

JAAARREKENING

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

2014



Vlaanderen
is sociaal wonen

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2014 - FINANCIËEL GEDEELTE

I. INLEIDING

De jaarrekening 2014 sluit af met een balanstotaal van 9.176.864.562,73 euro tegenover 8.112.834.860,71 euro in boekjaar 2013. Het resultaat van het boekjaar 2014 bedraagt 746.505,78 euro tegenover een resultaat van 7.603.660,23 euro in 2013. De te bestemmen winst van het boekjaar werd toegevoegd aan de beschikbare reserves.

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2014, vergeleken met de cijfers op 31 december 2013.

	31.12.2014	31.12.2013	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	9.176.864.562,73	8.112.834.860,71	1.064.029.702,02
Vaste activa	35.146.509,66	33.783.600,86	1.362.908,80
Immateriële vaste activa	2.168.353,90	2.007.901,97	160.451,93
Materiële vaste activa	29.455.317,06	28.252.909,79	1.202.407,27
Financiële vaste activa	3.522.838,70	3.522.789,10	49,60
Vlottende activa	9.141.718.053,07	8.079.051.259,85	1.062.666.793,22
Vorderingen op meer dan één jaar	8.586.734.582,36	7.523.561.406,69	1.063.173.175,67
Voorraden	15.220.674,09	14.658.549,71	562.124,38
Vorderingen op ten hoogste één jaar	389.330.365,71	401.453.589,14	-12.123.223,43
Geldbeleggingen	93.038.820,65	93.990.651,18	-951.830,53
Liquide middelen	32.634.175,15	26.675.198,76	5.958.976,39
Overlopende rekeningen	24.759.435,11	18.711.864,37	6.047.570,74

	31.12.2014	31.12.2013	Mutatie
TOTAAL PASSIVA	9.176.864.562,73	8.112.834.860,71	1.064.029.702,02
Eigen vermogen	2.302.495.002,25	2.255.972.999,22	46.522.003,03
Kapitaal	133.065.125,00	133.065.125,00	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden	5.621.877,35	5.635.936,78	-14.059,43
Reserves	896.929.066,42	896.182.560,64	746.505,78
Kapitaalsubsidies	1.266.878.933,48	1.221.089.376,80	45.789.556,68
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	87.798.914,06	83.654.035,32	4.144.878,74
Voorzieningen voor risico's en kosten	18.993.008,97	17.353.451,85	1.639.557,12
Uitgestelde belastingen	68.805.905,09	66.300.583,47	2.505.321,62
Schulden	6.786.570.646,42	5.773.207.826,17	1.013.362.820,25
Schulden op meer dan één jaar	5.896.939.478,73	4.884.019.986,34	1.012.919.492,39
Schulden op ten hoogste één jaar	757.988.803,91	771.982.265,63	-13.993.461,72
Overlopende rekeningen	131.642.363,78	117.205.574,20	14.436.789,58

ACTIVA: 9.176.864.563 EUR

IMMATERIELE VASTE ACTIVA: 2.168.354 EUR

In boekjaar 2014 werd voor 1,236 miljoen euro geïnvesteerd in software.

Het gaat vnl. over nieuwe software van het hypothecair informatiesysteem, de upgrade van het ERP-pakket, aanpassingen aan het financieel informatiesysteem en prestaties voor andere projecten (o.a. digitale projectopvolging).

De afschrijvingen bedragen in boekjaar 2014 ca. 1,075 miljoen euro.

MATERIELE VASTE ACTIVA: 29.455.317 EUR

De nieuwe investeringen in boekjaar 2014 kunnen als volgt uitgesplitst worden:

MATERIËLE VASTE ACTIVA	
Terreinen en gebouwen	
Woningen Knokke-Heist	275.567,66
Renovatie appartementen Zelzate	246.389,99
Renovatie appartementen Lokeren	1.953.623,89
Grond en woningen Wachtebeke	-40.912,84
Installaties, uitrusting, inrichting	
in woningen Knokke	6.738,42
in woningen Lokeren	5.857,73
Hardware	251.292,66
Elektronica, telecom	8.162,06
Inrichting provinciaal kantoor Gent	-3.634,16
Meubilair en rollend materieel	
Rollend materieel	16.949,10
Totaal	2.720.034,51

FINANCIELE VASTE ACTIVA: 3.522.839 EUR

In deze rubriek bevinden zich vnl. de deelnemingen in Domus Flandria en in Atrium 1 en 2. Zij zijn gewaardeerd aan aanschaffingswaarde.

VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 8.976.064.948 EUR

Vorderingen op SHM's: 6.617.606.275 EUR leningen + 5.234.074 EUR negatieve rekening-courant

Het saldo van de uitstaande leningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen bedraagt 6.617 miljoen euro ten opzichte van 6.032 miljoen eind 2013. Dit vertegenwoordigt een stijging van 585 miljoen euro of een stijging met 9,70%.

Een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen vertoont op jaareinde een negatief rekening-courantsaldo voor een totaalbedrag van 5,2 miljoen euro, bekeken over de verschillende rekeningen-courant.

Hypothecaire vorderingen: 2.274.200.565 EUR

Het uitstaand saldo aan hypothecaire vorderingen bedraagt 2.274 miljoen euro. Hierin is afgerond 857.000 euro aan waardeverminderingen opgenomen m.b.t. dossiers in achterstand. Het uitstaand saldo van hypothecaire vorderingen is in vergelijking met einde 2013 gestegen met 475,1 miljoen euro. Deze aangroei is merkbaar hoger dan de aangroei in boekjaar 2012, die toen 288,6 miljoen euro bedroeg.

In 2014 werd 626,5 miljoen euro aan kapitaal opgenomen. Dit is 213,1 miljoen euro meer dan in 2013 (opnames 2013: 413,4 miljoen euro). Dit is een stijging met 51,5%. Er werden in boekjaar 2014 ook meer leningen toegekend, nl. 3.895 leningen t.o.v. 2.865 in boekjaar 2013. Dit is een stijging met 35,9%. Daarnaast is het gemiddelde leningsbedrag de laatste jaren ook toegenomen.

Vordering infrastructuurwerken: 8.559.337 EUR

Deze vorderingsrekening heeft betrekking op de infrastructuurwerken waarbij de VMSW bouwheer is. Deze werken worden voor 100% gesubsidieerd door RWO, maar de facturen staan wel op naam van de VMSW omdat zij bouwheer is.

Nog te ontvangen kapitaal- en rentesubsidies: 21.430.371 EUR

Dit betreft voornamelijk de kapitaalsubsidies die de VMSW nog moet vorderen van het Vlaamse Gewest op basis van de afrekening einde 2014 van de programma's (NIFS in de koop- en de huursector).

Nog te ontvangen tussenkomst FS3: 46.929.468 EUR

Dit betreft de nog te ontvangen tussenkomst van het nieuwe financieringssysteem FS3, waarvoor de VMSW doorgeefluik is aan de sociale woonactoren.

VOORRADEN: 15.220.674 EUR

In deze rubriek bevinden zich de voorraden drukwerk (20.441 euro), de voorraden gronden - openbaar domein (38 euro), de voorraad gronden in het rollend grondfonds (12.776.194 euro) en de voorraad gronden sociale last (2.434.002 euro).

Binnen de VMSW werd een rollend grondfonds opgericht dat over totaal 50 miljoen euro kan beschikken. De doelstelling is om in Vlabinvest-gebied en in andere gebieden die de Vlaamse regering aanduidt grootschalige projecten op touw te zetten voor de realisatie van sociaal en andersoortig (woon)aanbod. In boekjaar 2014 werden geen nieuwe aankopen verricht.

De gronden sociale last zijn de gronden die de VMSW verwierf in het kader van het cascadesysteem ter uitvoering van een sociale last. In 2014 werd voor 568.250 euro aan gronden aangekocht.

Met het arrest van 7 november 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof met terugwerkende kracht de uitvoeringswijzen van de sociale last, namelijk het cascadesysteem. Er wordt geen materiële impact verwacht als gevolg van het arrest.

GELDBELEGGINGEN: 93.038.821 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 32.634.175 EUR

In de geldbeleggingen zijn opgenomen: 37,4 miljoen euro aan obligaties en 88,2 miljoen aan termijndeposito's en rubriekrekeningen. De liquide middelen bestaan uit de saldi aangehouden op bankrekeningen en in kas. Zij bedragen 32,6 miljoen euro.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 24.759.435 EUR

De overlopende rekeningen van het actief bevatten de verkregen opbrengsten (interesten op termijndeposito's, obligaties, interstruilovereenkomsten, vorderingen op sociale huisvestingsmaatschappijen en leningen aan hypothecaire ontleners) en de over te dragen kosten (huur, verzekeringen, onderhoud en licenties software, abonnementen openbaar vervoer).

PASSIVA: 9.176.864.563 EUR

KAPITAAL: 133.065.125 EUR

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 133.065.125 euro.

HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 5.621.877 EUR

In deze rubriek staan meerwaarden op de verhuurde woningen in Knokke-Heist, Wachtebeke en Zelzate.

RESERVES: 896.929.066 EUR

De wettelijke reserve bedraagt 10% van het maatschappelijk kapitaal. De te bestemmen winst van 746.506 euro werd bij resultaatverwerking toegewezen aan de beschikbare reserves.

KAPITAALSUBSIDIES: 1.266.878.933 EUR / UITGESTELDE BELASTINGEN: 68.805.905 EUR

De kapitaalsubsidies worden volgens het boekhoudrecht geboekt aan nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen. De subsidies en de uitgestelde belastingen worden afgeschreven over de looptijd van het onderliggend actief. Subsidies worden op die manier gespreid belast naarmate zij via de afschrijvingen als opbrengst in de resultatenrekening worden opgenomen.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN: 18.993.009 EUR

De voorzieningen omvatten:

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	
Voorziening administratief gebouw	251.876,00
Voorziening verhuurde woningen Zelzate	322.498,06
Voorziening verhuurde woningen Wachtebeke	327.054,71
Voorziening verhuurde woningen Knokke	86.399,21
Voorziening verhuurde woningen Lokeren	65.862,56
Voorziening hangende geschillen	1.318.945,66
Voorziening voor marktrisico	16.543.458,77
Voorziening hypothecaire dossiers in achterstand	76.914,00
Totaal	18.993.008,97

Voorziening administratief gebouw

Deze provisie wordt opgebouwd op basis van nauwkeurige ramingen van de kostprijs van de geplande werkzaamheden. De geraamde kostprijs wordt opgebouwd over een periode van vijf jaar.

Voorziening verhuurde gebouwen

De voorziening voor verhuurde gebouwen wordt bepaald op basis van een onderhouds- en herstelplanning over een periode van vijf jaar.

Voorziening hangende geschillen

Deze provisie handelt over bouwgeschillen en geschillen over infrastructuurwerken. Op basis van een opvolgingslijst van de juridische dienst wordt de provisie periodiek aangepast.

Er waren toevoegingen van 80.310 euro omwille van vier nieuwe dossiers en de stijging van gerechtelijke interesten van hangende zaken. Anderzijds zijn er terugnemingen van 50.300 euro omwille van drie afgesloten geschillen. In totaal is de provisie dus verhoogd met 30.010 euro.

Voorziening voor marktrisico

Gezien de specifieke maatschappelijke functie van de VMSW neemt deze een risico op haar financieringen van haar maatschappijen. Om dit risico (deels) te dekken wordt een provisie voor marktrisico aangehouden. Ze bedraagt 0,25% van het uitstaande leningsaldo bij sociale huisvestingsmaatschappijen.

Voorziening hypothecaire dossiers in achterstand

Voor elk hypothecair dossier in achterstand waarvoor een waardevermindering aangelegd wordt, staan de nog opvraagbare leningsbedragen en een inschatting van de procedurekosten ten laste van de VMSW onder deze provisie.

SCHULDEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 6.654.928.283 EUR

Leningen bij kredietinstellingen: 5.466.137.356 EUR

In boekjaar 2014 werd 1098 miljoen euro aan leningen opgenomen voor de huursector en de koopsector. Er werd voor de bankleningen in totaliteit 288 miljoen euro aan kapitaal afgelost.

Overige leningen: 640.632.097 EUR

In de rubriek 'overige leningen' bevinden zich leningen van het Vlaamse Gewest, EGKS, het Vlaams Financieringsfonds (vroegere Vlabinvest) en het vroegere ALESH die geen deel uitmaakten van de zogenaamde ALESH-operatie uit 2004. Alle leningen behalve deze van het Vlaams Financieringsfonds zijn aflopend. Deze laatste zijn goed voor 31,3 miljoen euro.

In deze groep worden ook de toekomstige tussenkomsten in de leningslast binnen financieringssysteem FS3 genoteerd die bij de VMSW worden geplaatst. Het gaat over 277.507.008 euro. In het nieuwe financieringssysteem FS3 wordt een marktconform krediet aan de sociale woonactoren gecombineerd met een tussenkomst op dit krediet waardoor het krediet in opnamefase renteloos zou moeten zijn en in terugbetalingsfase zou moeten leiden tot een financiering aan -1%.

Overige leningen: REPO: 23.874.625 EUR

Op afsluitdatum staan twee repurchase agreements open van 23,8 miljoen euro. Zij hebben een looptijd tot half januari 2015.

Handelsschulden: 3.030.917 EUR

Onder de handelsschulden staan op het einde van 2014 openstaande facturen van VMSW-leveranciers. De facturen voor infrastructuurwerken maken hier deel van uit.

Saldi op rekening-courant: 445.460.719 EUR

Op het einde van 2014 houden de sociale huisvestingsmaatschappijen op de gewone rekening-courant een saldo van 350,1 miljoen euro aan. Dat is een stijging met 49,1 miljoen euro tegenover einde 2013. Op de langetermijn rekening-courant houden zij een saldo van 95,3 miljoen euro aan. Dat is een daling met 19,3 miljoen euro tegenover einde 2013.

Rekening-courant huurwaarborgen: 58.145.257 EUR

Einde 2014 staat een bedrag van 58,1 miljoen euro aan huurwaarborgen uit op individuele rekeningen op naam van de huurder voor rekening van 63 sociale huisvestings-maatschappijen.

Fonds voor de financiering van de VMSW: -4.825.629 EURO

Het besluit tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de VMSW bepaalt dat de VMSW een intern financieringsfonds beheert waarin alle inkomsten en uitgaven van de beheersvergoeding afzonderlijk worden geboekt. Die beheersvergoeding bestaat voornamelijk uit drie grote groepen vergoedingen: een vergoeding voor de dienstverlening gekoppeld aan de leningen die de VMSW verstrekt, een vergoeding voor de ondersteuning van de verhuuractiviteiten en een vergoeding voor de ondersteuning van verkoopactiviteiten.

De VMSW mag uit het fonds jaarlijks een bedrag putten ter financiering van haar werkingskosten. Het gaat voor boekjaar 2014 om een kleine 14,4 miljoen euro. Dit bedrag werd uit het fonds genomen en als bedrijfsopbrengst geboekt.

Einde 2014 ziet het fonds er als volgt uit:

FONDS VOOR DE FINANCIERING VAN DE VMSW				
	Bewegingen 2012	Bewegingen 2013	Bewegingen 2014	Cumul 2012+2014
Som geïnde beheersvergoedingen	10.358.043,88	10.726.196,22	16.888.752,84	37.972.992,94
Afname uit het fonds	14.105.621,69	14.304.000,00	14.389.000,00	42.798.621,69
Tekort	-3.747.577,81	-3.577.803,78	2.499.752,84	-4.825.628,75

Voor het tekort aan geïnde beheersvergoeding werd in het verleden een waardevermindering aangelegd. In 2014 werd meer geïnd dan er aan beheersvergoeding uit het fonds werd gehaald. Daarom werd de eerder aangelegde waardevermindering deels teruggenomen.

Voor het resterende tekort van 4.825.629 euro bestaat nog een waardevermindering.

Schulden m.b.t. belastingen: 1.068.759 EUR

In deze rubriek staan op het jaareinde voornamelijk de nog te ontvangen aanslagbiljetten voor onroerende voorheffing, de verschuldigde btw over de maand december en de verschuldigde bedrijfsvoorheffing op bezoldigingen die beide in de maand januari 2015 werden betaald.

Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten: 950.088 EUR

De belangrijkste posten in deze rubriek zijn de voorziening aangelegd voor vakantiegeld en de schuld aan het fonds voor overheidspensioenen evenals het voorschot RSZ die beide in de maand januari 2015 werden betaald.

Premies rationeel energieverbruik: 3.145.845 EUR

De VMSW is doorgeefluik van bepaalde premies betreffende rationeel energiegebruik. De VMSW verifieert de subsidieaanvragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en staat in voor de uitbetaling van de premies en de opvolging van het fonds. Verkregen interesten moeten toegevoegd worden aan het fonds.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 131.642.364 EUR

De overlopende rekeningen van het passief bevatten de toe te rekenen kosten (interesten leningen bank, interesten op interestruilovereenkomsten, de toe te kennen fee voor de huurwaarborgen en premie gewestwaarborg) en de over te dragen opbrengsten (verdisconteerde interesten commercial paper en wederbeleggingsvergoeding n.a.v. de duurtijdverlenging van leningen).

III. RESULTATENREKENING

WINST VAN HET BOEKJAAR

	31.12.2014	31.12.2013	Mutatie
Bedrijfswinst	-10.348.632,74	-9.850.332,62	-498.300,12
Financiële winst	7.187.296,83	13.822.666,94	-6.635.370,11
Winst uit normale bedrijfsuitoefening	-3.161.335,91	3.972.334,32	-7.133.670,23
Uitzonderlijke winst	248.999,58	248.391,79	607,79
Winst van het boekjaar vóór belastingen	-2.912.336,33	4.220.726,11	-7.133.062,44
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	3.658.842,11	3.382.934,12	275.907,99
Belastingen op het resultaat	0,00	0,00	0,00
Resultaat van het boekjaar	746.505,78	7.603.660,23	-6.857.154,45

BEDRIJFSRESULTAAT

	31.12.2014	31.12.2013	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	17.804.927,79	18.320.721,40	-515.793,61
Bedrijfskosten	28.153.560,53	28.171.054,02	-17.493,49
Bedrijfsresultaat	-10.348.632,74	-9.850.332,62	-498.300,12

Het bedrijfsresultaat eindigt met een verlies van 10,349 miljoen euro. Het resultaat is 0,498 miljoen euro meer negatief dan in boekjaar 2013.

Overzicht van de bedrijfsopbrengsten

	31.12.2014	31.12.2013	Mutatie
Verkopen drukwerk en bestekken infrastructuur	71.944,43	168.733,66	-96.789,23
Beheersvergoedingen	14.567.582,71	14.613.672,90	-46.090,19
Verhuring onroerende goederen	2.153.090,11	2.218.913,00	-65.822,89
Commissieloon schuldsaldoverzekering	665.886,74	909.207,18	-243.320,44
Diverse terugvorderingen	287.297,30	352.996,22	-65.698,92
Andere	59.126,50	57.198,44	1.928,06
Totaal bedrijfsopbrengsten	17.804.927,79	18.320.721,40	-515.793,61

De bedrijfsopbrengsten zijn in boekjaar 2014 gedaald met 0,516 miljoen euro. Het commissieloon op de schuldsaldoverzekeringen kent een daling met 0,243 miljoen euro door een lagere deelname in de winst van de verzekeringsmaatschappij.

Overzicht van de bedrijfskosten

	31.12.2014	31.12.2013	Mutatie
Handelsgoederen: drukwerk, gronden	11.454,78	37.795,42	-26.340,64
Diensten en diverse goederen	8.574.353,88	4.242.538,30	4.331.815,58
Bezoldigingen en sociale lasten	17.315.859,97	16.743.878,98	571.980,99
Afschrijvingen en waardeverminderingen	2.654.592,61	2.331.814,23	322.778,38
Voorzieningen	-860.195,72	4.365.339,19	-5.225.534,91
Andere	457.495,01	449.687,90	7.807,11
Totaal bedrijfskosten	28.153.560,53	28.171.054,02	-17.493,49

De bedrijfskosten zijn in boekjaar 2014 gedaald met afgerond 17.000 euro.

De groep van de diensten en diverse goederen kent een aanzienlijke stijging. Dat is te verklaren door de beheersvergoeding voor bemiddeling hypothecair krediet. In 2013 werd zij niet geboekt omdat die kost geprovisioneerd was in boekjaar 2012.

Binnen de voorzieningen doet zich een merkelijke kostendaling voor die verband houdt met het fonds voor de financiering van de VSMW. In 2013 werd een waardevermindering geboekt op het fonds ten bedrage van 3,577 miljoen euro. In boekjaar 2014 werd 2,499 miljoen euro waardevermindering teruggenomen. Tussen de boekjaren doet zich dus kostenmutatie voor van 6,077 miljoen euro in dit fonds voor de financiering van de VMSW.

FINANCIEEL RESULTAAT

	31.12.2014	31.12.2013	Mutatie
Financiële opbrengsten	247.966.321,09	224.296.316,10	23.670.004,99
Financiële kosten	240.779.024,26	210.473.649,16	30.305.375,10
Financieel resultaat	7.187.296,83	13.822.666,94	-6.635.370,11

Het financieel resultaat daalt met 6,635 miljoen euro ten opzichte van boekjaar 2013.

Overzicht van de financiële opbrengsten

	31.12.2014	31.12.2013	Mutatie
Dividenden	522.783,21	604.398,56	-81.615,35
Opbrengsten uit vorderingen:			
- Interesten op kredieten aan SHM's	118.834.630,65	109.509.274,52	9.325.356,13
- Interesten op tekorten op R/C SHM's	24.824,72	23.717,96	1.106,76
- Interesten op hypothecaire leningen	43.704.734,63	40.085.334,38	3.619.400,25
Beleggingsopbrengsten	2.593.814,48	3.445.038,62	-851.224,14
Opbrengsten interestruilovereenkomsten	1.718.904,04	3.123.698,70	-1.404.794,66
Opbrengsten uit subsidies:			
- Afschrijvingen kapitaalsubsidies <1994	945.979,42	945.979,42	0,00
- Afschrijvingen kapitaalsubsidies NFS1-huur + koop	40.027.261,92	38.666.325,36	1.360.936,56
- Afschrijvingen kapitaalsubsidies NFS2-huur	26.392.294,56	22.687.910,15	3.704.384,41
- Interestsubsidie	12.607.969,15	4.667.690,90	7.940.278,25
- Afschrijvingen subsidie passiefwoningen	4.893,61	4.893,61	0,00
Overige	588.230,70	532.053,92	56.176,78
Totaal financiële opbrengsten	247.966.321,09	224.296.316,10	23.670.004,99

De financiële opbrengsten stijgen met 23,670 miljoen euro tegenover boekjaar 2013.

- De interesten op vorderingen op sociale huisvestingsmaatschappijen zijn gestegen met 9,325 miljoen euro. De renteloze leningen binnen NFS2 worden opgevolgd door marktconforme leningen binnen het nieuwe financieringssysteem FS3. De sociale woonactor ontvangt een tussenkomst in de leningslast, waardoor het krediet in opnamefase renteloos zou moeten zijn en in de terugbetalingsfase zou moeten leiden tot een financiering aan -1%.
- De interesten op hypothecaire vorderingen zijn gestegen met 3,619 miljoen euro; in boekjaar 2014 werd 626,5 miljoen euro aan kapitaal opgenomen. Dat is 475,1 miljoen euro meer dan in boekjaar 2013.
- De beleggingsopbrengsten (op termijndeposito's, obligaties en rubriekrekening) zijn tegenover boekjaar 2013 gedaald met 0,851 miljoen euro – de kortetermijnrentevoeten zijn gedaald in 2014 tegenover 2013. Daarnaast waren er ook minder liquiditeiten te beleggen.
- De opbrengsten van de lopende interestruilovereenkomsten (IRS) mogen eigenlijk nooit los gezien worden van de onderliggende lening. Hetzelfde geldt overigens voor de kosten. De VMSW sluit immers interestruilovereenkomsten af om het renterisico op aangegane leningen in te dekken (en niet om speculatieve redenen). Voor de lopende IRS-contracten werd een vlottende rentevoet gewisseld voor een vaste. Wanneer de vlottende rentevoeten dalen, dalen de opbrengsten uit interestruilovereenkomsten.
- De afschrijvingen van de kapitaalsubsidies stijgen met 5,066 miljoen euro en de interestsubsidies stijgen met 7,940 miljoen euro tegenover boekjaar 2013.

Overzicht van de financiële kosten

	31.12.2014	31.12.2013	Mutatie
Kosten m.b.t. schulden:			
- Interesten op bankleningen	198.834.822,41	177.053.353,09	21.781.469,32
- Kosten interestruilovereenkomsten	10.222.072,76	12.690.500,05	-2.468.427,29
- Premies gewestwaarborg	9.689.710,02	4.218.218,48	5.471.491,54
- Interesten op overige leningen	11.834.199,53	12.373.139,34	-538.939,81
- FS3 interest op uitstaande tegemoetkoming	8.094.388,87	2.635.532,89	5.458.855,98
Kosten m.b.t. rekeningen-courant:			
- Interesten op R/C SHM's LT	690.593,61	477.317,37	213.276,24
- Interesten op R/C SHM's gewoon	490.857,75	462.498,12	28.359,63
- Interesten op huurwaarborgen	343.354,23	284.910,70	58.443,53
- Disconto interestneutrale R/C	-12.937,71	-20.908,73	7.971,02
Bank- en beleggingskosten	17.429,89	34.012,56	-16.582,67
Interesten op portefeuille energieprijzen	16.063,12	26.253,23	-10.190,11
Waardeverminderingen en provisies			
- WV Obligaties	0,00	-20.913,73	20.913,73
- WV hypothecaire dossiers in achterstand + dubieuze	509.876,50	257.427,97	252.448,53
Overige	48.593,28	2.307,82	46.285,46
Totaal financiële kosten	240.779.024,26	210.473.649,16	30.305.375,10

De financiële kosten stijgen met 30,305 miljoen euro in vergelijking met boekjaar 2013.

- De interestlasten op bankleningen stijgen met 21,8 miljoen euro ten opzichte van boekjaar 2013 omwille van de grotere uitstaande schuld. De schuldpositie is tegenover einde 2013 gestegen met 809,9 miljoen euro. In boekjaar 2014 werd voor een totaal van 1.098 miljoen euro aan leningen opgenomen.
- De interestlasten op overige leningen dalen met 0,539 miljoen euro; deze leningen zijn namelijk op één uitzondering na (Vlabinvest) aflopend.
- De betaalde premies voor gewestwaarborg liggen in vergelijking met 2013 5,471 miljoen euro hoger, dit door het grote volume aan leningsopnames in 2014.
- De interestlasten op de uitstaande tegemoetkoming FS3 zijn toegenomen met 5,459 miljoen euro. Op de geactualiseerde waarde van de toekomstige tussenkomsten in de leningslasten worden interesten bijgerekend.
- De rentelasten die de VMSW betaalt op positieve saldi op de gewone rekening-courant zijn gestegen met 0,028 miljoen miljoen euro. De stijging is toe te schrijven aan hogere uitstaande saldi.
Op de langetermijnrekening-courant zijn de rentelasten gestegen met 0,213 miljoen euro. Voor 2013 werd 87,90 miljoen euro belegd aan 0,543%, in 2014 was dat 114,6 miljoen euro aan 0,614%
Op de R/C huurwaarborgen wordt dezelfde rentevoet gegeven als op de langetermijn-rekening-courant, dus 0,614% voor 2014. Door de hogere rentevoet en het hogere uitstaand saldo stijgt de rentekost met 0,058 miljoen euro

UITZONDERLIJK RESULTAAT

	31.12.2014	31.12.2013	Mutatie
Uitzonderlijke opbrengsten	326.435,94	281.750,16	44.685,78
Uitzonderlijke kosten	77.436,36	33.358,37	44.077,99
Uitzonderlijk resultaat	248.999,58	248.391,79	607,79

Het uitzonderlijk resultaat is vergelijkbaar met boekjaar 2013. De uitzonderlijke opbrengsten worden voornamelijk gehaald uit meerwaarden bij realisatie van vaste activa.

De uitzonderlijke kosten hebben onder andere betrekking op procedurekosten in het kader van hypothecaire vorderingen.

IV. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De te bestemmen winst van afgerond 746.506 euro werd conform de statuten integraal gereserveerd onder de beschikbare reserves.

V. UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS

Het globale resultaat kan als volgt over de verschillende fondsen uitgesplitst worden:

UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS			
	2014	2013	Vershil
ALESH	-10.601.652,72	-10.989.250,25	387.597,53
NFS-Koop	-3.653.961,73	7.531.795,88	-11.185.757,61
NFS1-Huur	2.618.848,26	2.790.235,93	-171.387,67
NFS2-Huur	-637.210,33	562.879,48	-1.200.089,81
FS3-Huur	-1.653.266,59	-772.411,02	-880.855,57
VMSW excl. fondsen	14.673.748,89	8.480.410,21	6.193.338,68
Totaal	746.505,78	7.603.660,23	-6.857.154,45

2. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	20/28	35.146.509,66	33.783.600,86
Oprichtingskosten	20		
Immateriële vaste activa	21	2.168.353,90	2.007.901,97
Materiële vaste activa	22/27	29.455.317,06	28.252.909,79
Terreinen en gebouwen	22	28.630.234,17	27.488.604,90
Installaties, machines en uitrusting	23	705.291,76	645.720,37
Meubilair en rollend materieel	24	119.791,13	114.950,36
Overige materiële vaste activa	26	0,00	3.634,16
Activa in aanbouw	27	0,00	0,00
Financiële vaste activa	28	3.522.838,70	3.522.789,10
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	3.521.665,44	3.521.665,44
Deelnemingen	282	3.521.665,44	3.521.665,44
Andere financiële vaste activa	284/8	1.173,26	1.123,66
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	1.173,26	1.123,66
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	9.141.718.053,07	8.079.051.259,85
Vorderingen op meer dan één jaar	29	8.586.734.582,36	7.523.561.406,69
Overige vorderingen	291	8.586.734.582,36	7.523.561.406,69
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	15.220.674,09	14.658.549,71
Voorraden	30/36	15.220.674,09	14.658.549,71
Handelsgoederen	34	20.441,03	25.667,43
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	15.200.233,06	14.632.882,28
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	389.330.365,71	401.453.589,14
Handelsvorderingen	40	332.769,93	372.627,67
Overige vorderingen	41	388.997.595,78	401.080.961,47
Geldbeleggingen	50/53	93.038.820,65	93.990.651,18
Overige beleggingen	51/53	93.038.820,65	93.990.651,18
Liquide middelen	54/58	32.634.175,15	26.675.198,76
Overlopende rekeningen	490/1	24.759.435,11	18.711.864,37
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	9.176.864.562,73	8.112.834.860,71

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	2.302.495.002,25	2.255.972.999,22
Kapitaal	10	133.065.125,00	133.065.125,00
Geplaatst kapitaal	100	133.065.125,00	133.065.125,00
Herwaarderingsmeerwaarden	12	5.621.877,35	5.635.936,78
Reserves	13	896.929.066,42	896.182.560,64
Wettelijke reserve	130	13.306.512,50	13.306.512,50
Belastingvrije reserves	132	40.557.108,59	40.557.108,59
Beschikbare reserves	133	843.065.445,33	842.318.939,55
Overgedragen winst (verlies)	14		
Kapitaalsubsidies	15	1.266.878.933,48	1.221.089.376,80
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	87.798.914,06	83.654.035,32
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	18.993.008,97	17.353.451,85
Belastingen	161	0,00	0,00
Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	1.053.690,54	947.294,99
Overige risico's en kosten	163/5	17.939.318,43	16.406.156,86
Uitgestelde belastingen	168	68.805.905,09	66.300.583,47
SCHULDEN	17/49	6.786.570.646,42	5.773.207.826,17
Schulden op meer dan één jaar	17	5.896.939.478,73	4.884.019.986,34
Financiële schulden	170/4	5.838.789.463,39	4.830.815.195,47
Kredietinstellingen	173	5.213.634.203,43	4.367.934.510,30
Overige schulden	174	625.155.259,96	462.880.685,17
Overige schulden	178/9	58.150.015,34	53.204.790,87
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	757.988.803,91	771.982.265,63
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	267.979.989,70	303.145.348,19
Financiële schulden	43	23.874.625,00	34.297.231,08
Kredietinstellingen	430/8	0,00	2.098.931,08
Overige leningen	439	23.874.625,00	32.198.300,00
Handelsschulden	44	3.030.916,71	3.488.163,79
Leveranciers	440/4	3.030.916,71	3.488.163,79
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	2.018.846,30	3.021.995,44
Belastingen	450/3	1.068.758,55	1.721.564,12
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	950.087,75	1.300.431,32
Overige schulden	47/48	461.084.426,20	428.029.527,13
Overlopende rekeningen	492/3	131.642.363,78	117.205.574,20
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	9.176.864.562,73	8.112.834.860,71

3. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Bedrijfsopbrengsten	70/74	17.804.927,79	18.320.721,40
Omzet	70	17.458.503,99	17.910.526,74
Voorraad goederen in bewerking en gereed product	71	41,03	80,86
Andere bedrijfsopbrengsten	74	346.382,77	410.113,80
BEDRIJFSKOSTEN			
Bedrijfskosten	60/64	28.153.560,53	28.171.054,02
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	11.454,78	37.795,42
Aankopen	600/8	573.538,13	1.659.718,03
Afname (toename) van de voorraad	609	(562.083,35)	(1.621.922,61)
Diensten en diverse goederen	61	8.574.353,88	4.242.538,30
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	17.315.859,97	16.743.878,98
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	2.654.592,61	2.331.814,23
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	631/4	0,00	0,00
Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen)	635/7	-860.195,72	4.365.339,19
Andere bedrijfskosten	640/8	457.495,01	449.687,90
BEDRIJFSWINST (VERLIES)	9901	(10.348.632,74)	(9.850.332,62)
FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Financiële opbrengsten	75	247.966.321,09	224.296.316,10
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	522.783,21	604.398,56
Opbrengsten uit vlottende activa	751	166.876.919,38	156.187.064,18
Andere financiële opbrengsten	752/9	80.566.618,50	67.504.853,36
FINANCIËLE KOSTEN			
Financiële kosten	65	240.779.024,26	210.473.649,16
Kosten van schulden	650	240.187.061,47	210.174.561,31
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	651	509.876,50	236.514,24
Andere financiële kosten	652/9	82.086,29	62.573,61
WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	9902	-3.161.335,91	3.972.334,32
UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN			
Uitzonderlijke opbrengsten	76	326.435,94	281.750,16
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	762		
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	206.997,92	250.883,17
Andere uitzonderlijke opbrengsten	764/9	119.438,02	30.866,99

UITZONDERLIJKE KOSTEN			
Uitzonderlijke kosten	66	77.436,36	33.358,37
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten - Toevoegingen (bestedingen)	662	0,00	0,00
Minderwaarde bij de realisatie van vaste activa	663	2.847,81	10.678,60
Andere uitzonderlijke kosten	664/8	74.588,55	22.679,77
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	9903	-2.912.336,33	4.220.726,11
ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN	780	3.658.842,11	3.382.934,12
OVERBOEKINGEN NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN	680		
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			
Belastingen op het resultaat	67/77	0,00	0,00
Belastingen	670/3	0,00	0,00
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77		
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	9904	746.505,78	7.603.660,23
ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	789		
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	9905	746.505,78	7.603.660,23

4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst-(verlies)saldo	9906	746.505,78	7.603.660,23
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	746.505,78	7.603.660,23
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
Aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	746.505,78	7.603.660,23
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
Aan de wettelijke reserves	6920		
Aan de overige reserves	6921	746.505,78	7.603.660,23
Over te dragen winst (verlies)	(14)		
Tussenkomst van de vennoten (of de eigenaar) in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/6		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Andere rechthebbenden	696		

5. TOELICHTING

STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA

	Codes	Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten (post 21)
Aanschaffingswaarde		
Per einde van het vorige boekjaar	8052P	12.847.783,48
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	1.235.515,52
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	
Per einde van het boekjaar	8052	14.083.299,00
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)		
Per einde van het vorige boekjaar	8122P	10.839.881,51
Geboekt	8072	1.075.063,59
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	
Per einde van het boekjaar	8122	11.914.945,10
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	211	2.168.353,90

STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA

	Codes	Terreinen en gebouwen (post 22)	Codes	Installaties, machines en uitrusting (post 23)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8191P	41.810.237,39	8192P	2.563.382,52
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	2.475.581,54	8162	272.050,87
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	26.853,41	8172	
Overboeking van een post naar een andere	8181		8182	
Per einde van het boekjaar	8191	44.258.965,52	8192	2.835.433,39
Meerwaarden				
Per einde van het vorige boekjaar	8251P	5.562.463,03	8252P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8211		8212	
Afgeboekt	8231	14.059,43	8232	
Per einde van het boekjaar	8251	5.548.403,60	8252	
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)				
Per einde van het vorige boekjaar	8321P	19.884.095,52	8322P	1.917.662,15
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8271	1.316.511,07	8272	212.479,48
Teruggenomen	8281		8282	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	23.471,64	8302	
Per einde van het boekjaar	8321	21.177.134,95	8322	2.130.141,63
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(22)	28.630.234,17	(23)	705.291,76

	Codes	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Codes	Overige materieële vaste activa (post 26)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8193P	1.790.676,35	8195P	75.783,48
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	54.592,89	8165	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	37.643,79	8175	28.175,38
Overboeking van een post naar een andere	8183		8185	
Per einde van het boekjaar	8193	1.807.625,45	8195	47.608,10
Meerwaarden				
Per einde van het vorige boekjaar	8253P		8255P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8213		8215	
Afgeboekt	8233		8235	
Per einde van het boekjaar	8253	0,00	8255	
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)				
Per einde van het vorige boekjaar	8323P	1.675.725,99	8325P	72.149,32
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8273	49.752,12	8275	786,35
Teruggenomen	8283		8285	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	37.643,79	8305	25.327,57
Per einde van het boekjaar	8323	1.687.834,32	8325	47.608,10
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(24)	119.791,13	(26)	0,00

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Onder- nemingen met deelnemings- verhouding	Codes	Andere ondernemingen - vorderingen
1. Deelnemingen en aandelen		(post 282)		(post 284)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8392P	3.521.665,44	8393P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8362		8363	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8372		8373	
Per einde van het boekjaar	8392	3.521.665,44	8393	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(282)	3.521.665,44	(284)	
2. Vorderingen		(post 283)		(post 285/8)
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	283P		285/8P	1.123,66
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Toevoegingen	8582		8583	173,60
Terugbetalingen	8583		8593	124,00
Overige mutaties			8633	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(283)		(285/8)	1.173,26

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	rechtstreeks		dochter	Jaarrekening per	Munteenheid	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%				
Domus Flandria NV, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel btw BE 0436 825 642	50.250	25,06		31.12.2013	EUR	15.975.435	1.178.652
Atrium 1 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel btw BE 0457 821 390	40	40,00		31.12.2013	EUR	80.576	-3.294
Atrium 2 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel btw BE 0460 775 437	410	41,00		31.12.2013	EUR	61.973	6.197

GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51		
Boekwaarde verhoogd met het opgevraagde bedrag	8681		
Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Vastrentende effecten	52	37.421.930,95	46.404.898,95
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	55.616.889,70	47.585.752,23
Met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:			
Hoogstens één maand	8686	20.116.889,70	20.085.752,23
Meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687		
Meer dan één jaar	8688	35.500.000,00	27.500.000,00

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Verkrege interesten leningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen	11.994.472,52
Verkrege interesten hypothecaire vorderingen	2.187.376,27
Verkrege rentesubsidies leningen UP KV en Rollend Grondfonds	6.080.245,56
Verkrege rentesubsidies leningen FS3	1.995.760,68

STAAT VAN HET KAPITAAL

	Codes	Bedragen	Aantal
Maatschappelijk kapitaal			
Geplaatst kapitaal			
Per einde van het vorige boekjaar	100P	133.065.125,00	26.613.025
Per einde van het boekjaar	(100)	133.065.125,00	26.613.025
Samenstelling van het kapitaal			
Soorten aandelen			
Aandelen op naam	8702	133.065.125,00	26.613.025

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Deelname%	Nominale waarde per aandeel: 5 EUR
Vlaams Gewest	26.610.725	99,9914%	
Provincie Antwerpen	460	0,0017%	
Provincie Vlaams-Brabant	460	0,0017%	
Provincie Limburg	460	0,0017%	
Provincie Oost-Vlaanderen	460	0,0017%	
Provincie West-Vlaanderen	460	0,0017%	
Totaal	26.613.025	100%	133.065.125 EUR

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

Uitsplitsing van de post 163/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Voorzieningen voor hangende geschillen	1.318.945,66
Voorziening voor marktrisico	16.543.458,77

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	(post 42)	Codes	(post 17)	Codes	(post 17)
Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan één jaar, naargelang hun resterende looptijd		hoogstens één jaar		meer dan één jaar, doch hoogstens vijf jaar		meer dan vijf jaar
Financiële schulden	8801	267.979.989,70	8802	894.638.744,08	8803	4.944.150.719,31
Kredietinstellingen	8841	252.503.153,04	8842	832.657.084,55	8843	4.380.977.118,88
Overige leningen	8851	15.476.836,66	8852	61.981.659,53	8853	563.173.600,43
Overige schulden	8901		8902	4.758,02	8903	58.145.257,32
Totaal	(42)	267.979.989,70	8912	894.643.502,10	8913	5.002.295.976,63
Gewaarborgde schulden						Boekjaar
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden						
Financiële schulden					8921	5.448.760.023,24
Kredietinstellingen					8961	5.448.760.023,24
Totaal					9061	5.448.760.023,24
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten						Boekjaar
Belastingen						
Niet-vervallen belastingschulden					9073	836.652,47
Geraamde belastingschulden					450	232.106,08
Bezoldigingen en sociale lasten						
Vervallen schulden ten aanzien van de RSZ					9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten					9077	950.087,75

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Toe te rekenen interesten leningen	115.410.229,98
Toe te rekenen kosten IRS	4.573.747,59
Over te dragen opbrengsten Wederbeleg NAV duurtijdverlenging	11.291.294,26

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt			
Andere bedrijfsopbrengsten	740		
Exploitatiesubsidies			
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	288	289
Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	250,1	247,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	365.918	366.783
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	11.737.334,26	11.382.154,10
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.610.474,71	1.484.424,19
Andere personeelskosten	623	1.152.003,67	1.088.800,67
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	2.816.047,33	2.788.500,02
Voorzieningen voor pensioenen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	2.180.611,88	5.084.954,76
Bestedingen en terugnemingen	9116	3.040.807,60	719.615,57
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	333.697,20	325.220,69
Andere	641/8	123.797,81	124.467,21
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op afsluitdatum	9096		
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening:			
Kapitaalsubsidies	9125	67.370.429,51	60.479.155,13
Interestsubsidies	9126	12.607.969,15	4.667.690,90
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Meerwaarde op vastrentende effecten			
WAARDEVERMINDERING OP VLOTTENDE ACTIVA			
Geboekt	6510	608.131,30	279.845,91
Teruggenomen	6511	98.254,80	43.331,67
ANDERE FINANCIËLE KOSTEN			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter:			
Toevoegingen	6560		
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten			

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten (post 764/9)		
Andere uitzonderlijke opbrengsten		112.000,00
Verkoop materieel en meubilair		7.438,02
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten (post 664/8)		
Nalatigheids- en verwijlinteressen		7.651,72
Andere uitzonderlijke kosten		55.941,30
Procedurekosten hypothecaire vorderingen		10.995,53

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar		
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9134	
Geraamde belastingsupplementen	9135	
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren		
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9138	
Geraamde belastingsupplementen	9139	
Bron van belastinglatenties		
Actieve latenties	9141	

BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde:			
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	15.766,43	5.114,08
Door de onderneming	9146	5.264.881,21	3.697.373,51
Ingehouden bedragen ten laste van derden als:			
Bedrijfsvoorheffing	9147	3.328.976,02	3.023.032,65
Roerende voorheffing	9148	1.765,03	2.503,76

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken	9161/9171	
Pand op het handelsfonds	9181	
Pand op andere activa		
Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	3.737.914,59
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa	9201	
Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen		
Verplichtingen t.o.v. sociale huisvestingsmaatschappijen		
Huursector		
Koopsector (hypotheccair krediet)		

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële vaste activa	(282/3)	3.521.665,44	3.521.665,44
Deelnemingen	(282)	3.521.665,44	3.521.665,44
Achtergestelde vorderingen	9272		
Andere vorderingen	9282		

FINANCIËLE BETREKKINGEN

MET BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS

	Codes	Boekjaar
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon:		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	65.475,90
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	

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

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	30.979,99

6. SOCIALE BALANS

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	4. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	191,7	100,9	250,1	247,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	274.929	90.989	365.918	366.783
Personeelskosten	102	11.114.010,73	3.385.801,91	14.499.812,64	13.955.378,96
Bedrag v/d voordelen bovenop het loon	103				

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	184	104	245,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	179	103	240,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	3		3,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113	2	1	2,4
Volgens het geslacht				
Mannen	120	82	26	92,9
Lager onderwijs	1200	3	2	4,6
Secundair onderwijs	1201	29	7	33,2
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	20	8	23,0
Universitair onderwijs	1203	30	9	32,1
Vrouwen	121	102	78	152,8
Lager onderwijs	1210	4	11	12,1
Secundair onderwijs	1211	47	43	75,5
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	17	12	24,2
Universitair onderwijs	1213	34	12	41,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	4		4,0
Bedienden	134	179	102	239,7
Arbeiders	132	1	2	2,0
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	Uitzendkrachten	Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de onderneming	152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers dat tijdens het boekjaar in het personeelsregister werd ingeschreven	205	32	3	33,9
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	13	3	14,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	14		14,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213	5		5,0

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	27	9	32,1
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	8	8	12,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	14	1	14,5
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313	5		5,0
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	2	3	3,0
Brugpensioen	341			
Afdanking	342	3	1	3,8
Andere reden	343	22	5	25,3
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de opleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801	86	5811	142
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1.277	5812	2.252
Kosten voor de onderneming	5803	80.658,39	5813	124.963,79
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	80.658,39	58131	124.963,79

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5821	4	5831	12
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	30	5832	118
Kosten voor de onderneming	5823	1.943,60	5833	5.706,59

7. WAARDERINGSREGELS

ACTIEF

VASTE ACTIVA

Alle afschrijvingen op vaste activa worden lineair en pro rata temporis berekend, vanaf de maand dat de activa in gebruik worden genomen.

Immateriële vaste activa

- Kosten van computersoftware worden geactiveerd vanaf 1000 euro per eenheid.
- De afschrijvingen worden vanaf 1998 als volgt berekend: lineair over drie jaar.
Voor de software aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 1 januari 1998 lineair worden afgeschreven over de resterende levensduur berekend volgens de nieuwe afschrijvingstermijn.

Materiële vaste activa

- De materiële vaste activa omvatten:
 - A. Terreinen en gebouwen
 - B. Installaties, machines en uitrusting
 - C. Meubilair en materiaal
 - D. Vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht (niet aanwezig bij de VMSW)
 - E. Andere materiële vaste activa
 - F. Vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen
- Aankopen worden in de regel geactiveerd wanneer de eenheidsprijs hoger is dan 1000 euro. Bepaalde aankopen met een eenheidsprijs kleiner dan 1000 euro worden soms toch geactiveerd omdat ze een onderdeel vormen van een groter geheel waarvan de totale kostprijs wel veel hoger is dan 1000 euro. De aankopen worden voor de aankoopwaarde, het bedrag van de niet-afgetrokken btw inbegrepen, op het actief van de balans geboekt.
- Kosten ten gevolge van verbetering en onderhoud mogen worden geactiveerd op voorwaarde dat deze meer dan 50% van de vervangingswaarde van het oorspronkelijk actief bedragen en deze kosten verondersteld worden:
 - 1) de capaciteit te verhogen en/of
 - 2) de technische mogelijkheden te verbeteren en/of
 - 3) de oorspronkelijke geschatte levensduur te verlengen en/of
 - 4) het actief in overeenstemming te brengen met veiligheidsvoorschriften en/of milieureglementeringen.Courante onderhouds- en herstellingswerken worden volledig ten laste van de resultatenrekening genomen in het jaar dat ze werden uitgevoerd.
- Materiële vaste activa kunnen worden geherwaardeerd wanneer blijkt dat de marktwaarde op een duurzame wijze hoger zou liggen dan de boekwaarde. Deze correctie wordt geboekt tegenover de rubriek herwaarderingsmeerwaarden op de passiefzijde van de balans. De herwaarderingsmeerwaarden worden afgeschreven over de resterende levensduur van het actiefbestanddeel rechtstreeks tegenover de initiële geboekte meerwaarde op de balans.
Bij een latere waardevermindering mag de herwaarderingsmeerwaarde worden afgeboekt tot beloop van het nog niet afgeschreven gedeelte van de meerwaarde.

A. Terreinen en gebouwen

De aankopen worden voor hun aankoopwaarde of bouwwaarde op het actief van de balans geboekt, het bedrag van de niet-afgetrokken btw met betrekking tot de gebouwen inbegrepen.

Voor de passiefwoningen in Wachtebeke worden de erelonen mee geactiveerd.

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- de administratieve gebouwen: lineair over 33 jaar;
- de inrichting van de administratieve gebouwen: lineair over 10 jaar;
- de verhuurde gebouwen: lineair over 66 jaar;
 - vanaf 1970 voor de woningen in Wachtebeke;
 - vanaf 1975 voor de woningen in Knokke-Heist;
 - vanaf 1970 voor de woningen in Zelzate;
 - vanaf 1971 voor de appartementen in Zelzate.
- verhuurde woningen in Lokeren - project Hoedhaar: lineair over 33 jaar;
- passiefwoningen in Wachtebeke: lineair over 33 jaar;
- de gevelrenovatie van de verhuurde woningen in Wachtebeke: lineair over 50 jaar vanaf 1986;
- de herwaarderingsmeerwaarden van de verhuurde woningen geboekt in 1990: lineair over de resterende afschrijvingsduur van de gebouwen;
- de aanschaffingsprijs van wederingekochte woningen wordt afgeschreven over de resterende levensduur van de verhuurde gebouwen;
- het gebouw gelegen in Dilsen: lineair over 66 jaar;
- de tentoonstellingsruimte in Oostende 'Stene': lineair over 30 jaar.

B. Installaties, machines en uitrusting

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- installaties en machines Koloniënstraat: lineair over tien jaar;
- telefooninstallatie: lineair over vijf jaar;
- computerhardware: lineair over drie jaar.

Voor de hardware aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 1 januari 1998 lineair worden afgeschreven over de resterende levensduur, berekend volgens de nieuwe afschrijvingsduur.

C. Meubilair en rollend materieel

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- meubilair: lineair over tien jaar;
- computermeubilair: lineair over vijf jaar;
- kantoomaterieel: lineair over vijf jaar;
- rollend materieel: lineair over vijf jaar.

E. Overige materiële vaste activa

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- kosten van inrichting van gehuurde gebouwen: lineair over tien jaar

Financiële vaste activa

- De deelnemingen en aandelen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde.
- Waardevermindering in geval van duurzame minderwaarde, rekening houdend met de vooruitzichten en de rentabiliteit van de onderneming.
- De vorderingen en borgtochten in contanten worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De VMSW stelt geen geconsolideerde jaarrekening op met Atrium 1 en Atrium 2 omwille van volgende redenen:

- 1) Controlepercentage: de controle in Atrium 1 en 2 is doorbroken doordat de VMSW slechts 25,06% in Domus Flandria aanhoudt. Het controlepercentage in Atrium 1 en 2 beperkt zich also tot de rechtstreekse controle van respectievelijk 40% en 41% (en dus < 50%).
- 2) Belangenpercentage: het belangenpercentage in Atrium 1 en 2 ontstaat indirect via Domus Flandria waarin de VMSW slechts 25,06% aanhoudt en waarover de VMSW trouwens geen echte controle heeft.
- 3) De deelnemingen in Atrium 1 en 2 zijn niet materieel.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op meer dan één jaar

- De vorderingen worden voor hun nominale waarde geboekt.
- Voor de hypothecaire debiteuren die op het einde van het boekjaar een achterstand vertonen van meer dan 2500 euro of een achterstand ouder dan 360 dagen, wordt een waardevermindering geboekt die gelijk is aan het verschil tussen vordering (omloop + eisbare bedragen) en gedwongen openbare verkoopwaarde van de woning, voor zover dit verschil positief is.

Voorraden en bestellingen in uitvoering

Handelsgoederen:

De voorraad documenten wordt gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde.

Onroerende goederen bestemd voor verkoop:

- De gronden worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun aankoopwaarde, inclusief de financiële interesten die in het verleden werden toegepast, hetzij voor de marktwaarde als deze laatste lager is.
- De gebouwen worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun bouwwaarde, hetzij voor hun marktwaarde indien deze lager is. De bouwwaarde omvat de niet-afgetrokken btw voor de gebouwen die niet binnen de bij artikel 12, § 2, van het btw-wetboek gestelde termijnen konden verkocht worden.

Vorderingen op ten hoogste één jaar

- De vorderingen worden voor hun nominale waarde geboekt.
- Het saldo van de dubieuze debiteuren wordt integraal als waardevermindering in het resultaat genomen.

Geldbeleggingen

- De vastrentende effecten worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde. Wanneer evenwel hun actuariële rendement berekend bij de aankoop, met inachtneming van hun terugbetalingswaarde op de vervaldag, verschilt van hun nominale rendement, wordt het verschil tussen de aanschaffingswaarde en de terugbetalingswaarde pro rata temporis voor de resterende looptijd van de effecten in resultaat genomen als bestanddeel van de renteopbrengst van deze effecten en, naargelang van het geval, toegevoegd aan of afgetrokken van de aanschaffingswaarde van de effecten. De inresultaatneming van dat verschil gebeurt op geactualiseerde basis, uitgaande van het actuariële rendement bij aankoop. Een waardevermindering wordt geboekt indien de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde.
- De tegoeden bij financiële instellingen, o.a. termijnrekeningen en schatkistcertificaten, worden voor hun nominale waarde opgenomen.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

PASSIEF

Kapitaal

Het geplaatste kapitaal en als minpost het niet-opgevraagde kapitaal worden afzonderlijk opgenomen. Het saldo geeft het daadwerkelijk gestorte kapitaal.

Reserves

Jaarlijks moet de wettelijke reserve worden verhoogd met 5% van de nettowinst totdat de wettelijke reserve 10% van het maatschappelijk kapitaal bedraagt

Kapitaalsubsidies

- De kapitaalsubsidies worden gewaardeerd aan nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen.

- Sinds 1994 ontvangt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ter financiering van haar gewone investeringsprogramma's subsidies van het Vlaams Gewest, namelijk 69% van het investeringsvolume voor de huursector en 28% van het investeringsvolume voor de koopsector. Deze subsidies vervangen de jaarlijkse tussenkomst van het Vlaams Gewest in de interesten en aflossingslast van de leningen die de VMSW mocht uitschrijven met gewestwaarborg. Vanaf het programmajaar 1997 worden volgens het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 de vaste subsidiespercentages vervangen door een variabele subsidie die gekoppeld wordt aan de evolutie van de langetermijnrente op het ogenblik dat de begroting vastgesteld wordt. Tijdens het dienstjaar worden de ontvangen subsidies rekening houdend met de uitgestelde belastingen ingeboekt. De subsidies worden verhoogd met de nog te ontvangen subsidies met betrekking tot de jaarlijkse afrekening, eveneens rekening houdend met de uitgestelde belastingen.
- Deze subsidies worden afgeschreven volgens het hiernavolgend schema:
 - Subsidies op de programma's vóór 1994 VB-sector: lineair over 68 jaar;
 - Subsidies op de programma's vóór 1994 KV-sector: lineair over 25 jaar;
 - Subsidies op de programma's vanaf 1994 VB-sector: lineair over 35 jaar;
 - Subsidies op de programma's vanaf 1994 KV-sector, geboekt vóór 2002: lineair over 25 jaar;
 - Subsidies op de programma's vanaf 1994 KV-sector, geboekt vanaf 2002: lineair over 20 jaar.

In het boekjaar 1995 werden de subsidies die betrekking hadden op betalingen verricht in 1994 voor 2/68sten en 2/25sten afgeschreven.

- De kapitaalsubsidies voor de programma's vanaf 2008 voor de huursector (financieringssysteem NFS2) worden vanaf betalingsjaar 2012 degressief afgeschreven volgens een model dat de renteversillen tussen de theoretisch aangegeven leningen en de toegestane leningen berekent. Een tabel met de (vaste) degressieve afschrijvingspercentages wordt bijgehouden in het boekhoudpakket.

De tabel met afschrijvingspercentages vindt u hierna:

Toekomst: kapitaalsubsidies ontvangen vanaf 2012		Verleden: kapitaalsubsidies ontvangen in de jaren 2008 t.e.m. 2011			
Jaar	Degressief model	4 jaar lineair, rest degressief	3 jaar lineair, rest degressief	2 jaar lineair, rest degressief	1 jaar lineair, rest degressief
1	4,40%	2,86%	2,86%	2,86%	2,86%
2	4,60%	2,86%	2,86%	2,86%	4,75%
3	4,53%	2,86%	2,86%	4,77%	4,68%
4	4,46%	2,86%	4,79%	4,69%	4,60%
5	4,40%	4,82%	4,72%	4,62%	4,53%
6	4,32%	4,74%	4,63%	4,54%	4,44%
7	4,24%	4,65%	4,55%	4,45%	4,36%
8	4,16%	4,55%	4,45%	4,36%	4,27%
9	4,08%	4,45%	4,36%	4,27%	4,18%
10	4,00%	4,36%	4,26%	4,17%	4,09%
11	3,90%	4,25%	4,16%	4,07%	3,99%
12	3,81%	4,14%	4,05%	3,96%	3,89%
13	3,71%	4,03%	3,94%	3,86%	3,78%
14	3,61%	3,91%	3,83%	3,75%	3,67%
15	3,50%	3,79%	3,71%	3,63%	3,56%
16	3,39%	3,66%	3,58%	3,51%	3,44%
17	3,27%	3,53%	3,46%	3,38%	3,32%
18	3,15%	3,39%	3,32%	3,25%	3,18%
19	3,02%	3,25%	3,18%	3,11%	3,05%
20	2,89%	3,10%	3,03%	2,97%	2,91%
21	2,75%	2,95%	2,88%	2,82%	2,77%
22	2,60%	2,79%	2,72%	2,67%	2,61%
23	2,45%	2,61%	2,55%	2,50%	2,45%
24	2,29%	2,44%	2,39%	2,34%	2,29%
25	2,13%	2,26%	2,22%	2,17%	2,13%
26	1,95%	2,07%	2,02%	1,98%	1,94%
27	1,77%	1,87%	1,83%	1,80%	1,76%
28	1,59%	1,67%	1,63%	1,60%	1,57%
29	1,39%	1,46%	1,43%	1,40%	1,37%
30	1,18%	1,25%	1,22%	1,19%	1,17%
31	0,97%	1,01%	0,99%	0,97%	0,95%
32	0,74%	0,77%	0,75%	0,74%	0,72%
33	0,51%	0,53%	0,52%	0,51%	0,50%
34	0,24%	0,26%	0,25%	0,23%	0,22%
35	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	100%	100%	100%	100%	100%

Vorzieningen en uitgestelde belastingen

- De hiernavolgende voorzieningen werden als volgt samengesteld:
 - Voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken aan verhuurde gebouwen: voor zover er een onderhoudsplanning beschikbaar is, wordt een voorziening aangelegd op basis van een schatting van werken die binnen de vijf jaar zullen worden verricht. De onderhoudsplanning is een momentopname van de op dat ogenblik gekende uit te voeren werken. Daarbovenop, maar zeker indien de onderhoudsplanning op dat ogenblik onvoldoende is gekend, wordt de voorziening onderworpen aan een kritische beoordeling. Indien de waardering onvermijdelijk aleatoir is, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.
 - Voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken administratieve gebouwen: deze voorziening wordt aangelegd op basis van een schatting van werken die binnen de vijf jaar zullen worden verricht.
 - Voorzieningen voor hangende geschillen: deze voorziening wordt samengesteld op basis van een inventaris die door de juridische dienst wordt opgesteld. In de gevallen waarin, bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria de waardering onvermijdelijk aleatoir is, wordt hiervan enkel melding gemaakt in de toelichting, wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn
 - Wiskundige reserves: de voorziening voor de verzekeringsportefeuille wordt samengesteld op basis van een berekening door een erkend actuaaris.
 - Provisie voor hypothecaire debiteuren in achterstand: voor elk hypothecair dossier in achterstand waarvoor een waardevermindering werd aangelegd conform de waarderingsregels, wordt onder de provisies opgenomen:
 - 1) de nog opvraagbare leningsbedragen en
 - 2) een procedurekost die gelijk is aan de gemiddelde procedurekosten ten laste van de VMSW in het vorige jaar, afgerond op het hogere tental.
 - Voorziening voor correctie van afgesloten hypothecaire dossiers: de voorziening werd aangelegd in boekjaar 2000 voor mogelijke rechtzettingen van hypothecaire leningen die werden afgesloten (terugbetaald) in de periode 1995-2000. De provisie wordt vanaf boekjaar 2006 tot en met 2010 lineair teruggenomen volgens de resterende verjaringstermijn van tien jaar.
 - Voorziening voor marktrisico: als basisregel wordt een voorziening van 0,25% van het uitstaand vorderingensaldo op sociale huisvestingsmaatschappijen aangehouden tot dekking van dossiers met solvabiliteitsrisico's. Deze voorziening wordt bovendien kritisch geanalyseerd en zo nodig aangepast in het licht van gekende risicodossiers (leningen). Indien de provisie afwijkt van de basisregel, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.

De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen het normale bedrag van de belasting die erop zou zijn geheven indien die subsidies zouden zijn belast ten laste van het boekjaar waarin zij werden geboekt. De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies worden geleidelijk afgeboekt, gelijkmatig met de afschrijving van de kapitaalsubsidies.

Schulden op langer dan één jaar

- De schulden op langer dan één jaar worden voor hun nominale waarde geboekt.
- De leningen met gewestwaarborg opgenomen bij de banken in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 6 april 1994 (het nieuwe financieringssysteem NFS1) worden voor de nominale waarde geboekt.
- De premie voor het bekomen van de gewestwaarborg op leningen wordt onmiddellijk opgenomen in het resultaat.
- De leningen uitgeschreven met staatswaarborg worden hernomen voor de werkelijk verschuldigde bedragen volgens de aflossingstabellen in 30 en 66 jaar. Deze leningen worden beheerd door ALESH.
- Voor de leningen uitgeschreven met gewestwaarborg met uitzondering van de leningen met rentesubsidie wordt zowel de schuld tegenover de kapitaalmarkt als de schuld tegenover het Vlaams Gewest opgenomen in de balans. Aan actiefzijde is dan wel een vordering op het Vlaams Gewest opgenomen ter waarde van de uitstaande schuld tegenover de kapitaalmarkt.

Schulden op ten hoogste één jaar

De schulden op ten hoogste één jaar worden voor hun nominale waarde geboekt.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VMSW OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2014 en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING - OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 9.176.864.562,73 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 746.505,78.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

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

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2014 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

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

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Zaventem, 24 maart 2015

RSM InterAudit BV CVBA Bedrijfsrevisoren

De Commissaris, vertegenwoordigd door Luc Toelen, Vennoot

