

# JAAARREKENING

VLAAMSE  
MAATSCHAPPIJ  
VOOR SOCIAAL  
WONEN

2023



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen



# 1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2023 - FINANCIËEL GEDEELTE

## I. INLEIDING

In uitvoering van het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024 zijn het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW sinds 1 januari 2023 'gefusionieerd' tot Wonen in Vlaanderen. Meer bepaald zijn een groot deel van de opdrachten van de VMSW ingekanteld in het nieuwe fusieagentschap Wonen in Vlaanderen. Het voltallige personeel van de VMSW en het gros van de werkingskosten zijn overgedragen aan het nieuwe agentschap.

De VMSW behoudt als opdrachten:

- De ondersteuning van de sociale woonactoren op financieel en ICT-vlak bij de realisatie en het beheer van sociale woonprojecten;
- Het verstrekken van leningen en subsidies aan de sociale woonactoren;
- Het beheer van de financiële middelen van de woonmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking;
- Het aanleggen van wooninfrastructuur.

Daarnaast werden vanaf 1 januari 2023 de opdrachten van het Vlaams Financieringsfonds en het Garantiefonds in één beweging ook mee opgenomen in de werking van de VMSW. Zo zal de VMSW voortaan zelf leningen verstrekken aan Vlabinvest apb (autonoom provinciebedrijf Vlabinvest) en de oude PPS-dossiers beheren (Publiek Private samenwerkingsovereenkomsten). Vroeger werd dit gedaan in naam van afzonderlijke entiteiten.

Verder besliste het regeerakkoord ook dat het beheer van de Vlaamse Woonlening geconcentreerd diende te worden bij het Vlaams Woningfonds (afgekort: VWF) en dat de VMSW deze taak afstoot. Immers, zowel de VMSW als het VWF verstrekten de Vlaamse Woonlening. Op 01/01/2023 is de volledig (historische) portefeuille van de Vlaamse Woonlening juridisch overgedragen aan het VWF door middel van een partiële splitsing.

Jaarrekening 2023 sluit af met een balanstotaal van 11.444,8 miljoen euro tegenover 13.666,0 miljoen euro in boekjaar 2022.

Het resultaat van boekjaar 2023 bedraagt -4.170.766 euro tegenover een resultaat van

-980.503 miljoen euro einde 2022. 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 2023 vergeleken met 31 december 2022.

	31.12.2023	31.12.2022	Beweging
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>11.444.756.186</b>	<b>13.666.033.516</b>	<b>-2.221.277.329</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>47.416.600</b>	<b>23.633.593</b>	<b>23.783.006</b>
Immateriële vaste activa	6.326.044	8.540.277	-2.214.233
Materiële vaste activa	41.063.247	15.091.817	25.971.430
Financiële vaste activa	27.309	1.500	25.809
<b>Vlottende activa</b>	<b>11.397.339.587</b>	<b>13.642.399.922</b>	<b>-2.245.060.336</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	10.426.125.011	12.546.084.919	-2.119.959.908
Vorraden	8.212.892	11.253.334	-3.040.442
Vorderingen op ten hoogste één jaar	435.658.846	585.223.305	-149.564.459
Geldbeleggingen	290.000.000	233.000.000	57.000.000
Liquide middelen	169.962.602	205.511.138	-35.548.536
Overlopende rekeningen	67.380.236	61.327.226	6.053.010

	31.12.2023	31.12.2022	Beweging
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>11.444.756.186</b>	<b>13.666.033.516</b>	<b>-2.221.277.329</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.946.594.939</b>	<b>2.146.215.183</b>	<b>-199.620.244</b>
Kapitaal	123.643.247	133.065.125	-9.421.878
Herwaarderingsmeerwaarden	3.207.465	3.207.465	0
Reserves	874.124.270	943.779.614	-69.655.343
Kapitaalsubsidies	945.619.957	1.066.162.980	-120.543.023
<b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>	<b>72.579.446</b>	<b>83.777.341</b>	<b>-11.197.895</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	22.222.719	25.883.608	-3.660.889
Uitgestelde belastingen	50.356.727	57.893.733	-7.537.006
<b>Schulden</b>	<b>9.425.581.802</b>	<b>11.436.040.992</b>	<b>-2.010.459.190</b>
Schulden op meer dan één jaar	8.166.104.515	9.913.453.394	-1.747.348.878
Schulden op ten hoogste één jaar	1.130.546.439	1.375.390.621	-244.844.182
Overlopende rekeningen	128.930.848	147.196.977	-18.266.130

## ACTIVA: 11.444.756.186 EUR

### IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA: 47.389.291 EUR

De VMSW stelt mobiele woonunits ter beschikking aan woonmaatschappijen (afgekort: WM's) voor de tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne. Nadien kunnen de units gebruikt worden door de woonactoren om het renovatievolume binnen de sector te boosten. De woonunits worden in dat geval ingezet voor de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders tijdens grondige renovatiewerken aan hun woning. In 2023 werd er voor ca. 26,6 miljoen euro geïnvesteerd in de units zelf en ca. 743.000 euro in het bijhorend meubilair voor deze woonunits.

Daarnaast zet de Vlaamse overheid in op digitalisering. In boekjaar 2023 werd 4,3 miljoen euro geïnvesteerd in software. Het ging concreet over ontwikkelingen voor verschillende projecten zoals het centraal woningregister, woningkenmerken, geconventioneerde verhuur en de fusie tot Wonen in Vlaanderen.

In het kader van de fusie naar het fusieagentschap Wonen in Vlaanderen zijn er 3,2 miljoen euro activa buitengebruikgesteld en overgedragen. Hardware, elektronica, kantoomaterieel, meubilair en rollend materieel werden volledig overgedragen en van de software werd er 33% overgedragen.

### FINANCIËLE VASTE ACTIVA: 27.309 EUR

De VMSW had in het verleden een arbeidsongevallenverzekering bij Ethias Gemeen Recht. Omwille van een overdracht van activiteiten en verandering van vennootschapsvorm, is de VMSW blijikbaar coöperant lid geworden van EthiasCo met drie deelnemingen voor 25.809 euro. Op basis van de geldende regelgeving (VCO) mag VMSW dergelijke deelneming niet hebben. Daarom heeft de VMSW een aanvraag tot uittreden gericht aan EthiasCo. Dit zal door de raad van bestuur van Ethias opgepikt worden in 2025 bij de vaststelling van de rekeningen van 2024. Daarnaast bevat de financiële vaste activa nog 1.500 euro aan betaalde waarborgen voor bepaalde infrastructuurwerken die de VMSW als bouwheer aanlegt.

### VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 10.861.783.857 EUR

#### Vorderingen op sociale woonactoren (incl. waardeverminderingen): 10.826.735.844 EUR

Het totaal uitstaand saldo aan vorderingen is in vergelijking met einde 2022 gestegen met 385,4 miljoen euro. De verstrekte leningen hebben in hoofdzaak een normale status.

Er is 1 dossier met een dubieuze status waarvoor een waardevermindering werd aangelegd in 2018.

#### Hypothecaire vorderingen (incl. waardeverminderingen): 0 EUR

Door de partiële splitsing heeft de VMSW einde 2023 geen uitstaande hypothecaire vorderingen meer.

#### Vordering subsidies SSI/FFEU/SBE/SV: -9.939.943 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: -3.136.033 EUR**

Fusie-SHM's konden een aanvraag indienen voor betoelaging van de eventuele nadelige financiële gevolgen van een herstructurering/fusie. Daarnaast kan deze subsidie ook aangewend worden voor de fusies in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. Het vorderingsaldo is negatief omdat het ontvangen voorschot groter is dan de tot nu toe uitgekeerde betalingen.

**Portefeuille voor onderzoek naar buitenlandse eigendommen: 0 EUR**

Sociale verhuurders kunnen een toelage ontvangen voor het uitvoeren van een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit bij hun sociale huurders. Het onderzoek moet er mee voor zorgen dat sociale woningen gaan naar mensen die het daadwerkelijk nodig hebben. De toelage wordt verleend wanneer verschillende voorwaarden voldaan zijn. De VMSW oordeelt of de voorwaarden voldaan zijn en of dus de vergoeding betaald kan worden aan de sociale verhuurder. De VMSW had nog een vordering op Vlaanderen, maar dit is einde 2023 afgerekend waardoor het saldo nul vertoont.

**Portefeuille subsidies voor huisvesting tijdelijk ontheemden: -753 EUR**

Door de grote stroom aan oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne, heeft de Vlaamse Regering financiële maatregelen genomen. Enerzijds wordt er een subsidie voorzien voor de terugbetaling van kosten voor opknapwerken aan leegstaande sociale huurwoningen (in afwachting van sloop, renovatie of verkoop), woningen en collectieve voorzieningen om ze te laten beantwoorden aan de afwijkende minimale woningkwaliteitsnormen. Nadien is het de bedoeling dat ze verhuurd worden aan Oekraïense vluchtelingen. Anderzijds ontvangen de woonactoren een beheerpremie om de kosten van het beheer te dekken van woningen of collectieve voorzieningen die ze in huur nemen of om de verhuring te organiseren van sociale woningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop.

**Subsidie PPS-tussenkost Garantiefonds: 0 EUR**

Zoals in de inleiding aangehaald, is het Garantiefonds op 01/01/2023 geïntegreerd in de VMSW. De VMSW heeft in 2023 betalingen uitgevoerd aan de lokale huisvestingsinstanties. De VMSW financiert de PPS-tussenkost voor en vordert dit via de jaarlijkse afrekening met Vlaanderen terug waardoor het saldo op jaareinde 2023 nul bedraagt.

**VOORRADEN: 8.212.892 EUR**

Deze rubriek bevat voornamelijk gronden.

Binnen de voorraad gronden vormen de gronden van het Rollend Grondfonds (7,7 miljoen euro) de grootste post. 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 het 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 2023 werden geen gronden uit het Rollend Grondfonds verkocht. Wel is er een waardevermindering geboekt op een grond. Deze grond is namelijk gelegen in een watergevoelig gebied, waardoor de onbebouwbaarheid zo goed als zeker is. Aangezien de waardedaling vaststaat, is de aanschaffingswaarde bijgesteld door een waardevermindering. De waardevermindering bedraagt 3,0 miljoen euro en wordt gedekt door BOF-toelage.

Binnen de gronden Sociale Last is er geen beweging gebeurd. De VMSW heeft nog steeds op twee locaties gronden in eigendom.

In boekjaar 2023 is er één historische restgrond verkocht voor 1.820 euro. De meerwaarde uit deze verkoop is terug te vinden in het bedrijfsresultaat.

**GELDBELEGGINGEN: 290.000.000 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 169.962.602 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.

De **geldbeleggingen** bevatten hoofdzakelijk termijnbeleggingen in Vlaams Papier bij de Vlaamse overheid. Het zijn voornamelijk beleggingen op korte termijn met de Vlaamse Gemeenschap als tegenpartij en conform de VCO-wetgeving.

De VMSW nam, overeenkomstig het decreet betreffende de optimalisatie van het beheer van financiële vaste activa, geen langlopende beleggingen op de markt op.

De **liquide middelen** bestaan uit de saldi aangehouden op bankrekeningen.

**OVERLOPENDE REKENINGEN: 67.380.236 EUR**

De overlopende rekeningen van het actief bevatten enerzijds de verkregen opbrengsten die nog niet ontvangen zijn, maar wel betrekking hebben op boekjaar 2023. De prorata interesten van vorderingen op sociale woonactoren samen met de prorata interesten op de beleggingen in Vlaams Papier behoren onder andere hiertoe. Anderzijds zijn er de over te dragen kosten die al gedragen zijn, maar betrekking hebben op 2024, bijvoorbeeld softwarelicenties.

## **PASSIVA: 11.444.756.186 EUR**

### **KAPITAAL: 123.643.247 EUR**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 123.643.247 euro.

Het af te splitsen eigen vermogen voor de afsplitsingbalans in het kader van de partiële splitsing bestond uit kapitaal, beschikbare reserves, wettelijke reserves en kapitaalsubsidies. De gewenste verhoudingen van elk vermogensbestanddeel voor een fiscaal neutrale partiële splitsing werden hierbij gerespecteerd.

Als gevolg hiervan is er 9,4 miljoen euro van het kapitaal overgedragen aan het Vlaams Woningfonds (VWF).

Het gecorrigeerde boekhoudkundig netto-actief vormde de basis voor de berekening van de ruilverhouding voor de uitgifte van nieuwe aandelen door het VWF. De enige aandeelhouder van de VMSW, het Vlaamse Gewest, is voor de inbreng in het VWF vergoed in aandelen.

### **HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 3.207.465 EUR**

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

### **RESERVES EN RESULTAAT: 874.124.270 EUR**

Het resultaat van het boekjaar 2023 bedraagt -4.170.766 euro. Het verlies wordt volledig uit de reserves genomen. Het resultaat van het Globaal Algemeen Fonds (GAF-fonds) bedraagt een winst van 14.154.234 euro. Het Bijzonder Overheidsfonds (BOF-fonds) eindigt met een verlies van -18.325.000 euro, wat te wijten is aan de opgelegde beleidsbesparingen door de Vlaamse Regering en het verlies binnen het FS3-fonds dat sinds boekjaar 2023 niet meer wordt bijgepast door de BOF-toelage. De resultatenrekening wordt besproken in punt 3 op pagina 8.

Zoals in punt 'Kapitaal' hierboven aangehaald zijn er, in het kader van de partiële splitsing reserves, overgedragen aan het VWF conform de gewenste verhouding voor een fiscaal neutrale partiële splitsing. Zo zijn er in totaal 65,5 miljoen euro aan reserves (wettelijke en beschikbare reserves) overgedragen.

### **KAPITAALSUBSIDIES: 945.619.958 EUR / UITGESTELDE BELASTINGEN: 50.356.727 EUR**

Sinds boekjaar 2016 ontvangt de VMSW geen kapitaalsubsidies meer voor de financiering van de sociale woonactoren. In punt 5 op pagina 9 leest u hoe de financiering georganiseerd is. De kapitaalsubsidies voor de financieringssystemen werden tot 2016 geboekt tegen nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen. Deze worden verder afgeschreven over de looptijd van de onderliggende lening. Daarnaast ontving de VMSW in 2010 kapitaalsubsidies ter dekking van de investering voor de omvorming van 5 gewone woningen naar passiefwoningen in Wachtebeke. Ze worden afgeschreven volgens de levensduur van de woning. Onder de uitgestelde belastingen worden eveneens de latente belastingen weergegeven die van toepassing zijn op deze kapitaalsubsidies.

Door de partiële splitsing zijn er voor 82,5 miljoen euro aan kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen overgedragen die betrekking hadden op de BSL-activiteit. Dit kadert eveneens in de fiscaal neutrale partiële splitsing.

Nieuw sinds 2022 zijn de kapitaalsubsidies voor de investeringen in woonunits en het bijhorend meubilair voor deze woonunits. Tegenover de gedane investeringen in 2023 voor de mobiele woonunits en het meubilair staat een even groot bedrag aan kapitaalsubsidies (25,9 miljoen euro). Het aandeel van de uitgestelde belastingen (1,4 miljoen euro) is apart geboekt. Net zoals de andere kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen, worden deze afgeschreven over de looptijd van de investering (de economische levensduur van de woonunits en het meubilair). Op deze manier sluiten de kosten van de afschrijvingen en de opbrengsten van de jaarlijkse in resultaatneming van de subsidies op elkaar aan.

### **VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN: 22.222.719 EUR**

De grootste post is de voorziening voor kredietrisico. Deze bedraagt 21,6 miljoen euro. De berekening houdt rekening met de aard van de kredietnemers en de verrichtingen. De VMSW moet bijvoorbeeld een blijvende ondersteuning bieden aan woonmaatschappijen, ook wanneer ze het financieel moeilijk krijgen. Voor 2023 is 0,6 miljoen euro toegevoegd.

De voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken aan het verhuurd eigen patrimonium bedraagt 0,2 miljoen euro. In 2024 zal het patrimonium van Wachtebeke hoogst waarschijnlijk overgedragen worden.

De voorziening voor hangende geschillen bedraagt 0,5 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 niet-opgenomen vakantiedagen is door de fusie overgedragen aan het fusieagentschap Wonen in Vlaanderen. De provisie volgt dus het personeel.

De voorziening voor hypothecaire dossiers in achterstand is niet meer aangelegd in 2023 aangezien de VMSW geen portefeuille in de Vlaamse Woonlening meer heeft.

## **SCHULDEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 9.296.650.954 EUR**

### **Leningen bij kredietinstellingen: 2.738.461.813 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. Daarnaast is in boekjaar 2023 het uitstaand leningsbedrag eveneens gedaald door de overdracht van bankleningen naar het VWF in het kader van de partiële splitsing van de Vlaamse Woonlening.

### **Overige leningen: 5.606.682.390 EUR**

In 2023 leende de VMSW 900 miljoen euro bij het Vlaams Gewest tegen 0%. Er werd 800 miljoen euro aan leningen opgenomen voor het financieringssysteem FS3, 50 miljoen euro aan leningen voor het fonds Vlafi (Vlaams Financieringsfonds) en 50 miljoen euro aan leningen voor het financieringssysteem NFS2.

De overige schulden aan het Vlaamse Gewest (oude financieringssystemen, huursector) zijn aflopend.

### **Handelsschulden: 2.048.559 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: 668.880.603 EUR**

Op de korte termijn rekening-courant staat 510,2 miljoen euro uit, wat ca. 79,5 miljoen euro minder is dan op jaareinde 2022. Tijdens 2023 werd er door de woonmaatschappijen minder doorgestort naar de korte termijn rekening-courant. Een mogelijke verklaring hiervoor zijn enerzijds de geblokkeerde bankrekeningen buiten de VMSW omwille van de fusies en splitsingen en anderzijds mogelijk hoge kosten van woonmaatschappijen aan derden voor de begeleiding bij deze fusies en splitsingen. De gemiddelde interest voor de korte termijn rekening-courant was 0,79% voor 2023.

De rekening-courant lange termijn is gestegen met 11,3 miljoen euro. Voor boekjaar 2024 staat 158,6 miljoen euro belegd bij de VMSW tegen 2,00%.

### **Saldi op rekening-courant herinvesteringsverplichting en rekening-courant herinvesteringsverplichting woonmaatschappijen: 58.518.530 EUR**

Op deze types rekeningen-courant worden de opbrengsten van verkopen van sociale huurwoningen gestort in afwachting van herinvestering van deze middelen. Door de invoering van deze 2 types rekeningen-courant wordt het transparanter voor de woonmaatschappijen om de verplichting op te volgen.

Het saldo van de rekening-courant herinvesteringsverplichting bedraagt 58.518.530 euro op jaareinde 2023. Op dit type rekening-courant is dezelfde interest als op de korte termijn rekening-courant van toepassing. De rekening-courant herinvesteringsverplichting woonmaatschappijen heeft nog geen saldo op jaareinde 2023.

### **Saldo op rekeningen-courant huurwaarborgen: 91.404.160 EUR**

Op de rekeningen-courant huurwaarborgen staat 91,4 miljoen euro aan huurwaarborgen. Het saldo is gestegen met ca. 7,2 miljoen euro tegenover boekjaar 2022. De saldstijging is te verklaren door de toetreding van een extra WM en saldstijgingen bij een groot aantal maatschappijen. Einde 2023 zijn er 38 woonmaatschappijen die hun huurwaarborgen laten beheren door de VMSW.

### **Fonds voor de financiering van de VMSW: 39.960.145 EUR**

Het fonds voor de financiering van de VMSW werd vroeger gespijsd door verschillende types van beheersvergoedingen die de sociale woonactoren betaalden voor de dienstverlening van de VMSW. De VMSW mocht hier als beheersvergoeding jaarlijks een bedrag uithalen voor de financiering van haar werkingskosten. Naar aanleiding van de 'fusie' is de beheersvergoeding hervormd. Deze vergoeding bestaat vanaf nu enerzijds uit een forfaitaire basisbijdrage van 50.000 euro per woonmaatschappij en anderzijds uit een marge op het openstaand kapitaal van de leningen. Beide beheersvergoedingen worden niet meer geïnd in het fonds voor de financiering van de VMSW. Ze worden rechtstreeks geboekt als financiële opbrengst van het GAF om vervolgens door te geven aan het BOF. De beheersvergoedingen maken bijgevolg deel uit van de BOF-toelage-berekening.

Door de hervorming zal het fonds, behoudens nog enkele afrekeningen, geen inkomsten meer ontvangen. Het resterend saldo van het fonds zal integraal terugvloeien naar de sector. Dit gebeurt door een jaarlijkse teruggave in de vorm van een ristorno die berekend wordt op alle toewijzingen van FS3-leningen en alle betalingen op FS3-leningen. Op jaareinde 2023 is er zo 11,2 miljoen euro teruggegaan naar de sector.

### **Premies Vlaams Klimaatfonds: 61.097.344 EUR**

De VMSW is een doorgreefluik 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 2023 werd niets aangerekend op dit fonds. Er zijn nog drie lopende dossiers.

#### Toe te wijzen subsidies woonunits: 5.119.534 EUR

De VMSW kan aan WM's mobiele woonunits ter beschikking stellen voor de tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne of sociale huurders tijdens grondige renovatiewerken aan hun woning. Einde 2023 heeft de VMSW in totaal 39,3 miljoen euro aan toelage ontvangen voor de aankoop van de units en bijkomende kosten. Voor het totale bedrag aan investeringen in 2023, namelijk 27,3 miljoen euro, zijn er kapitaalsubsidies en onttrekking aan uitgestelde belastingen geregistreerd. Daarnaast werd er een toelage (1,2 miljoen) in de bedrijfsopbrengsten geboekt voor bijkomende kosten zoals stockage- en beheerskosten. Het bedrag aan ontvangen toelage waarvoor nog geen investeringen of kosten zijn gemaakt, staat genoteerd als nog toe te wijzen subsidie.

#### Subsidies innovatieve projecten: 16.884.515 EUR

De sociale huisvestingssector wil een voortrekkersrol spelen in duurzaam en toekomstgericht bouwen. De oproep 'Innovatieve projecten' heeft tot doel om sneller in te zetten op de implementatie van duurzame materialen en/of bouwmethodieken die bijdragen aan de realisatie van de visie over duurzaam wonen in 2050. De VMSW heeft hiervoor al middelen ontvangen van Vlaanderen en de uitbetalingen zullen in de loop van 2024 gebeuren.

#### Schuld op Vlaanderen m.b.t. fonds (BOF-toelage): 5.878.516 EUR

In 2016 is de financieringswijze van de VMSW hervormd. U leest in punt 5 op pagina 9 hoe de financiering georganiseerd is. Het ontvangen voorschot aan BOF-toelage voor 2023 is groter dan de toelage nodig is ter uitvoering van het protocol. Hierdoor heeft de VMSW nog een schuld aan Vlaanderen van 5,9 miljoen euro. Dit zal verrekend worden met de uitbetaling van het voorschot aan BOF-toelage voor 2024.

#### OVERLOPENDE REKENINGEN: 128.930.848 EUR

Deze overlopende rekeningen bevatten enerzijds de toe te rekenen kosten die betrekking hebben op boekjaar 2022. Prorata interesten op leningen bij financiële instellingen, interesten op interestruilovereenkomsten en de prorata FS3-tussenkomst zijn voorbeelden hiervan. Anderzijds zijn er over te dragen opbrengsten die op een volgende periode slaan zoals de prorata wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging van leningen in 2012.

### III. RESULTATENREKENING

#### RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

	31.12.2023	31.12.2022	Beweging
Bedrijfsresultaat	-11.034.108	-15.661.404	4.627.296
Financieel resultaat	3.431.333	10.321.395	-6.890.062
<b>Resultaat van het boekjaar vóór belastingen</b>	<b>-7.602.776</b>	<b>-5.340.010</b>	<b>-2.262.766</b>
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	3.432.010	4.354.507	-922.497
Belastingen op het resultaat	0	-60.000	60.000
Regularisatie betaalde belastingen	0	65.000	-65.000
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>-4.170.766</b>	<b>-980.503</b>	<b>-3.190.263</b>
<b>    Waarvan GAF</b>	<b>14.154.234</b>	<b>1.344.497</b>	<b>12.809.737</b>
<b>    Waarvan BOF</b>	<b>-18.325.000</b>	<b>-2.325.000</b>	<b>-16.000.000</b>

Boekjaar 2023 sluit af met een verlies van -4.170.766 euro.

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

#### BEDRIJFSRESULTAAT

	31.12.2023	31.12.2022	Beweging
Bedrijfsopbrengsten	3.130.509	20.024.950	-16.894.441
Bedrijfskosten	-14.164.617	-35.686.354	21.521.737
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-11.034.108</b>	<b>-15.661.404</b>	<b>4.627.296</b>



Het bedrijfsresultaat bedraagt -11,0 miljoen euro. Het teken is negatief omdat de VMSW haar opbrengsten haalt uit de financiële opbrengsten om de overblijvende werkingskosten te dekken. Door de fusie naar Wonen in Vlaanderen zijn er binnen de VMSW veel werkingskosten weggevallen. Dit gaat over de bezoldiging, diensten en diverse goederen en afschrijving van materieel vaste activa.

Binnen het bedrijfsresultaat van BOF is er voornamelijk de besparingskost voor het beleid van 2,325 miljoen euro. Deze kost wordt niet meegenomen in de BOF-afrekening. Daarnaast zijn er nog enkele kleinere kosten van de Vlaamse Woonlening, de waardevermindering op de gronden van het Rollend Grondfonds voor 3,040 miljoen euro en kosten in verband met de mobiele woonunits. Dit alles leidt tot een negatief bedrijfsresultaat van -6,7 miljoen euro. De kosten van de Vlaamse Woonlening en waardevermindering op de gronden worden geneutraliseerd in het financieel resultaat door de BOF-toelage. Hierdoor vallen deze kosten binnen het bedrijfsresultaat niet op nul. De kosten voor de woonunits worden wel geneutraliseerd binnen het bedrijfsresultaat doordat er in de bedrijfsopbrengsten een even grote toelage is geboekt.

Het GAF vertoont eveneens een negatief bedrijfsresultaat, namelijk -4,3 miljoen euro.

Binnen de bedrijfsopbrengsten is de jaarlijkse beheersvergoeding van de VMSW weggevallen, want deze wordt sinds de hervorming van de beheersvergoeding geïnd binnen de financiële opbrengsten. Daarnaast zijn de toelagen met betrekking tot het personeel weggevallen bij de VMSW aangezien deze het personeel gevolgd zijn naar Wonen in Vlaanderen. De VMSW heeft wel nog steeds opbrengsten uit de verhuring van de woningen in Wachtebeke en uit diverse terugvorderingen. Langs kostenzijde zijn er de diensten en diverse goederen voor 1,8 miljoen euro, de fee huurwaarborgen voor 0,8 miljoen euro en afschrijvingen voor 4,2 miljoen euro.

## FINANCIEEL RESULTAAT

	31.12.2023	31.12.2022	Beweging
Financiële opbrengsten	305.670.115	350.864.978	-45.194.862
Financiële kosten	-302.238.783	-340.543.583	38.304.801
<b>Financieel resultaat</b>	<b>3.431.333</b>	<b>10.321.395</b>	<b>-6.890.062</b>

Voor boekjaar 2023 is het financieel resultaat 3,4 miljoen euro.

Het resultaat uit de BOF-kredietverlening bedroeg tot einde 2022 nul euro. Winsten werden namelijk afgeroomd en verliezen bijgesteld door de BOF-toelage. Vanaf 2023 wordt 16 miljoen euro verlies binnen het BOF, en meer specifiek binnen het FS3-fonds, niet meer bijgesteld door de BOF-toelage. Hierdoor is het resultaat van de gesubsidieerde financieringssystemen niet meer nul op jaareinde 2023.

Het financieel resultaat van GAF is 18,5 miljoen euro. De ontvangen interesten op de kredietverlening bedragen 29,1 miljoen euro. Daarnaast bedragen de beleggingsopbrengsten op Vlaams Papier 8,2 miljoen euro. Hiertegenover staan de interestlasten op rekeningen-courant voor 6,9 miljoen euro. De betaalde interesten voor de aangepane leningen en interestruilovereenkomsten bedragen 11,7 miljoen euro.

## IV. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het te bestemmen verlies van -4.170.766 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 werden verliezen en tekorten bijgesteld door het Vlaams Gewest en worden winsten en overschotten afgeroomd.  
Door een wijziging aan het BOF-GAF-protocol wordt er vanaf 2023 16 miljoen euro aan FS3-verlies niet bijgesteld door BOF-toelage.
- het Globaal Autonomo Fonds (GAF)  
De VMSW beheert deze geldstromen autonoom.

Het globale resultaat van de VMSW als naamloze vennootschap bestaat uit een resultaat voor het BOF-fonds en een resultaat voor de VMSW exclusief de fondsen (GAF).

UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS			
		Resultaat 31.12.2023	Resultaat 31.12.2022
<b>Bijzonder Overheidsfonds (BOF)</b>			
<b>Na BOF-toelage</b>	Na toelage	-16.000.000	0
(Alesh, Bijzondere sociale leningen, NFS1 HUUR, NFS2 HUUR, FS3, FS3 Bullets, Rollend Grondfonds, Woonunits, Vlaams Financieringsfonds)	Beleidsbesparingen	-2.325.000	-2.325.000
	<b>RESULTAAT BOF</b>	<b>-18.325.000</b>	<b>-2.325.000</b>
<b>Globaal Autonom Fonds (GAF)</b>	<b>RESULTAAT GAF</b>	<b>14.154.234</b>	<b>1.344.497</b>
<b>VMSW</b>	<b>RESULTAAT VMSW: GAF + BOF</b>	<b>-4.170.766</b>	<b>-980.503</b>

## 2. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>21/28</b>	<b>47.416.599,76</b>	<b>23.633.593,39</b>
<b>Oprichtingskosten</b>	<b>20</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	<b>21</b>	<b>6.326.043,89</b>	<b>8.540.276,56</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>22/27</b>	<b>41.063.247,17</b>	<b>15.091.816,83</b>
Terreinen en gebouwen	22	35.466.332,01	9.834.293,24
Installaties, machines en uitrusting	23	19.056,78	332.602,42
Meubilair en rollend materieel	24	734.293,84	81.356,63
Overige materiële vaste activa	26	4.843.564,54	4.843.564,54
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>28</b>	<b>27.308,70</b>	<b>1.500,00</b>
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3		
Deelnemingen	282		
Andere financiële vaste activa	284/8	27.308,70	1.500,00
Aandelen	284	25.808,70	
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	1.500,00	1.500,00
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>29/58</b>	<b>11.397.339.586,59</b>	<b>13.642.399.922,44</b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>	<b>29</b>	<b>10.426.125.010,98</b>	<b>12.546.084.918,82</b>
Overige vorderingen	291	10.426.125.010,98	12.546.084.918,82
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b>	<b>3</b>	<b>8.212.891,52</b>	<b>11.253.333,98</b>
Vorraden	30/36	8.212.891,52	11.253.333,98
Handelsgoederen	34	13.685,97	13.731,45
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	8.199.205,55	11.239.602,53
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>435.658.845,76</b>	<b>585.223.305,16</b>
Handelsvorderingen	40	2.348.762,78	44.340,11
Overige vorderingen	41	433.310.082,98	585.178.965,05
<b>Geldbeleggingen</b>	<b>50/53</b>	<b>290.000.000,00</b>	<b>233.000.000,00</b>
Overige beleggingen	51/53	290.000.000,00	233.000.000,00
<b>Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>169.962.602,26</b>	<b>205.511.138,48</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	<b>67.380.236,07</b>	<b>61.327.226,00</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>11.444.756.186,35</b>	<b>13.666.033.515,83</b>

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	10/15	1.946.594.939,33	2.146.215.183,32
<b>Inbreng</b>	<b>10/11</b>	<b>123.643.247,35</b>	<b>133.065.125,00</b>
Kapitaal	10	123.643.247,35	133.065.125,00
Geplaatst kapitaal	100	123.643.247,35	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>874.124.270,31</b>	<b>943.779.613,75</b>
Onbeschikbare reserves	130/1	12.364.324,74	13.306.512,50
Wettelijke reserve	130	12.364.324,74	13.306.512,50
Belastingvrije reserves	132	40.557.108,59	40.557.108,59
Beschikbare reserves	133	821.202.836,98	889.915.992,66
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	<b>14</b>		
<b>Kapitaalsubsidies</b>	<b>15</b>	<b>945.619.957,08</b>	<b>1.066.162.979,98</b>
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	16	72.579.445,50	83.777.340,86
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	<b>160/5</b>	<b>22.222.718,57</b>	<b>25.883.607,61</b>
Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	204.000,00	691.241,93
Overige risico's en kosten	164/5	22.018.718,57	25.192.365,68
<b>Uitgestelde belastingen</b>	<b>168</b>	<b>50.356.726,93</b>	<b>57.893.733,25</b>
<b>SCHULDEN</b>	17/49	9.425.581.801,52	11.436.040.991,65
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	<b>17</b>	<b>8.166.104.515,48</b>	<b>9.913.453.393,72</b>
Financiële schulden	170/4	8.016.181.825,39	9.787.821.591,17
Kredietinstellingen	173	2.584.708.282,35	3.902.285.189,12
Overige leningen	174	5.431.473.543,04	5.885.536.402,05
Overige schulden	178/9	149.922.690,09	125.631.802,55
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>42/48</b>	<b>1.130.546.438,52</b>	<b>1.375.390.620,53</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	328.962.377,92	485.506.882,36
Financiële schulden	43		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	2.048.558,69	6.622.363,98
Leveranciers	440/4	2.048.558,69	6.622.363,98
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45		400.136,13
Belastingen	450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9		400.136,13
Overige schulden	47/48	799.535.501,91	882.861.238,06
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>492/3</b>	<b>128.930.847,52</b>	<b>147.196.977,40</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>	10/49	11.444.756.186,35	13.666.033.515,83

### 3. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/76A</b>	<b>3.130.508,89</b>	<b>20.024.950,28</b>
Omzet	70	1.293.570,87	18.534.307,96
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	71		
Andere bedrijfsopbrengsten	74	1.701.704,06	1.489.300,82
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	135.233,96	1.341,50
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>			
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>60/66A</b>	<b>14.164.617,20</b>	<b>35.686.354,45</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	38,46	301.459,24
Aankopen	600/8		
Afname (toename) van de voorraad	609	38,46	301.459,24
Diensten en diverse goederen	61	3.105.342,53	5.190.189,84
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	4.408,16	20.344.625,66
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	4.666.874,16	5.552.962,79
Uitvoering en op handelsvorderingen: Toevoegingen (terugnemingen)	631/4	3.040.404,00	555.968,10
Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen)	635/8	-641.872,32	673.811,51
Andere bedrijfskosten	640/8	3.989.410,37	3.067.040,83
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	11,84	296,48
<b>BEDRIJFSWINST (VERLIES)</b>			
	9901	-11.034.108,31	-15.661.404,17
<b>FINANCIËLE OPBRENGSTEN</b>			
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>75/76B</b>	<b>305.670.115,44</b>	<b>350.864.977,80</b>
Recurrente financiële opbrengsten	75	305.670.115,44	350.864.977,80
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	546,00	735.548,30
Opbrengsten uit vlottende activa	751	223.657.151,39	235.557.626,11
Andere financiële opbrengsten	752/9	82.012.418,05	114.571.803,39
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
<b>FINANCIËLE KOSTEN</b>			
<b>Financiële kosten</b>	<b>65/66B</b>	<b>302.238.782,58</b>	<b>340.543.583,13</b>
Recurrente financiële kosten	65	302.238.782,58	340.543.583,13
Kosten van schulden	650	287.352.397,98	310.850.024,16
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	651		823.864,07
Andere financiële kosten	652/9	14.886.384,60	28.869.694,90
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
<b>WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING</b>			
	9903	-7.602.775,45	-5.340.009,50
<b>ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN</b>			
	780	3.432.009,80	4.354.506,86
<b>OVERBOEKINGEN NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN</b>			
	680		

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			
<b>Belastingen op het resultaat</b>	<b>67/77</b>		<b>-5.000,00</b>
Belastingen	670/3		60.000,00
Regularisering van belastingen en terugnemng van voorzieningen voor belastingen	77		65.000,00
<b>WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>9904</b>	<b>-4.170.765,65</b>	<b>-980.502,64</b>
<b>ONTTREKING 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>-4.170.765,65</b>	<b>-980.502,64</b>

## 4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst-(verlies)saldo</b>	<b>9906</b>	<b>-4.170.765,65</b>	<b>-980.502,64</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	-4.170.765,65	-980.502,64
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	<b>791/2</b>	<b>4.193.313,99</b>	<b>980.502,64</b>
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
Aan de reserves	792	4.193.313,99	980.502,64
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>	<b>691/2</b>	<b>22.548,34</b>	
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
Aan de wettelijke reserves	6920	22.548,34	
Aan de overige reserves	6921		
<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

### CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN

	Codes	Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten (post 21)
<b>Aanschaffingswaarde</b>		
Per einde van het vorige boekjaar	8052P	20.924.939,25
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	4.253.082,92
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	7.412.015,69
Overboekingen van een post naar een andere	8042	35.090,00
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8052</b>	<b>17.801.096,48</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)</b>		
Per einde van het vorige boekjaar	8122P	12.384.662,69
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Geboekt	8072	3.649.176,84
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	4.593.876,94
Overgeboekt van een post naar een andere	8112	35.090,00
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8122</b>	<b>11.475.052,59</b>
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>211</b>	<b>6.326.043,89</b>

## STAAT VAN DE IMMATERIELE 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	17.681.617,53	8192P	976.400,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	26.586.933,51	8162	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		8172	765.055,08
Overboeking van een post naar een andere	8181		8182	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8191</b>	<b>44.268.551,04</b>	<b>8192</b>	<b>211.344,92</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	11.054.788,88	8322P	643.797,58
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8271	954.894,74	8272	11.561,60
Teruggenomen	8281		8282	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		8302	463.071,04
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8321</b>	<b>12.009.683,62</b>	<b>8322</b>	<b>192.288,14</b>
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>(22)</b>	<b>35.466.332,01</b>	<b>(23)</b>	<b>19.056,78</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	235.361,48	8195P	5.143.564,54
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	742.632,57	8165	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	192.098,68	8175	
Overboeking van een post naar een andere	8183		8185	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8193</b>	<b>785.895,37</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	154.004,85	8325P	300.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8273	51.240,98	8275	
Teruggenomen	8283		8285	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	153.644,30	8305	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8323</b>	<b>51.601,53</b>	<b>8325</b>	<b>300.000,00</b>
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>(24)</b>	<b>734.293,84</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		8393P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8362		8363	25.808,70
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8372		8373	
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>8392</b>		<b>8393</b>	<b>25.808,70</b>
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>(282)</b>		<b>(284)</b>	<b>25.808,70</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>1.500,00</b>
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Toevoegingen	8582		8583	
Terugbetalingen	8583		8593	
Overige mutaties			8633	
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b>	<b>(283)</b>		<b>(285/8)</b>	<b>1.500,00</b>

## 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>		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684		
<b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen</b>	<b>53</b>	<b>26.000.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>
Met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:			
Hoogstens één maand	8686	1.000.000,00	5.000.000,00
Meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	25.000.000,00	
Meer dan één jaar	8688		
<b>Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen</b>	<b>8689</b>	<b>264.000.000,00</b>	<b>228.000.000,00</b>

## OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Verkregen interesten leningen aan sociale woonactoren	58.411.915,26
Verkregen marge op FS3-leningen	5.677.180,59
Verkregen interesten op beleggingen Vlaams Papier	3.631.347,03

## VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

Uitsplitsing van de post 164/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Voorziening voor hangende geschillen	461.006,63
Voorziening voor kredietrisico	21.557.711,94



## 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)	123.643.247,35	24.728.649
<b>Samenstelling van het kapitaal</b>			
Soorten aandelen			
Aandelen op naam	8702	123.643.247,35	24.728.649

## 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>328.962.377,92</b>	<b>8802</b>	<b>1.359.843.844,61</b>	<b>8803</b>	<b>6.656.337.980,78</b>
Kredietinstellingen	8841	153.753.530,81	8842	646.887.880,98	8843	1.937.820.401,37
Overige leningen	8851	175.208.847,11	8852	712.955.963,63	8853	4.718.517.579,41
<b>Overige schulden</b>	<b>8901</b>		<b>8902</b>		<b>8903</b>	<b>149.922.690,09</b>
<b>Totaal</b>	<b>(42)</b>	<b>328.962.377,92</b>	<b>8912</b>	<b>1.359.843.844,61</b>	<b>8913</b>	<b>6.806.260.670,87</b>

Gewaarborgde schulden	Boekjaar					
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden						
<b>Financiële schulden</b>					<b>8921</b>	<b>2.736.485.819,51</b>
Kredietinstellingen					8961	2.736.485.819,51
<b>Totaal</b>					<b>9061</b>	<b>2.736.485.819,51</b>
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap						
<b>Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</b>					<b>9022</b>	
Belastingen					9032	
<b>Totaal</b>					<b>9062</b>	

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	Boekjaar					
<b>Belastingen</b>						
Niet-ervallen belastingsschulden					9073	
Geraamde belastingsschulden					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	

## OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Toe te rekenen interesten leningen	55.663.716,29
Toe te rekenen kosten interestruilovereenkomsten	507.223,39
Toe te rekenen F53-tussenkost	70.377.077,77
Over te dragen opbrengsten wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging	1.534.414,37

## 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>1.567.136,42</b>	<b>673.569,56</b>
Exploitatiesubsidies			
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>			
<b>Werknemers ingeschreven in het personeelsregister</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086		233
Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087		208,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088		303.863
<b>Personeelskosten</b>			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620		13.181.895,18
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	26.052,58	1.944.454,43
Andere personeelskosten	623	-21.644,42	860.655,46
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		4.357.620,59
<b>Voorzieningen voor pensioenen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	3.040.404,00	603.792,00
Teruggenomen	9111		47.823,90
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen	9115	73.700,28	968.133,33
Bestedingen en terugnemingen	9116	715.572,60	294.321,82
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	85.378,74	79.816,53
Andere	641/8	3.904.031,63	2.987.224,30
<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		

## FINANCIELE 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	69.515.339,56	80.184.367,56
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Toelage Vlaanderen met betrekking tot verlieslatende fondsen		10.447.078,49	34.387.435,83
Basisbijdrage financiële dienstverlening		2.050.000,00	
<b>RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN</b>			
<b>Waardevermindering op vlottende activa</b>			
Geboekt	6510		958.264,94
Teruggenomen	6511		134.400,87
<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	604.620,30	977.682,74
Bestedingen en terugnemingen	6561		
<b>Uitsplitsing van de overige financiële kosten</b>			
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655		
Bank- en girokosten		1.105,61	12.160,42
Kwijtscheldingen hypothecaire vorderingen			-7.002,40
Kosten hypothecaire vorderingen (o.a. procedurekosten)			74.584,88
Toelage Vlaanderen m.b.t. winstgevende fondsen		14.279.714,77	27.812.269,26
Verwijlinteresten		943,42	

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b>			
	76	135.233,96	1.341,50
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten (76A)</b>			
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		
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	135.233,96	1.341,50
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten (76B)</b>			
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	11,84	296,48
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten (66A)</b>			
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		296,48
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	11,84	

## BELASTINGEN EN TAKSEN

	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 vennootschap (aftrekbaar)	9145	6.287.318,63	797.316,95
Door de vennootschap	9146	9.074.532,90	4.754.367,15
<b>Ingehouden bedragen ten laste van derden als:</b>			
Bedrijfsvoorheffing	9147		4.229.686,19
Roerende voorheffing	9148		

## 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	10,76
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	
<b>MET DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)</b>		
<b>Bezoldiging van de commissaris(sen)</b>	<b>9505</b>	<b>27.958,65</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
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds	1001			
Deeltijds	1002			
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003			
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011			
Deeltijds	1012			
Totaal	1013			
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021			
Deeltijds	1022			
Totaal	1023			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers (VTE)	1003	205,9	70,7	135,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	303.863	107.867	195.996
Personeelskosten	1023	15.987.005,07	5.443.497,79	10.543.507,28

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister</b>	<b>105</b>			
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110			
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen	120			
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201			
Hoger niet-universitair onderwijs	1202			
Universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121			
Lager onderwijs	1210			
Secundair onderwijs	1211			
Hoger niet-universitair onderwijs	1212			
Universitair onderwijs	1213			
<b>Volgens de beroeps categorie</b>				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134			
Arbeiders	132			
Andere	133			

## TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG 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>	<b>205</b>			
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210			
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

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>	<b>305</b>	<b>168</b>	<b>65</b>	<b>208,6</b>
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	160	63	198,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	5	1	5,8
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313	3	1	3,9
<b>Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst</b>				
Pensioen	340			
Brugpensioen	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	168	65	208,6
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 beroepsopleidings-initiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801			
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802			
Nettokosten voor de onderneming	5803			
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031			

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5821			
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822			
Kosten voor de onderneming	5823			

## 7. WAARDERINGSREGELS

### ACTIVA

#### 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. Meubilair en rollend materieel
  - C. Vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht
  - D. Overige materiële vaste activa
  - E. 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 (bv. 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;
- de aanschaffingsprijs van de mobiele woonunits: lineair over 20 jaar;

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

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- meubilair mobiele woonunits: lineair over tien jaar;

### **E. Overige materiële vaste activa**

Aankopen van gronden in erfpacht of opstal worden voor hun aankoopwaarde geboekt op het actief van de balans, andere inkoopkosten (bv. aktekosten, opmetingskosten) inbegrepen.

### **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.

### **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.

### **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 inresultaattening 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, rubriekrekeningen, commercial paper en schatkistcertificaten, worden voor hun nominale waarde opgenomen.
- De tegoeden bij de Vlaamse overheid, o.a. Vlaams Papier, worden tegen hun nominale waarde opgenomen.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.



## EIGEN VERMOGEN

### 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 aangeane leningen en de toegestane leningen berekent. Een tabel met de (vaste) degressieve afschrijvingspercentages wordt bijgehouden in het boekhoudpakket.  
De tabel met afschrijvingspercentages vindt u op de volgende pagina.
- 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 op de volgende pagina.
- De kapitaalsubsidies in het kader van de investeringen in de mobiele woonunits en het bijhorend meubilair worden afgeschreven over de economische levensduur van de onderliggende activa.
- Kapitaalsubsidies voor de investeringen in de mobiele woonunits: lineair over 20 jaar
- Kapitaalsubsidies voor de investeringen in het meubilair voor de mobiele woonunits: lineair over 10 jaar

### 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 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 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 leningenkapitaal (jaar Y-1), de leninglast per verhuurde woning (jaar Y-1) en de verhouding van de boekhoudkundige

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>

FS3-tussenkost	
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>

waarde van het patrimonium t.o.v. het uitstaand leningenkapitaal (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

### 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

## 8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023

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 27 april 2021, 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 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen NV uitgevoerd gedurende eenentwintig opeenvolgende boekjaren.

### VERSLAG OVER DE JAARREKENING

#### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 11.444.756.186,35 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 4.170.765,65.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2023, 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 jaarrekening 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, 25 maart 2024

RSM InterAudit BV  
Commissaris,  
vertegenwoordigd door  
Karine Morris,  
Vennoot





