

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL WONEN

JAAARREKENING 2013



1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2013 - FINANCIËEL GEDEELTE

I. INLEIDING

De jaarrekening 2013 sluit af met een balanstotaal van 8.112.834.860,71 euro tegenover 7.687.448.761,96 euro in boekjaar 2012. Het resultaat van het boekjaar 2013 bedraagt 7.603.660,23 euro tegenover een resultaat van 1.104.537,65 euro in 2012. 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 2013, vergeleken met de cijfers op 31 december 2012.

	31.12.2013	31.12.2012	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	8.112.834.860,71	7.687.448.761,96	425.386.098,75
Vaste activa	33.783.600,86	34.132.530,99	-348.930,13
Immateriële vaste activa	2.007.901,97	1.025.732,14	982.169,83
Materiële vaste activa	28.252.909,79	28.706.567,74	-453.657,95
Financiële vaste activa	3.522.789,10	4.400.231,11	-877.442,01
Vlottende activa	8.079.051.259,85	7.653.316.230,97	425.735.028,88
Vorderingen op meer dan één jaar	7.523.561.406,69	6.842.169.871,32	681.391.535,37
Vorraden	14.658.549,71	13.032.541,32	1.626.008,39
Vorderingen op ten hoogste één jaar	401.453.589,14	316.912.458,02	84.541.131,12
Geldbeleggingen	93.990.651,18	303.447.977,53	-209.457.326,35
Liquide middelen	26.675.198,76	159.177.038,18	-132.501.839,42
Overlopende rekeningen	18.711.864,37	18.576.344,60	135.519,77

	31.12.2013	31.12.2012	Mutatie
TOTAAL PASSIVA	8.112.834.860,71	7.687.448.761,96	425.386.098,75
Eigen vermogen	2.255.972.999,22	2.161.064.278,95	94.908.720,27
Kapitaal	133.065.125,00	133.065.125,00	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden	5.635.936,78	5.681.365,83	-45.429,05
Reserves	896.182.560,64	888.578.900,41	7.603.660,23
Kapitaalsubsidies	1.221.089.376,80	1.133.738.887,71	87.350.489,09
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	83.654.035,32	78.123.695,21	5.530.340,11
Voorzieningen voor risico's en kosten	17.353.451,85	16.565.916,44	787.535,41
Uitgestelde belastingen	66.300.583,47	61.557.778,77	4.742.804,70
Schulden	5.773.207.826,17	5.448.260.787,80	324.947.038,37
Schulden op meer dan één jaar	4.884.019.986,34	4.664.374.137,68	219.645.848,66
Schulden op ten hoogste één jaar	771.982.265,63	662.249.798,55	109.732.467,08
Overlopende rekeningen	117.205.574,20	121.636.851,57	-4.431.277,37

ACTIVA: 8.112.834.861 EUR

IMMATERIELE VASTE ACTIVA: 2.007.902 EUR

In boekjaar 2013 werd voor 1,772 miljoen euro geïnvesteerd in software.

Het gaat vnl. over licenties en een upgrade van het hypothecair informatiesysteem, prestaties voor de databankintegratie tussen infrastructuur, projecten en vastleggingen (prisma), aanpassingen aan het financieel informatiesysteem en prestaties voor andere projecten.

De afschrijvingen bedragen in boekjaar 2013 ca. 790.000 euro.

MATERIELE VASTE ACTIVA: 28.252.910 EUR

De nieuwe investeringen in boekjaar 2013 kunnen als volgt uitgesplitst worden:

MATERIËLE VASTE ACTIVA	
Terreinen en gebouwen	
Passiefwoningen Wachtebeke	54.724,00
Renovatie woningen Wachtebeke	668.588,92
Renovatie woningen Zelzate	32.372,63
Renovatie app. Lokeren	229.840,64
Grond woningen Knokke-Heist	-333,02
Woningen Knokke-Heist	-76.386,53
Installaties, machines en uitrusting	
in het administratief gebouw	13.961,56
in woningen Knokke	-4.818,58
in woningen/app. Zelzate	12.625,71
in appartementen Lokeren	14.269,68
Hardware	59.778,10
Meubilair en rollend materieel	
Rollend materieel	23.098,38
Totaal	1.027.721,49

FINANCIELE VASTE ACTIVA: 3.522.789 EUR

In deze rubriek bevinden zich vnl. de deelnemingen in Domus Flandria en in Atrium 1 en 2. In boekjaar 2013 voerde Domus Flandria een kapitaalvermindering door. Het kapitaal werd aan de aandeelhouders terugbetaald volgens de verhouding van hun deelname in het kapitaal. De VMSW kreeg 877.357 euro van haar kapitaalbreng terug.

VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 7.925.014.996 EUR

Vorderingen op SHM's: 6.032.300.312 EUR leningen + 4.751.742 EUR negatieve rekening-courant

Het saldo van de uitstaande leningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen bedraagt 6.032 miljoen euro ten opzichte van 5.601 miljoen eind 2012. Dit vertegenwoordigt een stijging van 431 miljoen euro. Die stijging ziet men ook in het aantal verwerkte geldaanvragen: 17.136 in boekjaar 2013 t.o.v. 14.996 in boekjaar 2012. Dit is een stijging met 14,3%.

Een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen vertoont een negatief rekening-courantsaldo voor een totaalbedrag van 4,7 miljoen euro, bekeken over de verschillende rekeningen-courant.

Hypothecaire vorderingen: 1.799.397.669 EUR

Het uitstaand saldo aan hypothecaire vorderingen bedraagt 1.799 miljoen euro. Hierin is afgerond 513.000 euro aan waardeverminderingen opgenomen m.b.t. dossiers in achterstand. Het uitstaand saldo van hypothecaire vorderingen is in vergelijking met einde 2012 gestegen met 288,6 miljoen euro. Deze aangroei is merkbaar hoger dan de aangroei in boekjaar 2012, die toen 159,1 miljoen euro bedroeg.

In 2013 werd 413,4 miljoen euro aan kapitaal opgenomen. Dit is 136 miljoen euro meer dan in 2012 (opnames 2012: 277,4 miljoen euro). Dit is een stijging met 49,0%. Er werden in boekjaar 2013 ook meer leningen toegekend, nl. 2.865 leningen t.o.v. 1.913 in boekjaar 2012. Dit is een stijging met 49,8%. Daarnaast is het gemiddelde leningsbedrag de laatste jaren ook toegenomen.

Beheersvergoeding: 588.748 EUR

Het BVR tot vaststelling van de nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren regelt de overgangperiode vanaf 2008 voor de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. In januari 2014 dient nog een laatste schijf van 588.748 euro betaald te worden.

Vordering infrastructuurwerken: 7.344.401 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 VMSW omdat zij bouwheer is.

Nog te ontvangen kapitaal- en rentesubsidies: 53.947.776 EUR

Dit betreft vnl. de kapitaalsubsidies die VMSW nog moet vorderen van het Vlaamse Gewest op basis van de afrekening einde 2013 van de programma's (N)FS in de koop- en de huursector.

Nog te ontvangen tussenkomst FS3: 20.291.190 EUR

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

VOORRADEN: 14.658.550 EUR

In deze rubriek bevinden zich de voorraden drukwerk (25.667 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 (1.866.651 euro).

Binnen de VMSW werd een rollend grondfonds opgericht dat over totaal 50 miljoen euro kan beschikken. De doelstelling is om in Vlabinvestgebied 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 2013 werd een grond aangekocht ten bedrage van 574.453 euro.

De gronden sociale last zijn de gronden die de VMSW verwierf in het kader van het cascadesysteem ter uitvoering van een sociale last. In 2013 werd voor 383.112 euro aan gronden aangekocht.

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

GELDBELEGGINGEN: 93.990.651 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 26.675.199 EUR

In de geldbeleggingen zijn opgenomen : 46,4 miljoen euro aan obligaties en 47,6 miljoen aan termijndeposito's en rubriekrekeningen.

De liquide middelen bestaan uit de saldi aangehouden op bankrekeningen en in kas. Zij bedragen 26,7 miljoen euro.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 18.711.864 EUR

De overlopende rekeningen van het actief bevatten de verkregen opbrengsten (interessen op termijndeposito's, obligaties, interrestruilovereenkomsten, 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: 8.112.834.861 EUR

KAPITAAL: 133.065.125 EUR

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 133.065.125 euro.

HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 5.635.937 EUR

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

RESERVES: 896.182.561 EUR

De wettelijke reserve bedraagt 10% van het maatschappelijk kapitaal. De te bestemmen winst van 7.603.660 euro werd bij resultaatverwerking toegewezen aan de beschikbare reserves.

KAPITAALSUBSIDIES: 1.221.089.377 EUR / UITGESTELDE BELASTINGEN: 66.300.583 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: 17.353.452 EUR

De voorzieningen omvatten:

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	
Voorziening administratief gebouw	253.274,00
Voorziening verhuurde woningen Zelzate	186.652,91
Voorziening verhuurde woningen Wachtebeke	299.043,89
Voorziening verhuurde woningen Knokke	71.861,77
Voorziening verhuurde woningen Lokeren	136.462,42
Voorziening hangende geschillen	1.288.936,08
Voorziening voor marktrisico	15.080.750,78
Voorziening hypothecaire dossiers in achterstand	36.470,00
Totaal	17.353.451,85

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 m.b.t. infrastructuurwerken. Op basis van een opvolgingslijst van de juridische dienst wordt de provisie periodiek aangepast. Er waren toevoegingen ten bedrage van 89.774 euro omwille van vier nieuwe dossiers en de stijging van gerechtelijke interesten van hangende zaken. Anderzijds zijn er terugnemingen ten bedrage van 315.764 euro omwille van vijf afgesloten geschillen. In totaal is de provisie dus verlaagd met 225.990 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 VMSW onder deze provisie opgenomen.

SCHULDEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 5.656.002.252 EUR

Leningen bij kredietinstellingen: 4.656.180.813 EUR

In boekjaar 2013 werd 437,7 miljoen euro aan leningen opgenomen voor de huursector en de koopsector. Er werd voor de bankleningen in totaliteit 200,3 miljoen euro aan kapitaal afgelost.

Overige leningen: 477.779.730 EUR

In de rubriek 'overige leningen' bevinden zich leningen van het Vlaamse Gewest, EGKS, Vlabinvest en het vroegere ALESH die geen deel uitmaakten van de zgn. ALESH-operatie uit 2004. Het gaat over 376.976.264 euro. Alle leningen behalve Vlabinvest zijn aflopend. De Vlabinvest-leningen kennen een saldostijging met 2,9 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 100.803.467 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%.

Handelsschulden: 3.488.164 EUR

Onder de handelsschulden staan de per einde 2013 openstaande facturen van VMSW-leveranciers genoteerd. De facturen m.b.t. infrastructuurwerken maken hier deel van uit.

Saldi op rekening-courant: 415.621.680 EUR

Per einde 2013 houden de sociale huisvestingsmaatschappijen op de gewone rekening-courant een saldo van 301 miljoen euro aan. Dat is een daling met 43,9 miljoen euro t.o.v. einde 2012. Op de langetermijn rekening-courant houden zij een saldo van 114,6 miljoen euro aan. Dat is een stijging met 27,6 miljoen euro t.o.v. einde 2012.

Rekening-courant huurwaarborgen: 53.200.033 EUR

Einde 2013 staat een bedrag van 53,2 miljoen euro aan huurwaarborgen uit op individuele rekeningen op naam van de huurder voor rekening van 61 sociale huisvestings-maatschappijen.

Fonds voor de financiering van de VMSW: -3.747.578 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 m.b.t. de beheersvergoeding afzonderlijk worden geboekt.

Die beheersvergoeding bestaat vnl. 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 2013 om 14,3 miljoen euro. Dit bedrag werd uit het fonds genomen en als bedrijfsopbrengst geboekt.

Einde 2013 ziet het fonds er als volgt uit:

FONDS VOOR DE FINANCIERING VAN DE VMSW			
	Bewegingen 2012	Bewegingen 2013	Cumul 2012+2013
Som geïnde beheersvergoedingen	10.358.043,88	10.726.196,22	21.084.240,10
Afname uit het fonds	14.105.621,69	14.304.000,00	28.409.621,69
Tekort	-3.747.577,81	-3.577.803,78	-7.325.381,59

Voor het tekort aan geïnde beheersvergoeding werd een waardevermindering aangelegd.

Door het grote volume, is er een vertraging op de verwerking van de consolidaties van NFS2- en FS3-leningen. Er is reden om aan te nemen dat door de grote volumes aan leningen/vastleggingen er in de toekomst voldoende beheersvergoeding zal binnenkomen in het fonds.

Schulden m.b.t. belastingen: 1.721.564 EUR

In deze rubriek staan per jaareinde vnl. de nog te ontvangen aanslagbiljetten voor onroerende voorheffing en de verschuldigde bedrijfsvoorheffing op bezoldigingen en eindejaarspremie die in de maand januari 2014 werd betaald.

Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten: 1.300.431 EUR

De belangrijkste posten in deze rubriek zijn de voorziening aangelegd voor vakantiegeld en de schuld aan het fonds voor overheidspensioenen evenals het saldo RSZ die beide in de maand januari 2014 werden betaald.

Premies rationeel energieverbruik: 9.958.287 EUR

De VMSW is doorgelopen 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: 117.205.574 EUR

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

III. RESULTATENREKENING**WINST VAN HET BOEKJAAR**

	31.12.2013	31.12.2012	Mutatie
Bedrijfswinst	-9.850.332,62	-15.095.725,86	5.245.393,24
Financiële winst	13.822.666,94	13.041.921,23	780.745,71
Winst uit normale bedrijfsuitoefening	3.972.334,32	-2.053.804,63	6.026.138,95
Uitzonderlijke winst	248.391,79	143.504,48	104.887,31
Winst van het boekjaar vóór belastingen	4.220.726,11	-1.910.300,15	6.131.026,26
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	3.382.934,12	3.014.837,80	368.096,32
Belastingen op het resultaat	0,00	0,00	0,00
Winst van het boekjaar	7.603.660,23	1.104.537,65	6.499.122,58

BEDRIJFSRESULTAAT

	31.12.2013	31.12.2012	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	18.320.721,40	17.647.696,97	673.024,43
Bedrijfskosten	28.171.054,02	32.743.422,83	-4.572.368,81
Bedrijfsresultaat	-9.850.332,62	-15.095.725,86	5.245.393,24

Het bedrijfsresultaat eindigt met een verlies van 9,850 miljoen euro. Het resultaat is 5,245 miljoen euro minder negatief dan in boekjaar 2012.

Overzicht van de bedrijfsopbrengsten

	31.12.2013	31.12.2012	Mutatie
Verkopen gronden	0,00	13.565,93	-13.565,93
Verkopen drukwerk en bestekken GI	168.733,66	142.760,32	25.973,34
Beheersvergoedingen	14.613.672,90	14.452.982,67	160.690,23
Verhuring onroerende goederen	2.218.913,00	2.200.368,51	18.544,49
Commissieloon schuldsaldoverzekerings	909.207,18	621.078,55	288.128,63
Diverse terugvorderingen	352.996,22	157.988,48	195.007,74
Andere	57.198,44	58.952,51	-1.754,07
Totaal bedrijfsopbrengsten	18.320.721,40	17.647.696,97	673.024,43

De bedrijfsopbrengsten zijn in boekjaar 2013 gestegen met 0,673 miljoen euro. De beheersvergoedingen kennen een stijging vnl. door de indexering van de beheersvergoeding uit het fonds voor de financiering van de VMSW. Daarnaast kent ook het commissieloon op de schuldsaldoverzekeringen een aanzienlijke stijging.

Overzicht van de bedrijfskosten

	31.12.2013	31.12.2012	Mutatie
Handelsgoederen: drukwerk, gronden	37.795,42	9.091,24	28.704,18
Diensten en diverse goederen	4.242.538,30	10.201.548,43	-5.959.010,13
Bezoldigingen en sociale lasten	16.743.878,98	15.720.459,16	1.023.419,82
Afschrijvingen en waardeverminderingen	2.331.814,23	2.216.397,40	115.416,83
Voorzieningen	4.365.339,19	3.979.767,99	385.571,20
Andere	449.687,90	616.158,61	-166.470,71
Totaal bedrijfskosten	28.171.054,02	32.743.422,83	-4.572.368,81

De bedrijfskosten zijn in boekjaar 2013 gedaald met 4,572 miljoen euro in vergelijking met boekjaar 2012.

De groep van de diensten en diverse goederen kent een aanzienlijke daling omdat in boekjaar 2013 geen beheersvergoeding voor bemiddeling hypothecair krediet werd geboekt omdat die kost geprovisioneerd was in boekjaar 2012.

FINANCIEEL RESULTAAT

	31.12.2013	31.12.2012	Mutatie
Financiële opbrengsten	224.296.316,10	215.916.639,53	8.379.676,57
Financiële kosten	210.473.649,16	202.874.718,30	7.598.930,86
Financieel resultaat	13.822.666,94	13.041.921,23	780.745,71

Het financieel resultaat stijgt met 0,78 miljoen euro ten opzichte van boekjaar 2012.

Overzicht van de financiële opbrengsten

	31.12.2013	31.12.2012	Mutatie
Dividenden	604.398,56	747.432,01	-143.033,45
Opbrengsten uit vorderingen:			
- Interesten op kredieten aan SHM's	109.509.274,52	105.510.907,68	3.998.366,84
- Interesten op tekorten op R/C SHM's	23.717,96	92.905,26	-69.187,30
- Interesten op hypothecaire leningen	40.085.334,38	38.696.515,37	1.388.819,01
Beleggingsopbrengsten	3.445.038,62	6.375.872,16	-2.930.833,54
Opbrengsten interestruilovereenkomsten	3.123.698,70	6.097.337,48	-2.973.638,78
Opbrengsten uit subsidies:			
- Afschrijvingen kapitaalsubsidies <1994	945.979,42	945.979,42	0,00
- Afschrijvingen kapitaalsubsidies NFS1-huur + koop	38.666.325,36	37.648.968,95	1.017.356,41
- Afschrijvingen kapitaalsubsidies NFS2-huur	22.687.910,15	16.928.309,44	5.759.600,71
- Interestsubsidie	4.667.690,90	2.136.901,92	2.530.788,98
- Afschrijvingen subsidie passiefwoningen	4.893,61	2.446,81	2.446,80
Overige	532.053,92	733.063,03	-201.009,11
Totaal financiële opbrengsten	224.296.316,10	215.916.639,53	8.379.676,57

De financiële opbrengsten stijgen met 8,379 miljoen euro t.o.v. boekjaar 2012.

- De interesten op vorderingen op sociale huisvestingsmaatschappijen zijn gestegen met 3,998 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 1,388 miljoen euro; in boekjaar 2013 werd 413,4 miljoen euro aan kapitaal opgenomen. Dat is 136 miljoen euro meer dan in boekjaar 2012.

- De beleggingsopbrengsten (op termijndeposito's, obligaties en rubriekrekening) zijn t.o.v. boekjaar 2012 sterk gedaald met 2,930 miljoen euro - de kortetermijnrentevoeten zijn gedaald in 2013 t.o.v. 2012.
- 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 6,779 miljoen euro en de interestsubsidies stijgen met 2,530 miljoen euro t.o.v. boekjaar 2012.

Overzicht van de financiële kosten

	31.12.2013	31.12.2012	Mutatie
Kosten m.b.t. schulden:			
- Interesten op bankleningen	177.053.353,09	170.293.933,54	6.759.419,55
- Kosten interestruilovereenkomsten	12.690.500,05	13.441.009,84	-750.509,79
- Premies gewestwaarborg	4.218.218,48	5.431.279,00	-1.213.060,52
- Interesten op overige leningen	12.373.139,34	12.964.481,77	-591.342,43
- FS3 interest op uitstaande tegemoetkoming	2.635.532,89	441.782,46	2.193.750,43
Kosten m.b.t. rekeningen-courant:			
- Interesten op R/C SHM's LT	477.317,37	811.331,00	-334.013,63
- Interesten op R/C SHM's gewoon	462.498,12	887.158,61	-424.660,49
- Interesten op huurwaarborgen	284.910,70	524.224,38	-239.313,68
- Disconto interestneutrale R/C	-20.908,73	-45.048,48	24.139,75
Bank- en beleggingskosten	34.012,56	88.228,44	-54.215,88
Interesten op portefeuille energiepremies	26.253,23	78.573,59	-52.320,36
Waardeverminderingen en provisies			
- WV Obligaties	-20.913,73	-2.246.761,30	2.225.847,57
- WV hypothecaire dossiers in achterstand + dubieuze	257.427,97	184.758,47	72.669,50
Overige	2.307,82	19.766,98	-17.459,16
Totaal financiële kosten	210.473.649,16	202.874.718,30	7.598.930,86

De financiële kosten stijgen met 7,599 miljoen euro in vergelijking met boekjaar 2012.

- De interestlasten op bankleningen stijgen met 6,7 miljoen euro ten opzichte van boekjaar 2012 omwille van de grotere uitstaande schuld. De schuldpositie is t.o.v. einde 2012 nl. gestegen met 237,4 miljoen euro.
- De interestlasten op overige leningen dalen met een kleine 0,6 miljoen euro; deze leningen zijn namelijk op één uitzondering na (Vlabinvest) aflopend.
- De betaalde premies voor gewestwaarborg liggen in vergelijking met 2012 1,213 miljoen euro lager, door minder leningsopnames in 2013.
- De interestlasten op de uitstaande tegemoetkoming FS3 zijn toegenomen met 2,193 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 gedaald met 0,425 miljoen miljoen euro. De daling is toe te schrijven aan de lagere rentevoeten. Op de langetermijnrekening-courant zijn de rentelasten gedaald met 0,334 miljoen euro. Voor 2012 werd 78,77 miljoen euro belegd aan 1,03%, in 2013 was dat 87,90 miljoen euro aan 0,543%
Op de R/C huurwaarborgen wordt dezelfde rentevoet gegeven als op de langetermijn-rekening-courant, dus 0,543% voor 2013. Door de lagere rentevoet daalt de rentekost met 0,239 miljoen euro

UITZONDERLIJK RESULTAAT

	31.12.2013	31.12.2012	Mutatie
Uitzonderlijke opbrengsten	281.750,16	169.658,89	112.091,27
Uitzonderlijke kosten	33.358,37	26.154,41	7.203,96
Uitzonderlijk resultaat	248.391,79	143.504,48	104.887,31

Het uitzonderlijk resultaat ligt 0,1 miljoen euro hoger dan in 2012. De uitzonderlijke opbrengsten worden vnl. gehaald uit meerwaarden bij realisatie van vaste activa.

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

IV. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De te bestemmen winst van 7.603.660 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			
	2013	2012	Vershil
ALESH	-10.989.250,25	-9.295.594,89	-1.693.655,36
NFS-Koop	7.531.795,88	153.359,30	7.378.436,58
NFS1-Huur	2.790.235,93	2.533.581,66	256.654,27
NFS2-Huur	562.879,48	-1.308.730,44	1.871.609,92
FS3-Huur	-772.411,02	-104.931,09	-667.479,93
VMSW excl. fondsen	8.480.410,21	9.126.853,11	-646.442,90
Totaal	7.603.660,23	1.104.537,65	6.499.122,58

2. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	20/28	33.783.600,86	34.132.530,99
Oprichtingskosten	20		
Immateriële vaste activa	21	2.007.901,97	1.025.732,14
Materiële vaste activa	22/27	28.252.909,79	28.706.567,74
Terreinen en gebouwen	22	27.488.604,90	27.851.808,00
Installaties, machines en uitrusting	23	645.720,37	759.060,31
Meubilair en rollend materieel	24	114.950,36	91.207,44
Overige materiële vaste activa	26	3.634,16	4.491,99
Activa in aanbouw	27	0,00	0,00
Financiële vaste activa	28	3.522.789,10	4.400.231,11
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	3.521.665,44	4.399.023,25
Deelnemingen	282	3.521.665,44	4.399.023,25
Andere financiële vaste activa	284/8	1.123,66	1.207,86
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	1.123,66	1.207,86
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	8.079.051.259,85	7.653.316.230,97
Vorderingen op meer dan één jaar	29	7.523.561.406,69	6.842.169.871,32
Overige vorderingen	291	7.523.561.406,69	6.842.169.871,32
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	14.658.549,71	13.032.541,32
Voorraden	30/36	14.658.549,71	13.032.541,32
Handelsgoederen	34	25.667,43	50.496,13
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	14.632.882,28	12.982.045,19
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	401.453.589,14	316.912.458,02
Handelsvorderingen	40	372.627,67	23.671,07
Overige vorderingen	41	401.080.961,47	316.888.786,95
Geldbeleggingen	50/53	93.990.651,18	303.447.977,53
Overige beleggingen	51/53	93.990.651,18	303.447.977,53
Liquide middelen	54/58	26.675.198,76	159.177.038,18
Overlopende rekeningen	490/1	18.711.864,37	18.576.344,60
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	8.112.834.860,71	7.687.448.761,96

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	2.255.972.999,22	2.161.064.278,95
Kapitaal	10	133.065.125,00	133.065.125,00
<i>Geplaatst kapitaal</i>	100	133.065.125,00	133.065.125,00
Herwaarderingsmeerwaarden	12	5.635.936,78	5.681.365,83
Reserves	13	896.182.560,64	888.578.900,41
<i>Wettelijke reserve</i>	130	13.306.512,50	13.306.512,50
<i>Belastingvrije reserves</i>	132	40.557.108,59	40.557.108,59
<i>Beschikbare reserves</i>	133	842.318.939,55	834.715.279,32
Overgedragen winst (verlies)	14		
Kapitaalsubsidies	15	1.221.089.376,80	1.133.738.887,71
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	83.654.035,32	78.123.695,21
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	17.353.451,85	16.565.916,44
<i>Belastingen</i>	161	0,00	0,00
<i>Grote herstellings- en onderhoudskosten</i>	162	947.294,99	1.007.993,94
<i>Overige risico's en kosten</i>	163/5	16.406.156,86	15.557.922,50
Uitgestelde belastingen	168	66.300.583,47	61.557.778,77
SCHULDEN	17/49	5.773.207.826,17	5.448.260.787,80
Schulden op meer dan één jaar	17	4.884.019.986,34	4.664.374.137,68
<i>Financiële schulden</i>	170/4	4.830.815.195,47	4.612.431.946,08
<i>Kredietinstellingen</i>	173	4.367.934.510,30	4.218.440.813,24
<i>Overige schulden</i>	174	462.880.685,17	393.991.132,84
<i>Overige schulden</i>	178/9	53.204.790,87	51.942.191,60
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	771.982.265,63	662.249.798,55
<i>Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen</i>	42	303.145.348,19	214.624.846,04
<i>Financiële schulden</i>	43	34.297.231,08	2.179,31
<i>Kredietinstellingen</i>	430/8	2.098.931,08	
<i>Overige leningen</i>	439	32.198.300,00	
<i>Handelsschulden</i>	44	3.488.163,79	4.475.521,44
<i>Leveranciers</i>	440/4	3.488.163,79	4.475.521,44
<i>Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	45	3.021.995,44	2.540.787,04
<i>Belastingen</i>	450/3	1.721.564,12	1.468.659,06
<i>Bezoldigingen en sociale lasten</i>	454/9	1.300.431,32	1.072.127,98
<i>Overige schulden</i>	471/48	428.029.527,13	440.606.464,72
Overlopende rekeningen	492/3	117.205.574,20	121.636.851,57
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	8.112.834.860,71	7.687.448.761,96

3. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Bedrijfsopbrengsten	70/74	18.320.721,40	17.647.696,97
<i>Omzet</i>	70	17.910.526,74	17.430.755,98
<i>Voorraad goederen in bewerking en gereed product</i>	71	80,86	15,37
<i>Andere bedrijfsopbrengsten</i>	74	410.113,80	216.925,62
BEDRIJFSKOSTEN			
Bedrijfskosten	60/64	28.171.054,02	32.743.422,83
<i>Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen</i>	60	37.795,42	9.091,24
<i>Aankopen</i>	600/8	1.659.718,03	9.496.197,83
<i>Afname (toename) van de voorraad</i>	609	(1.621.922,61)	(9.487.106,59)
<i>Diensten en diverse goederen</i>	61	4.242.538,30	10.201.548,43
<i>Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen</i>	62	16.743.878,98	15.720.459,16
<i>Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa</i>	630	2.331.814,23	2.216.397,40
<i>Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)</i>	631/4	0,00	0,00
<i>Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen)</i>	635/7	4.365.339,19	3.979.767,99
<i>Andere bedrijfskosten</i>	640/8	449.687,90	616.158,61
BEDRIJFSWINST (VERLIES)	9901	(9.850.332,62)	(15.095.725,86)
FINANCIELE OPBRENGSTEN			
Financiële opbrengsten	75	224.296.316,10	215.916.639,53
<i>Opbrengsten uit financiële vaste activa</i>	750	604.398,56	747.432,01
<i>Opbrengsten uit vlottende activa</i>	751	156.187.064,18	156.140.523,52
<i>Andere financiële opbrengsten</i>	752/9	67.504.853,36	59.028.684,00
FINANCIELE KOSTEN			
Financiële kosten	65	210.473.649,16	202.874.718,30
<i>Kosten van schulden</i>	650	210.174.561,31	204.750.152,12
<i>Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)</i>	651	236.514,00	(2.062.002,83)
<i>Andere financiële kosten</i>	652/9	62.573,61	186.569,01
WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	9902	3.972.334,32	(2.053.804,63)
UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN			
Uitzonderlijke opbrengsten	76	281.750,16	169.658,89
<i>Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen</i>	760		
<i>Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten</i>	762		
<i>Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa</i>	763	250.883,17	153.638,40
<i>Andere uitzonderlijke opbrengsten</i>	764/9	30.866,99	16.020,49

UITZONDERLIJKE KOSTEN			
Uitzonderlijke kosten	66	33.358,37	26.154,41
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten - Toevoegingen (bestedingen)	662	0,00	21.810,15
Minderwaarde bij de realisatie van vaste activa	663	10.678,60	
Andere uitzonderlijke kosten	664/8	22.679,77	4.344,26
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	9903	4.220.726,11	(1.910.300,15)
ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN	780	3.382.934,12	3.014.837,80
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 terugnemning van voorzieningen voor belastingen	77		
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	9904	7.603.660,23	1.104.537,65
ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	789		
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	9905	7.603.660,23	1.104.537,65

4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst-(verlies)saldo	9906	7.603.660,23	1.104.537,65
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	7.603.660,23	1.104.537,65
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	7.603.660,23	1.104.537,65
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
Aan de wettelijke reserves	6920		
Aan de overige reserves	6921	7.603.660,23	1.104.537,65
Over te dragen winst (verlies)	(14)		
Tussenkost 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	11.075.996,30
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	1.771.787,18
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	
Per einde van het boekjaar	8052	12.847.783,48
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)		
Per einde van het vorige boekjaar	8122P	10.050.264,16
Geboekt	8072	789.617,35
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	
Per einde van het boekjaar	8122	10.839.881,51
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	211	2.007.901,97

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	40.901.429,95	8192P	2.467.566,05
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	985.526,99	8162	100.635,05
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	76.719,55	8172	4.818,58
Overboeking van een post naar een andere	8181		8182	
Per einde van het boekjaar	8191	41.810.237,39	8192	2.563.382,52
Meerwaarden				
Per einde van het vorige boekjaar	8251P	5.607.892,08	8252P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8211		8212	
Afgeboekt	8231	45.429,05	8232	
Per einde van het boekjaar	8251	5.562.463,03	8252	
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)				
Per einde van het vorige boekjaar	8321P	18.657.514,03	8322P	1.708.505,74
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8271	1.291.049,16	8272	211.124,01
Teruggenomen	8281		8282	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	64.467,67	8302	1.967,60
Per einde van het boekjaar	8321	19.884.095,52	8322	1.917.662,15
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(22)	27.488.604,90	(23)	645.720,37

	Codes	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Codes	Overige materiële vaste activa (post 26)
Aanschaffingswaarde				
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	8193P	1.767.577,97	8195P	75.783,48
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
<i>Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa</i>	8163	62.908,80	8165	
<i>Overdrachten en buitengebruikstellingen</i>	8173	39.810,42	8175	
<i>Overboeking van een post naar een andere</i>	8183		8185	
Per einde van het boekjaar	8193	1.790.676,35	8195	75.783,48
Meerwaarden				
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	8253P		8255P	
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
<i>Geboekt</i>	8213		8215	
<i>Afgeboekt</i>	8233		8235	
Per einde van het boekjaar	8253	0,00	8255	
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)				
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	8323P	1.676.370,53	8325P	71.291,49
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
<i>Geboekt</i>	8273	39.165,88	8275	857,83
<i>Teruggenomen</i>	8283		8285	
<i>Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen</i>	8303	39.810,42	8305	
Per einde van het boekjaar	8323	1.675.725,99	8325	72.149,32
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(24)	114.950,36	(26)	3.634,16

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Ondernemingen met deelnemingsverhouding	Codes	Andere ondernemingen - vorderingen
1. Deelnemingen en aandelen		(post 282)		(post 284)
Aanschaffingswaarde				
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	8392P	4.399.023,25	8393P	
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
<i>Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa</i>	8362		8363	
<i>Overdrachten en buitengebruikstellingen</i>	8372	877.357,81	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	1.207,86
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
<i>Toevoegingen</i>	8582		8583	77,00
<i>Terugbetalingen</i>	8583		8593	161,20
<i>Overige mutaties</i>			8633	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(283)		(285/8)	1.123,66

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, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel btw BE 0436 825 642	50.250	25,06		31.12.2012	EUR	19.475.435	1.405.346
Atrium 1 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel btw BE 0457 821 390	40	40,00		31.12.2012	EUR	83.730	140
Atrium 2 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel btw BE 0460 775 437	410	41,00		31.12.2012	EUR	61.973	6.197

GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51		
<i>Boekwaarde verhoogd met het opgevraagde bedrag</i>	8681		
<i>Niet-opgevraagd bedrag</i>	8682		
Vastrentende effecten	52	46.404.898,95	59.684.766,19
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	47.585.752,23	243.763.211,34
<i>Met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:</i>			
<i>Hoogstens één maand</i>	8686	20.085.752,23	
<i>Meer dan één maand en hoogstens één jaar</i>	8687		243.763.211,34
<i>Meer dan één jaar</i>	8688	27.500.000,00	

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
<i>Verkregen interesten leningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen</i>	11.844.509,69
<i>Verkregen interesten hypothecaire vorderingen</i>	2.028.749,37
<i>Verkregen rentesubsidies leningen UP KV en Rollend Grondfonds</i>	2.078.412,52

STAAT VAN HET KAPITAAL

	Codes	Bedragen	Aantal
Maatschappelijk kapitaal			
Geplaatst kapitaal			
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	100P	133.065.125,00	26.613.025
<i>Per einde van het boekjaar</i>	(100)	133.065.125,00	26.613.025
Samenstelling van het kapitaal			
<i>Soorten aandelen</i>			
<i>Aandelen op naam</i>	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	100,0000%	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	1.288.936,08
Voorziening voor marktrisico	15.080.750,78

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	303.145.318,19	8802	1.075.661.082,00	8803	3.755.154.113,47
<i>Kredietinstellingen</i>	8841	288.246.302,95	8842	897.710.815,00	8843	3.470.223.695,30
<i>Overige leningen</i>	8851	14.899.045,24	8852	177.950.267,00	8853	284.930.418,17
Overige schulden	8901		8902	4.758,02	8903	53.200.032,85
TOTAAL	(42)	303.145.348,19	8912	1.075.665.840,02	8913	3.808.354.146,32
Gewaarborgde schulden						Boekjaar
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden						
Financiële schulden					8921	4.635.412.481,72
<i>Kredietinstellingen</i>					8961	4.635.412.481,72
TOTAAL					9061	4.635.412.481,72
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten						Boekjaar
Belastingen						
<i>Niet-vervallen belastingsschulden</i>					9073	1.721.564,12
<i>Geraamde belastingsschulden</i>					450	
Bezoldigingen en sociale lasten						
<i>Vervallen schulden ten aanzien van de RSZ</i>					9076	
<i>Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten</i>					9077	1.300.431,32

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Toe te rekenen interesten leningen	98.856.119,78
Toe te rekenen kosten IRS	5.030.321,85
Over te dragen opbrengsten Wederbeleg NAV duurtijdverlenging	12.934.816,17

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
<i>Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt</i>			
Andere bedrijfsopbrengsten	740		
<i>Exploitatiesubsidies</i>			
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
<i>Totaal aantal op de afsluitingsdatum</i>	9086	289	280
<i>Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten</i>	9087	247,1	236,6
<i>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</i>	9088	366.783	460.932
Personeelskosten			
<i>Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen</i>	620	11.382.154,10	10.755.158,58
<i>Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen</i>	621	1.484.424,19	1.318.243,26
<i>Andere personeelskosten</i>	623	1.088.800,67	997.914,51
<i>Ouderdoms- en overlevingspensioenen</i>	624	2.788.500,02	2.649.142,81
Voorzieningen voor pensioenen			
<i>Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)</i>	635		
Waardeverminderingen			
<i>Op voorraden en bestellingen in uitvoering</i>			
<i>Geboekt</i>	9110		
<i>Teruggenomen</i>	9111		
<i>Op handelsvorderingen</i>			
<i>Geboekt</i>	9112		
<i>Teruggenomen</i>	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
<i>Toevoegingen</i>	9115	5.084.954,76	5.347.673,28
<i>Bestedingen en terugnemingen</i>	9116	719.615,57	1.367.905,29
Andere bedrijfskosten			
<i>Bedrijfsbelastingen en -taksen</i>	640	325.220,69	305.043,06
<i>Andere</i>	641/8	124.467,21	311.115,55
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
<i>Totaal aantal op afsluitdatum</i>	9096		
<i>Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten</i>	9097		
<i>Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren</i>	9098		
<i>Kosten voor de onderneming</i>	617		

FINANCIELE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE FINANCIELE OPBRENGSTEN			
<i>Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening:</i>			
<i>Kapitaalsubsidies</i>	9125	60.479.155,13	55.523.257,81
<i>Interestsubsidies</i>	9126	4.667.690,90	2.136.901,92
<i>Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten</i>			
<i>Meerwaarde op vastrentende effecten</i>			
WAARDEVERMINDERING OP VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Geboekt</i>	6510	279.845,91	215.562,99
<i>Teruggenomen</i>	6511	43.331,67	2.277.565,82
ANDERE FINANCIELE KOSTEN			
<i>Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen</i>			
<i>Voorzieningen met financieel karakter:</i>			
<i>Toevoegingen</i>	6560		
<i>Bestedingen en terugnemingen</i>	6561		
<i>Uitsplitsing van de overige financiële kosten</i>			
<i>Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten</i>			21.810,15

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten (post 764/9)		
<i>Andere uitzonderlijke opbrengsten</i>		21.000,03
<i>Verkoop materieel en meubilair</i>		9.866,96
Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten (post 664/8)		
<i>Nalatiheids- en verwijlinteressen</i>		5.440,08
<i>Andere uitzonderlijke kosten</i>		2.595,33
<i>Procedurekosten hypothecaire vorderingen</i>		14.644,36

BELASTINGEN EN TAKSEN

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

BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde:			
<i>Aan de onderneming (aftrekbaar)</i>	9145	5.114,08	4.836,49
<i>Door de onderneming</i>	9146	3.697.373,51	1.440.380,21
Ingehouden bedragen ten laste van derden als:			
<i>Bedrijfsvoorheffing</i>	9147	3.023.032,65	3.361.043,07
<i>Roerende voorheffing</i>	9148	2.503,76	3.235,80

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		
<i>Hypotheken</i>	9161/9171	
<i>Pand op het handelsfonds</i>	9181	
<i>Pand op andere activa</i>		
<i>Boekwaarde van de in pand gegeven activa</i>	9191	3.734.279,47
<i>Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa</i>	9201	
Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen		
<i>Verplichtingen t.o.v. sociale huisvestingsmaatschappijen</i>		
<i>Huursector</i>		1.263.764.746,67
<i>Koopsector (hypotheclair krediet)</i>		82.892.532,56

BETREKKINGEN MET VERBODEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële vaste activa			
<i>Deelnemingen</i>	(282/3)	3.521.665,44	4.399.023,25
<i>Achternestende vorderingen</i>	(282)	3.521.665,44	4.399.023,25
<i>Achternestende vorderingen</i>	9272		
<i>Andere vorderingen</i>	9282		

FINANCIELE 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:		
<i>Aan bestuurders en zaakvoerders</i>	9503	68.232,78
<i>Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders</i>	9504	

MET DE COMMISSARIS(S) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBODEN IS (ZIJN)

	Codes	Boekjaar
<i>Bezoldiging van de commissaris(sen)</i>	9505	29.645,00

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	189,2	98,3	247,1	236,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	261.248	105.535	366.783	460.932
Personeelskosten	102	10.685.381,22	3.269.997,74	13.955.378,96	13.071.316,35
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	200	89	254,1
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	110	190	87	243,1
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	111	5		5,0
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	112			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	113	5	2	6,0
Volgens het geslacht				
<i>Mannen</i>	120	86	19	94,5
<i>Lager onderwijs</i>	1200	5	1	5,8
<i>Secundair onderwijs</i>	1201	27	7	31,2
<i>Hoger niet-universitair onderwijs</i>	1202	22	5	24,0
<i>Universitair onderwijs</i>	1203	32	6	33,5
<i>Vrouwen</i>	121	114	70	159,6
<i>Lager onderwijs</i>	1210	6	10	13,2
<i>Secundair onderwijs</i>	1211	56	33	77,4
<i>Hoger niet-universitair onderwijs</i>	1212	19	13	27,9
<i>Universitair onderwijs</i>	1213	33	14	41,1
Volgens de beroeps categorie				
<i>Directiepersoneel</i>	130	4		4,0
<i>Bedienden</i>	134	195	87	248,1
<i>Arbeiders</i>	132	1	2	2,0
<i>Andere</i>	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING 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 PERSONEELSVEROOR 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	37	1	37,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	210	19	1	19,8
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	211	13		13,0
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	212			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	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	24	5	25,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	310	8	5	9,6
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	311	12		12,0
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	312			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	313	4		4,0
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
<i>Pensioen</i>	340	2	2	3,4
<i>Brugpensioen</i>	341			
<i>Afdanking</i>	342	3		3,0
<i>Andere reden</i>	343	19	3	19,2
<i>Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming</i>	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	83	5811	126
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1.394	5812	2.690
Kosten voor de onderneming	5803	100.449,22	5813	127.080,17
<i>Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding</i>	58031	100.449,22	58131	127.080,17

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 1.000,00 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 1.000,00 euro. Bepaalde aankopen met een eenheidsprijs kleiner dan 1.000,00 euro worden soms toch geactiveerd omdat ze een onderdeel vormen van een groter geheel waarvan de totale kostprijs wel veel hoger is dan 1.000,00 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 te 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 te Wachtebeke;
 - vanaf 1975 voor de woningen te Knokke-Heist;
 - vanaf 1970 voor de woningen te Zelzate;
 - vanaf 1971 voor de appartementen te Zelzate.
- verhuurde woningen te Lokeren - project Hoedhaar: lineair over 33 jaar;
- passiefwoningen te Wachtebeke: lineair over 33 jaar;
- de gevelrenovatie van de verhuurde woningen te 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 te Dilsen: lineair over 66 jaar;
- de tentoonstellingsruimte te 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 2.500 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.

Vorraden 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 ingeval 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 inresultaattaking 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 luidens 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 rentevershillen tussen de theoretisch aangepane 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	4j lineair, rest degressief	3j lineair, rest degressief	2j lineair, rest degressief	1j 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%
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Voorzieningen 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 m.b.t. 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 tiental.
 - 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 t.e.m. 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 VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAARAFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 8.112.834.861 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 7.603.660.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

In overeenstemming met voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening.

Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen echter bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- 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. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Zaventem, 25 maart 2014

RSM InterAudit BV CVBA Bedrijfsrevisoren
De Commissaris
vertegenwoordigd door
Luc Toelen, Bedrijfsrevisor, Vennoot

