

JAARREKENING 2009

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2009 - FINANCIËEL GEDEELTE

I. INLEIDING

De jaarrekening 2009 sluit af met een balanstotaal van 6.179.319.775,86 euro tegenover 5.824.965.653,63 euro in boekjaar 2008. Het resultaat van het boekjaar 2009 bedraagt 15.748.754,00 euro tegenover een resultaat van 11.533.219,89 euro in 2008. De te bestemmen winst van het boekjaar werd toegevoegd aan de beschikbare reserves.

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2009, vergeleken met de cijfers op 31 december 2008.

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Mutatie |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| TOTAAL ACTIVA | 6.179.319.775,86 | 5.824.965.653,63 | 354.354.122,23 |
| Vaste activa | 32.984.388,00 | 32.741.817,30 | 242.570,70 |
| Immateriële vaste activa | 1.437.881,89 | 809.386,72 | 628.495,17 |
| Materiële vaste activa | 25.256.128,71 | 25.642.115,18 | -385.986,47 |
| Financiële vaste activa | 6.290.377,40 | 6.290.315,40 | 62,00 |
| Vlottende activa | 6.146.335.387,86 | 5.792.223.836,33 | 354.111.551,53 |
| Vorderingen op meer dan 1 jaar | 5.572.210.683,77 | 5.281.185.085,63 | 291.025.598,14 |
| Vorraden | 113.690,68 | 105.460,60 | 8.230,08 |
| Vorderingen op ten hoogste 1 jaar | 236.082.512,70 | 223.137.865,39 | 12.944.647,31 |
| Geldbeleggingen | 263.427.109,19 | 256.943.673,92 | 6.483.435,27 |
| Liquide middelen | 50.625.844,43 | 11.926.992,72 | 38.698.851,71 |
| Overlopende rekeningen | 23.875.547,09 | 18.924.758,07 | 4.950.789,02 |

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Mutatie |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| TOTAAL PASSIVA | 6.179.319.775,86 | 5.824.965.653,63 | 354.354.122,23 |
| Eigen vermogen | 1.820.958.033,65 | 1.721.764.224,51 | 99.193.809,14 |
| Kapitaal | 133.065.125,00 | 133.065.125,00 | 0,00 |
| Herwaarderingsmeerwaarden | 5.761.630,87 | 5.786.619,28 | -24.988,41 |
| Reserves | 866.129.589,25 | 850.380.835,25 | 15.748.754,00 |
| Overgedragen winst | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kapitaalsubsidies | 816.001.688,53 | 732.531.644,98 | 83.470.043,55 |
| Vorzieningen en uitgestelde belastingen | 66.205.217,65 | 61.097.729,05 | 5.107.488,60 |
| Vorzieningen voor risico's en kosten | 21.899.379,89 | 21.324.002,21 | 575.377,68 |
| Uitgestelde belastingen | 44.305.837,76 | 39.773.726,84 | 4.532.110,92 |
| Schulden | 4.292.156.524,56 | 4.042.103.700,07 | 250.052.824,49 |
| Schulden op meer dan één jaar | 3.712.706.859,77 | 3.445.544.082,04 | 267.162.777,73 |
| Schulden op ten hoogste één jaar | 496.974.985,41 | 520.250.566,24 | -23.275.580,83 |
| Overlopende rekeningen | 82.474.679,38 | 76.309.051,79 | 6.165.627,59 |

ACTIVA: 6.179.319.775,86 EUR

IMMATERIELE VASTE ACTIVA: 1.437.881,89 EUR

In boekjaar 2009 werd 1.189.960,91 euro geïnvesteerd in software. Het betreft verschillende projecten zoals de databankintegratie tussen de afdelingen Gesubsidieerde Infrastructuur en Projecten, aanpassingen in het kader van de huurwaarborgen en gebruikerslicenties voor het hypothecaire pakket. De afschrijvingen op software bedragen in 2009 561.465,74 euro.

N.a.v. het corrigeren van de inventaris software werden eveneens buitengebruikstellingen geboekt. Het gaat om afgeschreven, niet meer aanwezige software van de jaren 1991 t.e.m. 1998.

MATERIELE VASTE ACTIVA: 25.256.128,71 EUR

De nieuwe investeringen in boekjaar 2009 kunnen als volgt uitgesplitst worden:

| INVESTERINGEN IN MATERIELE VASTE ACTIVA | |
|--|-------------------|
| Terreinen en gebouwen | 79.184,57 |
| Administratief gebouw en inrichting | 40.431,56 |
| Passiefwoningen Wachtebeke | 38.753,01 |
| Installaties, machines en uitrusting | 622.936,78 |
| Inrichting woningen te Wachtebeke | 131.421,93 |
| Inrichting woningen te Zelzate | 61.357,74 |
| Inrichting woningen te Knokke | 11.496,37 |
| Hardware | 327.054,31 |
| Telefooninstallatie | 82.782,82 |
| Kantoomaterieel | 8.823,61 |
| Meubilair en rollend materieel | 75.710,49 |
| Meubilair | 4.452,80 |
| Rollend materieel | 71.257,69 |
| Overige materiële vaste activa | 2.964,50 |
| Inrichting regionaal kantoor Gent | 2.964,50 |
| Totaal | 780.796,34 |

Naast investeringen werden ook buitengebruikstellingen geboekt in de rubrieken hardware, rollend materieel en telefooninstallatie.

FINANCIELE VASTE ACTIVA: 6.290.377,40 EUR

In deze rubriek bevinden zich vnl. de deelnemingen in Domus Flandria, in Atrium 1 en 2 en in EVE. Er zijn geen materiële wijzigingen t.o.v. 31 december 2008.

VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 5.808.293.196,47 EUR

Vorderingen op SHM's: 4.636.131.813,10 EUR leningen + 4.647.124,60 EUR negatieve rekening-courant

Het saldo van de uitstaande leningen aan SHM's bedraagt 4,636 miljard euro ten opzichte van 4,411 miljard euro eind 2008. Dat vertegenwoordigt een stijging van 225 miljoen euro.

In 2009 werd ongeveer 352 miljoen euro aan kapitaal opgenomen en werd ongeveer 127 miljoen euro aan kapitaal afgelost.

Een aantal SHM's vertoont een negatief rekening-courantsaldo voor een totaalbedrag van 4,6 miljoen euro, dat zowel op de gewone rekeningen-courant als de rekeningen-courant die onder de begeleidingscommissie vallen.

Vorderingen op kredietmaatschappijen: 3.567.959,80 EUR

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

Hypothecaire vorderingen: 1.146.487.538,39 EUR vorderingen + 168.792 EUR waardeverminderingen

Het uitstaande saldo aan hypothecaire vorderingen bedraagt 1.146.487.539,39 euro. Daarop werd 168.792 euro aan waardeverminderingen geboekt voor dossiers in achterstand.

Het uitstaande saldo van hypothecaire vorderingen is in vergelijking met einde 2008 gestegen met 83 miljoen euro. Tijdens boekjaar 2009 werd ongeveer 181,5 miljoen euro aan kapitaal opgenomen en werd ongeveer 98,3 miljoen euro aan kapitaal terugbetaald. In 2009 is 72,2 miljoen euro aan kapitaal vervallen. Dat cijfer staat weergegeven onder de kortetermijnvorderingen.

Waardeverminderingen op hypothecaire debiteuren: 168.792,00 EUR

Dossiers in achterstand worden onderworpen aan een risicoanalyse. Het risico is gelijk aan de som van omloopbedragen en eisbare bedragen verminderd met de gedwongen openbare verkoopwaarde van de woning (of het registratiebedrag van de hypotheek, indien dat lager ligt). Het risico wordt per 31 december 2009 berekend op 168.792 euro.

Dubieuze hypothecaire vorderingen: 678.141,28 EUR + 100% waardevermindering

Deze grootboekrekening bevat de resterende vordering na uitwinning. Ze is gedaald met 42.498,95 euro t.o.v. einde boekjaar 2008. In boekjaar 2009 zijn er geen nieuwe dossiers bijgekomen.

Vordering Wilrijk: 1.623.661,92 EUR

Er werd in 2006 een dading ondertekend, waarin een regeling getroffen wordt voor de inning van het vorderingsbedrag en de gedeelde intresten. De stad Antwerpen verbindt zich ertoe de som te betalen in vier schijven (2007-2010). Drie schijven werden al terugbetaald. In 2010 zal het resterende saldo ontvangen worden van de stad Antwerpen.

Nog te ontvangen kapitaalsubsidies: 14.143.537,52 EUR**VOORRADEN: 113.690,68 EUR**

In deze rubriek bevinden zich de voorraden van het economaat en de voorraden gronden. De voorraad van het economaat is toegevoegd met 8.230,14 euro. De voorraad gronden is nagenoeg ongewijzigd gebleven.

GELDBELEGGINGEN: 263.427.109,19 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 50.625.844,43 EUR

In de **geldbeleggingen** zijn opgenomen: 90,2 miljoen euro aan obligaties en 173,2 miljoen aan termijndeposito's en rubriekrekeningen.

De **liquide middelen** bestaan uit de saldi aangehouden op bankrekeningen en in kas. Zij bedragen 50,6 miljoen euro.

De VMSW beheert enerzijds de middelen van de SHM's (netto 422 miljoen euro), waaronder de door de VMSW beheerde huurwaarborgen (45 miljoen euro), en anderzijds de middelen uit de financieringsfondsen ALESH (177 miljoen euro) en NFS (negatief, 188 miljoen euro). De VMSW kan niet vrij beschikken over deze middelen. Er kan dus vastgesteld worden dat de eigenlijke middelen van de VMSW negatief staan, namelijk met 97 miljoen euro. Dat komt doordat in het verleden leningen werden toegestaan met middelen van de SHM's. Dat verschil is dus terug te vinden onder de vorderingen. Bovendien werd de leningsmachtiging 2009 voor de marktconforme leningen (56,2 miljoen euro) uitgesteld naar 2010.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 23.875.547,09 EUR

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

PASSIVA: 6.179.319.775,86 EUR

KAPITAAL: 133.065.125 EUR

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 133.065.125 euro.

HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 5.761.630,87 EUR

In deze rubriek staan meerwaarden op de verhuurde woningen te Knokke-Heist, Wachtebeke en Zelzate. In 2009 werd nog een correctie geboekt n.a.v. aan de zittende huurder verkochte woningen te Wachtebeke in 2008.

RESERVES: 866.129.589,25 EUR

De wettelijke reserve bedraagt 10% van het maatschappelijk kapitaal.

De te bestemmen winst van 15.748.754 euro werd bij resultaatsverwerking toegewezen aan de beschikbare reserves.

KAPITAALSUBSIDIES: 816.001.688,53 EUR / UITGESTELDE BELASTINGEN: 44.305.837,76 EUR

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

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN: 21.899.379,89 EUR

De voorzieningen omvatten:

| VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN | |
|--|----------------------|
| Voorziening administratief gebouw | 206.697,00 |
| Voorziening verhuurde woningen Zelzate | 1.059.992,80 |
| Voorziening verhuurde woningen Wachtebeke | 3.661.420,84 |
| Voorziening verhuurde woningen Knokke | 336.105,46 |
| Voorziening verhuurde woningen Lokeren | 420.709,12 |
| Voorziening hangende geschillen | 3.826.423,95 |
| Voorziening correctie afgesloten hyp. dossiers | 786.701,19 |
| Voorziening marktrisico | 11.590.329,53 |
| Voorziening hyp. dossiers in achterstand | 11.000,00 |
| Totaal | 21.899.379,89 |

Voorziening administratief gebouw

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

Voorziening verhuurde gebouwen

De voorziening voor Wachtebeke en Zelzate wordt bepaald op basis van een onderhouds- en herstelplanning. Voor Knokke is die nog niet beschikbaar. Hiervoor werd de oude provisie (op basis van 10% van de basishuur) aangehouden, maar wel teruggenomen met de factuurbedragen van meer dan 1.000 euro. Voor Lokeren is er een provisie voor instandhoudingswerken.

Voorziening hangende geschillen

Deze provisie handelt over bouwgeschillen en geschillen m.b.t. infrastructuurwerken. Op basis van een opvolgingslijst van de juridische dienst wordt de provisie periodiek aangepast. De provisie werd verhoogd met 1.166.603,70 euro ten gevolge van nieuwe dossiers en de stijging van gerechtelijke interesten van hangende zaken, en teruggenomen met 743.473,56 euro voor afgesloten dossiers.

Voorziening correctie van afgesloten hypothecaire dossiers

Eind 2000 werd een algemene voorziening aangelegd voor de correctie van afgelopen hypothecaire dossiers. De voorziening werd in 2009 teruggenomen met 786.701,21 euro.

Voorziening marktrisico

Gezien de specifieke maatschappelijke functie van de VMSW neemt deze een risico op haar financieringen van de SHM's. Om dat risico (deels) te dekken wordt sinds 2003 een provisie voor marktrisico aangehouden. Ze bedraagt 0,25% van het uitstaande leningsaldo bij SHM's.

Voorziening hypothecaire dossiers in achterstand

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

SCHULDEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 4.209.681.845,18 EUR

Leningen bij kredietinstellingen: 3.359.018.942,49 EUR

In boekjaar 2009 werd 328,6 miljoen euro aan leningen opgenomen voor de huursector en de koopsector. Er werd voor de bankleningen in totaliteit 88,1 miljoen euro aan kapitaal afgelost. De uitstaande schuld m.b.t. de ALESH-herfinanciering werd met 41,7 miljoen euro afgelost.

Overige leningen: 418.564.610,77 EUR

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

De aflopende leningen kenden in 2009 aflossingen ten bedrage van 11,8 miljoen euro.

Op Vlabinvest-leningen werd in 2009 3,2 miljoen euro opgenomen en werd een klein half miljoen euro afgelost op geconsolideerde leningen.

Handelsschulden: 838.224,34 EUR

Onder de handelsschulden staan de per einde 2009 openstaande facturen van VMSW-leveranciers genoteerd. De openstaande facturen m.b.t. gesubsidieerde infrastructuurwerken die betaald worden door de boekhoudcel van het Departement RWO werden buiten balans opgenomen als verbintenis en worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening.

Saldi op rekening-courant: 382.036.112,04 EUR

Per einde 2009 houden de SHM's op de gewone rekening-courant een saldo van 320 miljoen euro aan. Dat is een stijging met 13,2 miljoen euro t.o.v. einde 2008. Op de langetermijn rekening-courant houden zij een saldo van 62 miljoen euro aan. Dat is een daling met 17,5 miljoen euro t.o.v. einde 2008.

Rekening-courant huurwaarborgen: 44.704.436,92 EUR

Einde 2009 staat een bedrag van 44,7 miljoen euro aan huurwaarborgen uit op individuele rekeningen op naam van de huurder.

Schulden m.b.t. belastingen: 601.571,75 EUR

In deze rubriek staan per jaareinde vnl. de nog te ontvangen aanslagbiljetten voor onroerende voorheffing en de verschuldigde bedrijfsvoorheffing op bezoldigingen die in de maand januari 2010 werd betaald.

Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten: 765.480,09 EUR

De belangrijkste posten in deze rubriek zijn de voorziening aangelegd voor vakantiegeld en de schuld aan het fonds voor overheidspensioenen die in de maand januari 2010 werd betaald.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 82.474.679,38 EUR

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

III. RESULTATENREKENING

WINST VAN HET BOEKJAAR:

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Mutatie |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|
| Bedrijfswinst | -5.869.721,37 | -7.532.254,73 | 1.662.533,36 |
| Financiële winst | 18.905.484,84 | 16.030.101,25 | 2.875.383,59 |
| Winst uit normale bedrijfsuitoefening | 13.035.763,47 | 8.497.846,52 | 4.537.916,95 |
| Uitzonderlijke winst | 902.160,63 | 1.429.110,22 | -526.949,59 |
| Winst van het boekjaar vóór belastingen | 13.937.924,10 | 9.926.956,74 | 4.010.967,36 |
| Onttrekking aan uitgestelde belastingen | 1.810.829,90 | 1.606.263,15 | 204.566,75 |
| Belastingen op het resultaat | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Winst van het boekjaar | 15.748.754,00 | 11.533.219,89 | 4.215.534,11 |

BEDRIJFSRESULTAAT:

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Mutatie |
|--------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Bedrijfsopbrengsten | 18.270.148,96 | 17.708.890,15 | 561.258,81 |
| Bedrijfskosten | 24.139.870,33 | 25.241.144,88 | -1.101.274,55 |
| Bedrijfsresultaat | -5.869.721,37 | -7.532.254,73 | 1.662.533,36 |

De bedrijfsopbrengsten stijgen met een half miljoen euro en de bedrijfskosten dalen met 1,1 miljoen euro. Beide gecumuleerd zorgen voor een stijging van het bedrijfsresultaat met 1,6 miljoen euro.

Overzicht van de bedrijfsopbrengsten:

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Mutatie |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Verkopen gronden | 0,00 | 853.505,98 | -853.505,98 |
| Verkopen drukwerk en bestekken GI | 129.469,49 | 75.176,26 | 54.293,23 |
| Beheersvergoedingen | 15.335.200,96 | 14.042.565,36 | 1.292.635,60 |
| Verhuring onroerende goederen | 1.994.104,12 | 1.913.420,43 | 80.683,69 |
| Commissieloon schuldsaldoverzekering | 625.340,34 | 608.388,42 | 16.951,92 |
| Diverse terugvorderingen | 109.405,50 | 137.018,65 | -27.613,15 |
| Andere | 76.628,55 | 78.815,05 | -2.186,50 |
| Totaal bedrijfsopbrengsten | 18.270.148,96 | 17.708.890,15 | 561.258,81 |

De bedrijfsopbrengsten stijgen in boekjaar 2009 met 561.258,81 euro in vergelijking met boekjaar 2008. Dat is voornamelijk te verklaren door een toename van de beheersvergoeding op het patrimonium van de maatschappijen uit de huursector. Die stijging wordt deels gecompenseerd door verminderde verkoopopbrengsten van gronden (daling met 853.505,98 euro).

De beheersvergoeding op het patrimonium staat in de opbrengsten genoteerd voor 14.358.267,06 euro. Daarvan werd 12.152.448,53 euro werkelijk geïnd (van de rekening-courant genomen). Het verschil is de indicatief berekende actualisatie (verhogingspercentage) die uitstaat op overlopende rekening van het actief, in afwachting van een akkoord.

Overzicht van de bedrijfskosten:

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Mutatie |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Handelsgoederen: drukwerk, gronden | 1.684,73 | 175.526,80 | -173.842,07 |
| Diensten en diverse goederen | 6.607.268,01 | 6.281.067,75 | 326.200,26 |
| Bezoldigingen en sociale lasten | 13.818.242,46 | 13.298.285,15 | 519.957,31 |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen | 1.724.224,60 | 1.619.955,90 | 104.268,70 |
| Voorzieningen | 1.362.078,89 | 2.899.937,37 | -1.537.858,48 |
| Andere | 626.371,64 | 966.371,91 | -340.000,27 |
| Totaal bedrijfskosten | 24.139.870,33 | 25.241.144,88 | -1.101.274,55 |

De bedrijfskosten zijn in boekjaar 2009 gedaald met 1,1 miljoen euro in vergelijking met boekjaar 2008. Een belangrijke kostendaling doet zich voor bij de voorzieningen. De voorzieningskosten liggen in 2009 1,5 miljoen lager dan in 2008. Toen werden grote voorzieningen aangelegd voor de verhuurde gebouwen en voor hangende geschillen. In 2009 valt deze kost lager uit. Daarnaast is er een belangrijke stijging in de bezoldigingen en sociale lasten. De stijging is te verklaren doordat de drie indexaanpassingen van 2008 nu wegen op het volledige jaar 2009 en doordat bijkomende contractuele personeelsleden aangeworven werden. Daarenboven steeg ook de werkgeversbijdrage RSZ en werd een hogere bijdrage voor de pool van de parastatalen betaald.

FINANCIËEL RESULTAAT:

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Mutatie |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Financiële opbrengsten | 198.563.230,31 | 201.166.622,48 | -2.603.392,17 |
| Financiële kosten | 179.657.745,47 | 185.136.521,23 | -5.478.775,76 |
| Financieel resultaat | 18.905.484,84 | 16.030.101,25 | 2.875.383,59 |

De financiële opbrengsten namen af met 2,6 miljoen euro, maar de financiële kosten zijn sterker gedaald met 5,4 miljoen euro. Bijgevolg kent het financieel resultaat toch een stijging met 2,8 miljoen euro.

Overzicht van de financiële opbrengsten:

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Mutatie |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Dividenden | 918.625,91 | 831.125,91 | 87.500,00 |
| Interesten op kredieten aan SHM's | 107.928.604,08 | 105.334.733,37 | 2.593.870,71 |
| Interesten op kredieten aan KM's | 67.145,54 | 193.325,94 | -126.180,40 |
| Interesten op hypothecaire leningen | 34.104.658,29 | 33.360.155,35 | 744.502,94 |
| Beleggingsopbrengsten | 10.407.295,62 | 17.134.167,64 | -6.726.872,02 |
| Opbrengsten interestruilovereenkomsten | 10.848.049,11 | 14.357.347,48 | -3.509.298,37 |
| Afschrijvingen subsidies | 33.350.915,57 | 29.583.311,73 | 3.767.603,84 |
| Interestsubsidie | 0,00 | 372.448,88 | -372.448,88 |
| Overige | 937.936,19 | 6,18 | 937.930,01 |
| Totaal financiële opbrengsten | 198.563.230,31 | 201.166.622,48 | -2.603.392,17 |

De financiële opbrengsten kennen een markante daling met 2,6 miljoen euro in vergelijking met boekjaar 2008.

De totale interesten op leningen aan SHM's liggen 2,6 miljoen euro hoger dan vorig jaar. De stijging aan interesten is vnl. te verklaren door een hoger uitstaand saldo aan leningen (+ 225 miljoen euro). Wanneer meer NFS2-projecten afgewerkt zijn, zal het effect van de 0%-lening wel beginnen wegen op deze post. De interesten op hypothecaire vorderingen zijn, ondanks de omloopstijging van 83,3 miljoen euro, slechts gestegen met ruim 744.000 euro. De belangrijkste verklaring daarvoor is dat de referentierentevoet (waarop een korting wordt toegekend) de laatste jaren altijd min of meer dalend is geweest.

De beleggingsopbrengsten zijn sterk gedaald (-6,7 miljoen euro) omwille van de daling van de kortetermijnrentevoeten op de financiële markten.

De opbrengsten van de interestruilovereenkomsten van de VMSW (de VMSW doet renteruil als in dekking van de aangegane leningen) hangen eveneens af van de rentevoeten op korte termijn. Zoals reeds aangehaald, zijn deze sterk gedaald, dus zijn de opbrengsten van de lopende overeenkomsten ook gedaald.

Overzicht van de financiële kosten:

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Mutatie |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Interesten op bankleningen | 142.563.540,98 | 140.486.413,04 | 2.077.127,94 |
| Interesten op overige leningen | 14.401.007,65 | 14.741.541,40 | -340.533,75 |
| Interesten op R/C SHM's (gewoon + LT) | 5.081.849,87 | 16.765.831,23 | -11.683.981,36 |
| Interesten op huurwaarborgen | 999.168,05 | 496.125,61 | 503.042,44 |
| Disconto interestneutrale R/C | -86.713,73 | -651.292,24 | 564.578,51 |
| Premies gewestwaarborg | 2.768.334,61 | 1.257.564,45 | 1.510.770,16 |
| Kosten interestruilovereenkomsten | 13.892.909,06 | 12.295.747,67 | 1.597.161,39 |
| Waardeverminderingen | -60.376,85 | -477.161,86 | 416.785,01 |
| Hypothecaire kosten incl. correcties | 30.802,23 | 35.498,00 | -4.695,77 |
| Bankkosten en andere | 20.418,15 | 16.074,97 | 4.343,18 |
| Interesten voorschot REG-premies | 46.805,45 | 170.178,96 | -123.373,51 |
| Totaal financiële kosten | 179.657.745,47 | 185.136.521,23 | -5.478.775,76 |

De financiële kosten liggen in 2009 5,4 miljoen euro lager dan in 2008.

Hoewel de uitstaande schulden bij kredietinstellingen zijn gestegen met ongeveer 240 miljoen euro, is er maar een lichte stijging van de interesten op bankleningen omwille van de lage kortetermijnrentevoeten.

De interesten betaald aan SHM's op positieve rekening-courantsaldi zijn gedaald met 10,6 miljoen euro (nl. van 13,4 miljoen euro naar 2,8 miljoen euro). Het uitstaande saldo en het verloop op de rekeningen-courant was vergelijkbaar met 2008. De daling van de interesten is dan ook volledig toe te schrijven aan de daling van de rentevoet. De rentevoeten die de VMSW hanteert, zijn gebonden aan bepaalde bancaire referenties en bewegen dus automatisch mee met de markt. De gemiddelde rentevoet op gewone rekening-courant bedroeg in 2008 3,84%. In 2009 is dat slechts 0,86%.

Op de langetermijnrekening-courant zijn de interesten met 1 miljoen euro gedaald (van 3,2 miljoen euro naar een kleine 2,2 miljoen euro). In 2009 stond ongeveer eenzelfde bedrag uit als in 2008, maar eveneens tegen een lagere rentevoet (nl. 2,76% t.o.v. 4,18% in 2008).

Op de rekening-courant huurwaarborgen wordt dezelfde rentevoet toegepast als op de langetermijnrekening-courant, dus 2,76% voor 2009. Het saldo aan huurwaarborgen ligt in 2009 markant hoger dan in 2008, nl. 44,7 miljoen euro tegenover 28 miljoen euro in 2008. De daling van de rentevoet van 4,18% naar 2,76% wordt dus opgeheven door het hogere uitstaande saldo.

De premies betaald voor het verkrijgen van gewestwaarborg kennen een stijging met 1,5 miljoen euro. Er werd in 2009 ook 176,4 miljoen euro meer aan leningen opgenomen dan in 2008.

De stijging van de kosten van interestruilovereenkomsten is vnl. te verklaren doordat in 2009 een nieuwe verrichting startte, waarvoor per einde 2009 een pro-rata-interest ingeboekt wordt van 1,7 miljoen euro. Dat pro-ratabedrag was er einde 2008 niet. De kostenstijging wordt een stukje teruggedrongen door lagere (pro rata en betaalde) kosten op lopende overeenkomsten omdat het onderliggende uitstaande kapitaal voor de meeste leningen (annuïteitleningen) afneemt.

UITZONDERLIJK RESULTAAT:

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Mutatie |
|--------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Uitzonderlijke opbrengsten | 946.472,95 | 729.552,12 | 216.920,83 |
| Uitzonderlijke kosten | 44.312,32 | -699.558,10 | 743.870,42 |
| Uitzonderlijk resultaat | 902.160,63 | 1.429.110,22 | -526.949,59 |

Het uitzonderlijke resultaat wordt vnl. bepaald door de terugname van de voorziening voor afgesloten hypothecaire dossiers, de pro-rata-interesten op de vordering Wilrijk en gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van wagens, afgeschreven hardware en een correctie op herwaarderingsmeerwaarden.

IV. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De te bestemmen winst van 15.748.754,00 euro werd conform de statuten integraal gereserveerd onder de beschikbare reserves.

V. UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS

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

| UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS | |
|---|----------------------|
| Resultaat NFS1 VB | 8.143.709,74 |
| Resultaat NFS KV | 4.314.927,32 |
| Resultaat NFS2 VB | 696.095,06 |
| Resultaat ALESH | -9.565.490,69 |
| Resultaat uit werking en andere financieringssystemen | 12.159.512,57 |
| Totaal | 15.748.754,00 |

VI. KAPITAALSUBSIDIES

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de gebruikte subsidiepercentages vanaf 1994.

| | VB | KV |
|------|----------|----------|
| 1994 | 69% | 28% |
| 1995 | 69% | 28% |
| 1996 | 69% | 28% |
| 1997 | 51,35% | 21,76% |
| 1998 | 47,33% | 17,11% |
| 1999 | 35,4766% | 10,4667% |
| 2000 | 48,98% | 23,29% |
| 2001 | 47,44% | 21,70% |
| 2002 | 46,49% | 20,84% |
| 2003 | 42,38% | 16,25% |
| 2004 | 36,39% | 16,80% |
| 2005 | 28,74% | 14,45% |
| 2006 | 23,95% | 16,06 % |
| 2007 | 30,09% | 20,47 % |
| 2008 | 46,17% | 22,73% |
| 2009 | 47,379% | 19,89% |

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

VII. AANDACHTSPUNTEN

HANDESSCHULDEN - VERBINTENISSEN

De per 31 december 2009 openstaande facturen op naam van de VMSW die betrekking hebben op gesubsidieerde infrastructuurwerken die betaald worden door de boekhoudcel van het Departement RWO werden buiten balans opgenomen als verbintenis en worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening.

BEHEERSVERGOEDING VERKREGEN VANUIT DE SECTOR VAN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

Artikel 36 van de Vlaamse Wooncode stelt dat de werking van de VMSW gefinancierd wordt door eigen inkomsten en door de bijdragen van de SHM's. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de SHM's na een overlegprocedure die de inbreng van de SHM's en van de VMSW waarborgt.

Tot hertoe haalde de VMSW haar voornaamste inkomsten bij de sociale huisvestingsmaatschappijen: enerzijds uit een marge (0,5%) op verkopen van onroerend goed door zowel koop- als huurmaatschappijen, anderzijds vooral uit een vergoeding van de huurmaatschappijen (0,13% op de geactualiseerde kostprijs van het patrimonium).

De regeling op verkopen wordt onverkort toegepast.

De regeling voor het huurpatrimonium geldt eigenlijk nog steeds. Het enige probleem is dat de sociale huisvestingsmaatschappijen aangeven dat deze geactualiseerde kostprijs niet meer bijgehouden wordt. Na het nieuwe sociale huurbesluit hoefden de SHM's een bepaald controlebestand op de huurprijzen niet meer door te sturen, waardoor de VMSW de informatie ontbeert om een berekening te maken op de geactualiseerde waarde van het patrimonium na boekjaar 2007.

Begin 2008 was er een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering om een overgangsmaatregel mogelijk te maken. De Inspectie Financiën gaf evenwel een negatief advies omdat men niet zomaar voor een jaar een regeling mag uitwerken.

Men kan een indicatieve berekening maken van wat men in een bepaald jaar als beheersvergoeding zou verwachten op basis van de bestaande regelgeving (dus rekening houdend met de aangroei van het patrimonium en kostprijsstijgingen).

Dat geeft volgende indicatieve berekening van de beheersvergoeding (uit het huurpatrimonium) in de periode 2008-2011:

| Jaar beheersvergoeding | Groei beheersvergoeding | Beheersvergoeding |
|------------------------|-------------------------|-------------------|
| 2007 | | 12.152.449 |
| 2008 | 9,49% | 13.305.716 |
| 2009 | 6,23% | 14.134.662 |
| 2010 | 8,12% | 15.282.397 |
| 2011 | 0,01% | 15.283.925 |

De raad van bestuur van de VMSW heeft beslist dat - zolang er geen definitieve regeling is - ieder jaar het bedrag dat over 2007 berekend was van de rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappijen gehaald zou worden. Het verschil tussen het bedrag uit 2007 en het 'geactualiseerde' bedrag wordt in resultaat genomen, maar wordt niet verdeeld over de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen.

Als men dus een beheersvergoeding voor de VMSW wilt uittekenen vanaf 2010 - bij ongewijzigde politiek - is het bedrag dat men voor ogen moet hebben in 2010 eerder 16 miljoen (15,3 miljoen patrimoniumvergoeding en 0,6 miljoen via de verkoopvergoeding).

2. BALANS NA WINSTVERDELING

| ACTIVA | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|--------------|-------------------------|-------------------------|
| VASTE ACTIVA | 20/28 | 32.984.388,00 | 32.741.817,30 |
| I. Oprichtingskosten | 20 | 0,00 | 0,00 |
| II. Immateriële vaste activa | 21 | 1.437.881,89 | 809.386,72 |
| III. Materiële vaste activa | 22/27 | 25.256.128,71 | 25.642.115,18 |
| <i>A. Terreinen en gebouwen</i> | 22 | 24.030.110,68 | 24.835.164,82 |
| <i>B. Installaties, machines en uitrusting</i> | 23 | 982.522,51 | 590.663,30 |
| <i>C. Meubilair en rollend materieel</i> | 24 | 236.430,04 | 211.328,25 |
| <i>E. Overige materiële vaste activa</i> | 26 | 7.065,48 | 4.958,81 |
| IV. Financiële vaste activa | 28 | 6.290.377,40 | 6.290.315,40 |
| <i>B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat</i> | 282/3 | 6.289.373,25 | 6.289.373,25 |
| 1) <i>Deelnemingen</i> | 282 | 6.289.373,25 | 6.289.373,25 |
| <i>C. Andere financiële vaste activa</i> | 284/8 | 1.004,15 | 942,15 |
| 2) <i>Vorderingen en borgtochten in contanten</i> | 285/8 | 1.004,15 | 942,15 |
| VLOTTENDE ACTIVA | 29/58 | 6.146.335.387,86 | 5.792.223.836,33 |
| V. Vorderingen op meer dan één jaar | 29 | 5.572.210.683,77 | 5.281.185.085,63 |
| <i>B. Overige vorderingen</i> | 291 | 5.572.210.683,77 | 5.281.185.085,63 |
| VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering | 3 | 113.690,68 | 105.460,60 |
| <i>A. Voorraden</i> | 30/36 | 113.690,68 | 105.460,60 |
| 4) <i>Handelsgoederen</i> | 34 | 56.691,11 | 48.460,97 |
| 5) <i>Onroerende goederen bestemd voor verkoop</i> | 35 | 56.999,57 | 56.999,63 |
| VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar | 40/41 | 236.082.512,70 | 223.137.865,39 |
| <i>A. Handelsvorderingen</i> | 40 | 30.846,12 | 6.655,03 |
| <i>B. Overige vorderingen</i> | 41 | 236.051.666,58 | 223.131.210,36 |
| VIII. Geldbeleggingen | 50/53 | 263.427.109,19 | 256.943.673,92 |
| <i>B. Overige beleggingen</i> | 51/53 | 263.427.109,19 | 256.943.673,92 |
| IX. Liquide middelen | 54/58 | 50.625.844,43 | 11.926.992,72 |
| X. Overlopende rekeningen | 490/1 | 23.875.547,09 | 18.924.758,07 |
| TOTAAL DER ACTIVA | 20/58 | 6.179.319.775,86 | 5.824.965.653,63 |

| PASSIVA | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|--------------|-------------------------|-------------------------|
| EIGEN VERMOGEN | 10/15 | 1.820.958.033,65 | 1.721.764.224,51 |
| I. Kapitaal | 10 | 133.065.125,00 | 133.065.125,00 |
| <i>A. Geplaatst kapitaal</i> | 100 | 133.065.125,00 | 133.065.125,00 |
| III. Herwaarderingsmeerwaarden | 12 | 5.761.630,87 | 5.786.619,28 |
| IV. Reserves | 13 | 866.129.589,25 | 850.380.835,25 |
| <i>A. Wettelijke reserve</i> | 130 | 13.306.512,50 | 13.306.512,50 |
| <i>C. Belastingvrije reserves</i> | 132 | 40.557.108,59 | 40.557.108,59 |
| <i>D. Beschikbare reserves</i> | 133 | 812.265.968,16 | 796.517.214,16 |
| V. Overgedragen winst (verlies) | 14 | | |
| VI. Kapitaalsubsidies | 15 | 816.001.688,53 | 732.531.644,98 |
| | | | |
| VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN | 16 | 66.205.217,65 | 61.097.729,05 |
| VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten | 160/5 | 21.899.379,89 | 21.324.002,21 |
| 2. <i>Belastingen</i> | 161 | 0,00 | 201.125,38 |
| 3. <i>Grote herstellings- en onderhoudskosten</i> | 162 | 5.684.925,22 | 5.095.835,96 |
| 4. <i>Overige risico's en kosten</i> | 163/5 | 16.214.454,67 | 16.027.040,87 |
| B. Uitgestelde belastingen | 168 | 44.305.837,76 | 39.773.726,84 |
| | | | |
| SCHULDEN | 17/49 | 4.292.156.524,56 | 4.042.103.700,07 |
| VIII. Schulden op meer dan 1 jaar | 17 | 3.712.706.859,77 | 3.445.544.082,04 |
| <i>A. Financiële schulden</i> | 170/4 | 3.667.993.413,68 | 3.445.537.839,40 |
| 4. <i>Kredietinstellingen</i> | 173 | 3.262.357.272,46 | 3.030.410.942,50 |
| 5. <i>Overige leningen</i> | 174 | 405.636.141,22 | 415.126.896,90 |
| <i>D. Overige schulden</i> | 178/9 | 44.713.446,09 | 6.242,64 |
| IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar | 42/48 | 496.974.985,41 | 520.250.566,24 |
| <i>A. Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen</i> | 42 | 109.590.139,58 | 99.889.710,78 |
| <i>C. Handelsschulden</i> | 44 | 838.224,34 | 796.666,41 |
| 1. <i>Leveranciers</i> | 440/4 | 838.224,34 | 796.666,41 |
| <i>E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i> | 45 | 1.367.051,84 | 927.206,42 |
| 1. <i>Belastingen</i> | 450/3 | 601.571,75 | 227.993,99 |
| 2. <i>Bezoldigingen en sociale lasten</i> | 454/9 | 765.480,09 | 699.212,43 |
| <i>F. Overige schulden</i> | 47/48 | 385.179.569,65 | 418.636.982,63 |
| X. Overlopende rekeningen | 492/3 | 82.474.679,38 | 76.309.051,79 |
| | | | |
| TOTAAL DER PASSIVA | 10/49 | 6.179.319.775,86 | 5.824.965.653,63 |

3. RESULTATENREKENING

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|--------------|-----------------------|-----------------------|
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | | |
| I Bedrijfsopbrengsten | 70/74 | 18.270.148,96 | 17.708.890,15 |
| A. Omzet | 70 | 18.084.114,91 | 17.493.056,45 |
| D. Andere bedrijfsopbrengsten | 74 | 186.034,05 | 215.833,70 |
| BEDRIJFSKOSTEN | | | |
| II. Bedrijfskosten | 60/64 | 24.139.870,33 | 25.241.144,28 |
| A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen | 60 | 1.684,73 | 175.526,80 |
| 1. Aankopen | 600/8 | 9.914,81 | 11.683,05 |
| 2. Afname (toename) in de voorraad | 609 | (8.230,08) | 163.843,75 |
| B. Diensten en diverse goederen | 61 | 6.607.268,01 | 6.281.067,15 |
| C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen | 62 | 13.818.242,46 | 13.298.285,15 |
| D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa | 630 | 1.724.224,60 | 1.552.003,38 |
| E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen) | 631/4 | 0,00 | 67.952,52 |
| F. Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen) | 635/7 | 1.362.078,89 | 2.899.937,37 |
| G. Andere bedrijfskosten | 640/8 | 626.371,64 | 966.371,91 |
| III. Bedrijfswinst (verlies) | 9901 | (5.869.721,37) | (7.532.254,73) |
| FINANCIËLE OPBRENGSTEN | | | |
| IV. Financiële opbrengsten | 75 | 198.563.230,31 | 201.166.622,48 |
| A. Opbrengsten uit financiële vaste activa | 750 | 918.625,91 | 831.125,91 |
| B. Opbrengsten uit vlottende activa | 751 | 162.501.209,90 | 170.379.735,96 |
| C. Andere financiële opbrengsten | 752/9 | 35.143.394,50 | 29.955.760,61 |
| FINANCIËLE KOSTEN | | | |
| V. Financiële kosten | 65 | 179.657.745,47 | 185.136.521,23 |
| A. Kosten van schulden | 650 | 179.620.096,49 | 185.391.931,16 |
| B. Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan bedoeld onder II.E (toevoeging +, terugneming -) | 651 | (60.376,85) | (477.161,86) |
| C. Andere financiële kosten | 652/9 | 98.025,83 | 221.751,93 |
| VI. Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting | 9902 | 13.035.763,47 | 8.497.846,52 |
| UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN | | | |
| VII. Uitzonderlijke opbrengsten | 76 | 946.472,95 | 729.552,12 |
| C. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten | 762 | 786.701,21 | 0,00 |
| D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa | 763 | 37.224,04 | 542.319,64 |
| E. Andere uitzonderlijke opbrengsten | 764/9 | 122.547,70 | 187.232,48 |

| UITZONDERLIJKE KOSTEN | | | |
|---|--------------|----------------------|----------------------|
| VIII. Uitzonderlijke kosten | 66 | 44.312,32 | (699.558,10) |
| C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten (Toevoegingen + bestedingen) | 662 | 16.368,75 | (769.725,11) |
| D. Minderwaarde bij de realisatie van vaste activa | 663 | 4.023,95 | |
| E. Andere uitzonderlijke kosten | 664/8 | 23.919,62 | 70.167,01 |
| WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING | 9903 | 13.937.924,10 | 8.527.840,54 |
| ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN | 780 | 1.810.829,90 | 1.606.263,15 |
| OVERBOEKING NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN | 680 | | |
| BELASTINGEN OP HET RESULTAAT | | | |
| X. Belastingen op het resultaat | 67/77 | | |
| A. Belastingen | 670/3 | | |
| B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen | 77 | | |
| WINST VAN HET BOEKJAAR | | | |
| XI. Winst van het boekjaar | 9904 | 15.748.754,00 | 11.533.219,89 |
| ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES | 789 | | |
| OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES | 689 | | |
| TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR | | | |
| XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar | 9905 | 15.748.754,00 | 11.533.219,89 |

4. RESULTAATVERWERKING

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|--------------|----------------------|----------------------|
| A Te bestemmen winst-(verlies)saldo | 9906 | 15.748.754,00 | 11.533.219,89 |
| 1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | (9905) | 15.748.754,00 | 11.533.219,89 |
| 2. Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar | 14P | | |
| B. Onttrekking aan het eigen vermogen | 791/2 | | |
| 1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies | 791 | | |
| 2. Aan de reserves | 792 | | |
| C. Toevoeging aan het eigen vermogen | 691/2 | 15.748.754,00 | 11.533.219,89 |
| 1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies | 691 | | |
| 2. Aan de wettelijke reserve | 6920 | | |
| 3. Aan de overige reserves | 6921 | 15.748.754,00 | 11.533.219,89 |
| D. Over te dragen winst (verlies) | (14) | | |
| E. Tussenkost van de vennoten (of de eigenaar) in het verlies | 794 | | |
| F. Uit te keren winst | 694/6 | | |
| 1. Vergoeding van het kapitaal | 694 | | |
| 2. Bestuurders of zaakvoerders | 695 | | |
| 3. Andere rechthebbenden | 696 | | |

5. TOELICHTING

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

| | Codes | Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten (post 21) |
|--|-------------|---|
| a) Aanschaffingswaarde | | |
| <i>Per einde van het vorige boekjaar</i> | 8052P | 9.086.054,95 |
| <i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i> | | |
| - aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | 8022 | 1.189.960,91 |
| - overdrachten en buitengebruikstellingen | 8032 | 970.726,85 |
| Per einde van het boekjaar | 8052 | 9.305.289,01 |
| c) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-) | | |
| <i>Per einde van het vorige boekjaar</i> | 8122P | 8.276.668,23 |
| - geboekt | 8072 | 561.465,74 |
| - afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | 8102 | 970.726,85 |
| Per einde van het boekjaar | 8122 | 7.867.407,12 |
| d) Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c) | 211 | 1.437.881,89 |

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

| | Codes | Terreinen en gebouwen (post 22) | Codes | Installaties, machines en uitrusting (post 23) | Codes | Meubilair en rollend materieel (post 24) | Codes | Overige materiële vaste activa (post 26) |
|--|-------------|---------------------------------|-------------|--|-------------|--|-------------|--|
| a) Aanschaffingswaarde | | | | | | | | |
| <i>Per einde van het vorige boekjaar</i> | 8191P | 33.826.548,32 | 8192P | 2.839.303,40 | 8193P | 1.673.487,87 | 8195P | 72.818,98 |
| <i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i> | | | | | | | | |
| - aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | 8161 | 79.184,57 | 8162 | 622.936,78 | 8163 | 75.710,49 | 8165 | 2.964,50 |
| - overdrachten en buitengebruikstellingen | 8171 | | 8172 | 1.637.411,29 | 8173 | 0,06 | 8175 | |
| - overboeking van een post naar een andere | 8181 | | 8182 | 888,33 | 8183 | -888,33 | 8185 | |
| Per einde van het boekjaar | 8191 | 33.905.732,89 | 8192 | 1.825.717,22 | 8193 | 1.748.309,97 | 8195 | 75.783,48 |
| b) Meerwaarden | | | | | | | | |
| <i>Per einde van het vorige boekjaar</i> | 8251P | 5.761.630,87 | 8252P | | 8253P | | 8255P | |
| <i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i> | | | | | | | | |
| - geboekt | 8221 | | 8222 | | 8223 | | 8225 | |
| - afgeboekt | 8231 | | 8232 | | 8233 | | 8235 | |
| Per einde van het boekjaar | 8251 | 5.761.630,87 | 8252 | | 8253 | 0,00 | 8255 | |
| c) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-) | | | | | | | | |
| <i>Per einde van het vorige boekjaar</i> | 8321P | 14.753.014,37 | 8322P | 2.248.640,10 | 8323P | 1.462.159,62 | 8325P | 67.860,17 |
| <i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i> | | | | | | | | |
| - geboekt | 8271 | 884.238,71 | 8272 | 227.941,95 | 8273 | 49.720,37 | 8275 | 857,83 |
| - afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | 8301 | | 8302 | 1.633.387,34 | 8303 | 0,06 | 8305 | |
| Per einde van het boekjaar | 8321 | 15.637.253,08 | 8322 | 843.194,71 | 8323 | 1.511.879,93 | 8325 | 68.718,00 |
| d) Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c) | (22) | 24.030.110,68 | (23) | 982.522,51 | (24) | 236.430,04 | (26) | 7.065,48 |

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

| | Codes | Onder- nemingen met deelnemings- verhouding | Codes | Andere ondernemingen |
|---|--------------|--|----------------|-------------------------|
| 1. Deelnemingen en aandelen | | (post 282) | | (post 284) |
| a) Aanschaffingswaarde | | | | |
| <i>Per einde van het vorige boekjaar</i> | 8392P | 6.289.373,25 | 8393P | |
| <i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i> | | | | |
| - <i>aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa</i> | 8362 | | 8363 | |
| - <i>overdrachten en buitengebruikstellingen</i> | 8372 | | 8373 | |
| Per einde van het boekjaar | 8392 | 6.289.373,25 | 8393 | |
| Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)-(d) | (282) | 6.289.373,25 | (284) | |
| 2. Vorderingen | | (post 283) | | (post 285/8) |
| Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar | 283P | | 285/8P | 942,15 |
| <i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i> | | | | |
| - <i>toevoegingen</i> | 8582 | | 8583 | 86,80 |
| - <i>terugbetalingen</i> | 8592 | | 8593 | 24,80 |
| Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar | (283) | | (285/8) | 1.004,15 |

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

| NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer | Aangehouden maatschappelijke rechten | | | Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening | | | |
|--|--------------------------------------|-------|----------|---|-------------|----------------|----------------|
| | rechtstreeks | | dochters | Jaarrekening per | Munteenheid | Eigen vermogen | Nettoresultaat |
| | Aantal | % | % | | | | |
| Domus Flandria, Karel Oomstraat 37, 2018 Antwerpen btw BE 0436 825 642 | 50.250 | 25,06 | | 31.12.2008 | EUR | 26.773.095 | 2.373.630 |
| Atrium 1 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel btw BE 0457 821 390 | 40 | 40,00 | | 31.12.2008 | EUR | 112.297 | 3.967 |
| Atrium 2 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel btw BE 0460 775 437 | 410 | 41,00 | | 31.12.2008 | EUR | 61.973 | 6.197 |
| EVE Eerste Vlaamse Effectisering Koloniënstraat 40, 1000 Brussel btw BE 0465 507 948 | 1.085 | 17,50 | | 31.12.2008 | EUR | 62.000 | 6.200 |

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

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--|-----------|-----------------------|-----------------------|
| Aandelen | 51 | | |
| <i>Boekwaarde verhoogd met het opgevraagd bedrag</i> | 8681 | | |
| <i>Niet-opgevraagd bedrag</i> | 8682 | | |
| Vastrentende effecten | 52 | 90.190.589,58 | 28.363.188,77 |
| Termijnrekeningen bij kredietinstellingen | 53 | 173.236.519,61 | 228.580.485,15 |
| <i>met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:</i> | | | |
| - <i>hoogstens 1 maand</i> | 8686 | 72.504.519,61 | 8.455.485,15 |
| - <i>meer dan 1 maand en hoogstens 1 jaar</i> | 8687 | 100.732.000,00 | 220.125.000,00 |

OVERLOPENDE REKENINGEN

| Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt | Boekjaar |
|--|---------------|
| <i>Verkregen opbrengsten interestruilovereenkomsten</i> | 2.812.198,33 |
| <i>Verkregen interesten leningen aan SHM's</i> | 12.897.286,76 |
| <i>Verkregen interesten hypothecaire vorderingen</i> | 2.168.516,43 |

STAAT VAN HET KAPITAAL

| | Codes | Bedragen | Aantal |
|--|-------|----------------|------------|
| A. Maatschappelijk kapitaal | | | |
| 1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva) | | | |
| - <i>Per einde van het vorige boekjaar</i> | 100P | 133.065.125,00 | 26.613.025 |
| - <i>Per einde van het boekjaar</i> | (100) | 133.065.125,00 | 26.613.025 |
| 2. Samenstelling van het kapitaal | | | |
| 2.1. Soorten aandelen | | | |
| - <i>Aandelen op naam</i> | 8702 | 133.065.125,00 | 26.613.025 |

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

| Aandeelhouder | Aantal aandelen | Nominale waarde/aandeel: 5 EUR |
|---------------------------|-------------------|---|
| Vlaams Gewest | 26.610.725 | |
| Provincie Antwerpen | 460 | |
| Provincie Vlaams-Brabant | 460 | |
| Provincie Limburg | 460 | |
| Provincie Oost-Vlaanderen | 460 | |
| Provincie West-Vlaanderen | 460 | |
| Totaal | 26.613.025 | Nominale waarde: 133.065.125 EUR |

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

| Uitsplitsing van de post 163/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt | Boekjaar |
|---|---------------|
| Voorzieningen voor hangende geschillen | 3.826.423,95 |
| Voorziening voor marktrisico | 11.590.329,53 |

STAAT VAN DE SCHULDEN

| | Codes | (post 42) | Codes | (post 17) | Codes | (post 17) |
|---|-------------|-----------------------|-------------|--|-------------|-------------------------|
| A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan 1 jaar, naargelang hun resterende looptijd | | hoogstens 1 jaar | | meer dan 1 jaar, doch hoogstens 5 jaar | | meer dan 5 jaar |
| Financiële schulden | 8801 | 109.590.139,58 | 8802 | 683.927.825,24 | 8803 | 2.984.065.588,44 |
| 4. Kredietinstellingen | 8841 | 96.661.670,03 | 8842 | 629.030.853,52 | 8843 | 2.633.326.418,94 |
| 5. Overige leningen | 8851 | 12.928.469,55 | 8852 | 54.896.971,72 | 8853 | 350.739.169,50 |
| Overige schulden | 8901 | | 8902 | 9.009,17 | 8903 | 44.704.436,92 |
| TOTAAL | (42) | 109.590.139,58 | (42) | 683.936.834,41 | (42) | 3.028.770.025,36 |
| B. Gewaarborgde schulden (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva) | | | | | | |
| Boekjaar | | | | | | |
| Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden | | | | | | |
| Financiële schulden | | | | | 8921 | 3.324.886.310,17 |
| 4. Kredietinstellingen | | | | | 8961 | 3.324.886.310,17 |
| TOTAAL 3.324.886.310,17 | | | | | 9061 | 3.324.886.310,17 |
| C. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | | | | | | |
| Boekjaar | | | | | | |
| 1. Belastingen (post 450/3 van de passiva) | | | | | | |
| b) Niet-vervallen belastingschulden | | | | | 9073 | 601.571,75 |
| c) Geraamde belastingschulden | | | | | 450 | |
| 2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva) | | | | | | |
| a) Vervallen schulden ten aanzien van de RSZ | | | | | 9076 | |
| b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten | | | | | 9077 | 765.480,09 |

OVERLOPENDE REKENINGEN

| Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt | Boekjaar |
|---|---------------|
| Toe te rekenen interesten leningen bank | 39.936.998,78 |
| Toe te rekenen interesten leningen bank - ALESH | 19.106.403,42 |
| Toe te rekenen interesten leningen buitenlandse bank - ALESH | 16.392.637,64 |

BEDRIJFSRESULTATEN

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|--------------|----------------|
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | | |
| A. Netto-omzet (post 70) | | | |
| <i>Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt</i> | | | |
| B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74) | | | |
| <i>Exploitatiesubsidies</i> | | | |
| BEDRIJFSKOSTEN | | | |
| C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister | | | |
| a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum | 9086 | 265 | 270 |
| b) Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten | 9087 | 233,2 | 234,1 |
| c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren | 9088 | 363.408 | 366.521 |
| C2. Personeelskosten (post 62) | | | |
| a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen | 620 | 9.753.612,57 | 9.469.623,22 |
| b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen | 621 | 1.266.843,65 | 1.171.179,74 |
| d) Andere personeelskosten | 623 | 860.760,51 | 902.963,83 |
| e) Ouderdoms- en overlevingspensioenen | 624 | 1.937.025,73 | 1.754.518,36 |
| C3. Voorzieningen voor pensioenen (begrepen in post 635/7) | | | |
| <i>Toevoegingen (+); bestedingen en terugnemingen (-)</i> | | | |
| | 635 | | |
| D. Waardeverminderingen (post 631/4) | | | |
| <i>1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering</i> | | | |
| - geboekt | 9110 | | 67.952,52 |
| - teruggenomen | 9111 | | |
| <i>2. op handelsvorderingen</i> | | | |
| - geboekt | 9112 | | |
| - teruggenomen | 9113 | | |
| E. Voorzieningen voor risico's en kosten (post 635/7) | | | |
| <i>Toevoegingen</i> | | | |
| | 9115 | 3.634.058,14 | 5.758.322,84 |
| <i>Bestedingen en terugnemingen (-)</i> | | | |
| | 9116 | 2.271.979,25 | 2.858.385,47 |
| F. Andere bedrijfskosten (post 640/8) | | | |
| <i>Bedrijfsbelastingen en -taksen</i> | | | |
| | 640 | 526.203,88 | 646.670,48 |
| <i>Andere</i> | | | |
| | 641/8 | 100.167,76 | 319.701,43 |
| G. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen | | | |
| <i>1. Totaal aantal op afsluitdatum</i> | | | |
| | 9096 | | |
| <i>2. Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten</i> | | | |
| | 9097 | | |
| <i>3. Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren</i> | | | |
| | 9098 | | |
| <i>4. Kosten voor de onderneming</i> | | | |
| | 617 | | |

FINANCIËLE RESULTATEN

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|---------------|----------------|
| A. ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN (post 752/9) | | | |
| <i>Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening:</i> | | | |
| - kapitaalsubsidies | 9125 | 33.350.915,57 | 29.583.311,73 |
| - interestsubsidies | 9126 | | 372.448,88 |
| <i>Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten</i> | | | |
| - meerwaarde op vastrentende effecten | | | |
| D. WAARDEVERMINDERING OP VLOTTENDE ACTIVA (post 651) | | | |
| Geboekt | 6510 | 42.512,77 | 88.164,34 |
| Teruggenomen (-) | 6511 | 102.889,62 | 565.326,20 |
| E. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN | | | |
| <i>Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen</i> | 653 | | |
| <i>Voorzieningen met financieel karakter:</i> | | | |
| - Toevoegingen | 6560 | | |
| - Bestedingen en terugnemingen | 6561 | | |

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

| | Codes | Boekjaar |
|--|-------|------------|
| A. Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten (post 764/9) | | |
| <i>Interesten vordering Wilrijk</i> | | 122.495,20 |
| B. Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten (post 664/8) | | |
| <i>Andere uitzonderlijke kosten</i> | | 21.506,55 |

BELASTINGEN EN TAKSEN

A. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

| | Codes | Boekjaar |
|---|-------------|----------------|
| A. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT | | |
| 1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar | 9134 | |
| a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen | 9135 | |
| c. Geraamde belastingsupplementen | 9137 | |
| 2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren | 9138 | |
| a. Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen | 9139 | |
| 3. Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst voor belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst | | |
| a. Aanpassing in meer van de begintoestand van de reserves | | -1.797,52 |
| b. Belastbare voorzieningen | | 12.141.707,95 |
| c. Overdreven afschrijvingen | | 77.493,47 |
| d. Verworpen uitgaven | | 318.194,04 |
| e. DBI-aftrek | | -872.694,61 |
| f. Notionele interestaftrek | | -27.948.106,03 |
| 4. Bron van belastinglatenties | | |
| a. Actieve latenties | 9141 | 182.181.900,26 |

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

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|-------|--------------|----------------|
| A. In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde: | | | |
| 1. aan de onderneming (aftrekbaar) | 9145 | 31.019,42 | 17.058,27 |
| 2. door de onderneming | 9146 | 114.173,15 | 135.347,26 |
| B. Ingehouden bedragen ten laste van derden als: | | | |
| 1. bedrijfsvoorheffing | 9147 | 2.750.705,55 | 2.703.464,09 |
| 2. roerende voorheffing | 9148 | 5.418,92 | 6.141,33 |

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

| | Codes | Boekjaar |
|---|-----------|----------------|
| Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming | | |
| Hypotheken | 9161/9171 | |
| Pand op het handelsfonds | 9181 | |
| Pand op andere activa | | |
| - boekwaarde van de in pand gegeven activa | 9191 | 2.484.748,82 |
| Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa | 9201 | |
| Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen | | |
| Verplichtingen t.o.v. SHM's | | |
| - huursector | | 671.725.000,00 |
| - koopsector (hypothecair krediet) | | 37.696.000,00 |
| Gesubsidieerde infrastructuur: openstaande leveranciersposten per 31.12.2009 | | 1.200.000,00 |

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-----------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| 1. Financiële vaste activa | (282/3) | 6.289.373,25 | 6.289.373,25 |
| - Deelnemingen | (282) | 6.289.373,25 | 6.289.373,25 |
| - Achtergestelde vorderingen | 9272 | | |
| - Andere vorderingen | 9282 | | |

FINANCIËLE BETREKKINGEN

A. MET BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS

| | Codes | Boekjaar |
|---|-------|-----------|
| D. Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon: | | |
| - aan bestuurders en zaakvoerders | 9503 | 65.892,42 |
| - aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders | 9504 | |

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

| | Codes | Boekjaar |
|-------------------------------------|-------|-----------|
| Bezoldiging van de commissaris(sen) | 9505 | 48.624,12 |

6. SOCIALE BALANS

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

A. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

| 1. Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar | Codes | 1. Voltijds (boekjaar) | 2. Deeltijds (boekjaar) | 3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar) | 4. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar) |
|--|-------|------------------------|-------------------------|--|--|
| Gemiddeld aantal werknemers | 100 | 181,9 | 69,3 | 233,2 | 234,1 |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren | 101 | 283.534 | 79.874 | 363.408 | 366.521 |
| Personeelskosten | 102 | 9.267.552,84 | 2.613.663,89 | 11.881.216,73 | 11.543.766,79 |
| Bedrag v/d voordelen bovenop het loon | 103 | | | | |

| 2. Op de afsluitingsdatum van het boekjaar | Codes | 1. Voltijds | 2. Deeltijds | 3. Totaal in voltijdse equivalenten |
|---|-------|-------------|--------------|-------------------------------------|
| a. Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister | 105 | 190 | 75 | 234,4 |
| b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst | | | | |
| <i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i> | 110 | 174 | 67 | 214,0 |
| <i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i> | 111 | 9 | 2 | 10,6 |
| <i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i> | 112 | | | |
| <i>Vervangingsovereenkomst</i> | 113 | 7 | 6 | 9,8 |
| c. Volgens het geslacht | | | | |
| <i>Mannen</i> | 120 | 102 | 11 | 107,4 |
| - <i>lager onderwijs</i> | 1200 | 5 | 3 | 6,3 |
| - <i>secundair onderwijs</i> | 1201 | 35 | | 35,0 |
| - <i>hoger niet-universitair onderwijs</i> | 1202 | 25 | 3 | 25,8 |
| - <i>universitair onderwijs</i> | 1203 | 37 | 5 | 40,3 |
| <i>Vrouwen</i> | 121 | 88 | 64 | 127,0 |
| - <i>lager onderwijs</i> | 1210 | 11 | 10 | 17,0 |
| - <i>secundair onderwijs</i> | 1211 | 41 | 36 | 63,4 |
| - <i>hoger niet-universitair onderwijs</i> | 1212 | 15 | 7 | 18,7 |
| - <i>universitair onderwijs</i> | 1213 | 21 | 11 | 27,9 |
| d. Volgens de beroepscategorie | | | | |
| <i>Directiepersoneel</i> | 130 | 5 | | 5,0 |
| <i>Bedienden</i> | 134 | 184 | 74 | 227,9 |
| <i>Arbeiders</i> | 132 | 1 | 1 | 1,5 |
| <i>Andere</i> | 133 | | | |

B. UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR

| A. INGETREDEN | Codes | 1. Voltijds | 2. Deeltijds | 3. Totaal in voltijdse equivalenten |
|---|-------|-------------|--------------|-------------------------------------|
| a. Aantal werknemers dat tijdens het boekjaar in het personeelsregister werd ingeschreven | 205 | 20 | 3 | 21,8 |
| b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst | | | | |
| <i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i> | 210 | 7 | | 7,0 |
| <i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i> | 211 | 11 | 1 | 11,8 |
| <i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i> | 212 | | | |
| <i>Vervangingsovereenkomst</i> | 213 | 2 | 2 | 3,0 |
| B. UITGETREDEN | | | | |
| | Codes | 1. Voltijds | 2. Deeltijds | 3. Totaal in voltijdse equivalenten |
| a. Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam | 305 | 26 | 2 | 27,0 |
| b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst | | | | |
| <i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i> | 310 | 8 | 2 | 9,0 |
| <i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i> | 311 | 12 | | 12,0 |
| <i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i> | 312 | | | |
| <i>Vervangingsovereenkomst</i> | 313 | 6 | | 6,0 |
| d. Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst | | | | |
| <i>Pensioen</i> | 340 | 5 | | 5,0 |
| <i>Brugpensioen</i> | 341 | | | |
| <i>Afdanking</i> | 342 | | | |
| <i>Andere reden</i> | 343 | 21 | 2 | 22,0 |
| <i>waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming</i> | 350 | | | |

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

| Totaal van de opleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever | Codes | Mannen | Codes | Vrouwen |
|---|-------|-----------|-------|-----------|
| 1. Aantal betrokken werknemers | 5801 | 67 | 5811 | 86 |
| 2. Aantal gevolgde opleidingsuren | 5802 | 1.402 | 5812 | 1.488 |
| 3. Kosten voor de onderneming | 5803 | 28.320,00 | 5813 | 25.260,00 |
| - waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding | 58031 | 28.320,00 | 58131 | 25.260,00 |

7. WAARDERINGSREGELS

ACTIEF

VASTE ACTIVA

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

Immateriële vaste activa

- Kosten van computersoftware worden geactiveerd vanaf 619,73 euro per eenheid.
- De afschrijvingen worden vanaf 1998 als volgt berekend: lineair over drie jaar.
Voor de software aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 1 januari 1998 lineair worden afgeschreven over de resterende levensduur berekend volgens de nieuwe afschrijvingstermijn.

Materiële vaste activa

- De materiële vaste activa omvatten:
 - A. Terreinen en gebouwen
 - B. Installaties, machines en uitrusting
 - C. Meubilair en materiaal
 - D. Vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht (niet aanwezig bij de VMSW)
 - E. Andere materiële vaste activa
 - F. Vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen (niet aanwezig bij de VMSW)
- Aankopen worden in de regel geactiveerd wanneer de eenheidsprijs hoger is dan 619,73 euro. Bepaalde aankopen met een eenheidsprijs kleiner dan 619,73 euro worden soms toch geactiveerd omdat ze een onderdeel vormen van een groter geheel waarvan de totale kostprijs wel veel hoger is dan 619,73 euro. De aankopen worden voor de aankoopwaarde, het bedrag van de niet-afgetrokken btw inbegrepen, op het actief van de balans geboekt.
- Kosten ten gevolge van verbetering en onderhoud mogen worden geactiveerd op voorwaarde dat deze meer dan 50% van de vervangingswaarde van het oorspronkelijke actief bedragen en deze kosten verondersteld worden:
 - 1) de capaciteit te verhogen en/of
 - 2) de technische mogelijkheden te verbeteren en/of
 - 3) de oorspronkelijke geschatte levensduur te verlengen en/of
 - 4) het actief in overeenstemming te brengen met veiligheidsvoorschriften en/of milieureglementeringen.Courante onderhouds- en herstellingswerken worden volledig ten laste van de resultatenrekening genomen in het jaar dat ze werden uitgevoerd.
- Materiële vaste activa kunnen worden geherwaardeerd wanneer blijkt dat de marktwaarde op een duurzame wijze hoger zou liggen dan de boekwaarde. Deze correctie wordt geboekt tegenover de rubriek herwaarderingsmeerwaarden op de passiefzijde van de balans.
De herwaarderingsmeerwaarden worden afgeschreven over de resterende levensduur van het actiefbestanddeel rechtstreeks tegenover de initiële geboekte meerwaarde op de balans.
Bij een latere waardevermindering mag de herwaarderingsmeerwaarde worden afgeboekt tot beloop van het nog niet afgeschreven gedeelte van de meerwaarde.

A. Terreinen en gebouwen

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

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

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

B. Installaties, machines en uitrusting

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

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

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

C. Meubilair en rollend materieel

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

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

E. Overige materiële vaste activa

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

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

Financiële vaste activa

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

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

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

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op meer dan één jaar

- De vorderingen worden voor hun nominale waarde geboekt.
- Voor de hypothecaire debiteuren die op het einde van het boekjaar een achterstand vertonen van meer dan 2.500 euro of een achterstand ouder dan 360 dagen, wordt een waardevermindering geboekt die gelijk is aan het verschil tussen vordering (omloop + eisbare bedragen) en gedwongen openbare verkoopwaarde van de woning, voor zover dit verschil positief is.

Voorraden en bestellingen in uitvoering

Handelsgoederen:

De voorraad documenten wordt gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde.

Onroerende goederen bestemd voor verkoop:

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

Vorderingen op ten hoogste één jaar

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

Geldbeleggingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kapitaal

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

Reserves

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

Kapitaalsubsidies

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

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

Voorzieningen en uitgestelde belastingen

- De hiernavolgende voorzieningen werden als volgt samengesteld:
 - Voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken aan verhuurde gebouwen: voor zover er een onderhoudsplan-ning beschikbaar is, wordt een voorziening aangelegd op basis van een schatting van werken die binnen de vijf jaar zullen worden verricht. De onderhoudsplan-ning is een momentopname van de op dat ogenblik gekende uit te voeren werken. Daarbovenop, maar zeker indien de onderhoudsplan-ning op dat ogenblik onvoldoende is gekend, wordt de voorziening onderworpen aan een kritische beoordeling. Indien de waardering onvermijdelijk aleatoir is, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.
 - Voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken administratieve gebouwen: deze voorziening wordt aangelegd op basis van een schatting van werken die binnen de vijf jaar zullen worden verricht.
 - Voorzieningen voor hangende geschillen: deze voorziening wordt samengesteld op basis van een inventaris die door de juridische dienst wordt opgesteld. In de gevallen waarin, bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria de waardering onvermijdelijk aleatoir is, wordt hiervan enkel melding gemaakt in de toelichting wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.
 - Wiskundige reserves: de voorziening m.b.t. de verzekeringsportefeuille wordt samengesteld op basis van een berekening door een erkend actuaaris.
 - Provisie voor hypothecaire debiteuren in achterstand: voor elk hypothecair dossier in achterstand waarvoor een waarde-remming werd aangelegd conform de waarderingsregels, wordt onder de provisies opgenomen:
 - 1) de nog opvraagbare leningsbedragen en
 - 2) een procedurekost die gelijk is aan de gemiddelde procedurekosten ten laste van de VMSW in het vorige jaar, afgerond op het hogere tental.

- Voorziening voor correctie van afgesloten hypothecaire dossiers: de voorziening werd aangelegd in boekjaar 2000 voor mogelijke rechtzettingen van hypothecaire leningen die werden afgesloten (terugbetaald) in de periode 1995-2000. De provisie wordt vanaf boekjaar 2006 t.e.m. 2010 lineair teruggenomen volgens de resterende verjaringstermijn van tien jaar.
- Voorziening voor marktrisico: als basisregel wordt een voorziening van 0,25% van het uitstaand vorderingensaldo op SHM's aangehouden tot dekking van dossiers met solvabiliteitsrisico's. Deze voorziening wordt bovendien kritisch geanalyseerd en zo nodig aangepast in het licht van gekende risicodossiers (leningen). Indien de provisie afwijkt van de basisregel, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.
- De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen het normale bedrag van de belasting die erop zou zijn geheven indien die subsidies zouden zijn belast ten laste van het boekjaar waarin zij werden geboekt. De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies worden geleidelijk afgeboekt, gelijkmatig met de afschrijving van de kapitaalsubsidies.

Schulden op langer dan één jaar

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

Schulden op ten hoogste één jaar

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

8. JAARVERSLAG

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

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

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

De jaarrekening 2009 sluit af met een balanstotaal van 6.179.319.775,86 euro tegenover 5.824.965.653,63 euro in boekjaar 2008.

Het resultaat van het boekjaar 2009 bedraagt 15.748.754,00 euro tegenover een resultaat van 11.533.219,89 euro in 2008. De te bestemmen winst werd toegevoegd aan de beschikbare reserves.

Balans

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

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

- vorderingen op SHM's: 4.636.131.813,10 euro leningen + 4.647.124,60 euro R/C
- vorderingen op hypothecaire debiteuren: 1.146.318.746,39 euro
- vorderingen op KM's: 3.567.959,80 euro

Deze drie grote groepen maken 93,7% uit van het balanstotaal.

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

- de schulden bij kredietinstellingen: 3.359.018.942,49 euro
- overige leningen: 418.564.610,77 euro
- tegoeden aan SHM's: 320.011.112,04 euro op gewone R/C en 62.025.000 euro op LT R/C
- tegoeden aan huurders (huurwaarborgen): 44.704.436,92 euro

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

Resultatenrekening

Het resultaat van het boekjaar bedraagt 15.748.754 euro.

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

- opbrengsten uit kredietverlening: 142.100.407,91 euro
- afschrijvingen van kapitaalsubsidies: 33.350.915,57 euro
- opbrengsten uit beleggingen: 10.407.295,62 euro
- beheersvergoedingen: 15.335.200,96 euro

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

- kosten m.b.t. leningen: 156.964.548,63 euro
- betaalde interesten op R/C en huurwaarborgen: 6.081.017,92 euro
- personeelskosten en sociale lasten: 13.818.242,46 euro
- diensten en diverse goederen: 6.607.268,01 euro

Winstbestemming

Het te bestemmen resultaat van 15.748.754,00 euro werd toegevoegd aan de beschikbare reserves.

Aandachtspunten

- Handelsschulden - verbintenissen

De per 31 december 2009 openstaande facturen op naam van de VMSW die betrekking hebben op gesubsidieerde infrastructuurwerken die betaald worden door de boekhoudcel van het Departement RWO werden buiten balans opgenomen als verbintenis en worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening.

- Beheersvergoeding verkregen vanuit de sector van sociale huisvestingsmaatschappijen

Artikel 36 van de Vlaamse Wooncode stelt dat de werking van de VMSW gefinancierd wordt door eigen inkomsten en door de bijdragen van de SHM's. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de SHM's na een overlegprocedure die de inbreng van de SHM's en van de VMSW waarborgt.

Tot hiertoe haalde de VMSW haar voornaamste inkomsten bij de sociale huisvestingsmaatschappijen: enerzijds uit een marge (0,5%) op verkopen van onroerend goed door zowel koop- als huurmaatschappijen, anderzijds vooral uit een vergoeding van de huurmaatschappijen (0,13% op de geactualiseerde kostprijs van het patrimonium).

De regeling op verkopen wordt onverkort toegepast.

De regeling voor het huurpatrimonium geldt eigenlijk nog steeds. Het enige probleem is dat de sociale huisvestingsmaatschappijen aangeven dat deze geactualiseerde kostprijs niet meer bijgehouden wordt. Na het nieuwe sociale huurbesluit hoefden de SHM's een bepaald controlebestand op de huurprijzen niet meer door te sturen, waardoor de VMSW de informatie ontbeert om een berekening te maken op de geactualiseerde waarde van het patrimonium na boekjaar 2007.

Begin 2008 was er een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering om een overgangsmaatregel mogelijk te maken. De Inspectie Financiën gaf evenwel een negatief advies omdat men niet zomaar voor een jaar een regeling mag uitwerken.

Men kan een indicatieve berekening maken van wat men in een bepaald jaar als beheersvergoeding zou verwachten op basis van de bestaande regelgeving (dus rekening houdend met de aangroei van het patrimonium en kostprijsstijgingen).

Dit geeft volgende indicatieve berekening van de beheersvergoeding (uit het huurpatrimonium) in de periode 2008-2011:

| Jaar beheersvergoeding | Groei beheersvergoeding | Beheersvergoeding |
|------------------------|-------------------------|-------------------|
| 2007 | | 12.152.449 |
| 2008 | 9,49% | 13.305.716 |
| 2009 | 6,23% | 14.134.662 |
| 2010 | 8,12% | 15.282.397 |
| 2011 | 0,01% | 15.283.925 |

De raad van bestuur van de VMSW heeft beslist dat - zolang er geen definitieve regeling is - ieder jaar het bedrag dat over 2007 berekend was van de rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappijen gehaald zou worden. Het verschil tussen het bedrag uit 2007 en het 'geactualiseerde' bedrag wordt in resultaat genomen, maar wordt niet verdeeld over de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen.

Als men dus een beheersvergoeding voor de VMSW wilt uittekenen vanaf 2010 - bij ongewijzigde politiek - is het bedrag dat men voor ogen moet hebben in 2010 eerder 16 miljoen (15,3 miljoen patrimoniumvergoeding en 0,6 miljoen via de verkoopvergoeding).

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

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2009 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de maatschappij op belangrijke wijze beïnvloeden.

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

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

IV. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

V. HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

VI. INDIEN OVERGEDRAGEN VERLIES: VERANTWOORDING VAN DE TOEPASSING WAARDERINGS-REGELS IN DE VERONDERSTELLING VAN CONTINUITEIT

Er is geen overgedragen verlies of verlies van het boekjaar.

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

Er dienen geen andere gegevens vermeld te worden.

VIII. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

Qua schuldbeheer wordt de verhouding vast/vlottend beheerd door het gebruik van interestruilovereenkomsten. Zo heeft op 31 december 2009 meer dan 90% van de uitstaande schuld een vaste rentevoet. De VMSW krijgt op haar aangegeven schuld 100% gewestwaarborg, wat zorgt voor voldoende kredietverstrekkers en het liquiditeitsrisico vermindert.

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

9. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2009

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

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 6.179.319.775,86 euro en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 15.748.754 euro.

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

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

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening, afgesloten op 31 december 2009, een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

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

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

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

Zaventem, 6 april 2010

RSM InterAudit
Commissaris
vertegenwoordigd door

Luc Toelen
Bedrijfsrevisor
Vennoot