgesloten met een positief resultaat van 633 669,48 EUR.

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

2.2.2. BALANS

Materiële vaste activa: huurhulpverrichtingen

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2020

139 876 469,94 EUR

In de loop van het jaar 2020 werden woningen aan- en verkocht en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van

+ 3 398 488,97 EUR

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2020 =

143 274 958,91 EUR

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bleven in 2020 gelijk en omvatten de deelneming in Domus Flandria.

Vorderingen

Met betrekking tot de vordering uit hypothecaire leningen werd tegen het eind van 2020 een beperkte daling van 0,265% vastgesteld wat de totale vordering uit hypothecaire leningen op 3 258 419 428 EUR bracht.

Daarnaast ontstond er tegen eind 2020 een bijkomende vordering naar aanleiding van de toekenning van huurwaarborgleningen en dit ten belope van 5 706 206 EUR.

Voor beide types vorderingen wordt er elk jaar een provisie voor wanbetaling aangelegd.

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

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

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

- in de ene groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies voortkomend van de onbetaalde huurgelden of van het effectief verdwijnen van het hypothecair pand. Vanaf 2019 wordt ook de onbetaalde sommen na afloop van de looptijd van huurwaarborgleningen aan deze groep toegevoegd. Daarvoor worden delgingsreserves voor geïndividualiseerde schuldvorderingen aangelegd. In de jaarrekening worden deze bedragen als waardevermindering geboekt van de overeenstemmende activaposten.
- in de andere groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies, dat kan voortkomen uit de eventuele verdwijning van het hypothecaire pand. Vanaf 2019 worden eveneens voor de huurwaarborgleningen provisies aangelegd en dit ter dekking van het verlies dat kan voortkomen uit wanbetaling. Daarvoor worden delgingsreserves voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen aangelegd. In de jaarrekening werden tot en met 2015 deze laatste bedragen ingeschreven als dotaties aan de reserves. Vanaf boekjaar 2016 wordt deze provisie ook geboekt als waardevermindering in de resultatenrekening.

De totale vermindering in Fonds B2 van de geïndividualiseerde schuldvorderingen bedraagt schuldvorderingen bedraagt 528 341,22 EUR terwijl de nieuwe toevoegingen 610 346,17 EUR bedragen Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening (voor zowel de leningen als de huurders) op het einde van 2020 op 5 670 358,64 EUR. Aangezien op het eind van het boekjaar nog geen enkele terugbetalingstermijn voor huurwaarborgleningen is overschreden, zijn er conform de waarderingsregels nog geen provisies voor geïndividualiseerde schuldvorderingen in het kader hiervan aangelegd.

Voor wat de provisie voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen uit hypothecaire leningen betreft, is er een vermindering van de provisie voor FAB en FST van 66,67 EUR als gevolg van de terugbetalingen. De vermindering is het gevolg van de berekening op basis van de 0,20% van de uitstaande hypothecaire leningen, na aftrek van de dubieuze schulden of voor wat Fonds B2 betreft:

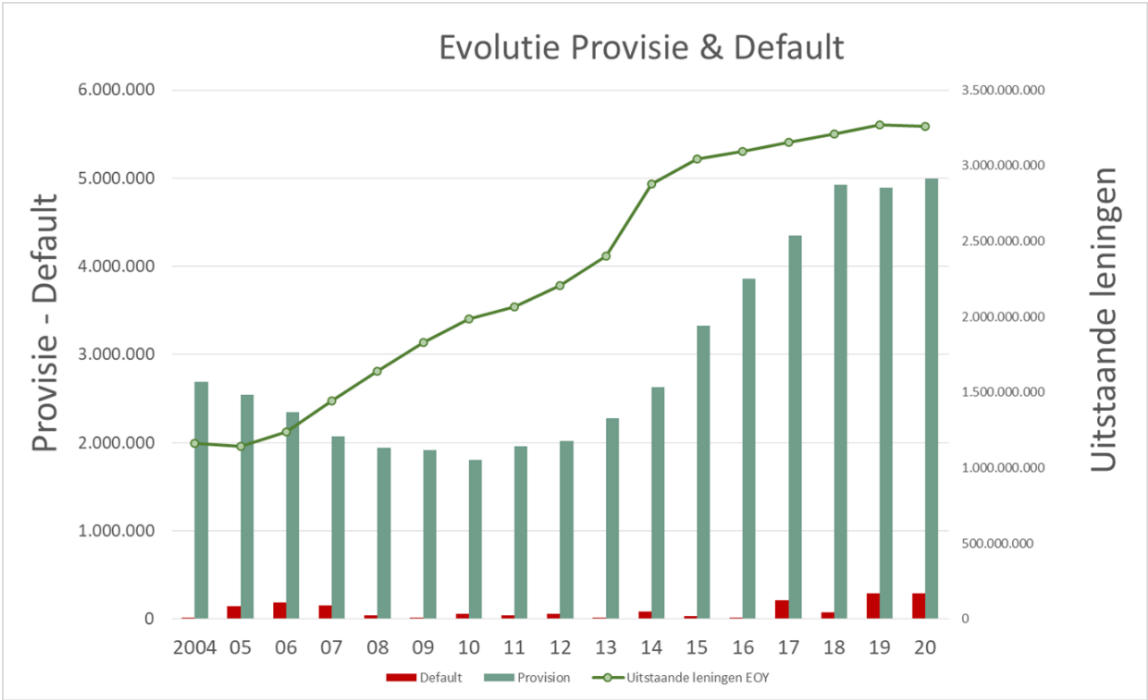
Totale hypothecaire vorderingen	3 249 014 600,42 EUR
Verminderd met de dubieuze vorderingen	4 993 098,82 EUR
Netto basis	3 244 021 501,60 EUR
Aan 0,20 %	6 488 043,00 EUR

Door het onderscheid in provisies voor geïndividualiseerde en niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen - is het mogelijk om de verhouding te berekenen tussen het globale volume van de hypothecaire schuldvorderingen en het saldo van de werkelijk verrichte afschrijvingen op de hypothecaire schuldvorderingen waarvan het pand vervreemd werd.

De provisie uitgedrukt in verhouding tot de totale portefeuille bedraagt:

4 993 098,82
 ----- of 0,1537 %
 3 249 014 600,42

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



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

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

Bedrag achterstand

 Vervallen sommen

Provisie boekjaar = X vereffende huurwaarborgleningen van het boekjaar

Voor 2020 wordt bijgevolg een provisie voor wanbetaling bij huurwaarborgleningen geboekt van 665 701,68 EUR of 9,94% van het vereffende bedrag aan huurwaarborgleningen in 2020. De totaal aangelegde provisie voor de HWL bedraagt 1.284.146,70 EUR.

De provisies die op deze manier werden aangelegd voor de delging van de schuldvorderingen met betrekking tot de bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen samen bedragen eind 2020 in totaal 12 765 389,23 EUR.

Geldbeleggingen en Liquide middelen

Naar aanleiding van de aanhoudende, bijzondere situatie op de rentemarkt en de maximumlimieten op het aanhouden van liquiditeiten die door de banken worden gehanteerd waarbij negatieve rentes wordt aangerekend bij overschrijding, werd voor beide Fondsen de beleggingsstrategie opnieuw geëvalueerd. De Raad van Bestuur besliste op 8 juli 2020 om de geldende defensieve beleggingsstrategie ongewijzigd aan te houden.

Door de aanhoudende negatieve rente op korte termijn, kan in Fonds B2 niet anders dan blijvend te werken met hoogrentende zichtrekeningen. Liquide middelen worden tijdelijk geparkeerd op termijnrekeningen met een looptijd van maximaal 35 dagen waardoor het onderscheid tussen de geldbeleggingen en de liquide middelen bijzonder klein is. Deze werkwijze wordt gevolgd omdat op die manier de rendementen licht positief zijn t.o.v. de gewone zichtrekeningen ten gevolge de negatieve Euribor.

Door de geldende financiering met rechtstreekse leningen van het Vlaams Gewest, waardoor de zeer lange procedure betreffende de openbare aanbesteding voor geldopnames niet meer gevolgd dient te worden, kan er sinds 2016 met een lagere liquiditeitspositie gewerkt worden. Gezien de uitdaging om negatieve rente te vermijden en toch de continue werking te garanderen, wordt daarenboven vanaf januari 2021 een (tijdelijke) aanpassing toegestaan door de bevoegde administratie waarbij de duur van de opnametermijn voor leningen verminderd werd naar 30 dagen.

Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen wijzigde ten gevolge van de resultaatsverwerking van eind 2020.

Kapitaalsubsidies

Door de invoering van de FS3 financiering voor huurhulpinvesteringen in 2013 is het systeem van kapitaalsubsidies een aflopend verhaal. Door de vermenging van de investeringen door het parallel lopen van beide systemen, werd het onmogelijk om de afschrijvingen nog juist te bepalen. Daarom werd beslist om het saldo aan kapitaalsubsidies lineair af te schrijven over 20 jaar. Dit komt overeen met de in het verleden in resultaat genomen afschrijvingen.

Schulden op meer dan 1 jaar

Gezien de geldende financieringswijze, het risico op negatieve rente op cashoverschotten en de beperktere cashbehoefte door het lagere bedrag aan nieuwe bijzondere sociale leningen werd er in 2020 slechts een beperkt bedrag aan leningen opgenomen, namelijk 230 miljoen EUR.

Daarnaast stegen de schulden op meer dan één jaar door de consolidatie van FS3-leningen naar 17,6 miljoen EUR. Deze leningen werden aangegaan ter financiering van de investeringen voor de huurhulpactiviteiten.

Overlopende rekeningen passief

De overlopende rekeningen op het passief daalden ten opzichte van 2019 als gevolg van de geldende financieringswijze.

Resultaatsverdeling

Het te bestemmen winst van het boekjaar bedroeg 633 669,48 EUR.

In overeenstemming met de ter zake geldende ministeriële beslissingen, werd 698 952,17 EUR van de commissielonen ontvangen van de verzekeringsmaatschappij toegevoegd aan het Reservefonds voor Speciale Tussenkomen en 129 300,23 EUR toegevoegd aan het overgedragen verlies.

De winst van het Fonds B2 van 64 017,54 EUR werd in mindering gebracht van het overgedragen verlies. Dit brengt het overgedragen verlies van het Fonds B2 op 75 686 333,68 EUR.

2.2.2. CASHFLOW

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

De cashflow van de operationele activiteiten geeft een bron weer van 7,19 miljoen EUR (saldo van de uitgifte van hypothecaire kredieten, huurwaarborgleningen en de terugbetalingen). Daarnaast is er een aanwending van de cashflow voor de investeringsactiviteiten voor een bedrag van 3,33 miljoen EUR.

Uit de cashflow van de financieringsactiviteiten ontstond een bron aan middelen ten belope van 30,17 miljoen EUR ter financiering van de bovenstaande activiteiten. De liquiditeitspositie steeg met 34,03 miljoen EUR.

	TOTAAL
<u>CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</u>	
Resultaat na belasting	633.669
Afschrijvingen en waardeverminderingen	3.704.640
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-835.179
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	9.006.457
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	1.204.551
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	-5.327.680
Kapitaalsubsidies	-1.193.103
Diverse operationele activiteiten	-
CASH FLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	7.193.357
<u>CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN</u>	
Aankopen van vaste activa	-4.144.372
Verkopen van vaste activa	816.700
Diverse investeringsactiviteiten	-300
CASH FLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-3.327.972
<u>CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN</u>	
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	-1.179.762
Wijziging LT-schulden (stijging (+)/daling (-))	31.346.633
Diverse financieringsactiviteiten	-
CASH FLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	30.166.871
TOTAAL CASH FLOW	34.032.255
<u>NETTO CASH BEWEGING</u>	
Begin toestand Liquide middelen	18.370.042
Eind toestand Liquide middelen	52.402.297
NETTO CASH BEWEGING EINDE PERIODE	-34.032.255

2.3. PERSONEEL

Het gemiddeld aantal personeelsleden in voltijds equivalenten steeg van 93,90 tijdens het boekjaar 2019 naar 96,30 tijdens het boekjaar 2020. In absolute cijfers steeg het totaal personeelsbestand met 7 personeelsleden van 102 per eind december 2019 naar 109 per eind december 2020.

2.4. FEITEN NA BALANSDATUM

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

Op 11 maart 2020 maakte de Wereldgezondheidsorganisatie bekend dat de uitbraak van COVID-19 officieel als pandemie wordt beschouwd. COVID-19 heeft tot op heden reeds significante effecten op de wereldeconomie.

Hoewel de volledige impact van de COVID-19-crisis op dit moment nog steeds ongekend is en de voortschrijdende maatregelen niet redelijk kunnen ingeschat worden, is het bestuursorgaan van oordeel dat voldoende maatregelen werden genomen om de negatieve impact zoveel als mogelijk in te perken. Het bestuursorgaan wijst hierbij op de mogelijke financiële risico's als gevolg van de uitzonderlijke omstandigheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

De gevolgen van de COVID-19-crisis op de diverse posten van de jaarrekening werden beoordeeld door het bestuursorgaan van de vennootschap. Er werd beoordeeld dat er naar aanleiding van de COVID-19-crisis en de gevolgen hiervan geen correcties dienen te gebeuren aan de jaarrekening per 31 december 2020.

2.5. FINANCIEEL RISICO BEHEER

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

Rentevoetschommelingen

De negatieve korte termijnrente heeft het VWF genoodzaakt om de liquide middelen zoveel mogelijk te beperken. Te grote overschotten leiden namelijk tot het aanrekenen van negatieve rente door de banken. De voorbijgaande dalingen hebben bovendien tot gevolg dat er veel lagere beleggingsopbrengsten worden gerealiseerd. Dit risico kan echter niet ingedekt worden. In Fonds B werd daarom besloten om op langere termijn te beleggen, maar steeds met kapitaalsgarantie om de risico's te beperken.

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

Financiële Instrumenten

Het VWF gebruikt momenteel geen afgeleide financiële instrumenten.

Wisselkoersrisico's

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

2.6. Bijkomende vennootschapsinformatie

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

Het boekjaar 2020 sluit af met een winst van 633 669,48 EUR. Na toevoeging aan de reserves van Fonds B van 698 952,17 EUR brengt dit het gecumuleerde overgedragen verlies van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 76 865 600,19 EUR.

De Raad van Bestuur wijst er op dat de onbeschikbare reserves in het Fonds B2 van 123 072 662,50 EUR, met instemming van de bevoegde Vlaamse voogdijministers, voor 110 169 040 EUR netto of 89,52% werden aangewend per einde van het boekjaar 2020.

De vennootschap heeft naast de maatschappelijke zetel, 4 bijkantoren:

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

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

Er zijn geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling.

Conform artikel 3:6 § 1, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn de bestuurders ertoe gehouden om de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te verantwoorden. De vennootschap kan haar verplichtingen op korte termijn nakomen met de bestaande activa. De bepalingen van artikel 3:6 § 1, 6° hebben, rekening houdend met het op de balans voorkomende overgedragen verlies, geen invloed op de bestaande waarderingsregels. Door de gewijzigde financiering is bovendien het resultaat onder controle en zullen de verliezen zich niet verder opstapelen.

Besluit: de vennootschap kan de bestaande waarderingsregels behouden. Daarom beslist de Raad van Bestuur dat de discontinuïteitbeginselen niet van toepassing zijn en de bestaande waarderingsregels kunnen behouden blijven.

Alle lopende lange termijn kredieten werden ofwel toegestaan door het Vlaams Gewest ofwel werd er een gewestwaarborg toegekend door het Vlaams Gewest.

De Raad van Bestuur verzoekt de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris-revisor voor het uitoefenen van hun mandaat tijdens het boekjaar 2020.

CS1				1	EUR	
NAT.	Datum van ontvangst door de NBB	Nr. 0421111543	Blz.	E.	D.	CS1/1.

SOCIALE BALANS volgens het VOLLEDIG MODEL
MET BEDRAGEN IN EENHEDEN EURO

Naam : Vlaams Woningfonds

Rechtsvorm : cv

Adres : Ieperlaan Nr. : 41 Bus :

Postnummer : 1000 Gemeente : Brussel

Ondernemingsnummer⁴ : 0421111543

Omschrijving van de hoofdactiviteit van de onderneming : verstrekken van hypothecaire leningen en huurwaarborgleningen en het verhuren van sociale woningen

Sociale balans met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2020 tot 31 / 12 / 2020

Contactpersoon van de onderneming

Naam : Peter Becuwe

Telefoon : 02 548 91 95 Telefax :

E-mailadres : dirsec@vlaamswoningfonds.be

Handtekening voor de onderneming waarvan de sociale balans is opgesteld :

⁴ Of inschrijvingsnummer bij de Balanscentrale. Dit nummer moet herhaald worden in de linkerbovenhoek van elke bladzijde in het vak dat daartoe voorzien is.

SOCIALE BALANS

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

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	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	73,70	45,30	28,40
Deeltijds	1002	29,80	6,30	23,50
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	96,30	50,30	46
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	111 433,20	68 991,60	42 441,60
Deeltijds	1012	31 385,20	6 627,60	24 757,60
Totaal	1013	142 818,40	75 619,20	67 199,20
Personeelskosten				
Voltijds	1021	5 376 978,82	3 304 981,55	2 071 997,26
Deeltijds	1022	1 612 842,05	356 823,46	1 256 018,59
Totaal	1023	6 989 820,87	3 661 805,01	3 328 015,85
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	83 122,80	43 417,20	39 705,60

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	93,90	49,50	44,40
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	134 373,80	73 635,80	60 738
Personeelskosten	1023	6 858 344,91	3 653 012,91	3 205 332
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	88 580,10	46 695,58	41 884,52

**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	 79	 30	 101,40
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	 63	 30	 85,40
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	 16	 0	 16
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	 49	 7	 54,40
lager onderwijs	1200	 1	 0	 1
secundair onderwijs	1201	 15	 4	 18
hoger niet-universitair onderwijs	1202	 20	 3	 22,40
universitair onderwijs	1203	 13	 0	 13
Vrouwen	121	 30	 23	 47
lager onderwijs	1210	 0	 1	 0,80
secundair onderwijs	1211	 13	 13	 22,40
hoger niet-universitair onderwijs	1212	 6	 7	 11,40
universitair onderwijs	1213	 11	 2	 12,40
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	 4	 0	 4
Bedienden	134	 75	 30	 97,40
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 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	16	0	16
210	.....	.....	.....
211	16	0	16
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	9	0	9
310	7	0	7
311	2	0	2
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	1	0	1
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	8	0	8
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5801	39	5811	42
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	512,80	5812	596,20
Nettokosten voor de onderneming	5803	32 166,89	5813	37 389,75
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	30 941,18	58131	36 387,74
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	1 225,71	58132	1 002,01
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....

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

Aantal betrokken werknemers	5821	56	5831	56
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	1 220	5832	1 304
Nettokosten voor de onderneming	5823	102 553,16	5833	109 596,52

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

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

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	39	5811	42
5802	512,80	5812	596,20
5803	32 166,89	5813	37 389,75
58031	30 941,18	58131	36 387,74
58032	1 225,71	58132	1 002,01
58033	.....	58133	.....
5821	56	5831	56
5822	1 220	5832	1 304
5823	102 553,16	5833	109 596,52
5841	.....	5851	.....
5842	.....	5852	.....
5843	.....	5853	.....

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP VLAAMS WONINGFONDS
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020
(RPR BRUSSEL, NEDERLANDSTALIGE AFDELING – BTW BE 0421.111.543)**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de coöperatieve vennootschap Vlaams Woningfonds (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 8 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op voordracht van de ondernemingsraad. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening - Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 3.562.980.777 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 633.669.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.





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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – COVID-19 crisis

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichting VOL 27 van de jaarrekening die melding maakt van de vastgestelde effecten van de gezondheids crisis COVID-19 op het afgesloten boekjaar, alsook van de verwachte effecten op de toekomstige rentabiliteit en liquiditeit van de vennootschap. Het bestuursorgaan vermeldt er eveneens de genomen maatregelen en degene die worden beoogd.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel



belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-



informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend



is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12; § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Een saldo ten bedrage van € 698.952 is toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, in overeenstemming met de ter zake geldende ministeriële beslissingen, terwijl het boekjaar wordt afgesloten met een winst ten bedrage van € 633.669 en een overgedragen verlies ten bedrage van € 76.865.600.
- Voor het overige stemt de resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen en dienen wij u voor het overige geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.



Antwerpen, 19 maart 2021

VGD Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Bart Roose

Bedrijfsrevisor