

JAARREKENING 2008

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADE- RING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2008 - FINAN- CIEEL GEDEELTE

I. INLEIDING

De jaarrekening 2008 sluit af met een balanstotaal van 5 824 965 653,63 euro tegenover 5 714 295 686,47 euro in boekjaar 2007. Het resultaat van het boekjaar 2008 bedraagt 11 533 219,89 euro tegenover 11 618 282,05 euro in 2007. 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 2008, vergeleken met de cijfers op 31 december 2007.

	31.12.2008	31.12.2007	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	5 824 965 653,63	5 714 295 686,47	110 669 967,16
Vaste activa	32 741 817,30	33 212 281,45	-470 464,15
Immateriële vaste activa	809 386,72	598 374,87	211 011,85
Materiële vaste activa	25 642 115,18	26 323 474,78	-681 359,60
Financiële vaste activa	6 290 315,40	6 290 431,80	-116,40
Vlottende activa	5 792 223 836,33	5 681 083 405,02	111 140 431,31
Vorderingen op meer dan 1 jaar	5 281 185 085,63	5 031 771 652,17	249 413 433,46
Voorraden en bestellingen in uitvoering	105 460,60	269 304,37	-163 843,77
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	223 137 865,39	209 231 611,58	13 906 253,81
Geldbeleggingen	256 943 673,92	403 657 048,10	-146 713 374,18
Liquide middelen	11 926 992,72	20 568 934,36	-8 641 941,64
Overlopende rekeningen	18 924 758,07	15 584 854,44	3 339 903,63

	31.12.2008	31.12.2007	Mutatie
TOTAAL PASSIVA	5 824 965 653,63	5 714 295 686,47	110 669 967,16
Eigen vermogen	1 721 764 224,51	1 646 358 153,97	75 406 070,54
Kapitaal	133 065 125,00	133 065 125,00	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden	5 786 619,28	5 825 490,41	-38 871,13
Reserves	850 380 835,25	838 847 615,36	11 533 219,89
Overgedragen winst	0,00	0,00	0,00
Kapitaalsubsidies	732 531 644,98	668 619 923,20	63 911 721,78
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	61 097 729,05	55 514 325,65	5 583 403,40
Voorzieningen voor risico's en kosten	21 324 002,21	19 210 766,05	2 113 236,16
Uitgestelde belastingen	39 773 726,84	36 303 559,60	3 470 167,24
Schulden	4 042 103 700,07	4 012 423 206,85	29 680 493,22
Schulden op meer dan één jaar	3 445 544 082,04	3 387 563 179,21	57 980 902,83
Schulden op ten hoogste één jaar	520 250 566,24	550 830 849,04	-30 580 282,80
Overlopende rekeningen	76 309 051,79	74 029 178,60	2 279 873,19

ACTIVA: 5 824 965 654 EUR

IMMATERIELE VASTE ACTIVA: 809 386 EUR

In boekjaar 2008 werden voor 665 929 euro aan investeringen gedaan. Het betreft verschillende projecten zoals de databankintegratie tussen de afdelingen Gesubsidieerde Infrastructuur en Projecten, de aankoop van Vista en Office 2007 en implementaties in het kader van de huurwaarborgen, NFS2 en het aanmeldingsformulier.

De afschrijvingen op software bedragen in 2008 454 917 euro.

MATERIELE VASTE ACTIVA: 25 642 115 EUR

De nieuwe investeringen in boekjaar 2008 kunnen als volgt uitgesplitst worden:

Terreinen en gebouwen

Administratief gebouw en inrichting	29 703
Passiefwoningen Wachtebeke	78 366

Installaties, machines en uitrusting

Inrichting woningen te Zelzate	101 247
Inrichting woningen te Wachtebeke	20 945
Hardware	155 557

Meubilair en rollend materieel

Meubilair en kantoomaterieel	2 054
Rollend materieel	127 550

515 422

De investering in het administratief gebouw en de inrichting ervan heeft vnl. betrekking op het vervangen van toegangsdeuren in de garage en het herinrichten van de raadzaal.

In Wachtebeke is een project gestart tot omvorming van 4 huurwoningen tot passiefhuizen. In 2008 vnl. kosten voor studie en planning gedragen.

In de woningen te Zelzate en Wachtebeke werden badkamers vernieuwd. De investeringen in hardware betreffen de aankoop van een database-server voor het HIS, firewalls, laptops, desktops en de upgrade van de internetverbinding.

Qua meubilair en kantoomateriaal werd geïnvesteerd in bureaumeubelen en laserafstandsmeters. Onder het rollend materieel werden 7 wagens opgenomen.

In Wachtebeke werden 5 woningen verkocht aan zittende huurders. Daarnaast werden ook 3 wagens verkocht en afgeschreven hardware verkocht. De meerwaarde op deze verkopen werd genoteerd onder de uitzonderlijke opbrengsten.

FINANCIELE VASTE ACTIVA: 6 290 315 EUR

In deze rubriek bevinden zich de deelnemingen in Domus Flandria, in Atrium 1 en 2 en in EVE. Er zijn geen materiële wijzigingen t.o.v. 31.12.2007.

VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 5 504 322 951 EUR

Vorderingen op SHM's: 4 411 173 862 EUR leningen + 5 250 930 EUR negatieve rekening-courant

Leningen : 4 411 173 862 euro

Het uitstaand saldo van de toegestane leningen aan SHM's bedraagt 4 411 173 862 euro. Dit is een stijging t.o.v. einde 2007 met 204 miljoen euro. Tijdens 2008 werd ongeveer 312 miljoen euro aan kapitaal opgenomen en werd ongeveer 108 miljoen euro aan kapitaal afgelost.

Begin 2008 trad het nieuwe financieringssysteem NFS2 voor de VB-sector in voege. Het omvat twee belangrijke aspecten:

1. Financiering van projecten via een basisfinancieringssysteem dat de vroegere financieringssystemen IP en SBR vervangt. De belangrijkste kenmerken zijn de toekenning van een gesubsidieerde lening (aan 0 % interest) maar beperkt tot een vastgesteld plafond. Op de 0 %-lening werd in 2008 voor 17,2 miljoen euro opgenomen. Boven het plafond is dan een financiering mogelijk via eigen middelen, marktconforme lening of een inbreng van een andere overheid. Voor de marktconforme leningen boven norm die als aanvulling van de 0 %-leningen dienen, zijn pas later opnames te verwachten dit omdat eerst het 0 %-gedeelte opgebruikt wordt. Op de marktconforme NFS2-leningen voor grondverwerving werd 14,9 miljoen euro opgenomen.

2. Subsidiering van de werking van de SHM's via subsidies gebaseerd op een Gewestelijke Sociale Correctie.

Voor referentiejaar 2008 werd begin 2009 een voorschot van GSC uitbetaald aan 32 maatschappijen. In totaal gaat het over 11 000 000 euro. Tegen einde april 2009 moeten de SHM's de exacte gegevens over referentiejaar 2008 ter beschikking stellen. Uiterlijk einde juni 2009 moet de VMSW een afrekening bezorgen aan het Departement RWO.

Een aantal SHM's vertoont een negatief rekeningcourantsaldo voor een totaalbedrag van 5 250 930 euro.

Vorderingen op kredietmaatschappijen: 3 697 873 euro

Deze langetermijnvordering op de kredietmaatschappijen ontstond naar aanleiding van het liquiditeitstekort in 1999 bij een aantal kredietmaatschappijen in de eerste effectiseringsoperatie. Enkel Kredietmaatschappij Onze Thuis heeft nog een uitstaand saldo, dat volgens couponafrekeningen terugbetaald wordt.

Hypothecaire vorderingen: 1 063 169 430 euro vorderingen + 186 670 euro waardeverminderingen

Het saldo van de hypothecaire leningen bestaat uit de vorderingen ten bedrage van 1 063 169 430 euro verminderd met de waardeverminderingen ten bedrage van 186 670 euro.

Het uitstaand saldo van hypothecaire vorderingen is in vergelijking met einde 2007 gestegen met 66 391 801 euro.

Tijdens boekjaar 2008 werd ongeveer 165 miljoen euro aan kapitaal opgenomen en werd ongeveer 99 miljoen euro aan kapitaal afgelost, waarvan ongeveer 28 miljoen euro vervroegd.

In 2009 zal 69 650 848 euro aan kapitaal vervallen. Dit cijfer staat weergegeven onder de kortetermijnvorderingen.

Waardeverminderingen op hypothecaire debiteuren: 186 670 euro

Dossiers in achterstand worden onderworpen aan een risicoanalyse. Het risico is gelijk aan de som van omloopbedragen en eisbare bedragen verminderd met de gedwongen openbare verkoopwaarde van de woning (of het registratiebedrag van de hypotheek, indien dit lager ligt). Het risico wordt per 31.12.2008 berekend op 186 670 euro.

Dubieuze hypothecaire vorderingen: 720 640 euro + 100 % waardevermindering

Deze grootboekrekening bevat de resterende vordering na verkoop van de woning. Ze daalt met 51 456 euro t.o.v. einde boekjaar 2007. In boekjaar 2008 zijn er geen nieuwe dossiers bij gekomen.

Vordering Wilrijk: 3 247 324 euro

Er werd in 2006 een dading ondertekend, waarin een regeling getroffen wordt voor de inning van het vorderingsbedrag en de gedeelde interesten. De stad Antwerpen verbindt zich ertoe de som te betalen in 4 schijven (2007-2010). Reeds twee schijven werden terugbetaald.

VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING: 105 461 EUR

In deze rubriek bevinden zich de voorraden van het economaat en de voorraden gronden. De voorraad gronden daalt met 169 703 euro. Dit is de boekwaarde van de verkochte gronden.

GELDBELEGGINGEN: 256 943 673,92 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 11 926 992,72 EUR

In de geldbeleggingen zijn opgenomen: 28,4 miljoen euro aan obligaties, 220,4 miljoen euro aan termijndeposito's en 8,1 miljoen euro op rubriekrekeningen.

De liquide middelen bestaan uit de saldi aangehouden op bankrekeningen en in kas. Zij bedragen 11,9 miljoen euro.

De portefeuille obligaties staat genoteerd met een boekwaarde van 28 363 189 euro. Aangezien de marktwaarde van de obligaties de boekwaarde overstijgt, werd de geboekte waardevermindering van einde 2007 teruggenomen.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 18 924 758 EUR

De overlopende rekeningen van het actief bevatten de geprorateerde verkregen opbrengsten (interesten op termijndeposito's, obligaties, swaps, vorderingen op SHM's en hypothecaire vorderingen) en de geprorateerde over te dragen kosten (huur, onderhoud en licenties software, abonnementen openbaar vervoer).

PASSIVA: 5 824 965 654 EUR

KAPITAAL: 133 065 125 EUR

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 133 065 125 euro.

HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 5 786 619 EUR

In deze rubriek staan meerwaarden op de verhuurde woningen te Knokke-Heist, Wachtebeke en Zelzate. Voor de 5 aan de zittende huurder verkochte woningen te Wachtebeke werd de herwaarderingsmeerwaarde op de woning teruggenomen.

RESERVES: 850 380 835 EUR

De wettelijke reserve bedraagt 10 % van het maatschappelijk kapitaal.

De te bestemmen winst van 11 533 219,89 euro werd bij resultaatsverwerking toegewezen aan de beschikbare reserves.

KAPITAALSUBSIDIES: 732 531 645 EUR / UITGESTELDE BELASTINGEN: 39 773 727 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 volgens het ritme van het onderliggend actief. Subsidies worden op die manier gespreid belast, naarmate zij afgeschreven worden via de resultatenrekening.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN: 21 324 002 EUR

De voorzieningen omvatten:

Voorziening onroerende voorheffing	201 125,38
Voorziening administratief gebouw	432 441,00
Voorziening verhuurde woningen Zelzate	544 715,42
Voorziening verhuurde woningen Wachtebeke	3 353 846,14
Voorziening verhuurde woningen Knokke	344 124,28
Voorziening verhuurde woningen Lokeren	420 709,12
Voorziening hangende geschillen	3 403 293,81
Voorziening correctie afgesloten hypothecaire dossiers	1 573 402,40
Voorziening voor marktrisico	11 027 934,66
Voorziening hypothecaire dossiers in achterstand	22 410,00
	<hr/>
	21 324 002,21

Voorziening onroerende voorheffing

Deze provisie bevat de nog te ontvangen aanslagbiljetten van 2007 en 2008.

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 voor verhuurde gebouwen

De voorziening voor Wachtebeke en Zelzate wordt bepaald op basis van een onderhouds- en herstelplanning. Voor Knokke is die nog niet beschikbaar. Hiervoor werd de oude provisie (op basis van 10 % van de basishuur) aangehouden, maar wel teruggenomen met de factuurbedragen van meer dan 1000 euro. Voor Lokeren wordt een provisie voor instandhoudingswerken en eventueel strip/slopingswerken opgebouwd gedurende 10 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. De provisie werd verhoogd met 941 241 euro ten gevolge van nieuwe dossiers en de stijging van gerechtelijke interesten van hangende zaken en teruggenomen met 195 273 euro voor afgesloten dossiers.

Voorziening voor correctie van afgesloten hypothecaire dossiers

Eind 2000 werd een algemene voorziening aangelegd voor de correctie van afgelopen hypothecaire dossiers. De voorziening werd in 2008 teruggenomen met 786 701 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 werd in 2003 een provisie voor marktrisico aangelegd. Ze bedraagt 0,25 % van het uitstaande leningsaldo bij SHM's.

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 opgenomen.

SCHULDEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 3 965 794 648 EUR

Leningen bij kredietinstellingen: 3 118 523 751 euro

In boekjaar 2008 werd 152,2 miljoen euro aan leningen opgenomen voor de huursector en aanvullende financiering. Er werd voor de bankleningen in totaliteit 146,7 miljoen euro aan kapitaal afgelost. De uitstaande schuld m.b.t. de ALESH-herfinanciering werd met 43,3 miljoen euro afgelost.

Overige leningen: 426 903 799 euro

In de rubriek 'overige leningen' bevinden zich leningen van het vroegere ALESH die geen deel uitmaakten van de zgn. ALESH-operatie uit 2004, het Vlaams Gewest, EGKS en Vlabinvest. Alle leningen behalve Vlabinvest zijn aflopend.

De aflopende leningen kennen in 2008 aflossingen ten bedrage van 10,8 miljoen euro.

Voor de leningen Vlabinvest waren er opnames ten bedrage van 1 964 669 euro en werd 415 744 euro afgelost op geconsolideerde leningen.

Saldi op rekening-courant: 386 222 848 euro

Per einde 2008 houden de SHM's op de gewone rekening-courant een saldo van 306 722 848 euro aan. Dat is een stijging met 114 598 euro t.o.v. einde 2007. Op de langetermijn rekening-courant houden zij een saldo van 79 500 000 euro aan. Dat is een stijging met 1 200 000 euro t.o.v. einde 2007.

Rekening-courant huurwaarborgen: 28 015 894 euro

Zoals voorzien in het kaderbesluit 'sociale huur' is sinds 1 januari 2008 de nieuwe regeling van kracht inzake huurwaarborgen. Samengevat houdt dit in dat de maatschappijen kunnen kiezen voor het systeem burgerlijk wetboek (d.w.z. plaatsing van de huurwaarborg op een individuele rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling) of voor een systeem van waarborgen in eigen beheer.

Wanneer de SHM ervoor kiest om de waarborgen op een eigen rekening te plaatsen, moet ze aan de huurder een interest garanderen die gelijk is aan de interest op de R/C (lange termijn) bij de VMSW. Dit heeft ertoe geleid dat de VMSW (op vraag van de VVH) een systeem voor huurwaarborgen heeft opgezet in het boekhoudpakket SAP met informatieverstrekking via de FIS-toepassing.

Einde 2008 staat een bedrag van 28 miljoen euro aan huurwaarborgen uit op individuele rekeningen op naam van de huurder.

Schulden m.b.t. belastingen: 227 994 euro

Hieronder staan per jaareinde vnl. de verschuldigde bedrijfsvoorheffing op bezoldigingen genoteerd. Deze schulden werden in de maand januari 2009 betaald.

Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten: 699 212 euro

De belangrijkste post in deze rubriek is de voorziening aangelegd voor vakantiegeld.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 18 924 758 EUR

De overlopende rekeningen van het passief bevatten de geprorateerde toe te rekenen kosten (interessen leningen bank, interesten swaps, interesten rekening-courant SHM's, de toe te kennen fee m.b.t. de huurwaarborgen) en de geprorateerde over te dragen opbrengsten (verdisconteerde interesten commercial paper, interesten Wilrijk).

III. RESULTATENREKENING

Hierna vindt u een overzicht van de resultatenrekening op 31 december 2008 vergeleken met de toestand op 31 december 2007.

WINST VAN HET BOEKJAAR:

	31.12.2008	31.12.2007	Mutatie
Bedrijfswinst	-7 532 254,73	-6 770 552,66	-761 702,07
Financiële winst	16 030 101,25	16 100 183,75	-70 082,50
Winst uit normale bedrijfsuitoefening	8 497 846,52	9 329 631,09	-831 784,57
Uitzonderlijke winst	1 429 110,22	857 299,80	571 810,42
Winst van het boekjaar vóór belastingen	9 926 956,74	10 186 930,89	-259 974,15
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	1 606 263,15	1 431 351,16	174 911,99
Belastingen op het resultaat	0,00	0,00	0,00
Winst van het boekjaar	11 533 219,89	11 618 282,05	-85 062,16

BEDRIJFSRESULTAAT:

	31.12.2008	31.12.2007	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	17 708 890,15	15 913 893,71	1 794 996,44
Bedrijfskosten	25 241 144,88	22 684 446,37	2 556 698,51
Bedrijfsresultaat	-7 532 254,73	-6 770 552,66	-761 702,07

Overzicht van de bedrijfsopbrengsten:

	31.12.2008	31.12.2007	Mutatie
Verkopen gronden	853 505,98	155 304,74	698 201,24
Verkopen drukwerk en bestekken GI	75 176,26	108 425,03	-33 248,77
Beheersvergoedingen	14 042 565,36	12 962 221,74	1 080 343,62
Verhuring onroerende goederen	1 913 420,43	1 898 017,96	15 402,47
Diverse terugvorderingen	137 018,65	261 893,73	-124 875,08
Commissieloon schuldsaldoverzekering	608 388,42	446 836,27	161 552,15
Andere	78 815,05	81 194,24	-2 379,19
Totaal bedrijfsopbrengsten	17 708 890,15	15 913 893,71	1 794 996,44

De bedrijfsopbrengsten stijgen in boekjaar 2008 met 1 794 996 euro in vergelijking met boekjaar 2007. Dit is voornamelijk te verklaren door een stijging van de verkoop van gronden (+ 698 201 euro) en een toename van de beheersvergoeding op het patrimonium van de maatschappijen uit de huursector.

Overzicht van de bedrijfskosten:

	31.12.2008	31.12.2007	Mutatie
Handelsgoederen: drukwerk, gronden	175 526,80	63 544,11	111 982,69
Diensten en diverse goederen	6 281 067,75	6 213 644,22	67 423,53
Bezoldigingen en sociale lasten	13 298 285,15	12 432 856,32	865 428,83
Afschrijvingen en waardeverminderingen	1 619 955,90	1 567 379,19	52 576,71
Voorzieningen	2 899 937,37	2 072 060,94	827 876,43
Andere	966 371,91	334 961,59	631 410,32
Totaal bedrijfskosten	25 241 144,88	22 684 446,37	2 556 698,51

De bedrijfskosten zijn in boekjaar 2008 gestegen met 2 556 699 euro in vergelijking met boekjaar 2007. Een belangrijke kostenmutatie onder de diensten en diverse goederen is de stijging van de verzendingskosten (+ 63 628 euro) ten gevolge van de mailing betreffende de energiekorting voor sociale huurders. De grootste kostenmutatie bevindt zich echter in de rubriek bezoldigingen en sociale lasten. In 2008 zijn er 3 indexaanpassingen van 2 % geweest zijn. Daarbovenop steeg ook de werkgeversbijdrage RSZ en de bijdrage voor de pool der parastatalen. In de rubriek voorzieningen zijn de voorzieningen voor verhuurde gebouwen en de voorzieningen voor hangende geschillen grote kostenposten. Onder de andere bedrijfskosten staat de onroerende voorheffing administratief gebouw (aanslagjaren 2001 t.e.m. 2006 werden betaald), het aandeel van de VMSW (= de helft; 275 000 euro) in de schattingskosten van huurwoningen in het kader van de nieuwe huurprijsberekening en de fee voor de huurwaarborgen (43 583 euro).

FINANCIEEL RESULTAAT:

	31.12.2008	31.12.2007	Mutatie
Financiële opbrengsten	201 166 622,48	186 887 344,50	14 279 277,98
Financiële kosten	185 136 521,23	170 787 160,75	14 349 360,48
Financieel resultaat	16 030 101,25	16 100 183,75	-70 082,50

Overzicht van de financiële opbrengsten:

	31.12.2008	31.12.2007	Mutatie
Dividenden	831 125,91	958 725,90	-127 599,99
Interesten op kredieten aan SHM's	105 334 733,37	100 823 493,02	4 511 240,35
Interesten op kredieten aan KM	193 325,94	174 795,73	18 530,21
Interesten op hypothecaire leningen	33 360 155,35	32 518 063,38	842 091,97
Beleggingsopbrengsten	17 134 167,64	14 923 940,54	2 210 227,10
Opbrengsten swaps	14 357 347,48	10 602 652,59	3 754 694,89
Afschrijvingen subsidies	29 583 311,73	26 361 874,82	3 221 436,91
Overige	372 455,06	523 798,52	-151 343,46
Totaal financiële opbrengsten	201 166 622,48	186 887 344,50	14 279 277,98

De financiële opbrengsten stijgen met 14 279 278 euro in vergelijking met boekjaar 2007. De interesten op vorderingen op SHM's stijgen met 4 511 240 euro. De stijging van de interesten is voornamelijk te wijten aan het toegenomen saldo (+ 204 miljoen euro).

De interesten op hypothecaire vorderingen zijn ondanks de omloopstijging van 66,2 miljoen euro slechts gestegen met 842 091,97 euro. Aangezien de meerderheid van de leningen een herzienbare rentevoet heeft, heeft de dalende referentierentevoet van de laatste jaren een effect gehad op de interestopbrengsten.

De beleggingen (termijndeposito's, rubriekrekeningen en obligaties) brachten in 2008 2 210 227 euro meer op dan in 2007. De voornaamste verklaring is de merkelijke stijging van de gemiddelde interestvoeten. Terwijl de gemiddelde interestvoet op termijndeposito's in 2007 3,91 % bedroeg, is deze in 2008 gestegen tot ongeveer 4,55 %. Bovendien sluit de VMSW sinds 2008 ook termijndeposito's af via moneybrokers (makelaars), die steeds de beste tarieven zoeken bij financiële instellingen met minimaal

een A-rating in de Europese muntunie. Dit zorgt voor een groter aanbod aan financiële instellingen en merkelijk betere tarieven. Daarnaast is het beleggingsbeheer ook verder geoptimaliseerd. Nieuwe producten zoals de rubriekrekeningen combineren de flexibiliteit van een zichtrekening met de hogere rentevoeten van een termijndeposito. De gemiddelde rentevoet op rubriekrekeningen was in 2008 4,26 %.

De opbrengsten uit interstruilvereenkomsten moeten samen bekeken worden met de kosten ervan. De opbrengsten bedragen 14,4 miljoen euro, terwijl de kosten 12,3 miljoen euro bedragen. Per saldo blijft een positief bedrag over (2,1 miljoen euro). De VMSW doet echter geen renteruil voor de winst, maar als dekking van de aangegeven leningen.

Overzicht van de financiële kosten:

	31.12.2008	31.12.2007	Mutatie
Interesten op bankleningen	140 486 413,04	128 973 189,46	11 513 223,58
Interesten op overige leningen	14 741 541,40	15 141 157,72	-399 616,32
Interesten op R/C SHM's (gewoon + LT)	16 765 831,23	15 090 475,32	1 675 355,91
Interesten op huurwaarborgen	496 125,61	0,00	496 125,61
Disconto interestneutrale R/C	-651 292,24	-436 997,29	-214 294,95
Premies gewestwaarborg	1 257 564,45	2 742 704,76	-1 485 140,31
Kosten swaps	12 295 747,67	9 838 840,08	2 456 907,59
Waardeverminderingen	-477 161,86	-695 200,12	218 038,26
Hypothecaire kosten incl. correcties	35 498,00	48 603,12	-13 105,12
Bankkosten en andere	16 074,97	4 598,62	11 476,35
Interesten voorschot REG-premies	170 178,96	79 789,08	
Totaal financiële kosten	185 136 521,23	170 787 160,75	14 349 360,48

De financiële kosten stijgen met 14 349 360 euro in vergelijking met boekjaar 2007.

In vergelijking met 2007 zijn de interessen op bankleningen toegenomen met 11 513 224 euro. De interestlasten op overige leningen dalen met 399 616 euro; deze leningen zijn namelijk op één uitzondering na (Vlabinvest) aflopend.

De interessen betaald aan SHM's op positieve R/C-saldi liggen 1 675 356 euro hoger dan in boekjaar 2007. De grote intereststijgingen doen zich voor op de LT RC en de RC huurwaarborgen. De hogere interest op de LT RC is te wijten aan zowel een hoger belegd bedrag (78 miljoen euro in 2008 t.o.v. 50 miljoen euro in 2007) als een hogere rentevoet (4,18 % in 2008 t.o.v. 3,72 % in 2007). De RC huurwaarborgen die dit jaar geopend werden, hebben dezelfde rentevoet als de LT RC.

De premies gewestwaarborg kennen een daling met 1 485 140 euro. Voor NFS1 huur werd in 2008 geen lening opgenomen.

UITZONDERLIJK RESULTAAT:

	31.12.2008	31.12.2007	Mutatie
Uitzonderlijke opbrengsten	729 552,12	305 691,35	423 860,77
Uitzonderlijke kosten	-699 558,10	-551 608,45	-147 949,65
Uitzonderlijk resultaat	1 429 110,22	857 299,80	571 810,42

Het uitzonderlijk resultaat wordt voornamelijk bepaald door meerwaarden op de realisatie van vaste activa (woningen Wachthebeke, wagens, hardware), de prorata-interessen op de vordering Wilrijk en de gedeeltelijke terugname van de voorziening voor afgesloten hypothecaire dossiers.

IV. DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De te bestemmen winst van 11 533 219,89 euro werd conform de statuten integraal gereserveerd onder de beschikbare reserves.

V. KAPITAALSUBSIDIES

Voor alle betalingen die vanaf 1 januari 1994 voor verbintenissen die in het kader van de gewone investeringsprogramma's van de VMSW werden aangegaan, worden verricht, verstrekt het Vlaams Gewest een rechtstreekse kapitaalsubsidie aan de VMSW. Deze subsidie bedraagt voor de begrotingsjaren 1994, 1995 en 1996 69 % van het geïnvesteerde bedrag voor de sector huurwoningbouw en 28 % voor de activiteit kredietverlening en verkoop.

Luidens het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 worden de vaste subsidiepercentages vanaf het begrotingsjaar vervangen door een variabele subsidie die gekoppeld wordt aan de evolutie van de langetermijnrente op het ogenblik dat de begroting door het Vlaams Parlement vastgesteld wordt.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de gebruikte subsidiepercentages vanaf 1997.

	VB	KV
1997	51,35 %	21,76 %
1998	47,33 %	17,11 %
1999	35,4766 %	10,4667 %
2000	48,98 %	23,29 %
2001	47,44 %	21,70 %
2002	46,49 %	20,84 %
2003	42,38 %	16,25 %
2004	36,39 %	16,80 %
2005	28,74 %	14,45 %
2006	23,95 %	16,06 %
2007	30,09 %	20,47 %
2008	46,17 %	22,73 %

Naast de waardering en verwerking van deze kapitaalsubsidies in het resultaat dient de VMSW in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 1994 twee financieringsfondsen in te richten waarin alle kasbewegingen m.b.t. de financiering van de gewone investeringsfondsen dienen opgevolgd te worden. Die fondsen worden extra-comptabel bijgehouden. De resultaten uit de fondsen werden hierboven reeds aangehaald.

2. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	20/28	32 741 817,30	33 212 281,45
I. Oprichtingskosten	20	0,00	0,00
II. Immateriële vaste activa	21	809 386,72	598 374,87
III. Materiële vaste activa	22/27	25 642 115,18	26 323 474,78
A. Terreinen en gebouwen	22	24 835 164,82	25 721 243,80
B. Installaties, machines en uitrusting	23	590 663,30	467 519,37
C. Meubilair en rollend materieel	24	211 328,25	128 808,52
E. Overige materiële vaste activa	26	4 958,81	5 903,09
IV. Financiële vaste activa (Toel. IV en V)	28	6 290 315,40	6 290 431,80
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3		
1) Deelnemingen	282	6 289 373,25	6 289 373,25
C. Andere financiële vaste activa	284/8		
2) Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	942,15	1 058,55
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	5 792 223 836,33	5 681 083 405,02
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29	5 281 185 085,63	5 031 771 652,17
B. Overige vorderingen	291	5 281 185 085,63	5 031 771 652,17
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	105 460,60	269 304,37
A. Voorraden	30/36		
4) Handelsgoederen	34	48 460,97	42 602,00
5) Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	56 999,63	226 702,37
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	223 137 865,39	209 231 611,58
A. Handelsvorderingen	40	6 655,03	9 366,70
B. Overige vorderingen	41	223 131 210,36	209 222 244,88
VIII. Geldbeleggingen (toel. VI)	50/53	256 943 673,92	403 657 048,10
B. Overige beleggingen	51/53	256 943 673,92	403 657 048,10
IX. Liquide middelen	54/58	11 926 992,72	20 568 934,36
X. Overlopende rekeningen (toel.VII)	490/1	18 924 758,07	15 584 854,44
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	5 824 965 653,63	5 714 295 686,47

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	1 721 764 224,51	1 646 358 153,97
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	133 065 125,00	133 065 125,00
<i>A. Geplaatst kapitaal</i>	100	133 065 125,00	133 065 125,00
II. Herwaarderingsmeerwaarden	12	5 786 619,28	5 825 490,41
IV. Reserves	13	850 380 835,25	838 847 615,36
<i>A. Wettelijke reserve</i>	130	13 306 512,50	13 306 512,50
<i>C. Belastingvrije reserves</i>	132	40 557 108,59	40 557 108,59
<i>D. Beschikbare reserves</i>	133	796 517 214,16	784 983 994,27
V. Overgedragen winst (verlies)	14	0,00	0,00
VI. Kapitaalsubsidies	15	732 531 644,98	668 619 923,20
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	61 097 729,05	55 514 325,65
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	21 324 002,21	19 210 766,05
2. <i>Belastingen</i>	161	201 125,38	580 000,00
3. <i>Grote herstellings- en onderhoudskosten</i>	162	5 095 835,96	3 022 894,70
4. <i>Overige risico's en kosten (toel.IX)</i>	163/5	16 027 040,87	15 607 871,35
B. Uitgestelde belastingen	168	39 773 726,84	36 303 559,60
SCHULDEN	17/49	4 042 103 700,07	4 012 423 206,85
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar (toel.X)	17	3 445 544 082,04	3 387 563 179,21
<i>A. Financiële schulden</i>	170/4	3 445 537 839,40	3 387 553 935,40
4. <i>Kredietinstellingen</i>	173	3 030 410 942,50	2 966 287 751,23
5. <i>Overige leningen</i>	174	415 126 896,90	421 266 184,17
<i>D. Overige schulden</i>	178/9	6 242,64	9 243,81
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar (toel.X)	42/48	520 250 566,24	550 830 849,04
<i>A. Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen</i>	42	99 889 710,78	157 946 340,67
<i>C. Handelsschulden</i>	44	796 666,41	1 016 435,31
1. <i>Leveranciers</i>	440/4	796 666,41	1 016 435,31
<i>E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	45	927 206,42	1 225 170,89
1. <i>Belastingen</i>	450/3	227 993,99	323 774,37
2. <i>Bezoldigingen en sociale lasten</i>	454/9	699 212,43	901 396,32
<i>F. Overige schulden</i>	47/48	418 636 982,63	390 642 902,17
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	76 309 051,79	74 029 178,60
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	5 824 965 653,63	5 714 295 686,47

3. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	17 708 890,15	15 913 893,71
A. Omzet (toel. XII, A)	70	17 493 056,45	15 570 805,74
D. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, B)	74	215 833,70	343 087,97
BEDRIJFSKOSTEN			
II. Bedrijfskosten	60/64	25 241 144,28	22 684 446,37
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	175 526,80	63 544,11
1. Aankopen	600/8	11 683,05	4 855,90
2. Afname (toename) in de voorraad	609	163 843,75	58 688,21
B. Diensten en diverse goederen	61	6 281 067,15	6 213 644,22
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, C2)	62	13 298 285,15	12 432 856,32
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	1 552 003,38	1 623 852,95
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	631/4	67 952,52	(56 473,76)
F. Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen) (toel. XII, C3 en E)	635/7	2 899 937,37	2 072 060,94
G. Andere bedrijfskosten (toel. XII, f)	640/8	966 371,91	334 961,59
III. Bedrijfswinst (verlies)	9901	(7 532 254,73)	(6 770 552,66)
FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
IV. Financiële opbrengsten	75	201 166 622,48	186 887 344,50
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	831 125,91	958 725,90
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	170 379 735,96	159 042 951,83
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	29 955 760,61	26 885 666,77
FINANCIËLE KOSTEN			
V. Financiële kosten	65	185 136 521,23	170 787 160,75
A. Kosten van schulden (toel. XIII, B)	650	185 391 931,16	171 349 369,94
B. Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan bedoeld onder II.E (toevoeging +, terugneming -) (toel. XIII, D)	651	(477 161,86)	(695 200,12)
C. Andere financiële kosten (toel. XIII, D)	652/9	221 751,93	132 990,93
VI. Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	9902	8 497 846,52	9 329 631,09
UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN			
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	76	729 552,12	305 691,35
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	542 319,64	1 452,00
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV, A)	764/9	187 232,48	304 239,35

UITZONDERLIJKE KOSTEN			
VIII Uitzonderlijke kosten	66	699 558,10	551 608,45
C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	662	(769 725,11)	(761 681,74)
D. Toevoegingen (bestedingen)			
E. Andere uitzonderlijke kosten (toel.XIV, B)	664/8	70 167,01	210 073,29
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	9903	9 926 956,74	10 186 930,89
ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN	780	1 606 263,15	1 431 351,16
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			
X. Belastingen op het resultaat	67/77		
A. Belastingen (toel.XV)	670/3		
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77		
WINST VAN HET BOEKJAAR			
XI. Winst van het boekjaar	9904	11 533 219,89	11 618 282,05
ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	789		
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR			
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	9905	11 533 219,89	11 618 282,05

4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Te bestemmen winst(verlies)saldo	9906	11 533 219,89	11 618 282,05
1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	11 533 219,89	11 618 282,05
2. Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
2. Aan de reserves	792		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	11 533 219,89	11 618 282,05
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
2. Aan de wettelijke reserve	6920		
3. Aan de overige reserves	6921	11 533 219,89	11 618 282,05
D. Over te dragen winst (verlies)	(14)		
E. Tussenkost van de vennoten (of de eigenaar) in het verlies	794		
F. Uit te keren winst	694/6		
1. Vergoeding van het kapitaal	694		
2. Bestuurders of zaakvoerders	695		
3. Andere rechthebbenden	696		

5. TOELICHTING

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

	Codes	Concessies, octrooien, licenties, know-how, merken en soortgelijke rechten (post 21)
a) Aanschaffingswaarde		
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	8052P	8 420 125,75
<i>- aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa</i>	8022	665 929,20
Per einde van het boekjaar	8052	9 086 054,95
c) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)		
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	8122P	7 821 750,88
<i>- geboekt</i>	8072	454 917,35
Per einde van het boekjaar	8122	8 276 668,23
d) Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)	211	809 386,72

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (posten 22 tot 27 van de activa)

	Codes	Terreinen en gebouwen (post 22)	Installaties, machines en uitrusting (post 23)	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Andere materiële vaste activa (post 26)
a) Aanschaffingswaarde					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	819P	33 837 240,13	3 241 327,51	1 567 237,67	72 818,98
<i>- aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa</i>	816	108 068,60	277 749,55	129 604,84	
<i>- overdrachten en buitengebruikstellingen</i>	817	118 760,41	679 773,66	23 354,64	
Per einde van het boekjaar	819	33 826 548,32	2 839 303,40	1 673 487,87	72 818,98
b) Meerwaarden					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	825P	5 825 490,41			
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>					
<i>- geboekt</i>	821				
<i>- afgeboekt</i>	823	63 859,54			
Per einde van het boekjaar	825	5 761 630,87			
c) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	832P	13 941 486,74	2 773 808,14	1 438 429,15	66 915,89
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>					
<i>- geboekt</i>	827	897 175,74	154 605,62	44 360,39	944,28
<i>- afgeboekt</i>	830	85 648,11	679 773,66	20 629,92	
Per einde van het boekjaar	832	14 753 014,37	2 248 640,10	1 462 159,62	67 860,17
d) Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)	(22-26)	24 835 164,82	590 663,30	211 328,25	4 958,81

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

	Codes	Verbonden ondernemingen	Ondernemingen met deelnemingsverhouding	Andere ondernemingen - vorderingen
1 Deelnemingen en aandelen		(post 280)	(post 282)	(post 284)
a) Aanschaffingswaarde				
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	839P		6 289 373,25	
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
- <i>aanschaffingen</i>	836			
- <i>overdrachten en buitengebruikstellingen</i>	837			
<i>Per einde van het boekjaar</i>	839		6 289 373,25	
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)-(d)	(282)		6 289 373,25	
2. Vorderingen		(post 281)	(post 283)	(post 285/8)
Netto-boekwaarde per einde van het vorige boekjaar	285P			1 058,55
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
- <i>toevoegingen</i>	858			
- <i>terugbetalingen</i>	859			116,40
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar	(285/8)			942,15

V. 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		dochters	Jaarrekening per	Munteenheid	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%				
Domus Flandria, Karel Oomstraat 37, 2018 Antwerpen BTW BE 0436 825 642	50 250	25,06		31 12 2007	EUR	26 654 602	2 189 747
Atrium 1 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 0457 821 390	40	40,00		31.12.2007	EUR	108 330	3 273
Atrium 2 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 0460 775 437	410	41,00		31.12.2007	EUR	61 973	6 197
EVE Eerste Vlaamse Effectisering Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 0465 507 948	1 085	17,50		31 12 2007	EUR	62 000	6 200

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN (post 51/53 van de activa)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51		
<i>Boekwaarde verhoogd met het opgevraagd bedrag</i>	8681		
<i>Niet-opgevraagd bedrag</i>	8682		
Vastrentende effecten	52	28 363 188,77	27 881 962,72
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	228 580 485,15	375 775 085,38
<i>met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:</i>			
- <i>hoogstens 1 maand</i>	8686	8 455 485,15	33 259 085,38
- <i>meer dan 1 maand en hoogstens 1 jaar</i>	8687	220 125 000,00	342 516 000,00

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
<i>Verkrege opbrengsten swaps</i>	5 091 537,20
<i>Verkrege interesten leningen aan SHM's</i>	9 144 406,27
<i>Verkrege interesten hypothecaire vorderingen</i>	2 195 907,11

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

	Codes	Bedragen	Aantal
A Maatschappelijk kapitaal			
1 Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)			
- <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
2. Samenstelling van het kapitaal			
2.1. 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	Nominale waarde/aandeel: 5 EUR
Vlaams gewest	26 610 725	
Provincie Antwerpen	460	
Provincie Vlaams-Brabant	460	
Provincie Limburg	460	
Provincie Oost-Vlaanderen	460	
Provincie West-Vlaanderen	460	
Totaal	26 613 025	Nominale waarde: 133 065 125,00 EUR

IX. 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	3 403 293,81
Voorziening herziening afgesloten hypothecaire leningen	1 573 402,40
Voorziening voor marktrisico	11 027 934,66

X. STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	(post 42)	(post 17)	(post 17)
A Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan 1 jaar, naargelang hun resterende looptijd		hoogstens 1 jaar	meer dan 1 jaar, doch hoogstens 5 jaar	meer dan 5 jaar
Financiële schulden	880	99 889 710,78	503 435 843,76	2 942 101 995,64
4. Kredietinstellingen	884	88 112 808,73	450 871 007,00	2 579 539 935,50
5. Overige leningen	885	11 776 902,05	52 564 836,76	362 562 060,14
Overige schulden	890		6 242,64	
TOTAAL	(42/17)	99 889 710,78	503 442 086,40	2 942 101 995,64
B. Gewaarborgde schulden (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)				
Boekjaar				
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden				
Financiële schulden	892			
4. Kredietinstellingen	896			3 083 440 583,65
TOTAAL	906			3 083 440 583,65
C. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten				
Boekjaar				
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)				
b) Niet-vervallen belastingsschulden	9073			227 993,99
c) Geraamde belastingsschulden	450			
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)				
a) Vervallen schulden ten aanzien van de RSZ	9076			
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077			699 212,43

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Toe te rekenen interesten leningen bank	33 726 476,38
Toe te rekenen interesten leningen bank- ALESH	19 935 384,84
Toe te rekenen interesten leningen buitenlandse bank- ALESH	16 986 573,79

XII. BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
A Netto-omzet (post 70)			
<i>Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt</i>			
B Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)	740		
<i>Exploitatiesubsidies</i>			
BEDRIJFSKOSTEN			
C1 Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
<i>a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum</i>	9086	270	263
<i>b) Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten</i>	9087	234,1	226,8
<i>c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</i>	9088	366 521	350 065
C2. Personeelskosten (post 62)			
<i>a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen</i>	620	9 469 623,22	8 905 458,37
<i>b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen</i>	621	1 171 179,74	1 067 363,77
<i>d) Andere personeelskosten</i>	623	902 963,83	919 547,15
<i>e) Ouderdoms- en overlevingspensioenen</i>	624	1 754 518,36	1 540 487,03
C3. Voorzieningen voor pensioenen (begrepen in post 635/7)			
<i>Toevoegingen (+); bestedingen en terugnemingen (-)</i>	635		(41 334,04)
D. Waardeverminderingen (post 631/4)			
<i>1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering</i>			
<i>- geboekt</i>	9110	67 952,52	
<i>- teruggenomen</i>	9111		
<i>2. op handelsvorderingen</i>			
<i>- geboekt</i>	9112		
<i>- teruggenomen</i>	9113		56 473,76
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (post 635/7)			
<i>Toevoegingen</i>	9115	5 758 322,84	3 134 311,37
<i>Bestedingen en terugnemingen (-)</i>	9116	2 858 385,47	1 062 250,43
F. Andere bedrijfskosten (post 640/8)			
<i>Bedrijfsbelastingen en taksen</i>	640	646 670,48	275 033,07
<i>Andere</i>	641/8	319 701,43	59 928,52
G. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
<i>1. Totaal aantal op afsluitdatum</i>	9096		
<i>2. Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten</i>	9097		
<i>3. Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren</i>	9098		
<i>4. Kosten voor de onderneming</i>	617		

XIII. FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN (post 752/9)			
<i>Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening:</i>			
- kapitaalsubsidies	9125	29 583 311,73	26 361 874,85
- interestsubsidies	9126	372 448,88	521 442,43
<i>Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten</i>			
- Meerwaarde op vastrentende effecten			561,33
D. WAARDEVERMINDERING OP VLOTTENDE ACTIVA (post 651)			
Geboekt	6510	88 164,34	536 811,06
Teruggenomen (-)	6511	565 326,20	1 232 011,18

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar
A Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten (post 764/9)		
<i>Interesten vordering Wilrijk</i>		180 232,38
B. Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten (post 664/8)		
<i>Andere uitzonderlijke kosten</i>		65 911,57

XV. BELASTINGEN EN TAKSEN

A. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	Codes	Boekjaar
A BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
1 Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	
<i>a Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen</i>	9135	
<i>c Geraamde belastingsupplementen</i>	9137	
2 Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	
<i>a Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen</i>	9139	
3 Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst voor belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
<i>a Vrijgestelde meerwaarde verkoop onbebouwde terreinen</i>		-586 381,42
<i>b. Belastbare voorzieningen</i>		2 818 908,59
<i>c. Overdreven afschrijvingen</i>		28 279,13
<i>d. Verworpen uitgaven</i>		412 744,61
<i>e. DBI-af trek</i>		-789 569,61
<i>f. Notionele interestaf trek</i>		-13 417 201,19
4. Bron van belastinglatenties		
<i>a. Actieve latenties</i>	9141	182 181 900,26

B. BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde:			
1 aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	17 058,27	26 417,37
2. door de onderneming	9146	135 347,26	124 317,83
B. Ingehouden bedragen ten laste van derden als:			
1. bedrijfsvoorheffing	9147	2 703 464,09	2 543 132,25
2. roerende voorheffing	9148	6 141,33	5 759,26

XVI. 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	9191	
- boekwaarde van de in pand gegeven activa		2 498 229,59
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa	9201	
Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen		
Verplichtingen t.o.v. SHM's		
- huursector		454 176 000,00
- koopsector (hypotheccair krediet)		49 592 000,00

XVII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1 Financiële vaste activa	(282/3)	6 289 373,25	6 289 373,25
- Deelnemingen	(282)	6 289 373,25	6 289 373,25
- Achtergestelde vorderingen	9272		
- Andere vorderingen	9282		

XVIII. FINANCIËLE BETREKKINGEN

A. MET BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS

	Codes	Boekjaar
D. 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	63 000,00
- aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	

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

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	35 000,00

6. SOCIALE BALANS

I. STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

A. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

1 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) (boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	198,9	67,9	234,1	226,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	311 415	55 106	366 521	350 065
Personeelskosten	102	9 808 158,59	1 735 608,20	11 543 766,79	10 892 369,29
Bedrag v/d voordelen bovenop het loon	103				

2. Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
a. Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	213	57	240,2
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	110	193	51	217,1
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	111	9	1	9,8
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	112			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	113	11	5	13,3
c. Volgens het geslacht				
<i>Mannen</i>	120	112	8	113,7
<i>Vrouwen</i>	121	101	49	126,5
d. Volgens de beroepscategorie				
<i>Directiepersoneel</i>	130	7	0	7,0
<i>Bedienden</i>	134	205	56	231,7
<i>Arbeiders</i>	132	1	1	1,5
<i>Andere</i>	133			

B. UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de onderneming	152		

II. TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR

A. INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
a. Aantal werknemers dat tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	205	32	4	34,4
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	210	21	2	22,4
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	211	4		4,0
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	212			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	213	7	2	8,0
B. UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
a. Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	24	5	25,5
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	310	17	1	17,5
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	311	7	3	7,5
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	312			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	313		1	0,5
d. Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
<i>Pensioen</i>	340	5		5,0
<i>Brugpensioen</i>	341			
<i>Afdanking</i>	342	1	1	1,5
<i>Andere reden</i>	343	18	4	19,0
<i>waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming</i>	350			

III. INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de opleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
1. Aantal betrokken werknemers	5801	78	5811	92
2. Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1 353	5812	1 349
3. Kosten voor de onderneming	5803	33 558,15	5813	26 733,96

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 computer-software worden geactiveerd vanaf 619,73 euro per eenheid.
- De afschrijvingen worden vanaf 1998 als volgt berekend: lineair over 3 jaar.
Voor de software aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 01.01.1998 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 (niet aanwezig bij de VMSW)
- Aankopen worden in de regel geactiveerd wanneer de eenheidsprijs hoger is dan 619,73 euro. Bepaalde aankopen met een eenheidsprijs kleiner dan 619,73 euro worden soms toch geactiveerd omdat ze een onderdeel vormen van een groter geheel waarvan de totale kostprijs wel veel hoger is dan 619,73 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.

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 Hoedhaer: 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 10 jaar;
- telefooninstallatie: lineair over 5 jaar;
- computer-hardware: lineair over 3 jaar.

Voor de hardware aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 01.01.1998 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 10 jaar;
- computer-meubilair: lineair over 5 jaar;
- kantoomaterieel: lineair over 5 jaar;
- rollend materieel: lineair over 5 jaar.

E. Overige materiële vaste activa

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- kosten van inrichting van gehuurde gebouwen: lineair over 10 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.

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 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 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.

Kapitaal

Het geplaatst kapitaal en als minpost het niet-opgevraagd 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 subsidiepercentages 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.

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 hoger tial.

- 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 10 jaar.
- Voorziening voor marktrisico: als basisregel wordt een voorziening van 0,25 % van het uitstaand vorderingensaldo op SHM's 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.
- 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 1 jaar

- De schulden op langer dan 1 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 06.04.94 (het nieuw financieringssysteem) 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 1 jaar

De schulden op ten hoogste 1 jaar worden voor hun nominale waarde geboekt.

8. JAARVERSLAG

De jaarrekening is opgesteld conform het model opgelegd door de balanscentrale van de Nationale Bank van België. Deze balans wordt opgemaakt na winstbestemming.

Het jaarverslag wordt opgesteld conform de bepalingen van artikel 96 van het Wetboek van Vennootschappen.

I. VOORSTELLING VAN DE JAARREKENING WAARBIJ EEN GETROUW OVERZICHT WORDT GEGEVEN VAN DE POSITIE VAN DE VENNOOTSCHAP

De jaarrekening 2008 sluit af met een balanstotaal van 5 824 965 653,63 euro tegenover 5 714 295 686,47 euro in boekjaar 2007.

Het resultaat van het boekjaar 2008 bedraagt 11 533 219,89 euro tegenover een resultaat van 11 618 282,05 euro in 2007. De te bestemmen winst werd toegevoegd aan de beschikbare reserves.

Balans

De belangrijkste posten binnen de balans zijn de vorderingen op lange (en korte) termijn langs actiefzijde en de schulden op lange (en korte) termijn langs passiefzijde.

De vorderingen (LT+ KT) kunnen worden opgedeeld in drie grote groepen, zijnde:

- vorderingen op SHM's: 4 411 173 862,14 euro leningen + 5 250 930,37 euro R/C
- vorderingen op hypothecaire debiteuren: 1 062 982 759,60 euro
- vorderingen op KM: 3 697 872,44 euro

Deze drie grote groepen maken 94,1 % uit van het balanstotaal.

De schulden (LT + KT) kunnen worden opgedeeld in vier grote groepen:

- de schulden bij kredietinstellingen: 3 118 523 751,23 euro
- overige leningen: 426 903 798,95 euro
- tegoeden aan SHM's: 306 722 848,32 euro op gewone R/C en 79 500 000 euro op LT R/C
- tegoeden aan huurders (huurwaarborgen): 28 015 894,03 euro

Deze vier grote groepen maken 68,0 % uit van het balanstotaal.

Resultatenrekening

Het resultaat van het boekjaar bedraagt 11 533 219,89 euro.

De belangrijkste opbrengsten hangen vnl. samen met de grootste actiefpost, zijnde de kredietverlening en daarnaast ook met de beleggingen:

- opbrengsten uit kredietverlening: 138 888 214,66 euro
- afschrijvingen van kapitaalsubsidies: 29 583 311,73 euro
- opbrengsten uit beleggingen: 17 134 167,64 euro
- beheersvergoedingen: 14 042 565,36 euro

De belangrijke kosten hangen vnl. samen met de grootste passiefpost, zijnde de aangegane leningen en daarnaast ook met de tegoeden van de SHM's op R/C en met de algemene werking van de VMSW:

- kosten m.b.t. leningen: 155 227 954,44 euro
- betaalde interesten op R/C: 16 765 831,23 euro
- personeelskosten en sociale lasten: 13 298 285,15 euro

Winstbestemming

Het te bestemmen resultaat van 11 533 219,89 euro werd toegevoegd aan de beschikbare reserves.

II. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR HEBBEN PLAATSGEVONDEN

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2008 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de maatschappij op belangrijke wijze beïnvloeden.

III. INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

IV. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gezien de aard van de vennootschap wordt er niet aan onderzoek en ontwikkeling gedaan.

V. HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

VI. INDIEN OVERGEDRAGEN VERLIES : VERANTWOORDING VAN DE TOEPASSING WAARDERINGSREGELS IN DE VERONDERSTELLING VAN CONTINUÏTEIT

Er is geen overgedragen verlies of verlies van het boekjaar.

VII. ALLE GEGEVENS DIE VOLGENS HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN DIENEN VOOR TE KOMEN

Er dienen geen andere gegevens vermeld te worden.

VIII. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Het Vlaams Gewest schrijft de VMSW een lijst van gedefinieerde financiële instrumenten voor die zij kan gebruiken voor haar beleggings- en schuldbeheer. Binnen deze krijtlijnen bepaalt het intern thesauriecomité, gemachtigd door de raad van bestuur, de concrete strategieën.

De VMSW maakt meerjaarlijkse vooruitzichten om liquiditeitsproblemen tijdig aan te kunnen pakken.

Qua schuldbeheer wordt de verhouding vast/vlottend beheerd door het gebruik van interestruilovereenkomsten. Zo heeft op 31.12.2008 meer dan 90 % van de uitstaande schuld een vaste rentevoet. De VMSW krijgt op haar aangegane schuld 100 % gewestwaarborg, wat zorgt voor voldoende kredietverstrekkers en het liquiditeitsrisico vermindert.

In het beleggingsbeheer wordt gestreefd naar een maximaal rendement met een aantal risicomijdende maatregelen, die verstrengd zijn naar aanleiding van de financiële crisis. Zo belegt de VMSW enkel bij financiële instellingen uit de Europese muntunie met een voldoende rating en zorgt ze voor een grote spreiding van de beleggingen, zowel per land als per individuele tegenpartij. De VMSW loopt daarnaast ook kredietrisico ten opzichte van socialehuisvestingsmaatschappijen en particulieren die een bijzondere sociale lening zijn aangegaan. Gezien de aard van deze leningen en de manier waarop ze worden opgevolgd en gewaarborgd kunnen worden, lijkt het risico eerder beperkt.

9. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2008

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 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 2008, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 5 824 965 653,63 euro en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 11 533 219,89 euro.

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 overeenkomstig 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.

Overeenkomstig 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 2008, 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 evenwel 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 overeenkomstig 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, 31 maart 2009

TCLM - Toelen, Cats, Morlie & Co
Commissaris
vertegenwoordigd door

Luc Toelen
Bedrijfsrevisor
Vennoot