

JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **Vlaams Woningfonds**
Rechtsvorm : Besloten vennootschap
Adres : Ieperlaan Nr : 41 Bus :
Postnummer : 1000 Gemeente : Brussel
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Nederlandstalige
Internetadres :
E-mailadres :

Ondernemingsnummer Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

 de JAARREKENING in goedgekeurd door de algemene vergadering van de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van tot het vorige boekjaar van de jaarrekening van tot

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

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VOL-inb 6.1, VOL-inb 6.2.1, VOL-inb 6.2.2, VOL-inb 6.2.3, VOL-inb 6.2.4, VOL-inb 6.2.5, VOL-inb 6.3.2, VOL-inb 6.3.4, VOL-inb 6.3.5, VOL-inb 6.3.6, VOL-inb 6.4.2, VOL-inb 6.5.1, VOL-inb 6.5.2, VOL-inb 6.8, VOL-inb 6.17, VOL-inb 6.18.1, VOL-inb 6.18.2, VOL-inb 6.20, VOL-inb 8, VOL-inb 9, VOL-inb 11, VOL-inb 12, VOL-inb 13, VOL-inb 14, VOL-inb 15

De afdruk is niet bedoeld om neergelegd te worden bij de Nationale Bank van België.

**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 vennootschap

Nissen Aleydis

SR onderzoeker
Pelserstraat 15
3680 Maaseik
BELGIË

Duchateau Alfons

kaderlid
Neptunusstraat 52
2600 Berchem
BELGIË

Nagels Georges

Raadgever
Beekhoekstraat 6
2547 Lint
BELGIË

Vanderheyden Gert

gepensioneerd
Adrien Van Roeyenstraat 29
2070 Zwijndrecht Einde mandaat 28-01-2024
BELGIË

Mannaerts Jef

Gepensioneerd
Pieter Kintstraat 8
9800 Deinze
BELGIË

Van Hoorebeke Johanna

Zelfstandige
Lembergsesteenweg 108
9820 Merelbeke
BELGIË

De Brucker Laurens

Advocaat - doctoraal onderzoeker
Stalingradlaan 106
1000 brussel
BELGIË

Mahieu Marc

Gepensioneerd
Vondelstraat 7
1750 Lennik
BELGIË

De Troyer Marnix

CEO - bedrijfsleider
Molenbaan 87
9451 Haaltert
BELGIË

Theunis Nancy

Verzekerings- en kredietmakelaar
Gellenberg 52 1
3210 Lubbeek Begin mandaat 21-02-2024
BELGIË

Becuwe Peter

algemeen directeur
Tempelstraat 3 a
3210 Lubbeek
BELGIË

VGD Bedrijfsrevisoren BV (B00150) (0875430443)

0875430443
Generaal De Wittelaan 17 a
2800 Mechelen
BELGIË

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 artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

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

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap*,
- 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 accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(* Facultatieve vermelding.)

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

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>34.842.023</u>	<u>76.900.211</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21		
Materiële vaste activa	6.3	22/27	34.834.730	76.893.918
Terreinen en gebouwen		22	34.598.680	76.589.009
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24	236.050	304.909
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	7.293	6.293
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	7.293	6.293
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	7.293	6.293

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	8.021.140.987	4.427.717.721
Vorderingen op meer dan één jaar		29	7.425.359.929	3.991.847.963
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	7.425.359.929	3.991.847.963
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	406.446.099	223.819.361
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41	406.446.099	223.819.361
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	164.806.785	165.727.247
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	164.806.785	165.727.247
Liquide middelen		54/58	21.999.855	43.986.730
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	2.528.319	2.336.420
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	8.055.983.010	4.504.617.932

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng				
Beschikbaar		10/15	<u>290.052.022</u>	<u>141.887.771</u>
Onbeschikbaar	6.7.1	10/11	9.425.472	6.197
		110	0	6.197
		111	9.425.472	0
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	269.573.018	204.088.439
Onbeschikbare reserves		130/1	204.734.665	203.769.928
Statutair onbeschikbare reserves		1311	204.734.665	203.769.928
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132	318.511	318.511
Beschikbare reserves		133	64.519.842	
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-62.852.116	-77.847.544
Kapitaalsubsidies		15	73.905.648	15.640.679
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>4.643.379</u>	
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	4.643.379	

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	7.761.287.609	4.362.730.161
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	6.217.664.215	4.001.021.975
Financiële schulden		170/4	6.215.471.512	3.996.636.569
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	1.553.211.511	1.726.411.270
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	1.042.843.171	
Overige leningen		174	3.619.416.830	2.270.225.299
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	2.192.703	4.385.406
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	1.474.618.659	310.291.928
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	457.836.815	254.363.914
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	6.667.855	440.082
Leveranciers		440/4	6.667.855	440.082
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	2.033.696	1.427.400
Belastingen		450/3	905.856	514.414
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	1.127.840	912.986
Overige schulden		47/48	1.008.080.293	54.060.532
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	69.004.735	51.416.258
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	8.055.983.010	4.504.617.932

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	4.184.948	15.585.906
Omzet	6.10	70	2.395.037	3.595.418
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)	71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.729.874	11.932.431
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	60.037	58.057
Bedrijfskosten		60/66A	23.789.521	16.715.129
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		
Aankopen		600/8		
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)	609		
Diensten en diverse goederen		61	11.956.042	4.458.440
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.10 62	9.485.342	7.566.731
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.872.456	4.226.540
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 635/8		
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	475.681	463.418
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	-19.604.573	-1.129.223

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	144.048.960	78.331.109
Recurrente financiële opbrengsten		75	144.048.960	78.331.109
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		3.821
Opbrengsten uit vlottende activa		751	134.040.555	71.295.226
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	10.008.405	7.032.062
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	109.836.680	76.962.022
Recurrente financiële kosten	6.11	65	109.836.680	76.962.022
Kosten van schulden		650	104.780.625	74.337.714
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651	4.616.339	1.645.815
Andere financiële kosten		652/9	439.716	978.493
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	14.607.707	239.864
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	828.096	
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13 67/77	440.375	
Belastingen		670/3	440.375	
Regularisering van belastingen en terugnemning van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	14.995.428	239.864
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	14.995.428	239.864

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-62.852.116	-77.129.933
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	14.995.428	239.864
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-77.847.544	-77.369.797
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		717.611
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		717.611
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	-62.852.116	-77.847.544
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXX	159.600.762
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	2.003.773	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	87.282.681	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8181		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	74.321.854	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXX	5.933
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	5.933	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXX	83.017.686
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	1.720.760	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	45.009.339	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	39.729.107	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	34.598.680	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	XXXXXXXXXX	1.661.939
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	81.013	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	1.742.952	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8243		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	XXXXXXXXXX	1.357.030
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	149.872	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	1.506.902	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	236.050	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA**VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**Meerwaarden per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar**Waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar**Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar****Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar****NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR****VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN****NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR****Mutaties tijdens het boekjaar**

Toevoegingen

Terugbetalingen

Geboekte waardeverminderingen

Teruggenomen waardeverminderingen

Wisselkoersverschillen

Overige mutaties

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8391P	XXXXXXXXXX	0
8361		
8371		
(+)/(-) 8381		
8391	0	
8451P	XXXXXXXXXX	
8411		
8421		
8431		
(+)/(-) 8441		
8451		
8521P	XXXXXXXXXX	
8471		
8481		
8491		
8501		
(+)/(-) 8511		
8521		
8551P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8541		
8551		
(280)		
281P	XXXXXXXXXX	
8581		
8591		
8601		
8611		
(+)/(-) 8621		
(+)/(-) 8631		
(281)		
8651		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXX	0
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8443		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	0	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXX	0
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	0	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXX	0
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	0	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)		
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXX	6.293
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	1.000	
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-) 8623		
Overige mutaties	(+)/(-) 8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	7.293	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen

- Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag
- Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag
- Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

- Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

- Met een resterende looptijd of opzegtermijn van
 - hoogstens één maand
 - meer dan één maand en hoogstens één jaar
 - meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53	164.806.785	165.727.247
8686	117.765.604	107.276.259
8687	7.541.181	11.450.988
8688	39.500.000	47.000.000
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

- over te dragen kosten
- verkregen opbrengsten
- Rekening - courant B2
- overlopende rekeningen actief

Boekjaar
574.690
516.969
459.811
976.849

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**STAAT VAN DE INBRENG****Inbreng**

Beschikbaar per einde van het boekjaar

Beschikbaar per einde van het boekjaar

Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld

waarvan niet volgestort

In natura

waarvan niet volgestort

Wijzigingen tijdens het boekjaar

terugbetaling 40 aandelen

100 nieuwe aandelen

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXX	6.197
(110)	0	
111P	XXXXXXXXXX	
(111)	9.425.472	
8790	12.394	
87901	8.800	
8791	9.421.877	
87911		

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	2.603	
	9.421.877	
8702	XXXXXXXXXX	150
8703	XXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Codes	Boekjaar
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Aandelen

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	

BIJKOMENDE TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE INBRENG (WAARONDER DE INBRENG IN NIJVERHEID)

Boekjaar

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP OP DE DATUM VAN JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen overeenkomstig artikel 7:225 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, artikel 14, 4de lid van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen of artikel 5 van het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de vennootschap in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de 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	

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Codes	Boekjaar
8801	457.836.815
8811	
8821	173.199.759
8831	
8841	120.980.205
8851	163.656.851
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	457.836.815
8802	1.867.749.317
8812	
8822	708.771.366
8832	
8842	470.969.501
8852	688.008.450
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	2.192.703
8912	1.869.942.020
8803	4.347.722.195
8813	
8823	844.440.145
8833	
8843	571.873.670
8853	2.931.408.380
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	4.347.722.195

GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

- Financiële schulden
 - Achtergestelde leningen
 - Niet-achtergestelde obligatieleningen
 - Leasingschulden en soortgelijke schulden
 - Kredietinstellingen
 - Overige leningen
- Handelsschulden
 - Leveranciers
 - Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

Codes	Boekjaar
8921	2.890.234.645
8931	
8941	1.726.411.270
8951	
8961	1.163.823.375
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	2.890.234.645
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

- Financiële schulden
 - Achtergestelde leningen
 - Niet-achtergestelde obligatieleningen
 - Leasingschulden en soortgelijke schulden
 - Kredietinstellingen
 - Overige leningen
- Handelsschulden
 - Leveranciers
 - Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten
 - Belastingen
 - Bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Codes	Boekjaar
9072	
9073	465.481
450	440.375
9076	
9077	1.127.840

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (posten 450/3 en 179 van de passiva)

- Vervallen belastingschulden
- Niet-vervallen belastingschulden
- Geraamde belastingschulden

Bezoldigingen en sociale lasten (posten 454/9 en 179 van de passiva)

- Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
- Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Boekjaar
62.623.193
545.723
459.810
4.151.722
1.224.287

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

- toe te rekenen kosten
- over te dragen opbrengsten
- rekening courant
- overlopende rekeningen
- wachtrekening

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****NETTO-OMZET**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie
huurgeld

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN

Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	2.395.037	3.595.418
740	0	10.608.522
9086	130	124
9087	123,3	105,5
9088	187.380	158.447
620	6.563.473	5.251.880
621	1.611.989	1.324.230
622	646.690	591.473
623	663.190	399.148
624		

FINANCIËLE RESULTATEN**RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN****Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Andere

andere

RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN**Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen****Geactiveerde interesten****Waardeverminderingen op vlottende activa**

Geboekt

Teruggenomen

Andere financiële kosten

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

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta

Andere

Bankkosten

andere

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	9.425.415	1.184.714
9126	0	3.925.202
754		
	582.990	1.922.146
6501		
6502		
6510	9.026.791	2.517.262
6511	4.410.452	871.447
653		
6560		
6561		
654		
655		
	35.194	7.048
	404.522	971.445

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	<u>60.037</u>	<u>58.057</u>
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	60.037	58.057
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	60.037	58.057
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66		
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)		
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	(+)(-) 6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten	(-) 6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor niet-recurrente 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		

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

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

Codes	Boekjaar
9134	440.375
9135	
9136	
9137	440.375
9138	
9139	
9140	

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	160.233.593
9142	160.233.593
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

- Aan de vennootschap (aftrekbaar)
- Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145		
9146		
9147	1.588.619	1.305.622
9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN****Waarvan**

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten

Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd

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

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

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

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

91612

Bedrag van de inschrijving

91622

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

91632

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

91712

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

91722

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

91812

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

91822

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

91912

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

91922

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

92012

Bedrag van de niet-betaalde prijs

92022

Codes	Boekjaar
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, 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

9213

Verkochte (te leveren) goederen

9214

Gekochte (te ontvangen) deviezen

9215

Verkochte (te leveren) deviezen

9216

Codes	Boekjaar
9213	
9214	
9215	
9216	

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

Boekjaar

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

Boekjaar

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

De vennootschap Vlaams Woningfonds BV heeft haar pensioenplan ingericht ten voordele van haar personeel. Dit pensioenplan is van het type vaste bijdrage-plannen en is geexternaliseerd en gefinancierd via een groepsverzekering. Dit plan bepaalt de stortingen van de bijdragen door de werkgever en van de werknemers die hoofdzakelijk gericht zijn om een kapitaal te financieren dat dient betaald te worden In geval van leven op de leeftijd van 65 jaar.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Codes	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN en die niet in de resultatenrekening of balans worden weergegeven

Boekjaar

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 becijferd)

waarborg verstrekt ter dekking van schulden

Boekjaar
2.890.234.645

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Achtergestelde vorderingen

Andere vorderingen

Vorderingen

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

Geldbeleggingen

Aandelen

Vorderingen

Schulden

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

Persoonlijke en zakelijke zekerheden

Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen

Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap

Andere betekenisvolle financiële verplichtingen

Financiële resultaten

Opbrengsten uit financiële vaste activa

Opbrengsten uit vlottende activa

Andere financiële opbrengsten

Kosten van schulden

Andere financiële kosten

Realisatie van vaste activa

Verwezenlijkte meerwaarden

Verwezenlijkte minderwaarden

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(280/1)		
(280)		
9271		
9281		
9291		
9301		
9311		
9321		
9331		
9341		
9351		
9361		
9371		
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441		
9461		
9471		
9481		
9491		

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN**Financiële vaste activa**

- Deelnemingen
- Achtergestelde vorderingen
- Andere vorderingen

Vorderingen

- Op meer dan één jaar
- Op hoogstens één jaar

Schulden

- Op meer dan één jaar
- Op hoogstens één jaar

Persoonlijke en zakelijke zekerheden

- Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen
- Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap

Andere betekenisvolle financiële verplichtingen**ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT****Financiële vaste activa**

- Deelnemingen
- Achtergestelde vorderingen
- Andere vorderingen

Vorderingen

- Op meer dan één jaar
- Op hoogstens één jaar

Schulden

- Op meer dan één jaar
- Op hoogstens één jaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252		
9262		
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, werd géén enkele transactie opgenomen. 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 BV heeft met haar bestuurders en aandeelhouders de volgende transacties: - bestuurdersbezoldigingen: 63 313,62 EUR - betalingen Gezinsbond 25 820,36 EUR Verder zijn er géén transacties met de aandeelhouders en de bestuurders N° 0421111543 VOL-inb 6.15 Page

Boekjaar

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN****Uitstaande vorderingen op deze personen**

Voorname voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel****Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon**

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	63.313
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**Bezoldiging van de commissaris(sen)****Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	46.735,04
95061	5.568,12
95062	1.788,38
95063	233,14
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

WAARDERINGSREGELS

Waarderingsregels

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

Materiële vaste activa

a) boekwaarde:

De werken in uitvoering worden opgenomen aan de aanschaffingswaarde. De bijkomende kosten omvatten onder andere, de notariskosten, de niet aftrekbare belastingen en taksen. Deze kosten worden afgeschreven over dezelfde periode als het goed waarop ze betrekking hebben.

b) afschrijvingspercentages:

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

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

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

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

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.



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.

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

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 in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983 van toepassing tot 31 december 2015. Het artikel 3 werd geschrapt met ingang vanaf 1 januari 2016.

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

Op 31 december 2023 bedroegen de “onbeschikbare reserves” 204 734 665 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen).

Uitgestelde belastingen

Het advies 2013/14 van de CBN met betrekking tot de “uitgestelde belastingen”, laat niet langer toe om uitgestelde belastingen op de balans te laten staan als er onvoldoende zicht is op een mogelijke aanwending. Aangezien het Vlaams Woningfonds 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.

Het vermelde bedrag aan uitgestelde belastingen is echter het gevolg van de partiële splitsing van de VMSW waarbij de voorzieningen, waaronder deze uitgestelde belastingen, werden overgedragen aan het Vlaams Woningfonds.



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.

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.

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 groepsverzekeringspolissen dekken al de verbintenissen welke uit die bepalingen voortvloeien.

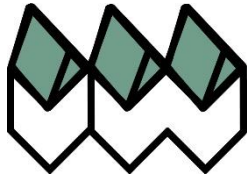
Orderekeningen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	123.139,26 EUR	164.459,51 EUR
Hypothecaire leningsaanvragen en HWL (vanaf 2021) in behandeling	328.570.297,85 EUR	381.772.506,90 EUR



**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN
DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG



VLAAMS WONINGFONDS bv

Maatschappelijke zetel
Ieperlaan 41
1000 BRUSSEL

KBO 0421 111 543 RPR Brussel
FSMA 016598 A

JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2023
JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw, mijnheer

Hierbij stellen wij u, in overeenstemming met artikel 20 van de statuten, het jaarverslag 2023 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023 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
- waarderingsregels
- orderekeningen

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 doelgroep 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 2023 bevestigen de nood van de doelgroep aan betaalbare woonkredieten, ondersteuning voor de samenstelling van een huurwaarborg en sociale huurwoningen.

In 2023 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. Tenslotte is de vennootschap sinds 2023 verantwoordelijk voor het verwerken van de aanvragen in het kader van de verzekering Gewaarborgd Wonen.

Het totaal aantal in 2023 door de vennootschap toegekende (vereffende) bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen bedroegen respectievelijk 6 470 en 5 201.

Op 21 juni 2023 werd de juridische overdracht van vorderingen en schulden van VMSW met betrekking tot de portefeuille woonkredieten geregeld in het kader van de partiële splitsing. Dit heeft logischerwijs een aanzienlijke en blijvende impact op de cijfers van het Vlaams Woningfonds.

Eind 2023 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 64 505 Hypothecaire kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 3 328 446 aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

De investeringen in de huurhulpsector bedroegen 1 587 kEUR. In de loop van 2023 werden 517 van de 961 woongelegenheden overgedragen aan de lokale woonmaatschappijen en kadert in de uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024.



1.1 *Verbintenismachtiging (investeringsvermogen)*

Overeenkomstig artikel 84 paragraaf 1 van het decreet dd. 16 december 2022 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2023, werd de machtiging 2023 bepaald op 1 339 587 004 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel werd de machtiging vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2022 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 378 772 277 EUR. Overeenkomstig artikel 45 van het decreet dd. 30 juni 2023 houdende aanpassing van de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2023, werd de machtiging 2023 op 1 420 320 075 EUR gebracht. Bij ministerieel besluit van 4 december 2023 werd een bijkomende machtiging verleend ten belope van 75 000 000 EUR. Op de verbintenismachtiging van het begrotingsjaar (incl. ruiter 2022-2023) werd voor een bedrag van 1 438 104 538 EUR aan leningen vereffend.

Naast de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen, werd in paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet een machtiging bepaald voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2023 van 20 000 000 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel werd de machtiging voor 2023 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2022 in samenstelling zijnde huurwaarborgleningen, zijnde 3 000 230 EUR. Op deze verbintenismachtiging werd in de loop van 2023 voor een bedrag van 9 995 110 EUR aan leningen vereffend.

Voor het begrotingsjaar 2024 wordt de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen vastgelegd op 1 452 958 484 EUR zoals bepaald in artikel 87 paragraaf 1 van het decreet dd. 16 december 2023 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap. In overeenstemming met datzelfde artikel wordt de machtiging voor 2024 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2023 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 324 948 355 EUR.

In paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet wordt opnieuw een machtiging bepaald voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2024 van 20 000 000 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel wordt de machtiging voor 2024 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2023 in samenstelling zijnde huurwaarborgleningen, zijnde 3 621 943 EUR.

1.2 *Leningen met rentevermindering*

Overeenkomstig het geldende financieringssysteem werden er in de loop van 2023 voor 1 251 000 000 EUR aan kredieten opgenomen bij het Vlaams Gewest. De machtiging die hiervoor werd voorzien bij BA2023 werd hierdoor volledig uitgeput als gevolg van het hoge bedrag aan vereffende hypothecaire leningen. Het opgenomen bedrag aan financiering bestaat voor 350 000 000 EUR uit lange termijn kredieten en 901 000 000 EUR uit korte termijn kredieten die in 2024 zullen omgezet worden in een lange termijn obligatielening.

Vanaf 2024 zal aan het Vlaams Gewest een marktconforme rente betaald worden op de financiering die via het obligatieprogramma zal lopen.



1.3 Huurwaarborgleningen

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

In 2023 werden door het Vlaams Woningfonds 5 201 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 9 995 110 EUR. Per eind 2023 waren er voor een totaal bedrag van 3 621 943 EUR aan huurwaarborgleningen in samenstelling waarvan er voor een totaal bedrag van 2 468 574 EUR principieel waren goedgekeurd.

1.4 Provinciële leningen Oost-Vlaanderen

Op 1 mei 2022 werd de overeenkomst tot overdracht van de aanvullende woonleningen van de provincie Oost-Vlaanderen tot uitvoering gebracht.

Op 31 december 2023 staat hiervoor een vordering geboekt ter waarde van 8 miljoen EUR en bevat de portefeuille 1 890 openstaande leningen.



2 Bespreking van de cijfers

Werkingskader

De jaarrekening 2023 van het Vlaams Woningfonds wordt opgesteld op basis van het volledig model voor kapitaallose vennootschappen (versie 2023) zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) en ter beschikking gesteld door de Nationale Bank van België.

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. Tot boekjaar 2022 werd volgens eigendomsrecht een opsplitsing gemaakt tussen Fonds B2 of het Fonds B. Gezien het Vlaams Gewest het hoofdaandeelhouderschap verwierf in 2023 en de opsplitsing de facto zonder voorwerp werd, is deze opgeheven.

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 de voogdijministers ondertekend protocol dat op 28 februari 2024 voor het laatst werd gewijzigd. Deze wijziging treed in werking vanaf boekjaar 2023 en is bijgevolg op het voorbije boekjaar van toepassing.

Afkortingen

BSL	Bijzondere sociale lening of 'Vlaamse Woonlening'
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
FAB	Fonds voor Aankoop van Bouwgrond
FST	Fonds voor Speciale Tussenkomsten
HWL	Huurwaarborglening
VCO	Vlaamse Codex Overheidsfinanciën
VG	Vlaams Gewest
VGW	Verzekering Gewaarborgd Wonen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VWF	Vlaams Woningfonds



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 Vlaams Woningfonds.

Partiële splitsing VMSW

Op de bijzondere algemene vergadering van 21 juni 2023 werd de partiële splitsing van de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen (VMSW) finaal goedgekeurd. Hierbij verwierf het Vlaams Woningfonds de afgesplitste actief- en passiefbestanddelen, waaronder de historisch opgebouwde portefeuille aan vorderingen en schulden, conform het splitsingsvoorstel dat op 5 mei 2023 werd opgesteld. Het Vlaams Gewest werd als gevolg van deze inbreng van middelen hoofdaandeelhouder van het Vlaams Woningfonds. Op deze bijzondere algemene vergadering werd bovendien beslist om de vennootschapsvorm te wijzigen naar besloten vennootschap (bv) en werden nieuwe statuten goedgekeurd.

Verzekering gewaarborgd wonen

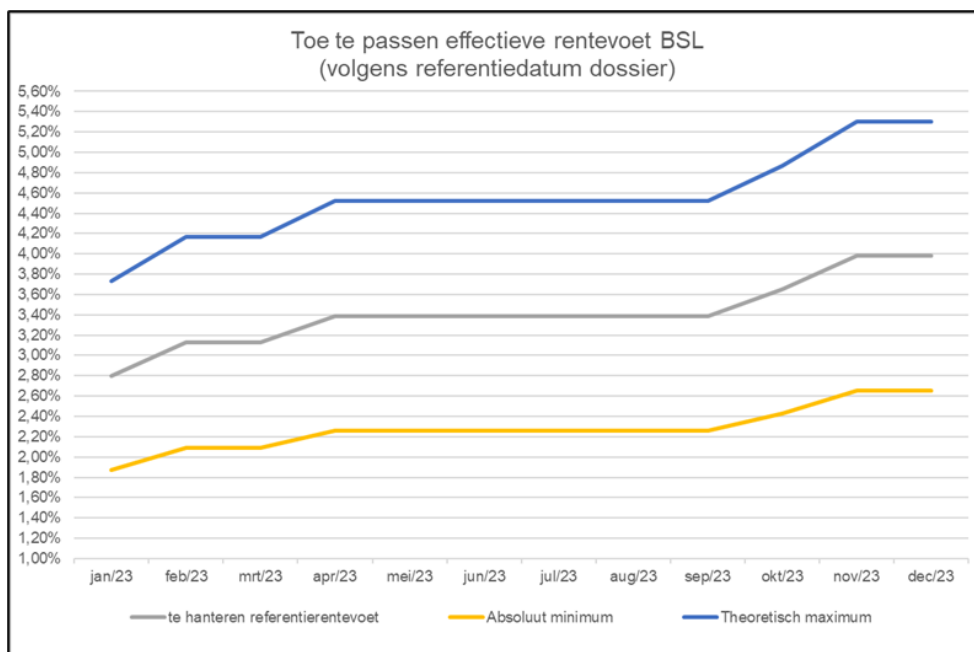
In het kader van de uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 werd het Vlaams Woningfonds aangeduid om de verzekering gewaarborgd wonen te faciliteren vanaf 1 januari 2023. Het betreft in casu een gratis verzekering die de burger kan afsluiten wanneer deze een hypothecaire lening aangaat voor het bouwen, kopen en/of renoveren van een woning. Verzekeringsmaatschappij ETHIAS werd hiervoor door het Vlaams Gewest aangeduid als verzekeraar. Alle aanvragen en premiebetalingen in het kader van deze verzekering worden sinds 1 januari 2023 door het Vlaams Woningfonds verwerkt.

Rente-evolutie en andere invloeden op de leningsactiviteit

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

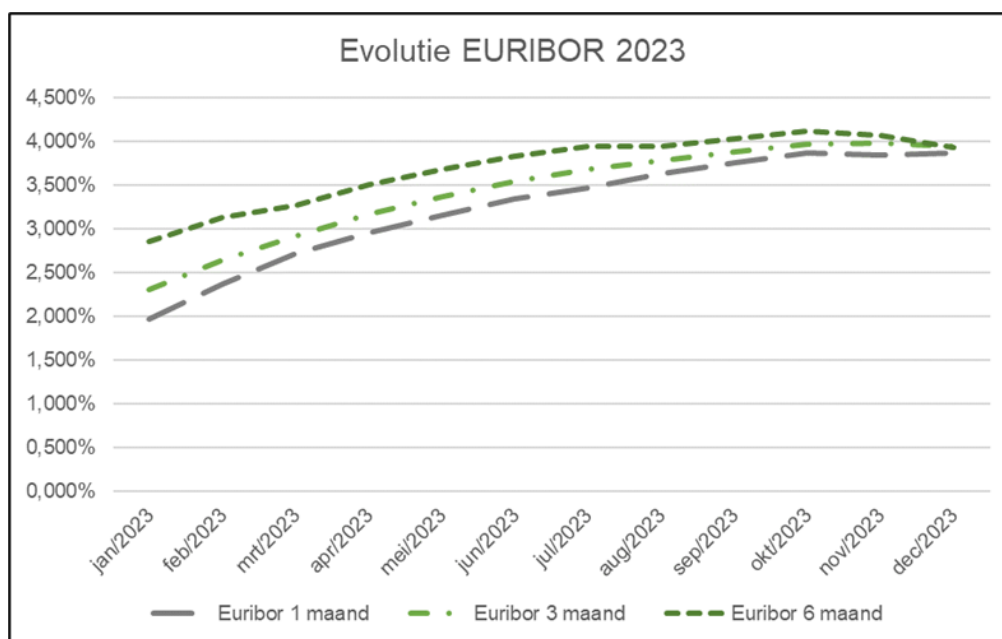
De gemiddelde OLO 20 jaar vertoonde een aanzienlijke stijging tot oktober 2023, maar daalde tegen het jaareinde terug naar het niveau van begin 2023. De daling aan het einde van het jaar had voor 2023 geen invloed meer op de gestegen referentierentevoet. De absolute minimumrentevoet voor nieuwe aanvragen van hypothecaire kredieten steeg in 2023 van 1,87% tot 2,65%. De maximumrentevoet voor nieuwe kredietdossiers steeg van 3,73% naar 5,30% per eind 2023. De gewogen gemiddelde effectieve rente van alle hypothecaire kredieten toegekend in 2023 bedroeg 2,20%.





De stijgende langetermijnrente leidde in 2023 tot een verdere stijging van de marktrente op hypothecaire leningen en zorgde ervoor dat de sociale rentevoet van de Vlaamse Woonlening aanzienlijk concurrentiëler bleef. Ook in 2023 werd een groter aantal aanvragen en toekenningen genoteerd als het logische gevolg hiervan.

De kortetermijnrente kende in 2023 eveneens een stijging waardoor sinds lange tijd ook opnieuw renteopbrengsten uit het aanhouden van liquiditeiten werden geboekt.



Op 21 juni 2023 werd het Vlaams Gewest hoofdaandeelhouder van het Vlaams Woningfonds met als gevolg dat bepaalde artikelen van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO) bijkomend op het VWF van toepassing werden. Dit betekent dat de historisch opgebouwde beleggingsportefeuille zal uitdoven ten gevolge de opheffing van Fonds B. Er werden in 2023 geen nieuwe beleggingen meer aangegaan. Daarnaast wordt de instap in het kassierscontract van het Vlaams Gewest voorzien in het eerste kwartaal van 2024 waardoor ook de renteopbrengsten uit het aanhouden van liquiditeiten in de toekomst zullen beperkt worden.



Financiering

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

Met ingang van 1 januari 2016 werd dit financieringssysteem vervangen door een regeling vastgesteld in het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en leningen met rentevermindering aan het VWF verstrekt. De toekenningsvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (art. 4.184). De concrete berekeningswijze van de toelagen werd eind december 2016 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol en voor het laatst werd gewijzigd op 28 februari 2024. Deze wijziging heeft onder meer betrekking op financiering van het Vlaams Woningfonds naar aanleiding van de overdracht van de leningenportefeuille van de VMSW, de stromen met betrekking tot het faciliteren van de verzekering gewaarborgd wonen, de afschaffing van het fonds B en concrete afrekening van de toelagen. Het aangepaste protocol is met ingang van het boekjaar 2023 van toepassing.

In de loop van 2023 werden, zoals het geldend protocol voorziet, kredieten bij het Vlaams Gewest opgenomen. Op het eind van het eerste kwartaal werd één dergelijke lange termijn krediet opgenomen voor een bedrag van 300 miljoen EUR. Eén nieuwe langetermijnlening ten bedrage van 50 miljoen EUR werd in 2023 aangegaan door VMSW en overgenomen. Vanaf 1 april 2023 werd voor een totaalbedrag van 901 miljoen EUR aan bijkomende korte termijnkredieten opgenomen bij het Vlaams Gewest. In afwachting van het opzet van een obligatieprogramma door het Vlaams Woningfonds werden deze korte termijn kredieten in 2023 niet omgezet naar lange termijn kredieten maar zullen conform de gemaakte afspraken in de loop van 2024 worden omgezet in een lange termijn obligatielening.

In toepassing van het financieringsprotocol wordt voorzien in een toelagesysteem opgedeeld in financierings- en werkingstoelagen. Op 13 juni 2023 werd een eerste schijf van de toelagen ontvangen voor een bedrag van 19 260 800 EUR. Een tweede schijf aan toelagen ten bedrage van 4 815 200 EUR werd ontvangen op 7 november 2023. In toepassing van het gewijzigde financieringsprotocol zullen alle ontvangen toelagen voor 2023 echter verrekend dienen te worden bij de berekening van de toelagen voor 2024.



2.2 *Bespreking van de jaarrekening 2023*

2.2.1 Resultatenrekening

Bedrijfs- en financiële opbrengsten

Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op leningen zijn stegen met 61 miljoen EUR of 85,80 % in vergelijking met vorig jaar. Deze aanzienlijke stijging is hoofdzakelijk te verklaren door het aangegroeide bedrag aan bijzondere sociale leningen in portefeuille. Deze stevige aangroei is te verklaren door de grote populariteit van de Vlaamse Woonlening en de overname van de historisch opgebouwde portefeuille hypothecaire leningen van VMSW. Er werd in 2023 voor een bedrag van 42,8 miljoen EUR aan (bijkomende) renteopbrengsten geboekt die voortvloeien uit de overgenomen portefeuille VMSW. Bovendien steeg de marktrente op hypothecaire leningen met een hoge quotiteit ook in 2023 waardoor de belangstelling in bijzondere sociale leningen aan een sociaal tarief verder toenam.

Opbrengsten uit beleggingen

Zoals onder hoofdstuk 1 reeds aangehaald, is de opbrengst uit beleggingen sterk afhankelijk van de kortetermijnrentevoeten (zie grafiek blz. 6). Het hogere bedrag aan opbrengsten uit beleggingen is voornamelijk het gevolg van de stijgende rentevergoedingen die in 2023 op kortlopende termijrekeningen en op zichtrekeningen werden geboden. Daarnaast werden opbrengsten geboekt uit lopende beleggingen van het opgeheven fonds B en een uitdovend karakter hebben.

Opbrengsten uit financiële vaste activa

In 2023 werden geen opbrengsten uit financiële vaste activa geboekt.

Andere financiële opbrengsten

Op 13 juni en 7 november 2023 werden de respectievelijke schijven van 271 200 EUR en 67 800 EUR van de voorziene financieringstoelage (BA 2023 inclusief de afrekening voor boekjaar 2022) uitbetaald en dit voor een totaalbedrag van 339 000 EUR.

Bij de afrekening blijkt dat er conform het gewijzigde financieringsprotocol door het Vlaams gewest geen financieringstoelage verschuldigd is aan het Vlaams Woningfonds voor 2023. Het berekende saldo aan te veel ontvangen financieringstoelagen op basis van de uitvoering 2023 bedroeg 3 327 209,37 EUR en zal worden verrekend bij de berekening van de financieringstoelage voor 2024.

Commissie schuldsaldoverzekering

De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen stegen ten opzichte van 2023 en dit in overeenstemming met de evolutie van de betaalde verzekeringspremies voor lopende hypothecaire kredieten door de ontleners. De negatieve impact op de commissies door de wijzigingen inzake het eengemaakt leningenbesluit waarbij de verplichting tot afsluiten van een schuldsaldoverzekering kwam te vervallen, werd ook in 2023 ruimschoots gecompenseerd door de grotere hoeveelheid aan nieuwe leningen dat werd afgesloten bij het VWF.

Andere bedrijfsopbrengsten

Naast de financieringstoelage wordt er in het protocol ook een werkingstoelage voorzien. Samen met de financieringstoelage werden op 13 juni en 7 november 2023 de respectievelijke schijven van



18 989 600 EUR en 4 747 400 EUR uitbetaald van de werkingstoelage die was ingeschreven in de BA 2023 (inclusief de afrekening voor boekjaar 2022).

Bij de afrekening blijkt dat er conform het gewijzigde financieringsprotocol door het Vlaams gewest geen werkingstoelage verschuldigd is aan het Vlaams Woningfonds voor 2023. Het berekende saldo aan te veel ontvangen werkingstoelagen op basis van de uitvoering 2023 bedroeg 25 013 556,50 EUR en is het gevolg van het te verrekenen saldo na afrekening van de financieringstoelage voor 2023. Dit verschuldigde saldo wordt meegenomen in de berekening van de werkingstoelage van 2024.

Niet-recurrente opbrengsten

De niet-recurrente opbrengsten in het boekjaar 2023 vloeien voort uit de gerealiseerde meerwaarden op occasionele verkopen van woningen na uitwinning van de lening. De overdracht van het huurhulppatrimonium gebeurt volgens de instructies van de bevoegd minister aan een overdrachtsprijs waarbij geen meerwaarde wordt gerealiseerd.

Bedrijfs- en financiële kosten

Kosten van schulden

De totale intrestlasten stegen in 2023 met 30,4 miljoen EUR of 40,95% ten opzichte van 2022. De intrestlasten stegen het voorbije boekjaar met 37 miljoen EUR als gevolg van de overname van de bancaire schulden die in het verleden door VMSW werden aangegaan. Het verschil, zijnde de verdere afname van de intrestlasten, is het rechtstreeks en logisch gevolg van het werken met leningen met rentevermindering tot 0% van het Vlaams Gewest.

Werkingskosten

De post “Diensten en diverse goederen” steeg met 7,5 miljoen EUR t.o.v. 2022. Deze stijging is grotendeels het gevolg van de bijkomend activiteit van het VWF waarbij het sinds 1 januari 2023 de behandeling van aanvragen ‘Verzekering Gewaarborgd Wonen’ voor zijn rekening neemt. In het kader hiervan werd voor 2023 een bedrag aan premies geboekt ten belope van 6,2 miljoen EUR. De overige meeruitgaven in 2023 hebben betrekking op de uitbreiding van de opdracht van het VWF. Sinds 1 januari 2023 wordt het beheer van de portefeuille VMSW en de verwerking van de aanvragen ‘Verzekering Gewaarborgd Wonen’ immers door het Vlaams Woningfonds verzorgd. Er werd daarenboven reeds een groot deel van het patrimonium huurhulp in 2023 overgedragen met bijhorende kosten tot gevolg. Ondanks de uitbreiding van de opdrachten van het VWF blijven de algemene werkingskosten alsnog onder controle als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing.

De bezoldigingen stegen met 25,36% in vergelijking met vorig boekjaar. De verplichte indexatie van 11,08% op 1 januari 2023 zoals voorzien in het paritair comité 200 verklaart slechts een deel van de stijging van de post “Bezoldigingen”. Sinds eind 2022 wordt het personeelsbestand versterkt om vanaf 1 januari 2023 het beheer van de portefeuille BSL van het VMSW, de ‘Verzekering gewaarborgd Wonen’ te faciliteren, evenals om het stijgend aantal aanvragen voor woonkredieten te kunnen verwerken. Het gemiddeld aantal voltijds equivalenten (VTE) steeg van 105,5 in 2022 naar 123,3 in 2023. De personeelskosten worden verder van zeer nabij opgevolgd.

Het bedrag aan waardeverminderingen op dubieuze debiteuren steeg in 2023 met 3 miljoen EUR ten opzichte van 2022. 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 sterk gestegen portefeuille aan bijzondere sociale leningen anderzijds.

De ‘Andere bedrijfskosten’ daalden met 12 264 EUR ten opzichte van 2022.



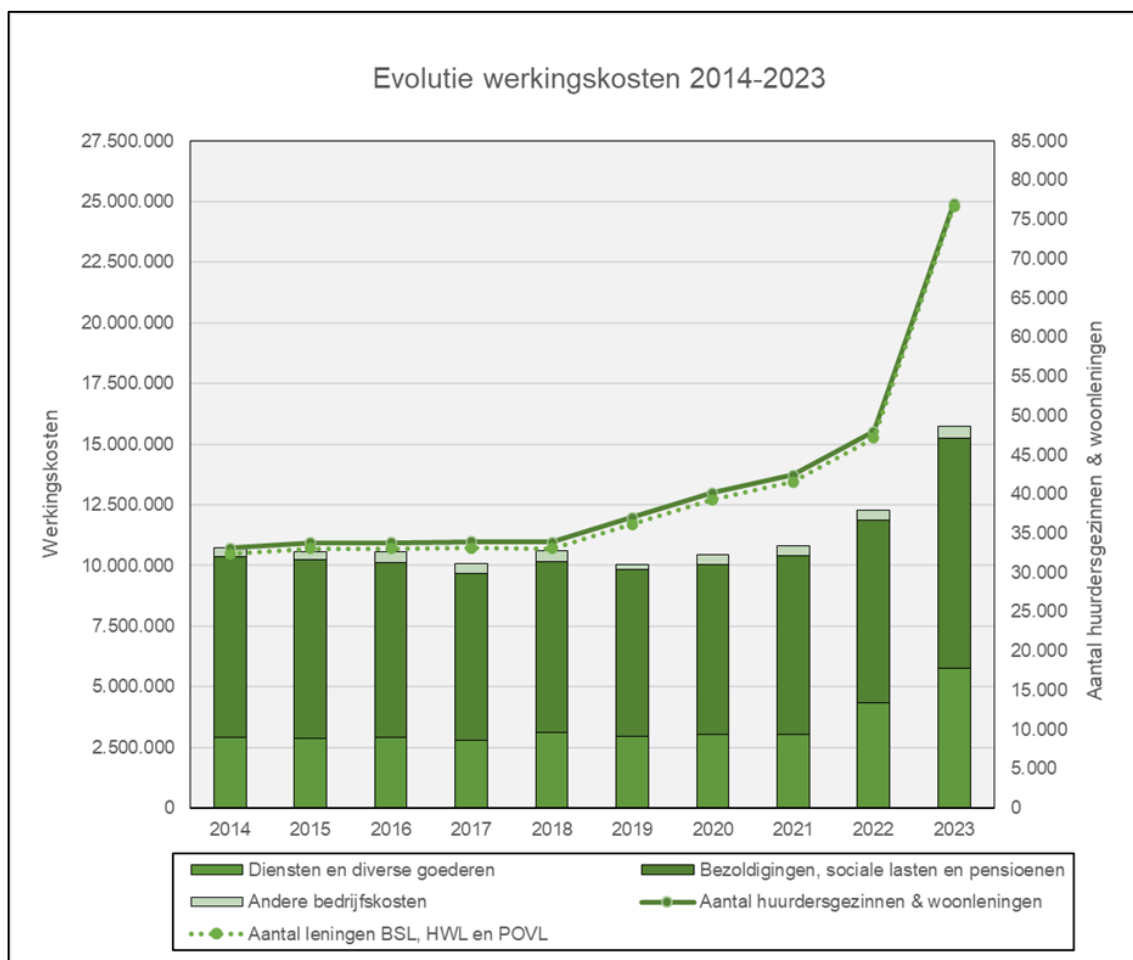
Conclusie

Onderstaande grafiek toont duidelijk aan dat de totale werkingskosten van het VWF de voorbije jaren sterk onder controle werden gehouden ondanks de stevige stijging van het aantal gezinnen dat beroep doet op de diensten van het Vlaams Woningfonds. Deze werkingskosten dekken de verschillende activiteiten van het VWF waaronder de toekenning en het beheer van Vlaamse Woonleningen en huurwaarborgleningen, de sociale verhuur en het faciliteren van de Verzekering Gewaarborgd Wonen. Het aantal gezinnen dat door het Vlaams Woningfonds ondersteund wordt op de woningmarkt steeg de voorbije jaren aanzienlijk door de uitbreiding van de opdrachten van het VWF om sinds 1 januari 2021 als enige verstrekker van nieuwe bijzondere leningen (BSL) in Vlaanderen op te treden alsook door de toekenning van huurwaarborgleningen (HWL) sinds 1 januari 2019. Daarenboven werden in de loop van 2022 de provinciaaleningen Oost-Vlaanderen (POVL) overgenomen.

In de loop van 2023 werden bijkomende uitgaven gedaan voor de goede uitvoering van de uitgebreide opdrachten van het Vlaams Woningfonds. Zo werd de historische portefeuille Vlaamse Woonleningen van de VMSW in 2023 overgenomen waardoor het aantal gezinnen dat beroep doet op de diensten van het VWF exponentieel steeg.

De premies voor de 'Verzekering Gewaarborgd Wonen' alsook het aantal verzekerden werden in onderstaande grafiek buiten beschouwing gelaten. Het betreft hier immers geen werkingskost in de strikte zin van het woord.

De mate waarin de totale werkingskosten tot op heden evolueerden is het resultaat van de doorgedreven kostenbeheersing om binnen de grenzen van de begroting de opdrachten te vervullen.



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 2023 kon worden afgesloten met een positief resultaat vóór belastingen van 14 607 707,35 EUR.

In het voorbije boekjaar werd een bedrag van 828 096,06 EUR onttrokken aan de uitgestelde belasting overeenkomstig de overgenomen vermogensbestandsdelen van de VMSW.

Voor inkomstenjaar 2023 wordt bij de jaarafsluiting een bedrag aan vennootschapsbelasting voorzien voor een bedrag van 440 375,43 EUR.

Het Vlaams Woningfonds sluit het boekjaar 2023 hierdoor af met een te bestemmen winst van 14 995 427,98 EUR. Conform het gewijzigde financieringsprotocol dient dit bedrag toegerekend te worden aan het over te dragen resultaat van het boekjaar.



2.2.2 Balans

Materiële vaste activa: huurhulpverrichtingen (HH-ZR)

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2023	150 134 025,39 EUR
In de loop van het jaar 2023 werden woningen aan- en verkocht en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van	- 84 788 229,14 EUR
Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2023 =	65 345 796,25 EUR

De aanzienlijke inkrimping van het patrimonium dat bestemd is voor de huurhulpactiviteit is het gevolg van de overdracht van het vermelde vastgoed aan de lokale woonmaatschappijen en dit in het kader van de uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2019-2024.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan op het eind van 2023 uitsluitend uit betaalde waarborgen en voorschotten.

Vorderingen

Met betrekking tot de vordering uit hypothecaire leningen werd tegen het eind van 2023 een stijging van 86,29% vastgesteld wat de totale waarde van de vordering uit hypothecaire leningen op 7 806 618 833,74 EUR bracht. De verklaring hiervoor ligt voornamelijk in de overname van de historische portefeuille van de VMSW, maar ook 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. De populariteit van de bijzondere sociale lening bleef ook in 2023 aanhouden als gevolg van de verder stijgende markthypotheekrente bij een hoge quotiteit.

Daarnaast groeide de vordering uit huurwaarborgleningen aan tot 8 338 095,23 EUR en werd per einde boekjaar een openstaande vordering ter waarde van 7 977 977,75 EUR genoteerd met betrekking tot de overgenomen portefeuille provincieleningen.

Elk jaar wordt voor de vorderingen een provisie voor wanbetaling aangelegd.

Provisie voor wanbetalingen van de vorderingen van de hypothecaire leningen en huurwaarborgleningen 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 worden 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. 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. Vanaf 2019 worden eveneens voor de huurwaarborgleningen provisies aangelegd en dit ter dekking van het verlies dat kan voortkomen uit wanbetaling. Daarvoor worden delgingsreserves voor *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd.

De totale vermindering van de *geïndividualiseerde* schuldvorderingen bedraagt 1 258 970,43 EUR terwijl de nieuwe toevoegingen 582 740 94 EUR bedragen. Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening (voor zowel de hypothecaire leningen als de huurders) op het einde van 2023 op 6 481 076,70 EUR.

Voor wat de provisie voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen uit hypothecaire leningen betreft, is er in 2023 een toevoeging van de provisie voor FST van 317,95 EUR. De vermeerdering is het gevolg van de berekening op basis van de 0,20% van de uitstaande hypothecaire leningen, na aftrek van de dubieuze schulden en betreft:

Totale hypothecaire vorderingen	7 817 532 009,29 EUR
Verminderd met de dubieuze vorderingen	5 821 337,58 EUR
Netto basis	7 811 710 671,71 EUR
Aan 0,20 %	15 623 421,34 EUR

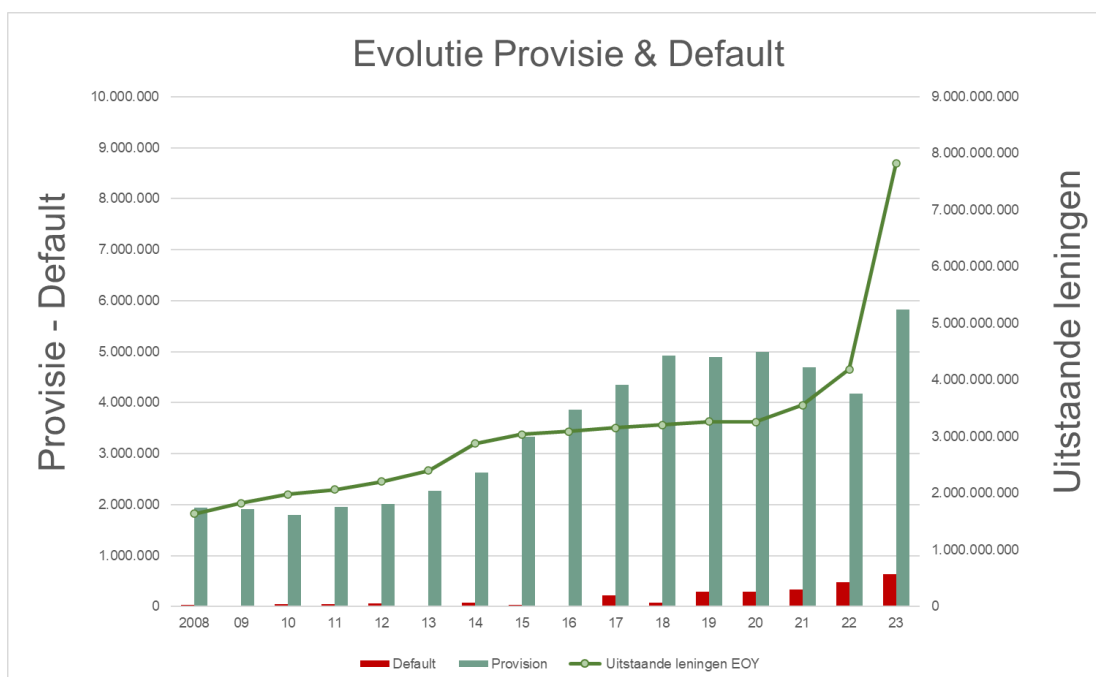
Door het onderscheid in provisies voor *geïndividualiseerde* en *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen - is het mogelijk om de verhouding te berekenen tussen het globale volume van de hypothecaire schuldvorderingen en het saldo van de werkelijk verrichte afschrijvingen op de hypothecaire schuldvorderingen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

De provisie uitgedrukt in verhouding tot de totale portefeuille bedraagt:

5 821 337,58	
-----	of 0,0745 %
7 817 532 009,29	

Dit verhoudingsgetal ligt bijna 25% lager dan de voorbije jaren en is bijzonder laag in tegenstelling tot wat men zou verwachten bij bijzondere sociale leningen. De daling is het logisch gevolg van de sterke stijging van de portefeuille waar tegenover een hypothecaire waarborg wordt gevestigd.





Bij beslissing van de Raad van Bestuur op 18 december 2019 wordt daarenboven 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 2023 wordt bijgevolg een provisie voor wanbetaling bij huurwaarborgleningen geboekt van 1 028 496,86 EUR of 10,29 % van het vereffende bedrag aan huurwaarborgleningen in 2023.

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 totaalbedrag van 876 543,43 EUR. De totaal aangelegde provisie voor de huurwaarborgleningen op het eind van 2023 bedraagt 2 705 306 EUR.

Daarnaast werden conform de vastgelegde waarderingsregels ook de nodige provisies aangelegd voor de portefeuille provincieleningen Oost-Vlaanderen en de leenmaatschappij Roeselare-Tielt.

Geldbeleggingen en Liquide middelen

Als gevolg van de deelname door het Vlaams Gewest in het Vlaams Woningfonds op 21 juni 2023 werden specifieke, bijkomende artikelen van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO) op het VWF van toepassing. Zo dient het VWF in het kader van schuld- en beleggingsbeheer (artikel 85-86 VCO) de lange termijn beschikbare middelen (>1 jaar) verplicht te beleggen bij de Vlaamse Gemeenschap of in financiële instrumenten uitgegeven door een Vlaamse overheidsentiteit. Voor



korte termijn beleggingen (<1 jaar) kan het VWF, onder specifieke voorwaarden, nog gebruik maken van het aanbod op de financiële markt.

De beleggingsportefeuille bestaat op het eind van 2023 uit beleggingen op korte en middellange termijn en werd historisch opgebouwd in het opgeheven Fonds B. Gezien de gewijzigde situatie inzake de van toepassing zijnde regelgeving en financiering heeft de beleggingsportefeuille een uitdovend karakter.

Voor wat betreft de liquide middelen dient het VWF conform artikel 83 VCO verplicht toe te treden tot de centrale cashpooling van het Centraal Financieringsorgaan (centraal kasbeheer). De effectieve toetreding tot het centraal kasbeheer wordt, na overleg met de bevoegde administratie en ING bank, voorzien in 2024.

Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen nam in de loop van 2023 toe met 148 164 250 EUR.

Deze aangroei is voornamelijk te verklaren door de inbreng van het Vlaams Gewest naar aanleiding van de partiële splitsing van de VMSW.

Het overgedragen verlies werd bij de resultaatsverwerking van 2023 verminderd met de te bestemmen winst van het boekjaar ten bedrage van 14 995 428 EUR en dit overeenkomstig het geldende financieringsprotocol.

Kapitaalsubsidies

Bij de inbreng van het Vlaams Gewest naar aanleiding van de partiële splitsing van de VMSW werden eerder ontvangen kapitaalsubsidies overgedragen aan het Vlaams Woningfonds en verklaren de aanzienlijke stijging. De in resultaat name ervan gebeurt evenredig met het aflossingsritme van de hypothecaire leningen waarvoor deze historisch door de VMSW bekomen werden.

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 in 2016 beslist om het resterend saldo aan kapitaalsubsidies lineair af te schrijven over 20 jaar wat overeenkomt met de in het verleden in resultaat genomen afschrijvingen. Deze aanpassing aan de waarderingsregels heeft dus geen invloed op het resultaat. Een aanzienlijk deel van de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies werd in de loop van 2023 verrekend bij de overdracht van het huurhulppatrimonium aan de woonmaatschappijen conform de voorwaarden vastgelegd door de bevoegd minister.

Schulden op meer dan 1 jaar

De financiële schulden op meer dan één jaar stegen in de loop van 2023 met 2 217 miljoen EUR.

Naar aanleiding van de partiële splitsing van de VMSW werd met boekhoudkundige retroactiviteit op 1 januari 2023 een bedrag aan lange termijnschulden overgedragen voor een bedrag van 2 390 miljoen EUR overeenkomstig de splitsingsbalans.

Conform het geldende financieringsprotocol en afspraken met de administratie Financiën en Begroting werd daarnaast enkel in de loop van het eerste kwartaal 2023 een lange termijnkrediet afgesloten voor een bedrag van 300 miljoen EUR na consolidatie van de korte termijn kredieten van dat kwartaal. In aanloop naar de invoering van de nieuwe financieringsvorm voor het VWF, waarbij obligatieleningen door het VWF zullen worden uitgegeven, werden de korte termijn kredieten in 2023 immers niet omgezet naar lange termijn kredieten.



In 2023 werd daarenboven voor 18,3 miljoen EUR van de FS3-leningen overgedragen aan de woonmaatschappijen in het kader van de overdracht van het patrimonium. Deze leningen werden aanvankelijk aangegaan ter financiering van de investeringen in het vermelde patrimonium van de huurhulpactiviteit. In de loop van 2023 werd voor een bedrag van 1,1 miljoen EUR aan nieuwe FS3-leningen geconsolideerd.

Overlopende rekeningen passief

De overlopende rekeningen op het passief omvat in hoofdzaak het gedeelte van de intrestlasten van bancaire kredieten dat boekhoudkundig dient overgedragen te worden naar een andere boekhoudperiode. Als gevolg van de overgenomen schulden stegen ook de aan te rekenen rentelasten op de voorbije boekhoudperiode.

Resultaatsverdeling

Als gevolg van de deelname door het Vlaams Gewest in het Vlaams Woningfonds en het gewijzigde financieringsprotocol werd de opsplitsing volgens eigendom opgeheven.

Conform de bepalingen in het gewijzigde financieringsprotocol van 28 februari 2024 dient de winst van het boekjaar te worden toegerekend aan het over te dragen resultaat.

Te bestemmen winst van het boekjaar	14 995 427,98 EUR
-------------------------------------	-------------------

In mindering van het overgedragen verlies van vorige boekjaren -	14 995 427,98 EUR
------------------------------------------------------------------	-------------------

Dit brengt het gecumuleerd overgedragen verlies van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 62 852 116,40 EUR.



2.2.3 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. In 2023 werden de theoretische cashflowbewegingen verwerkt die het gevolg zijn van de partiële splitsing van VMSW en de inbreng in het Vlaams Woningfonds.

De cashflow van de operationele activiteiten geeft een aanwending weer van 2 428 miljoen EUR (saldo van de uitgifte van hypothecaire kredieten, de overname van de vorderingen VMSW, huurwaarborgleningen en de terugbetalingen) de schuld op ten hoogste 1 jaar bevat de korte termijn kredieten van het Vlaams gewest die in 2024 zullen worden omgezet in een lange termijn obligatielening. Uit de investeringsactiviteiten is een bron aan cashflow ontstaan voor een bedrag van 30,9 miljoen EUR. De overdracht van het huurhulpvermogen is hiervan de voornaamste oorzaak.

Uit de financieringsactiviteiten, inclusief de overname van de schulden VMSW, ontstond een bron aan cashflow ten belope van 2 375 miljoen EUR ter financiering van de bovenstaande activiteiten. De liquiditeitspositie van het Vlaams Woningfonds daalde tegen eind 2023 met 22 miljoen EUR.



VLAAMS WONINGFONDS

CASH FLOW ANALYSE

	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Resultaat na belasting	14.995.428	239.864
Afschrijvingen en waardeverminderingen	6.488.478	4.179.015
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-3.616.138.705	-628.745.029
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	1.159.941.326	42.096.262
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	-191.899	-1.652.321
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	17.588.478	406.839
Kapitaalsubsidies	-9.425.415	-1.184.714
Diverse operationele activiteiten	-1.000	-4.000
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	-828.096	-
CASH FLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-2.427.571.406	-584.664.083
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aankopen van vaste activa	-2.084.786	-4.079.530
Verkopen van vaste activa	32.971.133	706.194
Diverse investeringsactiviteiten	-	-
CASH FLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	30.886.347	-3.373.335
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	920.462	-65.458.627
Wijziging LT-schulden (stijging (+)/daling (-))	2.221.027.646	663.919.687
Diverse financieringsactiviteiten	152.750.076	-
CASH FLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2.374.698.184	598.461.059
TOTAAL CASH FLOW	-21.986.875	10.423.641
NETTO CASH BEWEGING		
Begin toestand Liquide middelen	43.986.730	33.563.089
Eind toestand Liquide middelen	21.999.855	43.986.730
NETTO CASH BEWEGING 2023	-21.986.875	10.423.641



2.3 Personeel

Het gemiddeld aantal personeelsleden in voltijds equivalenten steeg van 105,5 tijdens het boekjaar 2022 naar 123,3 tijdens het boekjaar 2023. In absolute cijfers steeg het totaal personeelsbestand met 6 personeelsleden van 124 per eind december 2022 naar 130 per eind december 2023.

2.4 Feiten na balansdatum

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

2.5 Financieel risico beheer

Door de manier van financiering zijn de financiële risico's die worden genomen door het Vlaams Woningfonds uiterst beperkt.

Rentevoetschommelingen

De stijgende korte termijnrente zorgde ervoor dat het Vlaams Woningfonds in 2023 opnieuw een aanzienlijke renteopbrengst kon realiseren op de aangehouden liquiditeitspositie.

De stijging van de lange termijnrente heeft slechts een beperkte invloed op de opgebouwde beleggingsportefeuille. Voor de historisch opgebouwde portefeuille door het opgeheven Fonds B werd immers een defensieve houding aangenomen waarbij de instandhouding van het opgebouwde kapitaal en risicobeperking prioritair was.

De stijging van de lange termijnrente had in 2023 geen impact op de rentelasten van het Vlaams Woningfonds aangezien sinds 2016 gewerkt wordt met een rechtstreekse financiering van het Vlaamse Gewest en met rentevermindering tot 0%. Er is hierdoor op heden geen renterisico meer.

Financiële Instrumenten

Het VWF maakt momenteel geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

Wisselkoersrisico's

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

Liquiditeitsrisico's

Door de geldende methode van financieren is er geen liquiditeitsrisico aangezien er steeds tijdig middelen zullen ter beschikking gesteld worden door het Vlaams Gewest om aan alle verplichtingen te kunnen voldoen. In het protocol is voorzien dat vanaf het ogenblik dat de beschikbare middelen beneden de 50 miljoen EUR zouden dalen, er bijkomende middelen ter beschikking worden gesteld. Conform artikel 83 van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën zal het VWF in de loop van 2024 instappen in het kassierscontract van de Vlaamse Gemeenschap waardoor eventuele liquiditeitsrisico's in de toekomst nagenoeg onbestaande zullen zijn.



2.6 Bijkomende vennootschapsinformatie

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

Het boekjaar 2023 sluit af met een te bestemmen winst van 14 995 427,98 EUR. Conform het gewijzigde financieringsprotocol wordt dit bedrag toegerekend aan het over te dragen resultaat van het boekjaar en brengt dit het gecumuleerde overgedragen verlies van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 62 852 116,40 EUR.

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 zitdagen georganiseerd.

De positie van het Vlaams Woningfonds op de hypotheekmarkt werd sinds 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. Bij besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 werden 11 kredietbemiddelende woonmaatschappijen aangeduid om 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 2023.



3 Waarderingsregels

De elementen waaruit het patrimonium samengesteld is, worden in de inventaris opgenomen voor hun aankoopwaarde of vervaardigingprijs en de schulden en verbintenissen voor het openstaand bedrag.

ACTIVA

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 verhuering 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.

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.



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.

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

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 in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983 van toepassing tot 31 december 2015. Het artikel 3 werd geschrapt met ingang vanaf 1 januari 2016.

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

Op 31 december 2023 bedroegen de “onbeschikbare reserves” 204 734 665 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen).

Uitgestelde belastingen

Het advies 2013/14 van de CBN met betrekking tot de “uitgestelde belastingen”, laat niet langer toe om uitgestelde belastingen op de balans te laten staan als er onvoldoende zicht is op een mogelijke aanwending. Aangezien het Vlaams Woningfonds 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.

Het vermelde bedrag aan uitgestelde belastingen is echter het gevolg van de partiële splitsing van de VMSW waarbij de voorzieningen, waaronder deze uitgestelde belastingen, werden overgedragen aan het Vlaams Woningfonds.



Vorzieningen 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.

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.

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 groepsverzekeringopolissen dekken al de verbintenissen welke uit die bepalingen voortvloeien.



4 Orderekeningen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	123.139,26 EUR	164.459,51 EUR
Hypothecaire leningsaanvragen en HWL (vanaf 2021) in behandeling	328.570.297,85 EUR	381.772.506,90 EUR



SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	107	56,6	50,4
Deeltijds	1002	21,1	5,8	15,3
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	123,3	61,2	62,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	163.985	86.108	77.877
Deeltijds	1012	23.394	6.773	16.621
Totaal	1013	187.380	92.882	94.498
Personeelskosten				
Voltijds	1021	8.027.110,64	4.246.116,47	3.780.994,17
Deeltijds	1022	1.458.231,21	411.525,37	1.046.705,84
Totaal	1023	9.485.341,85	4.657.641,84	4.827.700,01
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	150.778,95	74.839,19	75.939,76

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	105,5	55,1	50,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	158.447	82.448	75.999
Personeelskosten	1023	7.566.731,43	3.906.030,54	3.660.700,89
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	119.618,01	62.586,86	57.031,15

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	110	20	125,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	88	20	103,4
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	22	0	22
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	54	6	58,8
lager onderwijs	1200	1	0	1
secundair onderwijs	1201	23	2	24,6
hoger niet-universitair onderwijs	1202	18	3	20,4
universitair onderwijs	1203	12	1	12,8
Vrouwen	121	56	14	66,6
lager onderwijs	1210	0	1	0,8
secundair onderwijs	1211	31	5	34,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212	10	6	14,6
universitair onderwijs	1213	15	2	16,4
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	5		5
Bedienden	134	105	20	120,4
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		1,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		1.870
Kosten voor de vennootschap	152		129.376,06

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap 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	34		34
210	1		1
211	33		33
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 bedrijfsstoelag

Afdanking

Andere reden

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	27	1	27,8
310	5	1	5,8
311	22		22
312			
313			
340		1	0,8
341			
342	3		3
343	24	0	24
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	47	5811	50
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	946	5812	1.050
Nettokosten voor de vennootschap	5803	81.423,89	5813	91.300,3
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	79.817,01	58131	89.848,28
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	1.606,88	58132	1.452,02
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	18	5831	24
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	1.660	5832	2.089
Nettokosten voor de vennootschap	5823	144.857,88	5833	182.282,77
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	