

<b>10</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz	E.	D.	A.VOL1.1

**JAARREKENING IN EURO**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS**

NAAM: Vlaams Woningfonds .....

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap .....

Adres: leperlaan ..... Nr.: 41 ..... Bus: .....

Postnummer: 1000 ..... Gemeente: Brussel .....

Land: België .....

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

Internetadres<sup>1</sup>: <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 EURO<sup>2</sup>

goedgekeurd door de algemene vergadering van 04/05/2022

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2021 tot 31/12/2021

Vorig boekjaar van 01/01/2020 tot 31/12/2020

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet**<sup>3</sup> 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  
(Authentication )  
Digitaal ondertekend door Georges Nagels (Authentication)  
Datum: 2022.03.23 18:21:21 +01'00'  
Handtekening  
Georges Nagels  
Ondervoorzitter

Alfons Duchateau  
(Signature)  
Digitaal ondertekend door Alfons Duchateau (Signature)  
Datum: 2022.03.24 17:15:43 +01'00'  
Handtekening  
Alfons Duchateau  
Voorzitter

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.  
<sup>2</sup> Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.  
<sup>3</sup> 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, kaderlid, 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)

\* Schrapen wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

Nr.	0421 111 543	A.VOL 2.	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>1. BALANS NA WINSTVERDELING</b>			
<b>ACTIVA</b>			
<b>I. Oprichtingskosten</b> (toelichting I) .....	20	_____	_____
<b>VASTE ACTIVA</b>	21/28	<b>77.820.028</b>	<b>77.918.803</b>
<b>II. Immateriële vaste activa</b> (toel. II) .....	21	_____	_____
<b>III. Materiële vaste activa</b> (toel. III) .....	22/27	77.722.127	77.821.436
A. Terreinen en gebouwen .....	22	77.475.602	77.660.778
B. Installaties, machines en uitrusting .....	23	_____	_____
C. Meubilair en rollend materieel .....	24	246.525	160.658
D. Leasing en soortgelijke rechten .....	25	_____	_____
E. Overige materiële vaste activa .....	26	_____	_____
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen .....	27	_____	_____
<b>IV. Financiële vaste activa</b> (toel. IV en V) .....	28	97.901	97.367
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	2.293	1.759
1. Aandelen .....	284	_____	_____
2. Vorderingen en borgtochten in contanten .....	285/8	2.293	1.759
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	29/58	<b>3.721.438.103</b>	<b>3.485.061.974</b>
<b>V./VII. Vorderingen</b> .....	292/6	3.586.922.294	3.272.429.498
A. Hypothecaire leningen .....	292	3.556.417.825	3.258.419.428
1. Hypothecaire leningen met reconstitutie .....	2921	_____	_____
2. Hypothecaire leningen zonder reconstitutie .....	2922	3.556.417.825	3.258.419.428
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	6.192.215	5.706.206.....
E. Andere debiteuren .....	296	24.312.254	8.303.864
<b>VIII. Geldbeleggingen</b> (toel. VI) .....	50/53	100.268.620	158.934.823
A. Eigen aandelen .....	50	_____	_____
B. Overige beleggingen .....	51/53	100.268.620	158.934.823
<b>IX. Liquide middelen</b> .....	54/58	33.563.090	52.402.297
<b>X. Overlopende rekeningen</b> (toel. VII) .....	490/1	684.099	1.295.356
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	20/58	<b>3.799.258.131</b>	<b>3.562.980.777</b>

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
	10/15	<b>142.950.758</b>	<b>144.081.140</b>
<b>I. Kapitaal</b> (toel. VIII) .....	10	6.321	6.321
A. Geplaatst kapitaal .....	100	22.806	24.789
B. Niet-opgevraagd kapitaal .....	101 (-)	(16.485)	(18.468)
<b>II. Uitgiftepremies</b> .....	11	-----	-----
<b>III. Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....	12	-----	-----
<b>IV. Reserves</b> .....	13	203.371.391	202.804.471
A. Wettelijke reserve .....	130	75.483	75.483
B. Onbeschikbare reserves .....	131	202.977.397	202.410.477
1. Voor eigen aandelen .....	1310	-----	-----
2. Andere .....	1311	202.977.397	202.410.477
C. Belastingvrije reserves .....	132	318.511	318.511
D. Beschikbare reserves .....	133	-----	-----
<b>V. Overgedragen winst</b> .....	140	-----	-----
<b>Overgedragen verlies</b> .....	141 (-)	(77.369.798)	(76.865.600)
<b>VI. Kapitaalsubsidies</b> .....	15	16.942.844	18.135.948
<b>VII. Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> .....	19 (-)	( ----- )	( ----- )
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>			
	16	-----	-----
<b>VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....	160/5	-----	-----
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen .....	160	-----	-----
2. Belastingen .....	161	-----	-----
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken .....	162	-----	-----
4. Milieuverplichtingen .....	163	-----	-----
5. Overige risico's en kosten (toel. IX) .....	164/5	-----	-----
<b>B. Uitgestelde belastingen</b> .....	168	-----	-----
<b>SCHULDEN</b>			
	17/49	<b>3.656.307.373</b>	<b>3.418.899.637</b>
<b>VIII. Schulden op meer dan één jaar</b> (toel. X) .....	17	3.332.716.882	3.128.229.868
A. Financiële schulden .....	170/4	3.332.716.882	3.128.229.868
1. Achtergestelde leningen .....	170	-----	-----
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	171	1.898.448.566	2.068.404.532
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	172	-----	-----
4. Deposito's .....	1741	-----	-----
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen .....	1742	-----	-----
6. Verbintenissen met een actuair of technisch karakter .....	1743	-----	-----
7. Kredietinstellingen .....	173	-----	-----
8. Overige leningen .....	174	1.434.268.316	1.059.825.336
B. Handelsschulden .....	175	-----	-----
1. Leveranciers .....	1750	-----	-----
2. Te betalen wissels .....	1751	-----	-----
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	176	-----	-----
D. Overige schulden .....	178/9	-----	-----

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b> (vervolg)			
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar</b> (toel. X) .....	42/48	272.581.072	234.716.212
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....	42	222.582.927	..... 203.101.407
B. Financiële schulden .....	43	.....	.....
1. Deposito's .....	434	.....	.....
2. Verbintenissen met een actuarieel of technisch karakter .....	435	.....	.....
3. Kredietinstellingen .....	430/8	.....	.....
4. Overige leningen .....	439	.....	.....
C. Handelsschulden .....	44	410.344	..... 249.922
1. Leveranciers .....	440/4	410.344	249.922
2. Te betalen wissels .....	441	.....	.....
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	46	.....	.....
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	45	1.391.926	1.368.214
1. Belastingen .....	450/3	539.076	551.877
2. Bezoldigingen en sociale lasten .....	454/9	852.850	816.337
F. Overige schulden .....	47/48	48.195.875	29.996.669
<b>X. Overlopende rekeningen</b> (toel. XI) .....	492/3	51.009.419	55.953.557
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	10/49	<b>3.799.258.131</b>	<b>3.562.980.777</b>

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>2. RESULTATENREKENING</b> (in staffelvorm)			
<b>I./IV. Bedrijfs- en financiële opbrengsten</b> .....	75/74	97.908.271	104.256.555
A. Interesten op en opbrengsten uit kredieten.....	7510	62.371.737	56.587.470
1. Hypothecaire leningen.....	7511	62.340.550	56.568.684
2. Kredieten op afbetaling .....	7512		.....
3. Andere kredieten.....	7513	31.187	..... 18.786
B. Opbrengsten uit beleggingen.....	7518	133.611	97.626
C. Opbrengsten uit financiële vaste activa .....	750	1.911	1.911
D. Andere financiële opbrengsten (toel. XII, 1, A) .....	752/9	21.477.723	33.239.938
E. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, 1, B).....	74	13.730.715	13.841.060
F. Niet-recurrente opbrengsten (toel. XIV A) .....	76A	192.574	488.550
<b>II./V. Bedrijfs- en financiële kosten</b> .....	(-) 65/64	(97.845.549)	(103.622.886)
A. Kosten van schulden.....	650	80.686.660	86.796.429
B. Andere financiële kosten (toel. XII, 2, B2).....	652/9	969.920	936.498
C. Diensten en diverse goederen .....	61	3.087.857	3.074.886
D. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, 2, C2).....	62	7.344.312	6.989.821
E. Commissiekosten (toel. XII, 2, D).....	648		.....
F. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....	630	4.090.505	4.184.082
G. Waardeverminderingen op vlottende activa (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XII, 2, E) .....	651	1.177.066	1.121.082
1. Op kredieten en beleggingen.....	6517	1.188.929	1.137.420
2. Op andere vlottende activa .....	6518	(11.863)	(16.338)
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	489.229	433.260
J. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfs- kosten .....	(-) 649	(.....)	(.....)
K. Niet-recurrente kosten (toel. XIV B) .....	66A	.....	..... 86.828
<b>VI. Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting</b> .....	(+) 70/65	<b>62.722</b>	<b>633.669</b>
<b>Xbis. A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b> (+)	780		
<b>B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b> (-)	680		
<b>X. Belastingen op het resultaat</b> .....	(-) (+) 67/77		
A. Belastingen (toel. XV) .....	(-) 670/3		
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen .....	77		
<b>XI. Winst(verlies) van het boekjaar</b> .....	(+) 9904	<b>62.722</b>	<b>633.669</b>
<b>XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b> .....	(+) 789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b> .....	(-) 689		
<b>XIII. Te bestemmen winst/(verlies) van het boekjaar</b> .....	(+) 9905	<b>62.722</b>	<b>633.669</b>



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>RESULTAATVERWERKING</b>			
<b>A. Te bestemmen winst (verlies) .....</b> (+)/(-)	9906	(76.802.878).....	(76.166.648)
1. Te bestemmen winst/(verlies) van het boekjaar ..... (+)/(-)	(9905)	.....62.722	633.669
2. Overgedragen winst/(verlies) vorige boekjaar ..... (+)/(-)	14P	(76.865.600)	(76.800.317)
<b>B. Onttrekking aan het eigen vermogen .....</b>	791/2	.....	.....
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies .....	791	.....	.....
2. aan de reserves .....	792	.....	.....
<b>C. Toevoeging aan het eigen vermogen .....</b> (-)	691/2	(566.919)	(698.952)
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies .....	691	.....	.....
2. aan de wettelijke reserve .....	6920	.....	.....
3. aan de overige reserves .....	6921	(566.919)	(698.952)
<b>D. Over te dragen winst/(verlies) .....</b> (+)/(-)	(14)	(77.369.797)	(76.865.600)
<b>E. Tussenkost van de vennoten in het verlies .....</b>	794	.....	.....
<b>F. Uit te keren winst</b>	694/6	.....	.....
1. Vergoeding van het kapitaal .....	694	.....	.....
2. Bestuurders of zaakvoerders .....	695	.....	.....
3. 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)

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

	Codes	3. Goodwill	4. Vooruitbetalingen
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>			
Per einde van het vorige boekjaar .....	801	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	802	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	803	( ..... )	( ..... )
. Overboekingen van een post naar een andere .....	804	.....	.....
Per einde van het boekjaar .....	805		
<b>c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>			
Per einde van het vorige boekjaar .....	806	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Geboekt .....	807	.....	.....
. Teruggenomen .....	808	( ..... )	( ..... )
. Verworven van derden .....	809	.....	.....
. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	810	( ..... )	( ..... )
. Overgeboekt van een post naar een andere .....	811	.....	.....
Per einde van het boekjaar .....	812		
<b>d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)-(c) .....</b>	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	152.978.535..	.....	..... 1.268.779
816	4.427.469	.....	179.109
817	( 651.697 )	( ..... )	( )
818	.....	.....	.....
819	156.754.307	.....	1.447.888
820	..... 5.933	.....	.....
821	.....	.....	.....
822	.....	.....	.....
823	( ..... )	( ..... )	( ..... )
824	.....	.....	.....
825	5.933	.....	.....
826	75.323.690	.....	..... 1.108.121
827	3.997.263	.....	93.242
828	( ..... )	( ..... )	( ..... )
829	.....	.....	.....
830	( 36.315 )	( ..... )	( ..... )
831	.....	.....	.....
832	79.284.638	.....	1.201.363
833	77.475.602	.....	246.525
Codes	4. Leasing en soortgelijke rechten (post 25)	5. Overige materiële vaste activa (post 26)	6. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen (post 27)
815	.....	.....	.....
816	.....	.....	.....
817	( ..... )	( ..... )	( ..... )
818	.....	.....	..... ( )
819	.....	0	.....
820	.....	.....	.....
821	.....	.....	.....
823	( ..... )	( ..... )	( ..... )
824	.....	.....	.....
825	.....	.....	.....
826	.....	.....	.....
827	.....	.....	.....
828	( ..... )	( ..... )	( ..... )
829	.....	.....	.....
830	( ..... )	( )	( ..... )
831	.....	.....	.....
832	.....	0	.....
833	.....	0	.....
250	.....	.....	.....
251	.....	.....	.....
252	.....	.....	.....

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
		(post 280)	(post 282)	(post 284)
<b>1. Deelnemingen en aandelen</b>				
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>				
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>b) MEERWAARDEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar .....	840	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt .....	841	.....	.....	.....
. Verworven van derden .....	842	.....	.....	.....
. Afgeboekt .....	843	(.....)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	844	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar .....	845			
<b>c) WAARDEVERMINDERINGEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar .....	846	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt .....	847	.....	.....	.....
. Teruggenomen .....	848	(.....)	(.....)	(.....)
. Verworven van derden .....	849	.....	.....	.....
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell..... (-)	850	(.....)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	851	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar .....	852			
<b>d) NIET-OPGEVRAAGDE BEDRAGEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar .....	853	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar.....(+)(-)	854	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar .....	855			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a) + (b) - (c) - (d)</b>	856		<b>95.608</b>	
<b>2. Vorderingen</b>				
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b> .....	857	(post 281)	(post 283)	(post 285/8)
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Toevoegingen .....	858	.....	.....	..... 1.759
. Terugbetalingen .....	859	(.....)	(.....)	..... 571
. Geboekte waardeverminderingen .....	860	(.....)	(.....)	(.....) (37)
. Teruggenomen waardeverminderingen .....	861	.....	.....	.....
. Wisselkoersverschillen .....	862	.....	.....	.....
. Overige.....(+)(-)	863	.....	.....	.....
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	864			<b>2.293</b>
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> .....	865			

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

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

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Maatschappelijke rechten gehouden door			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	de onderneming (rechtstreeks)		doch- Ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+ ) of (-) (in eenheden)	
DOMUS FLANDRIA NV Havenlaan 88/94 1000 BRUSSEL	22.500	11,22	---	31-12-2020	EUR	2 975 435	(+) 28 924

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

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

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

(\*) De jaarrekening van de vermelde onderneming:

- A. wordt door deze onderneming openbaar gemaakt door neerlegging bij de Nationale Bank van België;
- B. wordt door deze onderneming daadwerkelijk openbaar gemaakt in een andere lidstaat van de Europese Unie, overeenkomstig artikel 3 van de richtlijn 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
<b>Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen..</b>	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag.....	8681	.....	.....
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag..... (-)	8682	( ..... )	( ..... )
Edele metalen en kunstwerken ..... (-)	8683		
<b>Vastrentende effecten</b> .....	52		
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen .....	8684		
<b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen</b> .....	53	<b>100.268.620</b>	<b>158.934.823</b>
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:			
. hoogstens één maand .....	8686	3.272.382	..... 21.866.735
. meer dan één maand en hoogstens één jaar .....	8687	45.996.238	..... 95.068.088
. meer dan één jaar.....	8688	51 000 000	..... 42.000.000
<b>Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen</b> .....	8689		

**VII. OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

- 1. Over te dragen kosten en overlopende rekeningen EKM.....
- 2. Verkregen opbrengsten : intresten termijnrekeningen.....
- 3. Rekening-courant B2.....
- .....
- .....

Codes	Boekjaar
490	465.865
491	156.359
	61.875
	.....
	.....



**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	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	..... 24.789
(100)	..... 22.806	

Wijzigingen tijdens het boekjaar  
 .....  
 .....

Samenstelling van het kapitaal  
 Soorten aandelen  
 Deelbewijzen op naam van 247,89 EUR.....  
 .....  
 .....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	.....(1.983)	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
8702	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	92
8703	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Aandelen op naam.....  
 Gedematerialiseerde aandelen.....

**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)	16.485	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....

**Eigen aandelen**

Gehouden door de vennootschap zelf  
 Kapitaalbedrag.....  
 Aantal aandelen.....  
 Gehouden door haar dochters  
 Kapitaalbedrag.....  
 Aantal aandelen.....

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

**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**.....

**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 GELANG 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	222.582.927	918.887.971	2.413.828.911
881	.....	.....	.....
882	169.955.966	697.627.299	1.200.821.267
883	.....	.....	.....
980	.....	.....	.....
981	.....	.....	.....
982	.....	.....	.....
884	.....	.....	.....
885	52.626.961	221.260.672	1.213.007.644
886	.....	.....	.....
887	.....	.....	.....
888	.....	.....	.....
889	.....	.....	.....
890	.....	.....	.....
891	222.582.927	918.887.971	2.413.828.911

**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	2.068.404.532	.....
893	.....	.....
894	2.068.404.532	.....
895	.....	.....
983	.....	.....
984	.....	.....
985	.....	.....
896	.....	.....
897	.....	.....
898	.....	.....
899	.....	.....
900	.....	.....
901	.....	.....
902	.....	.....
903	.....	.....
904	.....	.....
905	.....	.....
906	2.068.404.532	.....

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

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

	Codes	Boekjaar
1. <b>Belastingen</b> (post 450/3 van de passiva)		
a) <b>Vervallen</b> belastingschulden .....	9072	.....
b) Niet-vervallen belastingschulden .....	9073	539.076
c) Geraamde belastingschulden .....	450	
2. <b>Bezoldigingen en sociale lasten</b> (post 454/9 van de passiva)		
a) <b>Vervallen</b> schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid .....	9076	.....
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9077	852.850

**XI. OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

	Codes	Boekjaar
1. Toe te rekenen kosten.....	492	50.384.405
Nog niet vervallen intresttaandeel op obligatielening en leningen EKM .....		50.384.405
2. Over te dragen opbrengsten.....	493	563.139
Vooruit ontvangen : huurgelden .....		378.454
dossiersvergoedingen .....		184.685
3. Rekening Courant B.....		61.875

**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	18.771.589	30.674.388
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.			
andere .....		1.513.031	1.372.447
.....			

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

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

Commissielonen.....		566.919	698.952
Huuropbrengsten.....		3.370.254	3.234.926
Dossiersvergoedingen.....		325.300	184.500
Diverse Recuperaties		204.321	176.349
Werkingsstoelage		9.263.921	9.546.333

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

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

6501	.....	.....
6503	.....	.....

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

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

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

653	.....	.....
-----	-------	-------

**Voorzieningen met financieel karakter**

Gevormd .....	6560	.....	.....
Aangewend en teruggenomen .....	6561	(.....)	(.....)
Uitsplitsing van de overige financiële kosten, indien het belangrijke bedragen betreft.			
Andere: Bankkosten .....		13.613	.....5.848
andere .....		956.307	.....930.650
.....			
.....			

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister</b>			
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9086	..... 107	.....109
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....	9087	101,80	.....96,3
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9088	..... 149.979,70	..... 141.818
<b>C2. Personeelskosten</b> (post 62)			
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen .....	620	5.048.158	4.788.015
b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen .....	621	..... 1.291.570	.....1.214.140
c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen .....	622	..... 667.680	.....679.238
d) Andere personeelskosten .....	623	..... 336.904	.....308.428
e) Pensioenen .....	624	.....	.....
<b>C3. Voorzieningen voor pensioenen</b> (begrepen in de post 635/7)			
Toevoegingen (+); bestedingen en terugnemingen (-) .....	635	.....	.....
<b>D. Commissiekosten</b> (post 648)			
Toegekende commissies .....	9861	.....	.....
Geactiveerde toegekende commissies .....	9871	( ..... )	( ..... )
Tenlasteneming van geactiveerde toegekende commissies .....	9881	.....	.....
<b>E. Waardeverminderingen op vlottende activa</b> (post 651)			
Geboekt .....	6510	1.938.596	.....1.317.476
Teruggenomen .....	6511	(761.530)	(196.394)
<b>F. Voorzieningen voor risico's en kosten</b> (post 635/7)			
Toevoegingen .....	9115	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen..... (-)	9116	( ..... )	( ..... )
<b>G. Andere bedrijfskosten</b> (post 640/7)			
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening .....	640	488.361	.....432.392
Andere.....	641/7	868	.....868
<b>H. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen</b>			
1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9096	..... 1	.....
2. Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten .....	9097	0,58	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9098	953,80	.....
Kosten voor de onderneming .....	617	..... 44.987,80	.....

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>A. NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b> .....	76	192.574	488.550
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b> .....	(76A)	192.574	488.550
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	192.574	488.550
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	764/8	.....	.....
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten</b> .....	(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>B. NIET-RECURRENTE KOSTEN</b> .....	66	.....	86.828
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b> .....	(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 (-)	.....	.....
<b>Niet-recurrente financiële kosten</b> .....	(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 (-)	.....	.....

**XV. BELASTINGEN EN TAKSEN**

**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

**Belastingen op het resultaat van het boekjaar** .....

Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen .....

Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen.....

Geraamde belastingsupplementen .....

**Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren**.....

Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen.....

Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd ..

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

**Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst**

.....

.....

.....

.....

**Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar**

.....

.....

.....

.....

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

**Bronnen van belastinglatenties**

**Actieve latenties**.....

Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten .....

Andere actieve latenties

.....

.....

**Passieve latenties**.....

Uitsplitsing van de passieve latenties

.....

.....

Codes	Boekjaar
9141	.....
9142	.....
	167.526.842
9144	.....
	.....
	.....

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

**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

Aan de onderneming (aftrekbaar) .....

Door de onderneming .....

**Ingehouden bedragen ten laste van derden als**

Bedrijfsvoorheffing .....

Roerende voorheffing .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	.....	.....
9146	.....	.....
9147	1.281.269	..... 1.222.693
9148	.....	.....

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

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

Waarvan:

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

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

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

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

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

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

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

**Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa**

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

**Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa**

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

**Termijnverrichtingen:**

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

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



**VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN**

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. 2.068.404.531,77 EUR per 31 december 2021 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

	Codes	Boekjaar
1. Uitstaande vorderingen op deze personen .....	9500	.....
2. Waarborgen toegestaan in hun voordeel .....	9501	.....
3. Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel .....	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

.....

.....

.....

	Codes	Boekjaar
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 .....	9503	.....62.202
- aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders .....	9504	.....

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

	Codes	Boekjaar
1. Bezoldiging van de commissaris(sen) .....	9505	.....34.281
2. Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
a. Andere controleopdrachten .....	95061	.....
b. Belastingadviesopdrachten .....	95062	.....
c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....	95063	.....6
3. Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
a. Andere controleopdrachten .....	95081	.....
b. Belastingadviesopdrachten .....	95082	.....
c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....	95083	..... 4.235

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 REËLE WAARDE**

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

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
<b>1. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	925	.....	.....	..... 95.608	..... 95.608
Deelnemingen.....	926	.....	.....	..... 95.608	..... 95.608
Vorderingen: achtergestelde	927	.....	.....	.....	.....
andere .....	928	.....	.....	.....	.....
<b>2. VORDERINGEN</b> .....	929	.....	.....	.....	.....
Op meer dan één jaar .....	930	.....	.....	.....	.....
Op hoogstens één jaar .....	931	.....	.....	.....	.....
<b>3. GELDBELEGGINGEN</b> .....	932	.....	.....	.....	.....
Aandelen .....	933	.....	.....	.....	.....
Vorderingen .....	934	.....	.....	.....	.....
<b>4. SCHULDEN</b> .....	935	.....	.....	..... 0	..... 0
Op meer dan één jaar .....	936	.....	.....	.....	.....
Op hoogstens één jaar .....	937	.....	.....	..... 0	..... 0

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

**TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN**

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, werd géén enkele transactie opgenomen in VOL 21. Het geheel van transacties met verbonden partijen (andere dan deze aangegaan met vennootschappen die (bijna) volledig in het bezit zijn van de groep waartoe de vennootschap behoort) wordt, ter informatie en met het oog op transparantie, hieronder bekend gemaakt. Vlaams Woningfonds CVBA (CV onder nieuw WVV) heeft met haar bestuurders en aandeelhouders de volgende transacties : - bestuurdersbezoldigingen : 62.201,81 EUR

- betalingen Gezinsbond 21.164,31 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	8 800,20 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
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
SPIESSENS Geert	371,83 EUR
<b>TOTAAL code 871</b>	<b><u>16.484,68 EUR</u></b>
	=====

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

De kantoormeubelen, materieel en machines worden afgeschreven à rato van 20%. Voor wat betreft de aankopen van informaticamaterieel worden deze afgeschreven op 3 jaar.

#### 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 2021 bedroegen de "onbeschikbare reserves" 202 977 397 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen). Opgesplitst geeft dit 123 072 662 EUR voor het Fonds B2 en 79 904 735 EUR voor het Fonds B.

Van de onbeschikbare reserves Fonds B2 werd, mits uitdrukkelijk akkoord van de bevoegde voogdijministers, voor een totaalbedrag van 228 983 441,51 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 2021 zijn de onbeschikbare reserves Fonds B2 per 31 december 2021 voor 105 964 032 EUR of voor 86,10 % 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>2021</u>	<u>2020</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	<b>224.222,74 EUR</b>	<b>230.895,85 EUR</b>
Hypothecaire leningsaanvragen en HWL (vanaf 2021) in behandeling	<b>175.810.498,74 EUR</b>	<b>101.715.798 EUR</b>
Huurhulpverrichtingen in verwezenlijking		
- bestelde werken	<b>264.882,01 EUR</b>	<b>318.191,96 EUR</b>

**XXIII. Kapitaalsubsidies**

De ontvangen kapitaalsubsidies vanwege de Vlaamse Regering in 2021 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 2021 vermeldt op het passief van de balans een overgedragen verlies van 77.369.797,46 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 2021.

**VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

Mevrouw, mijnheer

Hierbij stellen wij u, in overeenstemming met artikel 35 van de statuten, het jaarverslag 2021 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021 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 2021****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 2021 bevestigen de nood van de doelgroep aan betaalbare woonkredieten, ondersteuning voor de samenstelling van een huurwaarborg en sociale huurwoningen.

In 2021 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. Sinds 1 januari 2021 werd het Vlaams Woningfonds aangeduid als unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen.

Het totaal aantal in 2021 door de vennootschap toegekende (vereffende) bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen bedroegen respectievelijk 3 453 en 4 463.

Eind 2021 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 33 452 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 3 298 166 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 4 131 kEUR.

### 1. Verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen)

Overeenkomstig artikel 17 paragraaf 1 van het decreet dd. 18 december 2020 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2021, werd de machtiging 2021 bepaald op 971 259 000 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel werd de machtiging 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. Overeenkomstig artikel 13 van het decreet dd. 9 juli 2021 houdende aanpassing van de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2021, werd de machtiging 2021 op 978 937 000 EUR gebracht. Op de verbintenissenmachtiging van het begrotingsjaar (incl. ruiter 2020-2021) werd voor een bedrag van 676 694 536 EUR aan leningen vereffend.

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 2021. In overeenstemming met datzelfde artikel werd de machtiging voor 2021 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2020 in samenstelling zijnde huurwaarborgleningen, zijnde 2 334 718 EUR. Op deze verbintenissenmachtiging werd in de loop van 2021 voor een bedrag van 7 149 646 EUR aan leningen vereffend.

Voor het begrotingsjaar 2022 wordt de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen vastgelegd op 1 001 988 878 EUR zoals bepaald in artikel 17 paragraaf 1 van het decreet dd. 23 december 2021 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap. In overeenstemming met datzelfde artikel wordt de machtiging voor 2022 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2021 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 173 407 825 EUR.

In paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet wordt opnieuw een machtiging bepaald voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2022 van 20 000 000 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel wordt de machtiging voor 2022 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2021 in samenstelling zijnde huurwaarborgleningen, zijnde 2 402 674 EUR.

### 2. Lening met rentevermindering

Overeenkomstig het geldende financieringssysteem werden er in de loop van 2021 voor 425 000 000 EUR aan lange termijn kredieten opgenomen bij het Vlaams Gewest.. Dit bedrag is lager dan initieel begroot als gevolg van het grotere bedrag aan vervroegde terugbetalingen, het lager dan voorziene bedrag aan nieuwe hypothecaire leningen en de bewuste afbouw van het bedrag aan beschikbaar gehouden liquide middelen om negatieve rente hierop te vermijden. Met akkoord van de administratie Financiën en begroting werd de opvraagperiode voor nieuwe leningen bij het Vlaams Gewest sinds 12 januari 2021 ingekort tot 30 dagen. Daarenboven kan het VWF sinds eind oktober 2021 voor de financiering van de activiteiten gebruik maken van korte termijn leningen met een minimumbedrag per opname van 25 mio EUR. Deze korte termijn leningen worden op het eind van elk kwartaal geconsolideerd en omgezet in een lange termijn krediet. Door de aanpassing van de opnamevoorwaarden van leningen bij het Vlaams Gewest kan door het VWF gewerkt worden met een lagere liquiditeitspositie om zo de aanrekening van negatieve intresten op het aanhouden van liquiditeiten tot een minimum te beperken en toch aan alle financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

### 3. Huurwaarborgleningen

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

In 2021 werden door het Vlaams Woningfonds 4 463 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 7 149 646 EUR. Per eind 2021 waren er voor een totaal bedrag van 2 402 674 EUR aan huurwaarborgleningen in samenstelling waarvan er voor een totaal bedrag van 1 615 715 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 111 '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.

### Afkortingen

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 Tussenkomsten), FAB (Fonds voor Aankoop van Bouwgrond) en RF6 (reservefonds waarmee sociale leningen werden verstrekt).

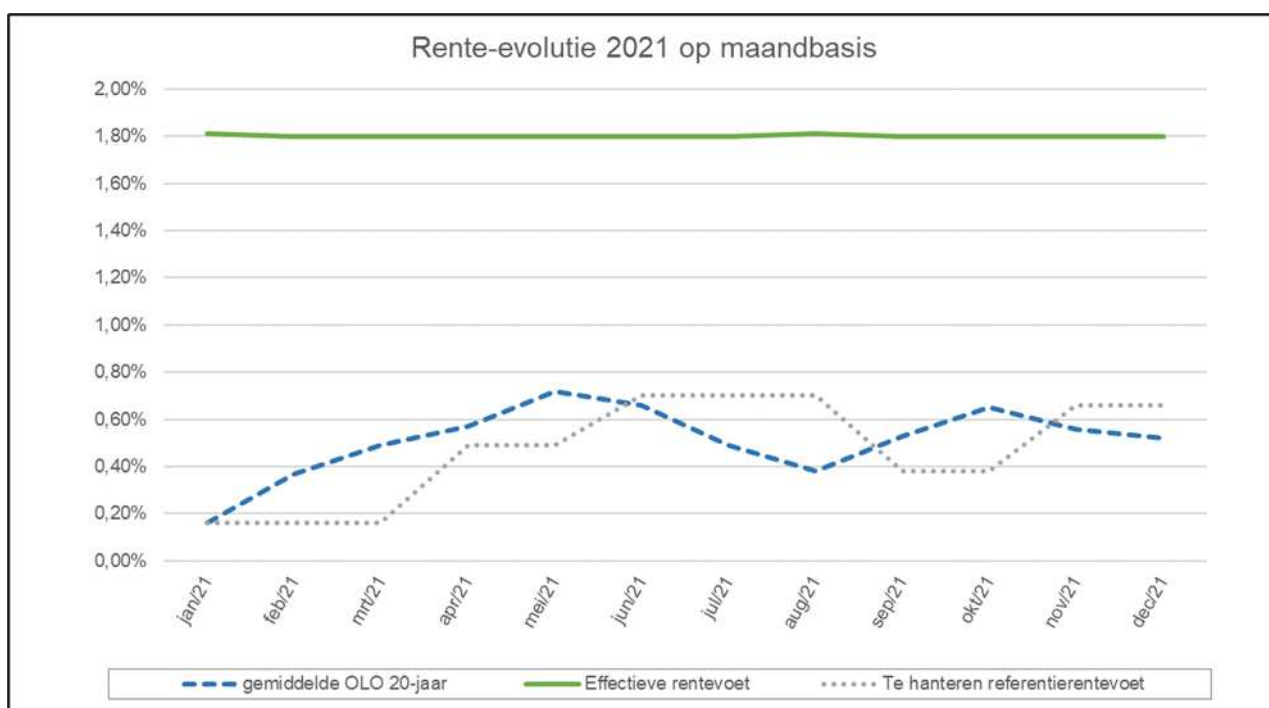
**2.1. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN DOORHEEN HET JAAR**

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. Voor de bepaling van de minimumrentevoet van de bijzondere sociale leningen wordt sinds 3 juli 2020 gedifferentieerd volgens looptijd en varieert deze tussen 1,60% en 2,00%.

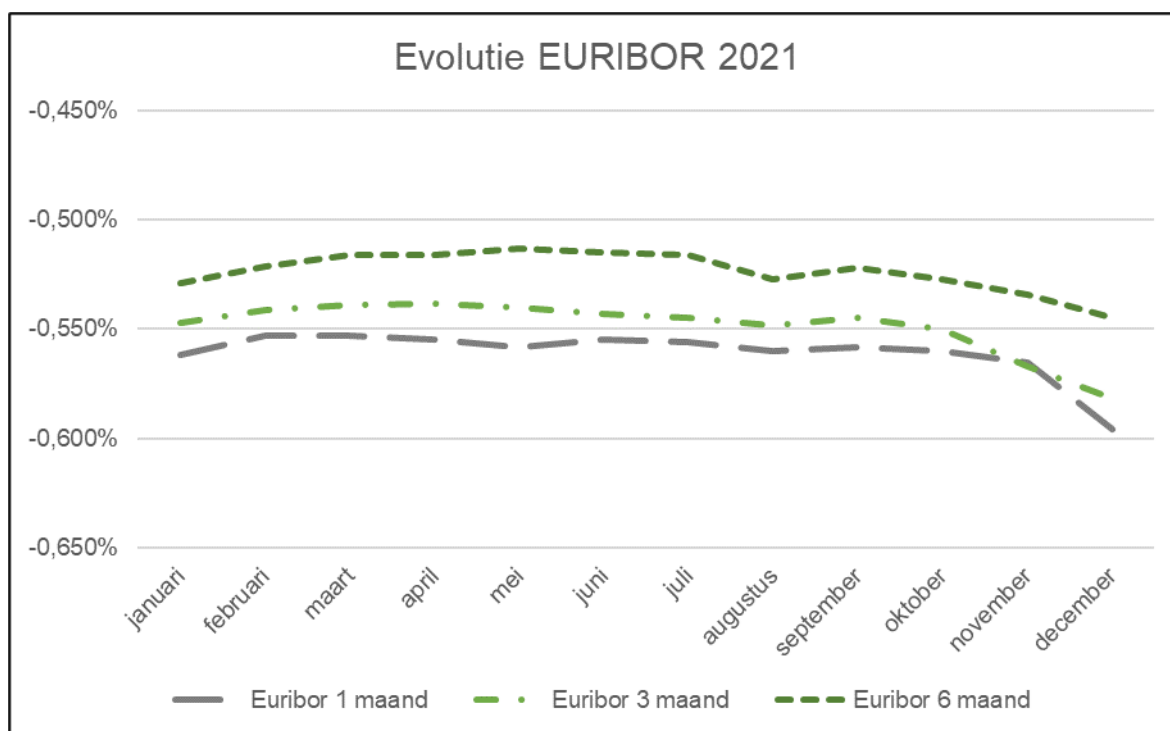
De gemiddelde OLO 20 jaar bleef ook in 2021 uiterst laag. Als gevolg van de aanhoudende lage referentierentevoet die hieruit voortvloeit en de differentiatie met betrekking tot de minimumrentevoet sinds 3 juli 2020 werden de hypothecaire kredieten in 2021 toegekend aan een gemiddelde effectieve rente van 1,80%. Dit stemt overeen met de toepasselijke minimumrentevoet bij de looptijd van 25 jaar waarvoor voornamelijk wordt geopteerd bij bijzondere sociale leningen.



De lage langetermijnrente zorgde ervoor dat ook in 2021 de sterke concurrentie verder bleef aanhouden op de markt van de woonkredieten. De positie van het Vlaams Woningfonds op de hypotheekmarkt werd in 2021 echter aanzienlijk versterkt door de uitvoering van het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024. Sinds 1 januari 2021 werd het Vlaams Woningfonds immers aangeduid als unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen waardoor in 2021 een meer dan verdubbeling in bedrag aan toegekende nieuwe hypothecaire leningen werd genoteerd ten opzichte van 2020. Eind 2021 werd hierbij een vertraging op vlak van toekenning van leningen vastgesteld en dit in navolging van de aangekondigde verlaging van de registratierechten vanaf 1 januari 2022.

De kortetermijnrente is reeds sinds eind 2015 negatief en bleef 2021 stabiel. Renteopbrengsten uit beleggingen op korte termijn zijn hierdoor dan ook uiterst beperkt.

Daarenboven diende ook in 2021 een voortdurende evenwichtsoefening te worden gemaakt om negatieve rentes op cashoverschotten te vermijden. Verschillende banken rekenen immers rente aan op de onmiddellijk opvraagbare rekeningen alsook op de termijnrekeningen indien die de door hen opgelegde maximumlimieten 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 2021 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. In 2021 werd een akkoord van de administratie Financiën en Begroting bekomen waarbij de opvraagperiode voor nieuwe leningen bij het Vlaams Gewest (tijdelijk) verminderd wordt tot 30 dagen en daarenboven kan financiering sinds oktober 2021 in kleinere schijven opgenomen worden onder de vorm van korte termijn leningen die per kwartaal worden omgezet en geconsolideerd in een lange termijn lening.

Door de negatieve depositorente die wordt aangerekend door de ECB en de huidige maximumlimieten die hierdoor worden opgelegd door de banken slaagde het VWF er ondanks de vermelde maatregelen in 2021 niet meer in om negatieve rente op de aangehouden liquiditeiten te vermijden. De aangerekende strafrente door de banken bleef voor 2021 echter beperkt.

### 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 hechte 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 voorgedijministers ondertekend protocol en voor het laatst werd gewijzigd op 10 mei 2019.

In de loop van 2021 werden, zoals het geldend protocol voorziet, kredieten met rentevoet-vermindering opgenomen. In de loop van het boekjaar werden 8 van dergelijke lange termijn kredieten opgenomen voor een totaal bedrag van 425 000 000 EUR.

In toepassing van het financieringsprotocol wordt voorzien in een toelagesysteem opgedeeld in financierings- en werkingstoelagen. Op 9 juli 2021 werd een eerste schijf van de toelagen ontvangen voor een bedrag van 26 481 408 EUR. Een tweede schijf aan toelagen ten bedrage van 6 620 352 EUR werd ontvangen op 26 november 2021. De afrekening op basis van de werkelijke kosten zal worden opgenomen in de berekening van de toelagen voor 2022.

#### Provinciale kantoren

In het kader van het tweesporenbeleid werden de noodzakelijke (des)investeringen in het eigen kantorennet in 2020 afgerond met een betere en energiezuinigere infrastructuur als resultaat. Daarnaast blijft het Vlaams Woningfonds focussen op een verdere digitalisering van de organisatie en de dienstverlening.

## **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 stegen met 10,22 % in vergelijking met vorig jaar. Deze aanzienlijke stijging is hoofdzakelijk te verklaren door de versterkte positie van het Vlaams Woningfonds op de markt van de hypothecaire leningen. Sinds 1 januari 2021 treedt het VWF immers op als unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen. De uitstelregeling, die hernieuwd op 1 januari 2021 werd door de Vlaamse overheid ter ondersteuning van ontleners die kampen met de financiële gevolgen van de coronacrisis, had een beperktere derving van de intresten tot gevolg ten opzichte van 2020.

##### 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 2021 werd ingeschreven met eigen middelen.

##### Opbrengsten uit financiële vaste activa

In 2021 werd een uiterst beperkt dividend ontvangen voor de overgebleven deelneming in Domus Flandria.

##### Andere financiële opbrengsten

Op 9 juli en 26 november 2021 werden de respectievelijke schijven van 18 064 378 EUR en 4 516 094 EUR van de voorziene financieringstoelage (BA 2021 inclusief de afrekening voor boekjaar 2020) uitbetaald en dit voor een totaalbedrag van 22 580 472 EUR. Het berekende saldo aan te weinig ontvangen financieringstoelagen op basis van de uitvoering 2021 bedroeg 832 588 EUR en wordt mee opgenomen in de berekening van de financieringstoelage van 2022. Een bedrag van 18 771 588 EUR aan financieringstoelage is toe te wijzen aan 2021.

##### Commissie schuldsaldoverzekering

De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen daalden ten opzichte van 2020 en dit in overeenstemming met de evolutie van de betaalde verzekeringspremies voor lopende hypothecaire kredieten door de ontleners. De afschaffing van de verplichting tot het afsluiten van een schuldsaldoverzekering had in 2021 een negatieve impact op het bedrag aan commissies dat daarvoor wordt ontvangen.

##### Andere bedrijfsopbrengsten

Naast de financieringstoelage wordt er in het protocol ook een werkingstoelage voorzien. Samen met de financieringstoelage werden op 9 juli en 26 november 2021 de respectievelijke schijven van 8 417 031 EUR en 2 104 258 EUR uitbetaald van de werkingstoelage die was ingeschreven in de BA 2021 (inclusief de afrekening voor boekjaar 2020). Het berekende saldo aan te veel ontvangen werkingstoelagen op basis van de uitvoering 2021 bedroeg 1 956 078 EUR en wordt mee opgenomen in de berekening van de werkingstoelage van 2022. Een bedrag van 9 263 922 EUR aan werkingstoelage is toe te wijzen aan 2021.

##### Niet-recurrente opbrengsten

De niet-recurrente opbrengsten in het boekjaar 2021 vloeien voort uit de gerealiseerde meerwaarden op occasionele verkopen van woningen na uitwinning van de lening en de verkoop van een woning die voorheen voor sociale verhuur werd aangehouden.

#### 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 7,04% en zal deze in de toekomst nog verder afnemen.

##### Werkingskosten

De post "Diensten en diverse goederen" steeg met 0,42% t.o.v. 2020. Ondanks de bijkomende opdracht om als enige verstrekker van bijzondere sociale leningen te opereren, blijven de algemene werkingskosten onder controle als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing. De aanzienlijk lagere uitgaven betreffende de huurhulpactiviteit compenseerden grotendeels de meeruitgaven in 2021 door de uitbreiding van de opdracht van het VWF.



De bezoldigingen stegen met 5,07% in vergelijking met vorig boekjaar. De verplichte indexatie van 0,95% op 1 januari 2021 zoals voorzien in het paritair comité 200 alsook de verplichte baremaverhogingen verklaren slechts een deel van de stijging van de post "Bezoldigingen". Eind 2020 werd het personeelsbestand versterkt in verband met de uitvoering van het Vlaams regeerakkoord om vanaf 1 januari 2021 op te treden als unieke verstrekker van bijzondere sociale leningen. Op 31 december 2021 waren 107 personeelsleden in dienst bij het Vlaams Woningfonds. De personeelskosten worden verder van zeer nabij opgevolgd.

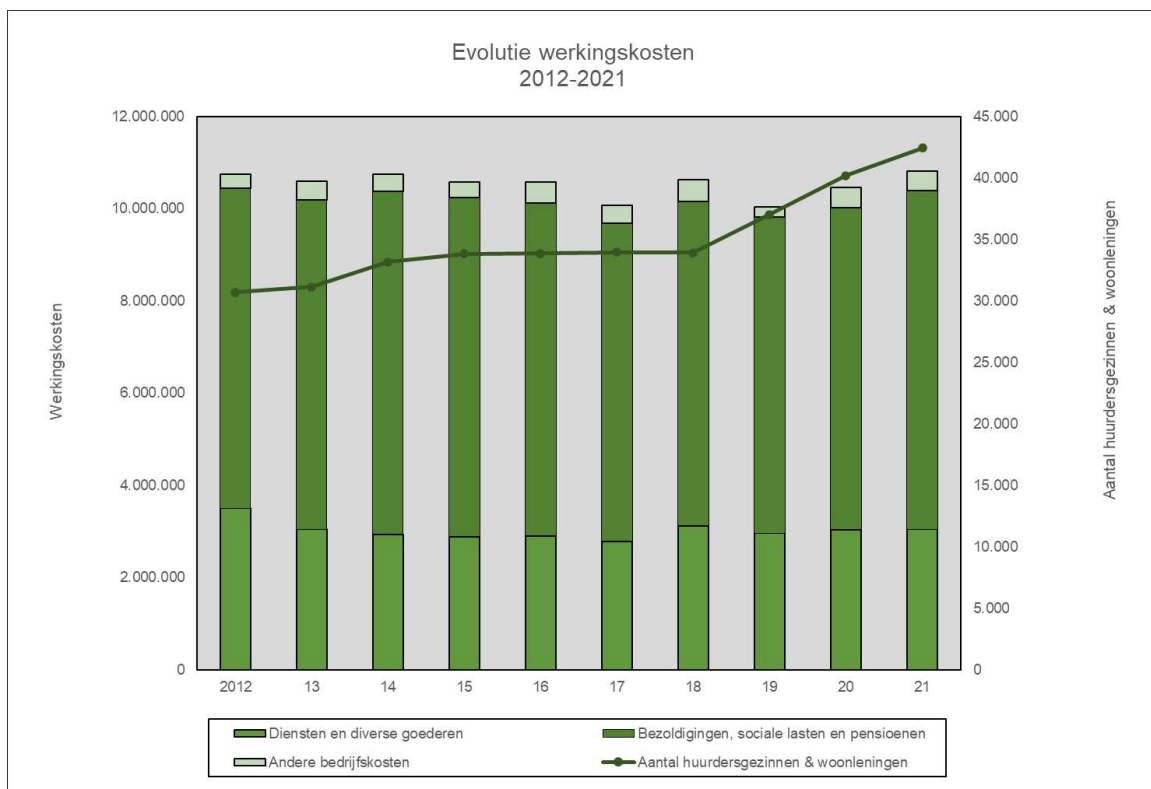
De waardeverminderingen op dubieuze debiteuren steeg in 2021 met 4,99% ten opzichte van 2020. De toename van deze post is te verklaren door de voorziening die wordt aangelegd voor wanbetaling bij huurwaarborgleningen enerzijds en de hogere provisie voor de gestegen portefeuille aan bijzondere sociale leningen anderzijds.

De 'Andere bedrijfskosten' stegen met 55 969 EUR ten opzichte van 2020.

**Conclusie**

Onderstaande grafiek toont duidelijk aan dat de totale werkingskosten in het Fonds B2 de voorbije jaren sterk onder controle werden gehouden en dit ondanks de uitbreiding van de opdrachten van het Vlaams Woningfonds de voorbije jaren. Deze werkingskosten dekken alle activiteiten van het VWF waaronder de toekenning van bijzondere sociale leningen, huurwaarborgleningen en sociale verhuur. Het aantal gezinnen dat via het Vlaams Woningfonds ondersteund wordt op de woningmarkt steeg de voorbije jaren aanzienlijk en dit ondermeer door de uitbreiding van de opdracht van het VWF om sinds 1 januari 2021 als enige verstrekker van nieuwe bijzondere leningen in Vlaanderen op te treden alsook door de toekenning van huurwaarborgleningen sinds 1 januari 2019.

De beperkte mate waarin de totale werkingskosten tot op heden evolueerden 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 2021 kon worden afgesloten met een positief resultaat van 62 721,68 EUR.

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

2.2.2. BALANSMateriële vaste activa: huurhulpverrichtingen

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen  
bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2021

143 274 958,91 EUR

In de loop van het jaar 2021 werden woningen aan- en verkocht  
en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van

+ 3 979 628,05 EUR

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2021 =

147 254 586,96 EUR

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bleven in 2021 gelijk en nagenoeg gelijk en bestaan in hoofdzaak uit de deelneming in Domus Flandria..

Vorderingen

Met betrekking tot de vordering uit hypothecaire leningen werd tegen het eind van 2021 een aanzienlijke stijging van 9,15% vastgesteld wat de totale vordering uit hypothecaire leningen op 3 556 417 825 EUR bracht. De verklaring hiervoor ligt voornamelijk in de uitvoering van de opdracht van het VWF om vanaf 1 januari 2021 als uniek verstrekker van bijzondere sociale leningen in de hypothecaire markt te staan.

Daarnaast groeide de vordering naar aanleiding van de toekenning van huurwaarborgleningen aan tot 6 192 215 EUR per einde boekjaar.

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 vastgelegd zoals hieronder beschreven.

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

- in de ene groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies voortkomend van de onbetaalde huurgelden of van het effectief verdwijnen van het hypothecair pand. Vanaf 2019 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 provisiën 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 728 869,69 EUR terwijl de nieuwe toevoegingen 417 259,10 EUR bedragen. Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening (voor zowel de hypothecaire leningen als de huurders) op het einde van 2021 op 5 358 748,05 EUR.

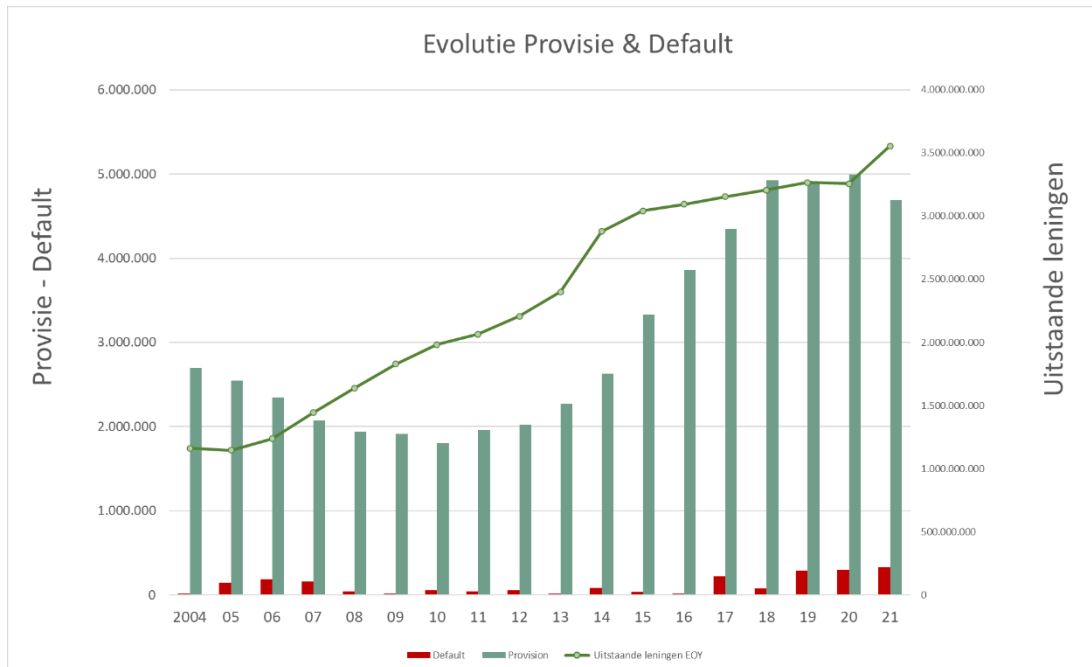
Voor wat de provisie voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen uit hypothecaire leningen betreft, is er een vermindering van de provisie voor FAB en FST van 39,38 EUR als gevolg van de terugbetalingen. Voor FST is er in 2021 een toevoeging aan de provisie van 33,80 EUR. De vermindering is het gevolg 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	3 569 013 593,20 EUR
Verminderd met de dubieuze vorderingen	4 693 351,98 EUR
Netto basis	3 564 320 241,22 EUR
Aan 0,20 %	7 128 640,48 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:

4 693 351,98  
 ----- of 0,1315 %  
 3 569 013 593,20

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:

$$\text{Provisie boekjaar} = \frac{\text{Bedrag achterstand}}{\text{Vervallen sommen}} \times \text{vereffende huurwaarborgleningen van het boekjaar}$$

Voor 2021 wordt bijgevolg een niet-geïndividualiseerde provisie voor wanbetaling bij huurwaarborgleningen geboekt van 649 187,90 EUR of 9,08% van het vereffende bedrag aan huurwaarborgleningen in 2021.

Op het eind van het boekjaar werden de openstaande saldi van de huurwaarborgleningen waarvan de terugbetalingstermijn werd overschreden, conform de waarderingsregels, als provisies voor geïndividualiseerde schuldvorderingen aangelegd en dit voor een bedrag van 350 501,33 EUR. De totaal aangelegde provisie voor de huurwaarborgleningen op het eind van 2021 bedraagt 1 665 390,91 EUR.

De totale provisies die aangelegd werden voor de delging van de schuldvorderingen met betrekking tot de bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen samen bedragen eind 2021 in totaal 13 487 478,50 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 15 september 2021 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 in principe 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 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 sinds januari 2021 een (tijdelijke) aanpassing toegestaan door de bevoegde administratie waarbij de duur van de opnametermijn voor vermelde leningen verminderd werd naar 30 dagen.

Tot eind september 2021 slaagde het Vlaams Woningfonds erin om negatieve intresten op deze manier te vermijden en dit ondanks de strenge maximumlimieten op het aanhouden van liquiditeiten en de aanrekening van negatieve rente bij overschrijding van deze limieten. Nieuwe beperkingen van de vermelde limieten op 1 oktober 2021 maakten het echter onmogelijk om dit te blijven verwezenlijken.

Sinds oktober 2021 werden in overleg met de bevoegde administratie de opnamevoorwaarden van leningen bij het Vlaams Gewest bijkomend aangepast zodoende de liquiditeitspositie van het VWF verder te kunnen doen dalen en toch aan alle financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Door het minimale opnamebedrag per lening te verlagen en zo de opnames meer in de tijd te spreiden moet het voor het VWF mogelijk maken om de negatieve intresten tot een minimum te beperken.

#### Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen wijzigde ten gevolge van de resultaatsverwerking van eind 2021.

#### 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 cashbehoefte door het hogere bedrag aan nieuwe bijzondere sociale leningen werd er in 2021 een bedrag aan leningen opgenomen van 425 miljoen EUR.

Daarnaast stegen de schulden op meer dan één jaar voornamelijk door de consolidatie van FS3-leningen die opliepen tot 19,1 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 2020 als gevolg van de geldende financieringswijze.

Resultaatsverdeling

De totale, te bestemmen winst van het boekjaar bedroeg 62 721,68 EUR.

In overeenstemming met de ter zake geldende ministeriële beslissingen, werd 566 918,95 EUR van de commissielonen ontvangen van de verzekeringsmaatschappij toegevoegd aan het Reservefonds voor Speciale Tussenkomen. Samen met het te verwerken verlies van het boekjaar in Fonds B ten belope van 24 332,80 EUR wordt er voor een totaalbedrag van 591 251,75 EUR toegevoegd aan het over te dragen verlies van Fonds B en brengt deze op 1 770 518,26 EUR.

De winst van het Fonds B2 van 87 054,48 EUR werd in mindering gebracht van het overgedragen verlies. Dit brengt het overgedragen verlies van het Fonds B2 op 75 599 279,20 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 aanwending weer van 278,2 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 3,84 miljoen EUR.

Uit de cashflow van de financieringsactiviteiten ontstond een bron aan middelen ten belope van 263,2 miljoen EUR ter financiering van de bovenstaande activiteiten. De liquiditeitspositie daalde met 18,8 miljoen EUR.

	<b>TOTAAL</b>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>62.722</b>
Afschrijvingen en waardeverminderingen	3.934.887
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-314.492.796
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	37.864.860
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	611.257
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	-4.944.139
Kapitaalsubsidies	-1.193.103
Diverse operationele activiteiten	-
<b>CASH FLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>-278.156.313</b>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	
Aankopen van vaste activa	-4.624.342
Verkopen van vaste activa	788.765
Diverse investeringsactiviteiten	-
<b>CASH FLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-3.835.577</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	58.666.203
Wijziging LT-schulden (stijging (+)/daling (-))	204.487.014
Diverse financieringsactiviteiten	-534
<b>CASH FLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>263.152.683</b>
<b>TOTAAL CASH FLOW</b>	<b>-18.839.207</b>
<b>NETTO CASH BEWEGING</b>	
Begin toestand Liquide middelen	52.402.297
Eind toestand Liquide middelen	33.563.089
<b>NETTO CASH BEWEGING GEDURENDE 2021</b>	<b>18.839.207</b>

### **2.3. PERSONEEL**

Het gemiddeld aantal personeelsleden in voltijds equivalenten steeg van 96,30 tijdens het boekjaar 2020 naar 101,80 tijdens het boekjaar 2021. In absolute cijfers daalde het totaal personeelsbestand met 2 personeelsleden van 109 per eind december 2020 naar 107 per eind december 2021.

### **2.4. FEITEN NA BALANSDATUM**

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

### **2.5. MACRO-ECONOMISCHE INVLOEDEN**

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 2021.

### **2.6. FINANCIËEL 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 voorbije 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.

## 2.7. Bijkomende vennootschapsinformatie

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

Het boekjaar 2021 sluit af met een winst van 62 721,68 EUR. Na toevoeging aan de reserves van Fonds B van 566 918,95 EUR brengt dit het gecumuleerde overgedragen verlies van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 77 369 797,46 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 105 964 032 EUR netto of 86,10% werden aangewend per einde van het boekjaar 2021.

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.

De positie van het Vlaams Woningfonds op de hypotheekmarkt werd in 2021 aanzienlijk versterkt als gevolg van de uitvoering van het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024. Sinds 1 januari 2021 werd het Vlaams Woningfonds immers aangeduid als unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen.

Om de dienstverlening over gans Vlaanderen te kunnen verzekeren wordt hiervoor sinds 1 januari 2021 samengewerkt met 24 sociale huisvestingsmaatschappijen die in opdracht van het VWF als bijkomend aanspreekpunt voor de kandidaat-ontleners fungeren.

Er zijn geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling.

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

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

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

De 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 2021.

CS1				1	EUR	
NAT.	Datum van ontvangst door de NBB	Nr.	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 .....

Ondernemingsnummer : 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 / 2021 tot 31 / 12 / 2021**

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 : .....



**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****Gemiddeld aantal werknemers**

Volijds .....  
 Deeltijds .....  
 Totaal in voltijdse equivalenten (VTE) .....

**Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren**

Volijds .....  
 Deeltijds .....  
 Totaal .....

**Personeelskosten**

Volijds .....  
 Deeltijds .....  
 Totaal .....

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

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	81,4	49,6	31,8
1002	27,2	6,9	20,3
1003	101,8	54,9	46,9
1011	123 358,5	75 760,7	47 597,8
1012	26 621,2	7 027,2	19 594,0
1013	149 979,7	82 787,9	67 191,8
1021	5 748 092,97	3 502 523,48	2 245 569,49
1022	1 596 218,64	414 703,86	1 181 514,78
1023	7 344 311,61	3 917 227,34	3 427 084,27
1033	94 213,66	50 808,74	43 404,92

**Tijdens het vorige boekjaar**

Gemiddeld aantal werknemers in VTE .....  
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....  
 Personeelskosten .....  
 Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	96,30	50,30	46
1013	142 818,40	75 619,20	67 199,20
1023	6 989 820,87	3 661 805,01	3 328 015,85
1033	83 122,80	43 417,20	39 705,60

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers</b> .....	105	85	22	101,5
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	72	22	88,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111	13		13
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112			
Vervangingsovereenkomst .....	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen .....	120	52	5	55,8
lager onderwijs .....	1200	1	0	1
secundair onderwijs .....	1201	19	3	21,2
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	19	2	20,6
universitair onderwijs .....	1203	13	0	13
Vrouwen .....	121	33	17	45,7
lager onderwijs .....	1210	0	1	0,8
secundair onderwijs .....	1211	18	7	23,1
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212	4	7	9,4
universitair onderwijs .....	1213	11	2	12,4
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel .....	130	4		4
Bedienden .....	134	81	22	97,5
Arbeiders .....	132			
Andere .....	133			

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

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onder- neming gestelde personen  Ter beschikking de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen .....	150		0,58
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	151		953,80
Kosten voor de onderneming .....	152		44 987,80

## 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	14		14
210	1		1
211	13		13
212			
213			

## UITGETREDEN

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

## Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....

Vervangingsovereenkomst .....

## Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen .....

Werkloosheid met bedrijfstoeslag .....

Afdanking .....

Andere reden .....

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	9	7	14
310	7	7	12
311	2		2
312			
313			
340	2	6	6,2
341			
342			
343	7	1	7,8
350			

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

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5801	38	5811	35
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5802	792,9	5812	649,7
Nettokosten voor de onderneming .....	5803	56 248,51	5813	46 030,71
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....	58031	54 927,89	58131	45 013,69
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen ....	58032	1 320,62	58132	1 017,02
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering) .....	58033		58133	
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5821	30	5831	30
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5822	808	5832	984,5
Nettokosten voor de onderneming .....	5823	68 314,24	5833	83 225,78
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming .....	5843		5853	

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE  
COOPERATIEVE VENNOOTSCHAP VLAAMS WONINGFONDS  
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021  
(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 beraadslagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 9 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 2021 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 3.799.258.131 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 62.722.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, 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.

### ***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 en 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 566.919 EUR 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 62.722 EUR en een overgedragen verlies ten bedrage van 77.369.797 EUR.
- 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.

Mechelen, 25 maart 2022

*Bart Roose*  
Bart Roose (Mar 25, 2022 13:27 GMT+1)

VGD Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door Bart Roose  
Bedrijfsrevisor