

# JAAARREKENING

VLAAMSE  
MAATSCHAPPIJ  
VOOR SOCIAAL  
WONEN

2020



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen



# 1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2020 - FINANCIËEL GEDEELTE

## I. INLEIDING

De jaarrekening 2020 sluit af met een balanstotaal van 13.221,5 miljoen euro tegenover 12.638,7 miljoen euro in boekjaar 2019. Het resultaat van het boekjaar 2020 bedraagt -280.987 euro tegenover een resultaat van 3,4 miljoen euro einde 2019. Het te bestemmen resultaat van het boekjaar werd uit de beschikbare reserves genomen.

## II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2020 vergeleken met de cijfers op 31 december 2019.

	31.12.2020	31.12.2019	Mutatie
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>13.221.506.879,20</b>	<b>12.638.737.368,36</b>	<b>582.769.510,84</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>19.161.628,21</b>	<b>18.787.104,49</b>	<b>374.523,72</b>
Immateriële vaste activa	7.217.739,29	6.396.954,98	820.784,31
Materiële vaste activa	11.722.481,36	12.168.602,39	-446.121,03
Financiële vaste activa	221.407,56	221.547,12	-139,56
<b>Vlottende activa</b>	<b>13.202.345.250,99</b>	<b>12.619.950.263,87</b>	<b>582.394.987,12</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	12.151.202.308,02	11.714.409.033,82	436.793.274,20
Vorraden	12.111.576,75	12.109.284,42	2.292,33
Vorderingen op ten hoogste één jaar	533.668.337,08	473.278.879,28	60.389.457,80
Geldbeleggingen	60.500.000,00	113.064.739,35	-52.564.739,35
Liquide middelen	395.033.280,97	262.089.991,95	132.943.289,02
Overlopende rekeningen	49.829.748,17	44.998.335,05	4.831.413,12

	31.12.2020	31.12.2019	Mutatie
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>13.221.506.879,20</b>	<b>12.638.737.368,36</b>	<b>582.769.510,84</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.308.772.778,13</b>	<b>2.392.913.075,42</b>	<b>-84.140.297,29</b>
Kapitaal	133.065.125,00	133.065.125,00	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden	3.207.464,59	3.207.464,59	0,00
Reserves	947.855.562,43	948.136.549,85	-280.987,42
Kapitaalsubsidies	1.224.644.626,11	1.308.503.935,98	-83.859.309,87
<b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>	<b>86.971.764,29</b>	<b>87.863.090,49</b>	<b>-891.326,20</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	20.464.333,17	16.801.564,92	3.662.768,25
Uitgestelde belastingen	66.507.431,12	71.061.525,57	-4.554.094,45
<b>Schulden</b>	<b>10.825.762.336,78</b>	<b>10.157.961.202,45</b>	<b>667.801.134,33</b>
Schulden op meer dan één jaar	9.407.146.254,30	8.839.409.128,01	567.737.126,29
Schulden op ten hoogste één jaar	1.269.922.434,00	1.171.334.907,36	98.587.526,64
Overlopende rekeningen	148.693.648,48	147.217.167,08	1.476.481,40

## **ACTIVA: 13.221.506.879 EUR**

### **IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA: 18.940.221 EUR**

De Vlaamse overheid zet sterk in op digitalisering. In boekjaar 2020 werd 4,5 miljoen euro geïnvesteerd in software. Het gaat concreet over ontwikkelingen voor verschillende projecten zoals ontvlechting, projectsimulator, woningkenmerken en case management, maar ook voor strategisch informatiebeheer via datawarehousing.

Binnen de materiële vaste activa was er een investering van ca. 258.000 euro voor de serverinfrastructuur.

### **FINANCIËLE VASTE ACTIVA: 221.408 EUR**

De VMSW houdt enkel nog een deelneming in Domus Flandria aan.

### **VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 12.684.870.645 EUR**

#### **Vorderingen op sociale woonactoren (incl. waardeverminderingen): 9.592.305.842 EUR**

De verstrekte leningen hebben in hoofdzaak een normale status. Het uitstaand saldo aan vorderingen is in vergelijking met einde 2019 gestegen met 461,9 miljoen euro. Er is 1 dossier met een dubieuze status, waarvoor een waardevermindering werd aangelegd in 2018.

#### **Hypothecaire vorderingen (incl. waardeverminderingen): 3.109.387.771 EUR**

Het uitstaand saldo aan hypothecaire vorderingen bedraagt 3.109,4 miljoen euro. Hierin zit afgerond 1,9 miljoen euro aan waardeverminderingen voor dossiers in achterstand.

Het uitstaand saldo aan hypothecaire vorderingen is in vergelijking met einde 2019 gestegen met 50,7 miljoen euro. Er werden in 2020 ca. 1.700 hypothecaire akten verleden, 125 minder dan in 2019. Een mogelijke verklaring hiervoor is de vaste minimum sociale rentevoet van 2% voor nieuwe leningen. Bovendien had de coronacrisis eveneens een mogelijke invloed. In april en mei viel de nieuwe productie van leningen stil. Daarnaast waren er in 2020 heel wat vervroegde aflossingen. Verder konden ontleners met inkomensverlies omwille van de coronacrisis vanaf april 2020 een betalingsuitstel krijgen van 6 maanden, met eventuele verlenging van 6 maanden.

#### **Vordering subsidies SSI/FFEU/SBR/SBE/SV: -20.190.831 EUR**

De VMSW geeft verschillende types subsidies door aan de sociale woonactoren. Het grootste aandeel daarvan is de subsidie voor sloop en infrastructuur (SSI). De betalingen verlopen via de VMSW, de VMSW vordert de bedragen terug van de Vlaamse overheid.

#### **Vordering fusiepremies voor SHM's: -3.731.393 EUR**

Fusie-SHM's kunnen een aanvraag indienen voor betoelaging van de eventuele nadelige financiële gevolgen van een herstructurering/fusie. De VMSW keert het beschikbare krediet uit tot het volledig is uitgeput, maar maakt in ieder geval een eindrapportering op 31 januari 2024.

#### **Vordering op Vlaanderen m.b.t. fonds (BOF-toelage): 856.035 EUR**

In 2016 is de financieringswijze van de VMSW hervormd. U leest in punt 5 hoe de financiering georganiseerd is.

De toelage over de verschillende fondsen heen wordt voor het boekjaar 2020 berekend op 11.455.045 euro. De VMSW ontving voor 2020 al een voorschot van 10.599.009 euro. Per verschil, resteert nog een vordering van 856.035 euro.

### **VOORRADEN: 12.111.577 EUR**

Deze rubriek bevat voornamelijk gronden.

De grootste post betreft het Rollend Grondfonds (11,4 miljoen euro). De doelstelling was om in Vlabinvest-gebied en in andere gebieden aangeduid door de Vlaamse Regering, grootschalige projecten op touw te zetten voor de realisatie van sociaal en andersoortig (woon)aanbod. De Vlaamse Regering heeft ondertussen voor woonactoren mogelijk gemaakt om deze gronden van de VMSW over te nemen of zelf rechtstreeks aan te kopen met een bijzondere FS3-financiering. In boekjaar 2020 werden geen gronden uit het Rollend Grondfonds verkocht.

In 2020 verkocht de VMSW een historische restgrond en vond een kosteloze overdracht plaats van openbaar domein.

### **GELDBELEGGINGEN: 60.500.000 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 395.033.281 EUR**

De VMSW valt sinds 1 januari 2020 onder het toepassingsgebied van het decreet houdende de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO) en het besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van de VCO. Hierdoor is de VMSW eind april 2020 toegetreden tot het centraal kasbeheer van Vlaanderen.

In de **geldbeleggingen** zitten obligaties voor het fonds 'huurwaarborgen'. Die worden aangehouden tot eindvervaldag. De VMSW nam, overeenkomstig het decreet betreffende de optimalisatie van het beheer van financiële vaste activa, geen nieuwe langlopende beleggingen op in de portefeuille. De **liquide middelen** bestaan uit de saldi aangehouden op bankrekeningen.

## **OVERLOPENDE REKENINGEN: 49.829.748 EUR**

De overlopende rekeningen van het actief bevatten de verkregen opbrengsten. Interesten op obligaties, interesten van vorderingen op sociale woonactoren en hypotheccair krediet aan particulieren behoren onder andere hiertoe. Deze rubriek bevat ook de over te dragen kosten zoals voor verzekeringen en softwarelicenties.

## **PASSIVA: 13.221.506.879 EUR**

### **KAPITAAL: 133.065.125 EUR**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 133.065.125 euro.

### **HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 3.207.465 EUR**

In deze rubriek staan intrinsieke meerwaarden op de verhuurde woningen in Wachtebeke.

### **RESERVES EN RESULTAAT: 947.855.562 EUR**

Het resultaat van het boekjaar 2020 bedraagt -280.987 euro. Het verlies wordt volledig uit de reserves genomen. Het resultaat van het Globaal Algemeen Fonds (GAF-fonds) bedraagt 2.044.013 euro. Het verlies van de VMSW is te wijten aan een besparing die de Vlaamse Regering oplegde in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF-fonds). De resultatenrekening wordt besproken in punt 3.

### **KAPITAALSUBSIDIES: 1.224.644.626 EUR EN UITGESTELDE BELASTINGEN: 66.507.431 EUR**

Sinds boekjaar 2016 ontvangt de VMSW geen kapitaalsubsidies meer. In punt 5 leest u hoe de financiering georganiseerd is. De kapitaalsubsidies zijn geboekt tegen nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen. De kapitaalsubsidies van het verleden worden verder afgeschreven over de looptijd van de investering.

### **VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN: 20.464.333 EUR**

De grootste post is de voorziening voor **kredietrisico**. Deze bedraagt 18,8 miljoen euro. De berekening houdt rekening met de aard van de kredietnemers en van de verrichtingen. De VMSW moet bijvoorbeeld een blijvende ondersteuning bieden aan sociale huisvestingsmaatschappijen, ook wanneer ze het financieel moeilijk krijgen. Voor 2020 wordt 4 miljoen euro toegevoegd.

De voorziening voor grote **onderhouds- en herstellingswerken** aan het verhuurd eigen patrimonium bedraagt 0,8 miljoen euro.

De voorziening voor **hangende geschillen** bedraagt 0,6 miljoen euro. Dit betreft bouwgeschillen en geschillen over infrastructuurwerken. Op basis van een opvolgingslijst van de juridische dienst wordt de provisie periodiek aangepast.

De voorziening voor **hypotheccaire dossiers in achterstand** bedraagt 0,2 miljoen euro. Voor elk hypotheccair dossier in achterstand, waarvoor een waardevermindering aangelegd wordt, worden de nog opvraagbare leningsbedragen en een inschatting van de procedurekosten ten laste van de VMSW als voorziening opgenomen.

### **SCHULDEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 10.677.068.688 EUR**

#### **Leningen bij kredietinstellingen: 4.704.306.173 EUR**

Sinds boekjaar 2016 leent de VMSW niet meer op de kapitaalmarkt voor de financiering van haar activiteiten. Doordat de VMSW binnen de perimeter van de Vlaamse overheid valt, leent de VMSW nu bij het Vlaams Gewest. Het uitstaand leningsbedrag vermindert daardoor over de jaren.

#### **Overige leningen: 5.061.010.314 EUR**

Het Vlaams Gewest leende de VMSW in 2020 1 miljard euro tegen 0% onder verschillende gesubsidieerde financieringssystemen voor investeringen in de huursector en voor de Vlaamse Woonlening.

Alle andere leningen via Vlaams Financieringsfonds, bij EGKS en oudere schulden bij het Vlaams Gewest, zijn aflopend.

#### **Handelsschulden: 4.447.947 EUR**

Onder de handelsschulden staan de openstaande facturen voor leveranciers op jaareinde. De facturen voor infrastructuurwerken maken hier eveneens deel van uit.

**Saldi op rekening-courant korte en lange termijn: 720.739.124 EUR**

Op de gewone rekening-courant staat 576,9 miljoen euro uit. Dit is ca. 440.000 euro minder dan op jaareinde 2019. De rekening-courant lange termijn is gestegen met 18,5 miljoen euro. In 2021 staat 143,8 miljoen euro belegd bij VMSW tegen 0,08%.

**Saldi op rekening-courant huurwaarborgen: 77.879.690 EUR**

Op de rekening-courant huurwaarborgen staat 77,9 miljoen euro aan huurwaarborgen. De VMSW beheert deze bedragen voor rekening van 60 sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat is er één meer dan in het voorgaande boekjaar. Nieuw in 2020 is de rekening-courant voor huurwaarborgen in het kader van bezettingsovereenkomsten. Eind 2020 staat er 8.151 euro op dit type rekening-courant huurwaarborgen.

**Fonds voor de financiering van de VMSW: 32.426.839 EUR**

Het besluit tot vaststelling van nadere regels voor bijdragen van sociale woonactoren in de financiering van de VMSW, bepaalt dat de VMSW een intern financieringsfonds beheert (binnen het GAF-fonds). Hierin worden inkomsten en uitgaven van de beheersvergoeding afzonderlijk geboekt. Er zijn verschillende types beheersvergoeding: een vergoeding voor de ondersteuning van de huuractiviteit, de koopactiviteit, voor financiële diensten (bij consolidatie), een SVK-vergoeding en een korting/forfait. De VMSW mag jaarlijks een bedrag putten uit dit fonds voor de financiering van haar werkingskosten. In 2020 ging het over 15,4 miljoen euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2020 bedroeg de index 1,20%.

Hierna vindt u de situatie van het fonds:

FONDS VOOR DE FINANCIERING VAN DE VMSW			
Bewegingen uit:	2012 tot 2019	2020	Cumul
Som geïnde beheersvergoedingen	140.846.885,65	23.415.575,46	164.262.461,11
Afname uit het fonds	116.479.621,69	15.356.000,00	131.835.621,69
<b>Saldo fonds</b>	<b>24.367.263,96</b>	<b>8.059.575,46</b>	<b>32.426.839,42</b>

**Premies Vlaams Klimaatfonds: 71.179.302 EUR**

De VMSW is doorgeefluik voor subsidies in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013 voor de toekenning van subsidies vanuit het Vlaams Klimaatfonds.

**Fonds SSI-geschillen: 1.702.844 EUR**

In 2006 nam de VMSW de financiële verantwoordelijkheid over van lopende rechtszaken voor infrastructuurwerken van de Vlaamse administratie. In 2020 werd niets aangerekend op dit fonds. Er zijn nog drie lopende dossiers.

**Overlopende rekeningen: 148.693.648 EUR**

Deze overlopende rekeningen bevatten de toe te rekenen kosten. Interesten op leningen bij financiële instellingen, interesten op interestruilovereenkomsten, de (prorata-)tussenkomst FS3 zijn voorbeelden hiervan. Daarnaast zijn er over te dragen opbrengsten zoals de prorata wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging van leningen in 2012.

### III. RESULTATENREKENING

#### RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

	31.12.2020	31.12.2019	Mutatie
Bedrijfsresultaat	-17.399.277,45	-13.991.601,60	-3.407.675,85
Financieel resultaat	12.592.927,40	12.741.999,23	-149.071,83
<b>Resultaat van het boekjaar vóór belastingen</b>	<b>-4.806.350,05</b>	<b>-1.249.602,37</b>	<b>-3.556.747,68</b>
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	4.554.094,45	4.611.468,27	-57.373,82
Belastingen op het resultaat	-100.000,00	-125.000,00	25.000,00
Regularisatie betaalde belastingen	71.268,18	175.000,00	-103.731,82
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-280.987,42</b>	<b>3.411.865,90</b>	<b>-3.692.853,32</b>

Boekjaar 2020 sluit af met een verlies van 280.987,42 euro.

Het resultaat van het boekjaar wordt samengesteld uit 2 onderdelen: het bedrijfsresultaat en het financieel resultaat.

#### BEDRIJFSRESULTAAT

	31.12.2020	31.12.2019	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	19.603.196,63	19.006.611,25	596.585,38
Bedrijfskosten	-37.002.474,08	-32.998.212,85	-4.004.261,23
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-17.399.277,45</b>	<b>-13.991.601,60</b>	<b>-3.407.675,85</b>

Het bedrijfsresultaat vertoont een negatief teken omdat de belangrijkste werkingskosten van de VMSW worden geregistreerd binnen het bedrijfsresultaat, terwijl de vennootschap haar opbrengsten vooral haalt binnen het financiële resultaat.

De Vlaamse Regering besliste bij de begrotingsopmaak 2020 over besparingen op de werking en het beleid. In 2020 vormt deze besparing voor de VMSW een kost van 2.490.000 euro. Het deel van de besparingen dat gericht is op de werking is geïmputeerd op het GAF-fonds. Het gedeelte dat toegespitst is op beleidsbesparingen is geïmputeerd op het BOF-fonds. Bijpassen door de BOF-toelage is uiteraard niet mogelijk. Daardoor zal het BOF-fonds resultaatmatig niet op nul vallen zoals gewoonlijk, maar zal er een verlies zichtbaar zijn van -2.325.000 euro.

#### FINANCIEEL RESULTAAT

	31.12.2020	31.12.2019	Mutatie
Financiële opbrengsten	332.329.312,87	322.920.044,96	9.409.267,91
Financiële kosten	-319.736.385,47	-310.178.045,73	-9.558.339,74
<b>Financieel resultaat</b>	<b>12.592.927,40</b>	<b>12.741.999,23</b>	<b>-149.071,83</b>

Het financieel resultaat is 12,6 miljoen euro.

De **opbrengsten** uit kredietverlening aan sociale woonactoren bedragen 178,8 miljoen euro. De interesten op de Vlaamse Woonlening vertegenwoordigen 45,3 miljoen euro. Afschrijvingen op de kapitaalsubsidies zijn goed voor 83,9 miljoen euro. De BOF-toelage bedraagt 11,5 miljoen euro.

De **kosten** voor financiering bedragen 180,6 miljoen euro. Die kosten kennen wel een dalend verloop omwille van de renteloze financiering bij het Vlaamse Gewest sinds 2016. De FS3-tussenkosten kosten 121,6 miljoen euro. De provisiekosten m.b.t. de vorderingen op sociale woonactoren zorgen voor een kosteneffect voor GAF van 4 miljoen euro.

#### IV. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het te bestemmen verlies van 280.987 euro werd afgenomen van de beschikbare reserves. Dit is in overeenstemming met de statuten.

#### V. UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS

De VMSW maakt sinds 2016 deel uit van de consolidatiekring van de Vlaamse Overheid.

Door de VMSW worden twee fondsen beheerd:

- het Bijzonder Overheidsfonds (BOF; de gesubsidieerde financieringssystemen). In dit fonds worden verliezen en tekorten bijgesteld door het Vlaams Gewest en worden winsten en overschotten afgeroomd.
- het Globaal Autonomo Fonds (GAF). Deze geldstromen worden autonoom beheerd door de VMSW.

Het globale resultaat van de VMSW als naamloze vennootschap bestaat uit een resultaat voor het BOF-fonds waarin renteverliezen bijgesteld en rentewinsten afgeroomd worden door het Vlaamse Gewest en een resultaat voor de VMSW exclusief de fondsen (GAF).

Het resultaat van de BOF-fondsen bedraagt:

- - 11.455.045 euro gerelateerd aan de rentekosten en -opbrengsten. Dat verlies wordt door de BOF-toelage van het Vlaamse Gewest bijgesteld tot nul.
- - 2.325.000 euro gerelateerd aan de beleidsbesparingen van de Vlaamse Regering. Deze besparingen worden aangerekend aan het BOF en worden niet bijgesteld door de BOF-toelage.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het resultaat van de twee fondsen voor 2020.

Het resultaat voor het gedeelte van de fondsen (BOF) wordt weergegeven vóór het Vlaamse Gewest bijpast.

UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS					
		Resultaat 2019 vóór toelage (vergelijkingsjaar)	Resultaat 2020 vóór toelage	Voorschot 2020	Afrekening BOF- toelage 2020 -> vordering
Bijzonder Overheidsfonds (BOF) vóór toelage (na toelage is res=0)	ALESH	-8.292.692,94	-7.833.429,78	8.025.000,00	-191.570,22
	Bijz. soc. Leningen (BSL)	7.092.782,37	7.773.315,96	-10.160.000,00	2.386.684,04
	NFS1 HUUR	4.538.529,23	4.777.421,01	-4.790.000,00	12.578,99
	NFS2 HUUR	-1.489.675,96	-1.395.329,09	1.397.000,00	-1.670,91
	FS3 HUUR	-9.004.616,90	-14.583.555,25	15.913.009,43	-1.329.454,18
	FS3 bullets	176.294,17	203.305,60	-203.000,00	-305,60
	RGF	-398.297,94	-396.773,08	417.000,00	-20.226,92
	<b>SOM BOF</b>	<b>-7.377.677,97</b>	<b>-11.455.044,63</b>	<b>10.599.009,43</b>	<b>856.035,20</b>
	<b>Na toelage</b>		<b>0,00</b>		
Beleidsbesparingen op BOF			<b>-2.325.000,00</b>	<b>SOM: -280.987,42</b>	
Globaal Autonomo Fonds (GAF)	VMSW excl. fondsen	<b>3.411.865,90</b>	<b>2.044.012,58</b>	<b>resultaat VMSW</b>	



## VI. IMPACT VAN DE CORONACRISIS OP DE CIJFERS VAN DE VMSW

### DE VLAAMSE WOONLENING

#### Betalingsuitstel

Ontleners die inkomensverlies leden door de coronacrisis, konden een betalingsuitstel aanvragen voor 6 maanden met verlenging. Gedurende deze periode is er geen kapitaal- of interestaflossing. Er werd voor 3.145 dossiers betalingsuitstel gegeven (waarvan 248 dossiers verlenging kregen van het eerste uitstel van zes maanden).

Hierna vindt u de cijfers van de uitgestelde kapitaal- en interestvervaldagen in 2020.

UITGESTELDE KAPITAAL- EN INTERESTVERVALDAGEN IN 2020	
Uitstel kapitaalvervaldag	€ 8.983.000
Uitstel interestvervaldag	€ 4.053.000
	<b>€ 13.036.000</b>

### SOCIALE WOONACTOREN

#### Betalingen voor rekening van de woonactoren

Dit is merkbaar lager in 2020 doordat de kredietverlening aan woonactoren vertraging kende. In 2019 zagen we reeds een daling in absolute bedragen m.b.t. bouwprojecten van de sociale woonactoren. Deze daling zette zich verder in 2020. Dit vooral in mei en juni doordat werven werden stilgelegd t.g.v. de lockdown. Vanaf juli was er een normaal niveau door heropstart van de werven.

#### Betalingen infrastructuur (bouwheer VMSW)

Sinds begin 2020 was een daling in absolute bedragen merkbaar, met een sterkere daling in mei en juni 2020. In juli was er een korte heropleving. Nadien bleven de cijfers lager dan de voorbije jaren.

### PERSONEELSKOSTEN

De VMSW kende in 2020 geen technische werkloosheid.

Door de coronacrisis waren de personeelsleden verplicht om maximaal thuis te werken. Dit resulteert in enkele kostenwijzigingen:

- Minder kosten treinabonnementen
- Minder autokosten
- Hoger bedrag aan PTOW-vergoedingen

## VII. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR HEBBEN PLAATSGEVONDEN

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2020 hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de maatschappij op belangrijke wijze beïnvloeden.

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

Er worden geen noemenswaardige omstandigheden verwacht die de toekomstige evolutie van de vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

## IX. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

## X. HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

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

Er is geen overgedragen verlies.

## XII. ALLE GEGEVENS DIE VOLGENS HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN DIENEN VOOR TE KOMEN

Het wetboek van Vennootschappen en Verenigingen bepaalt in art. 3:12, 5<sup>o</sup>c dat indien in de loop van het jaar kapitaal- of rentesubsidies betaald of toegekend werden door openbare besturen of instellingen, hiervan melding dient gemaakt te worden in de toelichting.

De VMSW ontvangt vanaf boekjaar 2016 geen kapitaalsubsidies meer. Dit kadert in een hervorming van de overheidsfinanciering. De financieringssystemen worden vanaf 2016 globaal opgevolgd in het Bijzonder Overheidsfonds. In dit fonds past Vlaanderen tekorten/verliezen bij in de vorm van een toelage. Overschotten/winsten worden afgeroomd.

Voor boekjaar 2020 werd de toelage om het verlies van het Bijzonder Overheidsfonds bij te passen, berekend op 11.455.045 euro.

## XIII. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

In het verleden schreef het Vlaamse Gewest de VMSW een lijst van gedefinieerde financiële instrumenten voor die zij kon gebruiken voor haar beleggings- en schuldbeheer. Hierna hernieuwde de raad van bestuur van de VMSW jaarlijks deze lijst. Binnen de krijtlijnen bepaalt het interne thesauriecomité, gemachtigd door de raad van bestuur, de concrete beleggingsstrategieën en het schuldbeheer.

### Beleggingsbeheer

Sinds 1 oktober 2018 volgt de VMSW de bepalingen rond beleggingsbeheer die zijn opgenomen in het decreet van 18 mei 2018 betreffende de optimalisatie van het beheer van financiële activa van Vlaamse overheidsentiteiten en het besluit van 20 juli 2018 van de Vlaamse Regering houdende de uitvoering van het decreet van 18 mei 2018 betreffende de optimalisatie van het beheer van financiële activa van Vlaamse overheidsentiteiten. Dit decreet heeft een impact op het beleggingsbeheer van de VMSW.

- Langetermijnbeleggingen (looptijd langer dan 12 maanden) kunnen enkel in financiële instrumenten die zijn uitgegeven door Vlaanderen of een Vlaamse overheidsentiteit met lange termijnrating van minimaal A- of A3.
- Kortetermijnbeleggingen kunnen nog op de financiële markt indien aan het "comply or explain"-principe is voldaan. Hierbij moet aangetoond worden dat (1) aan de ratingvereiste (de rating op korte termijn van de emittent van het financieel instrument is minimaal A-2, F2 of P-2) is voldaan en (2) het rendement hoger is dan een gelijkaardig product bij Vlaanderen met dezelfde of kortere looptijd en type rentevoet.

Vlaanderen zorgt hierbij voor een gepast marktconform aanbod aan financiële instrumenten.

Vanaf 1 januari 2020 gelden de bepalingen rond beleggingsbeheer uit het decreet van 29 maart 2019 houdende de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën en het besluit van 17 mei 2019 van de Vlaamse Regering ter uitvoering van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het decreet van 18 mei 2018 betreffende de optimalisatie van het beheer van financiële activa van Vlaamse overheidsentiteiten en vervangen dit decreet.

### Schuldbeheer

De VMSW maakt op korte en lange termijn vooruitzichten om liquiditeitsproblemen tijdig te kunnen aanpakken.

Op 31 december 2020 had meer dan 95% van de uitstaande schulden een vaste rentevoet. Voor bijna alle uitstaande schulden met een variabele rentevoet heeft de VMSW in het verleden een interestruilovereenkomst afgesloten.

De VMSW kreeg in het verleden op haar aangegane schuld bij banken, verzekeraars en Europese instellingen 100% gewestwaarborg. Dit zorgde voor voldoende interesse bij kredietverstrekkers en verminderde het liquiditeitsrisico voor de VMSW. Sinds midden 2015 financiert de VMSW zich rechtstreeks bij Vlaanderen. Momenteel hebben deze kredieten een interestvoet van 0%.

## 2. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>20/28</b>	<b>19.161.628,21</b>	<b>18.787.104,49</b>
<b>Oprichtingskosten</b>	<b>20</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	<b>21</b>	<b>7.217.739,29</b>	<b>6.396.954,98</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>22/27</b>	<b>11.722.481,36</b>	<b>12.168.602,39</b>
Terreinen en gebouwen	22	6.461.047,57	6.992.583,13
Installaties, machines en uitrusting	23	390.044,08	277.020,14
Meubilair en rollend materieel	24	27.825,17	55.434,58
Overige materiële vaste activa	26	4.843.564,54	4.843.564,54
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>28</b>	<b>221.407,56</b>	<b>221.547,12</b>
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	213.362,25	213.362,25
Deelnemingen	282	213.362,25	213.362,25
Andere financiële vaste activa	284/8	8.045,31	8.184,87
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	8.045,31	8.184,87
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>29/58</b>	<b>13.202.345.250,99</b>	<b>12.619.950.263,87</b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>	<b>29</b>	<b>12.151.202.308,02</b>	<b>11.714.409.033,82</b>
Overige vorderingen	291	12.151.202.308,02	11.714.409.033,82
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b>	<b>3</b>	<b>12.111.576,75</b>	<b>12.109.284,42</b>
Vorraden	30/36	12.111.576,75	12.109.284,42
Handelsgoederen	34	16.678,14	14.384,77
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	12.094.898,61	12.094.899,65
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>533.668.337,08</b>	<b>473.278.879,28</b>
Handelsvorderingen	40	381.781,14	143.211,58
Overige vorderingen	41	533.286.555,94	473.135.667,70
<b>Geldbeleggingen</b>	<b>50/53</b>	<b>60.500.000,00</b>	<b>113.064.739,35</b>
Overige beleggingen	51/53	60.500.000,00	113.064.739,35
<b>Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>395.033.280,97</b>	<b>262.089.991,95</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>49.829.748,17</b>	<b>44.998.335,05</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>13.221.506.879,20</b>	<b>12.638.737.368,36</b>

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>10/15</b>	<b>2.308.772.778,13</b>	<b>2.392.913.075,42</b>
<b>Kapitaal</b>	<b>10</b>	<b>133.065.125,00</b>	<b>133.065.125,00</b>
Geplaatst kapitaal	100	133.065.125,00	133.065.125,00
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>	<b>12</b>	<b>3.207.464,59</b>	<b>3.207.464,59</b>
<b>Reserves</b>	<b>13</b>	<b>947.855.562,43</b>	<b>948.136.549,85</b>
Wettelijke reserve	130	13.306.512,50	13.306.512,50
Belastingvrije reserves	132	40.557.108,59	40.557.108,59
Beschikbare reserves	133	893.991.941,34	894.272.928,76
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	<b>14</b>		
<b>Kapitaalsubsidies</b>	<b>15</b>	<b>1.224.644.626,11</b>	<b>1.308.503.935,98</b>
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>16</b>	<b>86.971.764,29</b>	<b>87.863.090,49</b>
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	<b>160/5</b>	<b>20.464.333,17</b>	<b>16.801.564,92</b>
Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	819.113,17	1.089.280,93
Overige risico's en kosten	164/5	19.645.220,00	15.712.283,99
<b>Uitgestelde belastingen</b>	<b>168</b>	<b>66.507.431,12</b>	<b>71.061.525,57</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>17/49</b>	<b>10.825.762.336,78</b>	<b>10.157.961.202,45</b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	<b>17</b>	<b>9.407.146.254,30</b>	<b>8.839.409.128,01</b>
Financiële schulden	170/4	9.329.266.564,63	8.765.316.485,55
Kredietinstellingen	173	4.439.737.172,05	4.704.306.171,37
Overige schulden	174	4.889.529.392,58	4.061.010.314,18
Overige schulden	178/9	77.879.689,67	74.092.642,46
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>42/48</b>	<b>1.269.922.434,00</b>	<b>1.171.334.907,36</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	436.049.922,84	391.635.848,09
Financiële schulden	43		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	4.447.946,78	5.000.451,66
Leveranciers	440/4	4.447.946,78	5.000.451,66
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.227.462,54	1.284.525,47
Belastingen	450/3	64.923,38	149.175,25
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	1.162.539,16	1.135.350,22
Overige schulden	47/48	828.197.101,84	773.414.082,14
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>492/3</b>	<b>148.693.648,48</b>	<b>147.217.167,08</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>10/49</b>	<b>13.221.506.879,20</b>	<b>12.638.737.368,36</b>

### 3. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/76A</b>	<b>19.603.196,63</b>	<b>19.006.611,25</b>
Omzet	70	17.467.399,39	17.308.849,42
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	71	3.683,88	
Andere bedrijfsopbrengsten	74	2.048.113,36	1.521.801,48
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	84.000,00	175.960,35
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>			
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>60/66A</b>	<b>37.002.474,08</b>	<b>32.998.212,85</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	1.391,55	6.751,85
Aankopen	600/8		12.792,00
Afname (toename) van de voorraad	609	1.391,55	-6.040,15
Diensten en diverse goederen	61	11.377.970,95	11.289.174,27
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	18.939.003,98	17.662.410,23
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	4.408.857,26	3.894.586,59
Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen)	635/8	-323.825,04	-87.837,81
Andere bedrijfskosten	640/8	2.583.283,33	113.648,91
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	15.792,05	119.478,81
<b>BEDRIJFSWINST (VERLIES)</b>			
	9901	-17.399.277,45	-13.991.601,60
<b>FINANCIËLE OPBRENGSTEN</b>			
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>75/76B</b>	<b>332.329.312,87</b>	<b>322.920.044,96</b>
Recurrente financiële opbrengsten	75	332.329.312,87	322.920.044,96
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	25.191,64	26.089,84
Opbrengsten uit vlottende activa	751	224.235.724,07	218.792.964,77
Andere financiële opbrengsten	752/9	108.068.397,16	104.100.990,35
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
<b>FINANCIËLE KOSTEN</b>			
<b>Financiële kosten</b>	<b>65/66B</b>	<b>319.736.385,47</b>	<b>310.178.045,73</b>
Recurrente financiële kosten	65	319.736.385,47	310.178.045,73
Kosten van schulden	650	302.689.986,46	294.062.571,82
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	651	-410.186,91	236.490,92
Andere financiële kosten	652/9	17.456.585,92	15.878.982,99
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
<b>WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING</b>			
	9903	-4.806.350,05	-1.249.602,37
<b>ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN</b>			
	780	4.554.094,45	4.611.468,27
<b>OVERBOEKINGEN NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN</b>			
	680		

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			
<b>Belastingen op het resultaat</b>	<b>67/77</b>	<b>28.731,82</b>	<b>-50.000,00</b>
Belastingen	670/3	100.000,00	125.000,00
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77	71.268,18	175.000,00
<b>WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>9904</b>	<b>-280.987,42</b>	<b>3.411.865,90</b>
<b>ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES</b>	<b>789</b>		
<b>OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES</b>	<b>689</b>		
<b>TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>9905</b>	<b>-280.987,42</b>	<b>3.411.865,90</b>

## 4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst-(verlies)saldo</b>	<b>9906</b>	<b>-280.987,42</b>	<b>3.411.865,90</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	-280.987,42	3.411.865,90
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	<b>791/2</b>	<b>280.987,42</b>	
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
Aan de reserves	792	280.987,42	
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>	<b>691/2</b>		<b>3.411.865,90</b>
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
Aan de wettelijke reserves	6920		
Aan de overige reserves	6921		3.411.865,90
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	<b>(14)</b>		
<b>Tussenkomst van de vennoten (of de eigenaar) in het verlies</b>	<b>794</b>		
<b>Uit te keren winst</b>	<b>694/7</b>		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

## 5. TOELICHTING

### STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA

	Codes	Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten (post 21)
<b>Aanschaffingswaarde</b>		
Per einde van het vorige boekjaar	8052P	17.443.359,42
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	4.520.153,75
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8052</b>	<b>21.963.513,17</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)</b>		
Per einde van het vorige boekjaar	8122P	11.046.404,44
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Geboekt	8072	3.699.369,44
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8122</b>	<b>14.745.773,88</b>
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>211</b>	<b>7.217.739,29</b>

### STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA

	Codes	Terreinen en gebouwen (post 22)	Codes	Installaties, machines en uitrusting (post 23)
<b>Aanschaffingswaarde</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	8191P	13.232.681,88	8192P	1.011.618,08
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	2.019,21	8162	261.347,58
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	5.767,03	8172	
Overboeking van een post naar een andere	8181		8182	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8191</b>	<b>13.228.934,06</b>	<b>8192</b>	<b>1.272.965,66</b>
<b>Meerwaarden</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	8251P	3.207.464,59	8252P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8211		8212	
Afgeboekt	8231		8232	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8251</b>	<b>3.207.464,59</b>	<b>8252</b>	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	8321P	9.447.563,34	8322P	734.597,94
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8271	533.554,77	8272	148.323,64
Teruggenomen	8281		8282	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	5.767,03	8302	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8321</b>	<b>9.975.351,08</b>	<b>8322</b>	<b>882.921,58</b>
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>(22)</b>	<b>6.461.047,57</b>	<b>(23)</b>	<b>390.044,08</b>

	Codes	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Codes	Overige materiële vaste activa (post 26)
<b>Aanschaffingswaarde</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	8193P	238.855,35	8195P	5.143.564,54
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163		8165	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		8175	
Overboeking van een post naar een andere	8183		8185	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8193</b>	<b>238.855,35</b>	<b>8195</b>	<b>5.143.564,54</b>
<b>Meerwaarden</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	8253P		8255P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8213		8215	
Afgeboekt	8233		8235	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8253</b>		<b>8255</b>	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	8323P	183.420,77	8325P	300.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8273	27.609,41	8275	
Teruggenomen	8283		8285	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		8305	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8323</b>	<b>211.030,18</b>	<b>8325</b>	<b>300.000,00</b>
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>(24)</b>	<b>27.825,17</b>	<b>(26)</b>	<b>4.843.564,54</b>

## STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Onder- nemingen met deelnemings- verhouding	Codes	Andere ondernemingen - vorderingen
<b>1. Deelnemingen en aandelen</b>		(post 282)		(post 284)
<b>Aanschaffingswaarde</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	8392P	213.362,25	8393P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8362		8363	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8372		8373	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8392</b>	<b>213.362,25</b>	<b>8393</b>	
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>(282)</b>	<b>213.362,25</b>	<b>(284)</b>	
<b>2. Vorderingen</b>		(post 283)		(post 285/8)
<b>Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>283P</b>		<b>285/8P</b>	<b>8.184,87</b>
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Toevoegingen	8582		8583	
Terugbetalingen	8583		8593	139,56
Overige mutaties			8633	
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>(283)</b>		<b>(285/8)</b>	<b>8.045,31</b>



## INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDER-NEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munteenheid	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%				
Domus Flandria NV Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel btw BE 0436 825 642	50.250	25,06	0,00	31.12.2019	EUR	2.975.434,69	58.875,31

## GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Aandelen</b>	<b>51</b>		
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681		
Niet-opgevraagd bedrag	8682		
<b>Vastrentende effecten</b>	<b>52</b>	<b>40.500.000,00</b>	<b>55.500.000,00</b>
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	40.500.000,00	55.500.000,00
<b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen</b>	<b>53</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>57.564.739,35</b>
Met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:			
Hoogstens één maand	8686		42.564.739,35
Meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	15.000.000,00	
Meer dan één jaar	8688	5.000.000,00	15.000.000,00

## OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Verkrege interesten leningen aan sociale woonactoren	47.546.995,03
Verkrege interesten hypothecaire vorderingen	2.012.747,67
Verkrege interesten obligaties	72.525,00

## STAAT VAN HET KAPITAAL

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

## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Deelname%	Totaal kapitaal (Nominale waarde per aandeel: 5 EUR)
Vlaams Gewest	26.610.725	99,9914%	133.053.625
Provincie Antwerpen	460	0,0017%	2.300
Provincie Vlaams-Brabant	460	0,0017%	2.300
Provincie Limburg	460	0,0017%	2.300
Provincie Oost-Vlaanderen	460	0,0017%	2.300
Provincie West-Vlaanderen	460	0,0017%	2.300
<b>Totaal</b>	<b>26.613.025</b>	<b>100%</b>	<b>133.065.125</b>

## VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

Uitsplitsing van de post 164/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Voorzieningen voor hangende geschillen	619.033,04
Voorziening voor kredietrisico	18.782.792,96

## STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	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
<b>Financiële schulden</b>	<b>8801</b>	<b>436.049.922,84</b>	<b>8802</b>	<b>1.792.611.556,97</b>	<b>8803</b>	<b>7.536.655.007,66</b>
Kredietinstellingen	8841	264.569.001,23	8842	1.093.384.900,91	8843	3.346.352.271,14
Overige leningen	8851	171.480.921,61	8852	6.99.226.656,06	8853	4.190.302.736,52
<b>Overige schulden</b>	<b>8901</b>		<b>8902</b>		<b>8903</b>	<b>77.879.689,67</b>
<b>Totaal</b>	<b>(42)</b>	<b>436.049.922,84</b>	<b>8912</b>	<b>1.792.611.556,97</b>	<b>8913</b>	<b>7.614.534.697,33</b>
<b>Gewaarborgde schulden</b>						
Boekjaar						
<b>Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden</b>						
<b>Financiële schulden</b>					<b>8921</b>	<b>4.704.306.173,24</b>
Kredietinstellingen					8961	4.704.306.173,24
<b>Totaal</b>					<b>9061</b>	<b>4.704.306.173,24</b>
<b>Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</b>						
Boekjaar						
<b>Belastingen</b>						
Niet-vervallen belastingschulden					9073	64.923,38
Geraamde belastingschulden					450	
<b>Bezoldigingen en sociale lasten</b>						
Vervallen schulden ten aanzien van de RSZ					9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten					9077	1.162.539,16

## OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Toe te rekenen interesten leningen	92.491.005,99
Toe te rekenen kosten interestruilovereenkomsten	1.757.189,17
Over te dragen opbrengsten wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging	3.707.030,87
Toe te rekenen tussenkomst FS3	50.721.228,35

## BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
<b>Netto-omzet</b>			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt			
<b>Andere bedrijfsopbrengsten</b>	<b>740</b>	<b>613.408,38</b>	<b>323.972,10</b>
Exploitatiesubsidies			
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>			
<b>Werknemers ingeschreven in het personeelsregister</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	244	254
Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	219,5	213,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	334.757	307.070
<b>Personeelskosten</b>			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	12.514.337,33	11.663.312,91
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.796.704,10	1.749.199,58
Andere personeelskosten	623	852.911,90	978.482,31
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	3.775.050,65	3.271.415,43
<b>Voorzieningen voor pensioenen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen	9115	423.456,92	552.652,72
Bestedingen en terugnemingen	9116	747.281,96	640.490,53
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	78.660,67	75.298,86
Andere	641/8	2.504.622,66	38.350,05
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen</b>			
Totaal aantal op afsluitdatum	9096		
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

## FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN</b>			
<b>Andere financiële opbrengsten</b>			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening:			
Kapitaalsubsidies	9125	83.859.309,87	84.915.697,61
Interestsubsidies	9126		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Toelage Vlaanderen met betrekking tot verlieslatende fondsen		24.209.087,20	19.185.283,74
<b>RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN</b>			
<b>Waardevermindering op vlottende activa</b>			
Geboekt	6510	471.214,37	741.455,01
Teruggenomen	6511	881.401,28	504.964,09
<b>Andere financiële kosten</b>			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653		
<b>Voorzieningen met financieel karakter:</b>			
Toevoegingen	6560	3.986.593,29	3.876.522,64
Bestedingen en terugnemingen	6561		
<b>Uitsplitsing van de overige financiële kosten</b>			
Bank- en girokosten		3.135,53	17.687,38
Kwijtscheldingen hypothecaire vorderingen		670.806,81	79.036,75
Kosten hypothecaire vorderingen (o.a. procedurekosten)		36.296,89	82.491,52
Toelage Vlaanderen m.b.t. winstgevende fondsen		12.754.042,57	11.807.605,77
Verwijlinteressen		5.709,77	15.638,93

## OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b>			
	76	84.000,00	175.960,35
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b>			
	(76A)	84.000,00	175.960,35
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	79.000,00	175.510,35
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	5.000,00	450,00
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten</b>			
	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
<b>NIET-RECURRENTE KOSTEN</b>			
	66	15.792,05	119.478,81
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b>			
	(66A)	15.792,05	119.478,81
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	15.792,05	119.478,81

Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten	6690		
<b>Niet-recurrente financiële kosten</b>	<b>(66B)</b>		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	6691		

## BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
<b>BELASTINGEN OP HET RESULTAAT</b>		
<b>Belastingen op het resultaat van het boekjaar</b>	<b>9134</b>	<b>100.000,00</b>
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	175.000,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	75.000,00
<b>Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren</b>	<b>9138</b>	
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	9139	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN</b>			
<b>In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde:</b>			
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	861.100,09	46.062,21
Door de onderneming	9146	5.102.160,03	6.375.397,38
<b>Ingehouden bedragen ten laste van derden als:</b>			
Bedrijfsvoorheffing	9147	3.485.961,67	3.213.820,86
Roerende voorheffing	9148		

## BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat</b>	<b>9252</b>	<b>213.362,25</b>	<b>213.362,25</b>
Deelnemingen	9262	213.362,25	213.362,25
Achtergestelde vorderingen	9272		
Andere vorderingen	9282		

## FINANCIËLE BETREKKINGEN

	Codes	Boekjaar
<b>MET BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS</b>		
<b>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:</b>		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	62.344,00
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	
<b>MET DE COMMISSARIS(S) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)</b>		
<b>Bezoldiging van de commissaris(sen)</b>	<b>9505</b>	<b>33.724,85</b>

## 6. SOCIALE BALANS

### STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	175,8	75,9	99,9
Deeltijds	1002	73,9	18,4	55,5
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	219,5	83,3	136,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	269.439	121.881	147.558
Deeltijds	1012	65.318	10.389	54.929
Totaal	1013	334.757	132.270	202.487
Personeelskosten				
Voltijds	1021	10.675.967,14	4.609.414,38	6.066.552,76
Deeltijds	1022	4.487.986,19	1.118.353,70	3.369.632,49
Totaal	1023	15.163.953,33	5.727.768,08	9.436.185,25

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers (VTE)	1003	213,8	85,6	128,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	307.070	127.699	179.371
Personeelskosten	1023	14.390.994,80	5.557.742,70	8.833.252,10

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	183	61	217,1
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	180	60	213,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	2	1	2,9
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113	1		1,0
Volgens het geslacht				
Mannen	120	74	14	79,0
Lager onderwijs				
	1200			
Secundair onderwijs	1201	23	3	24,6
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	9	4	11,6
Universitair onderwijs	1203	42	7	42,8
Vrouwen	121	109	47	138,1
Lager onderwijs				
	1210	1	3	3,4
Secundair onderwijs	1211	45	21	58,9
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	14	10	19,9
Universitair onderwijs	1213	49	13	55,9
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	4	1	4,1
Bedienden	134	179	60	213,0
Arbeiders	132			
Andere	133			

## TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b>	205	37	5	40,9
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	33	4	36,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	3	1	3,9
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213	1		1,0

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam</b>	305	40	12	44,5
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	37	11	40,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	3	1	3,8
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
<b>Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst</b>				
Pensioen	340	4	4	7,2
Brugpensioen	341			
Afdanking	342	2		2,0
Andere reden	343	34	8	35,3
waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

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

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801	80	5811	142
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1.200	5812	2.149
Nettokosten voor de onderneming	5803	93.548,35	5813	165.394,91
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	93.548,35	58131	165.394,91

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5821	14	5831	30
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	23	5832	90
Kosten voor de onderneming	5823	4.485,64	5833	4.766,27

## 7. WAARDERINGSREGELS

### ACTIEF

#### VASTE ACTIVA

- Elk vast actiefbestanddeel wordt opgenomen in de boekhouding tegen aanschaffingswaarde inclusief kosten (aankoopkosten, niet-aftrekbare btw).
- Alle afschrijvingen op vaste activa worden lineair en pro rata temporis berekend, vanaf de eerste dag van de maand volgend op de boekingsmaand van de factuur.
- Afschrijvingen vinden niet meer plaats in de maand van verkoop van het desbetreffende actief.

#### Immateriële vaste activa

- Kosten van software worden geactiveerd vanaf 1.000 euro per eenheid, inclusief bijkomende kosten per eenheid.
- De afschrijvingen worden als volgt berekend: lineair over drie jaar.

#### Materiële vaste activa

- De materiële vaste activa omvatten:
  - A. Terreinen en gebouwen
  - B. Installaties, machines en uitrusting
  - C. Meubilair en rollend materiaal
  - D. Vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht
  - E. Overige materiële vaste activa
  - F. Vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen
- Aankopen worden in de regel geactiveerd wanneer de eenheidsprijs hoger is dan 1.000 euro. Bepaalde aankopen met een eenheidsprijs kleiner dan 1.000 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 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 meerwaarden worden afgeschreven over de resterende levensduur van het actiefbestanddeel. Bij een latere waardevermindering mag de meerwaarde 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 en andere aankoopkosten (bvb. aktekosten, opmetingskosten) inbegrepen.

Voor de passiefwoningen te Wachtebeke worden de erelonen mee geactiveerd.

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- de verhuurde woningen te Wachtebeke: vanaf 1970, lineair over 66 jaar;
- de renovatie als totaalproject van de woningen te Wachtebeke: lineair over 15 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 woningen;
- de aanschaffingsprijs van wederingekochte woningen wordt afgeschreven over de resterende levensduur van de verhuurde woningen;

## **B. Installaties, machines en uitrusting**

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- hardware: lineair over drie jaar.

## **C. Meubilair en rollend materieel**

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- meubilair: lineair over tien 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 wordt geboekt 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.

## 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 aanschaffingswaarde.

#### Onroerende goederen bestemd voor verkoop:

- De gronden worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun aankoopwaarde, inclusief de aankoopkosten, 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 is inclusief de niet-afgetrokken btw.

### 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.
- Vordering doorbetalingsgarantie sociale verhuurkantoren (SVK's). De VMSW legt een waardevermindering aan op de gedurende het jaar ontstane vorderingen op één of meerdere SVK's n.a.v. de doorbetalingsgarantie, wanneer er op jaareinde nog geen terugbetaling gebeurde voor deze vordering.

### 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 het geval, toegevoegd aan of afgetrokken van de aanschaffingswaarde van de effecten. De inresultaatneming van dat verschil gebeurt op geactualiseerde basis, uitgaande van het actuariële rendement bij aankoop. Een waardevermindering wordt geboekt indien de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde.
- De tegoeden bij financiële instellingen, o.a. termijnrekeningen en schatkistcertificaten, worden voor hun nominale waarde opgenomen.

### Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

## PASSIEF

### Kapitaal

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

### Reserves

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

## Kapitaalsubsidies

- De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ontving tot boekjaar 2015 ter financiering van haar gewone investeringsprogramma's kapitaalsubsidies van het Vlaams Gewest, berekend als een percentage van het investeringsvolume voor de huursector en de koopsector.
- De kapitaalsubsidies worden gewaardeerd aan nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen.
- Deze subsidies worden afgeschreven volgens het hiernavolgend schema:
  - Kapitaalsubsidies op de programma's vóór 1994 huursector: lineair over 68 jaar;
  - Kapitaalsubsidies op de programma's vóór 1994 koopsector: lineair over 25 jaar;
  - Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 huursector: lineair over 35 jaar;
  - Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 koopsector, geboekt vóór 2002: lineair over 25 jaar;
  - Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 koopsector, geboekt vanaf 2002: lineair over 20 jaar;
  - Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 koopsector, geboekt vanaf 2015: lineair over 25 jaar
- De kapitaalsubsidies voor de programma's vanaf 2008 voor de huursector (financieringssysteem NFS2) worden vanaf betalingsjaar 2012 degressief afgeschreven volgens een model dat de renteversillen tussen de theoretisch 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	4 jaar lineair, rest degressief	3 jaar lineair, rest degressief	2 jaar lineair, rest degressief	1 jaar lineair, rest degressief
1	4,40%	2,86%	2,86%	2,86%	2,86%
2	4,60%	2,86%	2,86%	2,86%	4,75%
3	4,53%	2,86%	2,86%	4,77%	4,68%
4	4,46%	2,86%	4,79%	4,69%	4,60%
5	4,40%	4,82%	4,72%	4,62%	4,53%
6	4,32%	4,74%	4,63%	4,54%	4,44%
7	4,24%	4,65%	4,55%	4,45%	4,36%
8	4,16%	4,55%	4,45%	4,36%	4,27%
9	4,08%	4,45%	4,36%	4,27%	4,18%
10	4,00%	4,36%	4,26%	4,17%	4,09%
11	3,90%	4,25%	4,16%	4,07%	3,99%
12	3,81%	4,14%	4,05%	3,96%	3,89%
13	3,71%	4,03%	3,94%	3,86%	3,78%
14	3,61%	3,91%	3,83%	3,75%	3,67%
15	3,50%	3,79%	3,71%	3,63%	3,56%
16	3,39%	3,66%	3,58%	3,51%	3,44%
17	3,27%	3,53%	3,46%	3,38%	3,32%
18	3,15%	3,39%	3,32%	3,25%	3,18%
19	3,02%	3,25%	3,18%	3,11%	3,05%
20	2,89%	3,10%	3,03%	2,97%	2,91%
21	2,75%	2,95%	2,88%	2,82%	2,77%
22	2,60%	2,79%	2,72%	2,67%	2,61%
23	2,45%	2,61%	2,55%	2,50%	2,45%
24	2,29%	2,44%	2,39%	2,34%	2,29%
25	2,13%	2,26%	2,22%	2,17%	2,13%
26	1,95%	2,07%	2,02%	1,98%	1,94%
27	1,77%	1,87%	1,83%	1,80%	1,76%
28	1,59%	1,67%	1,63%	1,60%	1,57%
29	1,39%	1,46%	1,43%	1,40%	1,37%
30	1,18%	1,25%	1,22%	1,19%	1,17%
31	0,97%	1,01%	0,99%	0,97%	0,95%
32	0,74%	0,77%	0,75%	0,74%	0,72%
33	0,51%	0,53%	0,52%	0,51%	0,50%
34	0,24%	0,26%	0,25%	0,23%	0,22%
35	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- In boekjaar 2016 werd het saldo aan door te geven FS3-tussenkomst van einde 2015 herboekt van schuldenrekening naar kapitaalsubsidies. Een degressief afschrijvingsmodel werd uitgewerkt. De afschrijvingen zijn zodanig gespreid in de tijd dat zij overeenstemmen met de jaarlijkse tussenkomsten die in de toekomst uitbetaald zullen worden, volgens de aflossingstabellen van een concreet volume aan FS3-leningen. De afschrijving van de subsidie stemt dus, net zoals bij de andere financieringssystemen, overeen met een jaarlijkse tussenkomst die het verlies door goedkope kredietverstrekking opvangt. De overboeking gebeurde n.a.v. de opname van de VMSW in de Vlaamse consolidatiekring.

Het degressief afschrijvingsritme vindt u hierlangs.

### 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 enkel melding gemaakt in de toelichting wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.
- **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.
- **Voorziening voor hypothecaire debiteuren in achterstand:** voor elk hypothecair dossier in achterstand waarvoor een waardevermindering werd aangelegd conform de waarderingsregels, wordt onder de voorzieningen opgenomen:
  - 1) de nog opvraagbare leningsbedragen en
  - 2) de procedurekosten ten laste van de VMSW ten bedrage van 1.250 euro, jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex en afgerond op het hogere tiental.
- **Voorziening voor kredietrisico:** De VMSW houdt een voorziening aan voor het risico op verliezen wanneer de sociale woonactoren die zij beleent in gebreke zouden blijven. Aan de sociale woonactor wordt een risicoweging toegekend op basis van 5 factoren (voor zover van toepassing): de financiële gezondheidsindex (jaar Y-1), de opvolgingscategorie bepaald in de begeleidingscommissie (jaar Y), het uitstaand leningskapitaal (jaar Y-1), de leninglast per verhuurde woning (jaar Y-1) en de verhouding van de boekhoudkundige waarde van het patrimonium t.o.v. het uitstaand leningskapitaal (jaar Y-1).

De voorziening van jaar Y wordt berekend als een percentage van het uitstaand leningskapitaal van de woonactor op 31/12/Y, waarbij het provisiepercentage gedifferentieerd wordt volgens de risicoweging van de sociale woonactor. Voor woonactoren met een risicoweging van 0 tot 3 wordt 0,14% aangelegd; voor een risicoweging van 4 tot 6 wordt 0,27% aangelegd, voor een risicoweging van 7 tot 10 wordt 0,54% aangelegd.

In een boekjaar waarin de voorziening wordt aangewend om een schadegeval te dekken, heeft de raad van bestuur de keuze om de voorziening ineens terug op te bouwen tot het niveau van de waarderingsregel of om dit te spreiden gedurende een periode van maximaal 5 jaar. Deze gespreide opbouw van de voorziening voor kredietrisico wordt jaarlijks beslist door de raad van bestuur.

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 (afgeschreven), 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.

### Schulden op ten hoogste één jaar

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

FS3-tussenkomst	
Jaar	Degressief model FS3
1	4,70%
2	4,57%
3	4,43%
4	4,43%
5	4,43%
6	4,37%
7	4,30%
8	4,22%
9	4,13%
10	4,04%
11	3,95%
12	3,85%
13	3,75%
14	3,64%
15	3,53%
16	3,42%
17	3,29%
18	3,17%
19	3,03%
20	2,89%
21	2,75%
22	2,59%
23	2,43%
24	2,27%
25	2,09%
26	1,91%
27	1,72%
28	1,52%
29	1,31%
30	1,09%
31	0,86%
32	0,62%
33	0,38%
34	0,17%
35	0,05%
36	0,04%
37	0,03%
38	0,03%
	<b>100%</b>

## 8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen NV (de 'Vennootschap'), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 april 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen NV uitgevoerd gedurende achttien opeenvolgende boekjaren.

### VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

#### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 13.221.506.879,20 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 280.987,42.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

#### Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie 'Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening' van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

#### Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaar-

rekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel;
- belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

## OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of

anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

#### **Vermelding betreffende de sociale balans**

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons opdracht.

#### **Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

#### **Andere vermeldingen**

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen, die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Zaventem, 30 maart 2021

RSM InterAudit CV  
Commissaris,  
vertegenwoordigd door  
Karine Morris,  
Vennoot

