

Jaarrekening 2002



www.vhm.be

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

JAARREKENING 2002

VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ



Maatschappelijke zetel

Koloniënstraat 40

1000 Brussel

Tel.: 02/505.45.45

Fax: 02/505.42.00

www.vhm.be

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2002 - FINANCIËEL GEDEELTE

Bij de opmaak van de jaarrekening werd uitgegaan van het principe "on going concern", zijnde de veronderstelling dat de onderneming in de toekomst haar bedrijf zal voortzetten. Concreet betekent dit dat de gewone waarderingsregels werden toegepast.

Gezien het feit dat de mogelijke wijzigingen in het kader van de reorganisatie "Beter Bestuurlijk Beleid" nog onvoldoende uitgediept zijn en met andere woorden de exacte omschrijving van de doelstellingen niet vaststaan, is het voor boekjaar 2002 niet zinvol andere opties te verwerken.

I. INLEIDING

De jaarrekening 2002 sluit af met een **balanstotaal** van **€ 4.658.866.924** tegenover € 4.546.322.880 in boekjaar 2001.

Het **resultaat van het boekjaar** 2002 bedraagt **€ 11.352.922**; waarvan **€ 6.703.191 overgeboekt** werd naar de **belastingvrije reserves** (reserve voor wederopbouw), tegenover een resultaat van € 1.716.778 in 2001, waarvan € 1.576.177 overgeboekt werd naar de belastingvrije reserves. De resultatenrekening sluit dus af met een **te bestemmen winst van € 4.649.731**; tegenover een te bestemmen winst van € 140.601 in het boekjaar 2001.

De balans en de resultatenrekening kunnen, vergeleken met het boekjaar 2001 als volgt voorgesteld worden :

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2002, vergeleken met de toestand op 31 december 2001.

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	4.658.866.923,70	4.546.322.879,71	112.544.043,99
Vaste activa	34.325.861,40	33.876.639,96	449.221,44
Immateriële vaste activa	3.225.359,58	1.735.394,26	1.489.965,32
Materiële vaste activa	24.803.327,18	25.844.126,84	-1.040.799,66
Financiële vaste activa	6.297.174,64	6.297.118,86	55,78
Vlottende activa	4.624.541.062,30	4.512.446.239,75	112.094.822,55
Vorderingen op meer dan 1 jaar	4.084.158.845,26	3.960.644.854,98	123.513.990,28
Voorraden en bestellingen in uitvoer.	12.907.674,61	16.374.498,07	-3.466.823,46
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	440.889.648,94	393.970.467,27	46.919.181,67
Geldbeleggingen	66.349.124,04	101.438.174,80	-35.089.050,76
Liquide middelen	17.517.641,69	35.245.115,16	-17.727.473,47
Overlopende rekeningen	2.718.127,76	4.773.129,47	-2.055.001,71

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
TOTAAL PASSIVA	4.658.866.923,70	4.546.322.879,71	112.544.043,99
Eigen vermogen	512.482.111,00	434.814.320,04	77.667.790,96
Kapitaal	65.101,80	65.101,80	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden	5.867.866,88	5.867.866,88	0,00
Reserves	145.193.287,95	133.840.366,00	11.352.921,95
Overgedragen winst	0,00	0,00	0,00
Kapitaalsubsidies	361.355.854,37	295.040.985,36	66.314.869,01
Voorzieningen en uitgest. belast.	29.969.542,56	26.289.043,81	3.680.498,75
Voorzien. voor risico's en kosten	10.349.271,96	10.269.422,52	79.849,44
Uitgestelde belastingen	19.620.270,60	16.019.621,29	3.600.649,31
Schulden	4.116.415.270,14	4.085.219.515,86	31.195.754,28
Schulden op meer dan één jaar	3.772.863.594,78	3.687.649.937,02	85.213.657,76
Schulden op ten hoogste één jaar	329.504.257,54	387.496.488,58	-57.992.231,04
Overlopende rekeningen	14.047.417,82	10.073.090,26	3.974.327,56

ACTIVA: € 4.658.866.923,70**IMMATERIËLE VASTE ACTIVA: € 3.225.359,58**

De boekwaarde van de immateriële vaste activa stijgt in het boekjaar 2002 met € 1.489.965. In boekjaar 2002 werd voor een bedrag van € 2.630.246 geïnvesteerd in de ontwikkelingen van het HIS-project. Ook in andere software werd geïnvesteerd, (Cronos en Sheherazade – Arno), dit voor een bedrag van € 190.824. De totale afschrijvingen op software bedragen voor boekjaar 2002 € 1.331.104.

MATERIËLE VASTE ACTIVA: € 24.803.327,18

De materiële vaste activa dalen t.o.v. 31/12/2001 met € 1.040.800. Deze daling is het gevolg van de afschrijvingen. Anderzijds werden er ook nieuwe investeringen gedaan in hardware (€ 129.085), werd hardware uitgeboekt wegens diefstal of verkoop aan personeel (totaal aanschaffingswaarde: € 22.640) en werd nieuw rollend materieel aangekocht (€ 20.430). De vroegere bedrijfswagen, die reeds volledig afgeschreven was, werd verkocht. De aanschaffingswaarde en afschrijvingen werden teruggenomen, de meerwaarde (€ 2.500) werd geboekt onder de uitzonderlijke opbrengsten. Ook het PC-materiaal dat verkocht werd aan personeelsleden, was reeds volledig afgeschreven. De meerwaarde hierop bedraagt € 7.395.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA: € 6.297.174,64

Geen materiële wijzigingen t.o.v. 31/12/2001.

VORDERINGEN OP MEER DAN 1 JAAR: € 4.084.158.845,26

De langetermijn-vorderingen stijgen in boekjaar 2002 met € 123.513.990 t.o.v. vorig boekjaar. We bekijken de belangrijkste wijzigingen binnen de rubriek:

Vorderingen op SHM's: € 3.173.074.666,71

Het langetermijn-saldo van de toegestane leningen aan SHM's stijgt met € 98.672.265 t.o.v. het boekjaar 2001: er werd € 256.228.129 opgenomen in boekjaar 2002; de terugbetalingen bedroegen € 152.664.361. Het volgend boekjaar (2003) zal € 119.916.872 van de langetermijn-vordering terugbetaald worden.

Langetermijn-vordering op SKV's: € 14.624.706,79

De langetermijn-vordering op de SKV's (eerste effectivering) die ontstond naar aanleiding van het liquiditeitstekort in 1999, werd in boekjaar 2002 met € 2.143.803 terugbetaald via de driemaandelijke couponafrekeningen. Voor Schoner Wonen werd voor het openstaande vorderingsbedrag (€ 679.622) een schuldherschikking bedongen, waaraan een vast aflossingsschema gekoppeld werd. Er wordt 5,18 % intrest gerekend. De schuldherschikking kent driemaandelijke vervaldagen. De eerste vervaldag was deze van 31/12/2002. Indien er zich geen onverwachte zaken voordoen, zal Schoner Wonen haar schuld terugbetaald hebben tegen eind 2009. In boekjaar 2003 zal eveneens een schuldherschikking van de vordering op Extra Muros (openstaand saldo: € 847.909) uitgetekend worden.

Hypothecaire vorderingen: € 896.453.644,29

Het langetermijn-saldo van de hypothecaire vorderingen (exclusief waardeverminderingen) stijgt in boekjaar 2002 met € 21.382.802 t.o.v. boekjaar 2001. De nieuwe dossiers zijn goed voor € 119.964.567, de terugbetalingen bedroegen € 91.932.385 en er werd tijdens het boekjaar 2002 voor € 4.235.083 aan saldowijzigingen geboekt (in min). In boekjaar 2003 zal € 70.431.877 aan kapitaal terugbetaald worden.

In vorige boekjaren werd voor de herziening van de lopende hypothecaire dossiers een waardevermindering op de vorderingen aangelegd ten bedrage van € 12.173.367. Voor de dossiers die reeds herzien werden, zijn de kosten ten laste genomen van de resultatenrekening. Voor het type groepsbouw werd per 31/12/2002 € 306.110 teruggenomen uit de waardevermindering en voor de individuele dossiers € 5.569.697; wat de totale terugneming op € 5.875.807 brengt. De resterende waardevermindering bedraagt aldus € 6.297.560.

Op de hypothecaire vorderingen bestaan per 31/12/2002 waardeverminderingen ten bedrage van:

- € 6.297.561; zijnde de resterende waardevermindering (na terugname) voor correcties op lopende hypothecaire dossiers.
- € 71.556; zijnde de waardevermindering op hypothecaire dossiers waarvan de uitwinningprocedure reeds gestart is (=minimum 10% van de achterstand).
- € 408.469; zijnde de waardevermindering op betalingsachterstanden in de andere dossiers (= 50% van de achterstand).

VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING: € 12.907.674,61

De wijziging in deze rubriek (daling met € 3.466.823) komt voornamelijk voort uit de voorraadwijziging terreinen aanschaffingswaarde en financiële lasten, naar aanleiding van de verkoop van gronden aan SHM's. Overdrachten van gronden worden voor de aankoop prijs uit de voorraden gelicht.

VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR: € 440.889.648,94

Deze rubriek kent in boekjaar 2002 een stijging met € 46.919.182 t.o.v. boekjaar 2001. We bespreken de belangrijkste evoluties binnen deze rubriek.

Vorderingen op SHM's: € 119.916.871,96

Het kortetermijn-gedeelte van de vorderingen op SHM's neemt toe met € 40.468.972.

Debiteuren in rekening-courant: € 16.422.659,44

De negatieve saldi op R/C SHM's kennen een stijging van € 10.882.924 t.o.v. boekjaar 2001.

Een analyse van de maatschappijen met negatief rekening-courant-saldo, die zal uitmaken of het al dan niet structurele problemen betreft, wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur. Tevens wordt aan de maatschappijen een maandelijks rapportering gevraagd over de toestand van hun eigen bankrekening, die moet toelaten om in te schatten of eventuele negatieve saldi op hun R/C bij VHM op die manier kunnen aangezuiverd worden.

Vordering op SKV's: € 7.469.318,30

De vordering op SKV's naar aanleiding van de nieuwe productie vanaf 1999 (€ 5.333.081) is opgedeeld in:

- een vordering op Imabo van € 784.664; waarvoor een 100% waardevermindering aangelegd werd;
- een vordering op Extra Muros van € 262.618, waarvoor tot nu toe geen waardevermindering aangelegd werd, en waarvoor in boekjaar 2003 een schuldherschikking zal bedongen worden
- het uitstaand verlies op de swap-transactie, zijnde € 4.285.799 waarvoor een 100% waardevermindering aangelegd werd. Dit onderdeel van de vordering wordt per kwartaal terugbetaald via 3 basispunten van de beheersvergoeding EVE.

Voor boekjaar 2002 bedraagt deze terugbetaling (en de terugname van de waardevermindering) € 43.595.

De prefunding en backstop-liquidity-saldi kennen respectievelijk een daling van € 1.477.030 en een stijging van € 492.725.

Hypothecaire vorderingen: € 70.431.877,46

Het kortetermijn-gedeelte van de hypothecaire vorderingen neemt toe met € 1.902.507.

Rekening-courant maatschappij in ontbinding: € 629.275,46

Dit is een vordering op de Société Wallonne du Logement. Op deze vordering werd een 100% waardevermindering aangelegd.

Vorderingssaldo Vlaams Gewest: € 227.317.091,66

Cfr. infra (Punt IV)

GELDBELEGGINGEN: € 66.349.124,04

In vergelijking met 31/12/01 zijn de openstaande geldbeleggingen gedaald met € 35.089.051.

In het boekjaar 2002 werden 36 OLO's verkocht. Zij hadden per 31/12/2001 een totale boekwaarde van € 54.020.276. De meerwaarde die gerealiseerd werd op deze verkopen bedraagt € 2.322.806.

Per 31/12/02 staan t.o.v. 31/12/01 meer termijnbeleggingen open (stijging met € 14.502.830).

LIQUIDE MIDDELEN: € 17.517.641,69

De liquide middelen zijn t.o.v. 31/12/01 gedaald met € 17.727.473.

Deze daling is het resultaat van alle verrichtingen die een invloed hebben op de liquide middelen. Hieronder worden deze verrichtingen samengevat in miljoen euro.

Operationele ontvangsten	1,4
Operationele uitgaven	-18,1
Intrestontvangsten	134,2
Intrestuitgaven	-131,9
Subsidies en andere vergoedingen	98,3
(Des)investeringen	7,2
Kredietverlening	-406,9
Kredietaflossingen ¹	297,9
Opneming van schulden	184,0
Terugbetaling van schulden ²	-169,3
Stijging van de termijnbeleggingen	-14,5
Totaal	-17,7

1 Inclusief verkoopopbrengsten OLO's

2 Inclusief de daling van de RC shm's

OVERLOPENDE REKENINGEN: € 2.718.127,76

De overlopende rekeningen van het actief kennen een belangrijke daling van € 2.055.002; die voornamelijk te wijten is aan de daling van de pro-rata-intresten op obligaties (naar aanleiding van de massale verkoop van obligaties in boekjaar 2002)

PASSIVA: € 4.658.866.923,70

KAPITAAL: € 65.101,80

Het kapitaal blijft t.o.v. 31/12/01 ongewijzigd.

RESERVES: € 145.193.287,95

De rubriek 'belastingvrije reserves' kent een stijging van € 6.703.191. Dit bedrag is opgebouwd uit de meerwaarde op verkopen van onbebouwde terreinen. Deze meerwaarde wordt uit de winst van het boekjaar gelicht en bijgeboekt bij de reserve voor wederopbouw. Het te bestemmen resultaat van het boekjaar ten bedrage van € 4.649.731 werd eveneens gereserveerd.

KAPITAALSUBSIDIES: € 361.355.854,37

De stijging van het saldo in boekjaar 2002 met € 66.314.869 wordt verklaard door enerzijds voor de VB-sector: een subsidiestijging van € 59.696.813 verminderd met een afschrijving ten bedrage van € 8.017.543 en anderzijds voor de KV-sector: een subsidiestijging van € 19.605.077 verminderd met een afschrijving van € 4.969.478.

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN: € 29.969.542,56

De voorzieningen stijgen t.o.v. 31/12/01 met € 79.849. De voornaamste bewegingen doen zich voor bij de voorzieningen voor het administratief gebouw (stijging met € 43.900), de voorzieningen voor verhuurde gebouwen (stijging met € 88.730; 10% van de basishuur) en compensatiefonds (terugname van € 27.846 op basis van beslissing RvB voor maatschappijen 9780 Tongeren en 9940 Roeselare)

In deze rubriek werd per 31/12/2000 een voorziening van € 4.214.190 aangelegd voor de herziening van afgesloten hypothecaire dossiers. Aangezien tot op heden nog geen van deze afgesloten dossiers herzien werden, wordt deze voorziening behouden.

SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR: € 3.772.863.594,78

De schulden op meer dan 1 jaar stijgen in boekjaar 2002 met € 85.213.658.

Leningen bij kredietinstellingen: € 716.762.309,46

In de rubriek 'leningen bij banken' hebben we in boekjaar 2002 enerzijds leningopnames ten bedrage van € 182.393.000 en anderzijds terugbetalingen op de leningen ten bedrage van € 38.753.597. In boekjaar 2003 vervalt € 17.464.134 aan kapitaal.

Overige leningen: € 3.055.033.685,15

In de rubriek 'overige leningen' zijn alle leningen behalve Vlabinvest aflopend. De terugbetalingen van Alesh, schuld Vlaams Gewest en EGKS bedragen voor boekjaar 2002 € 79.125.935.

Voor de leningen Vlabinvest hebben we enerzijds opnames ten bedrage van € 1.522.015 en anderzijds aflossingen op geconsolideerde leningen ten bedrage van € 232.995. In 2003 vervalt € 200.484 aan kapitaal voor geconsolideerde Vlabinvest-leningen.

In de totale rubriek vervalt in boekjaar 2003 een bedrag van € 80.841.263 aan kapitaal.

SCHULDEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR: € 329.504.257,54

Schulden > 1 jaar die binnen het jaar vervallen: € 98.646.004,28

De kapitaaldelen van leningen die in het volgend boekjaar vervallen, liggen per 31/12/2002 € 19.401.522 lager dan per 31/12/2001. Per einde boekjaar 2001 stond voor de bankleningen programma's vóór 1994 nog € 19.015.393 op korte termijn, terwijl dit per einde 2002 slechts € 167.816 bedraagt. Dit waren leningen waarvan de eindvervaldag in boekjaar 2002 viel. (Opmerking: voor de VB-sector werd een deel opnieuw beleend, met een ander aflossingsschema tot gevolg)

Saldi op rekening-courant: € 226.718.130,71

De saldi op rekeningen-courant aangehouden door de SHM's ondervinden t.o.v. 31/12/01 een daling van € 40.225.468. De debetsaldi op R/C (zie rekening 41605000) stijgen t.o.v. boekjaar 2001 met € 10.882.924 tot een niveau van € 16.422.659.

III. RESULTATENREKENING

Hierna vindt u een overzicht van de resultatenrekening op 31 december 2002 vergeleken met de toestand op 31 december 2001.

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Kosten	174.795.550,60	169.264.795,02	5.530.755,58
Bedrijfskosten	25.363.947,56	21.472.510,39	3.891.437,17
Financiële kosten	137.778.235,59	146.021.394,92	-8.243.159,33
Uitzonderlijke kosten	18.464,21	54.112,11	-35.647,90
Belastingen	281.981,29	0,00	281.981,29
Winst van het boekjaar:	11.352.921,95	1.716.777,60	9.636.144,35
Te bestemmen winst	4.649.730,52	140.600,61	4.509.129,91
Overboek. naar belastingsvrije res.	6.703.191,43	1.576.176,99	5.127.014,44
Opbrengsten	174.795.550,60	169.264.795,02	5.530.755,58
Bedrijfsopbrengsten	21.366.403,51	12.885.179,85	8.481.223,66
Financiële opbrengsten	152.712.655,62	155.639.357,80	-2.926.702,18
Uitzonderlijke opbrengsten	11.344,79	170.299,00	-158.954,21
Onttrekking a/d uitgestelde belast.	705.146,68	569.958,37	135.188,31

BEDRIJFSRESULTAAT: € -3.997.544,05

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	21.366.403,51	12.885.179,85	8.481.223,66
Bedrijfskosten	25.363.947,56	21.472.510,39	3.891.437,17
Bedrijfsverlies	-3.997.544,05	-8.587.330,54	4.589.786,49

Bedrijfsopbrengsten: € 21.366.403,51

De grote posten binnen de **bedrijfsopbrengsten** zijn:

- verkopen van gronden aan SHM's: € 10.268.751
- beheersvergoeding patrimonium VB-sector: € 8.388.670
- beheersvergoeding werven en gronden KV-sector: € 375.566

De bedrijfsopbrengsten stijgen in boekjaar 2002 t.o.v. boekjaar 2001 met € 8.481.224, en deze stijging doet zich eveneens voor in de eerder aangehaalde grote groepen: verkopen gronden (stijging met € 7.922.163) en beheersvergoeding patrimonium (stijging met € 605.648)

De meerwaarde op de verkoop van gronden (€ 6.703.191) werd overgeboekt naar de reserve voor wederopbouw (belastingvrije reserves).

Bedrijfskosten: € 25.363.947,56

De **bedrijfskosten** stijgen in boekjaar 2002 t.o.v. boekjaar 2001 met € 3.891.437. Een grote kostenstijging doet zich voor naar aanleiding van de verkoop van gronden, nl. de voorraadswijziging (€ 2.647.256). Andere belangrijke kostenmutaties in deze rubriek zijn: een daling van de kantoorkosten software (daling met € 395.100), een daling van de kosten m.b.t. effectisering en beheerskosten EVE (daling met € 355.759), de stijging van onderhoudskosten informatica (stijging met € 187.095). Ook in de personeelskosten doen zich stijgingen voor, meer bepaald in de baremische en overige weddes (stijging met € 416.553), in de aanwervingskosten personeel (stijging met € 165.635) en de verplaatsingskosten woon-werkverkeer (stijging met € 28.077). De afschrijvingen software zijn goed voor € 1.331.104; dit is een stijging t.o.v. vorig boekjaar met € 904.290.

FINANCIËEL RESULTAAT: € 14.934.420,03

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Financiële opbrengsten	152.712.655,62	155.639.357,80	-2.926.702,18
Financiële kosten	137.778.235,59	146.021.394,92	-8.243.159,33
Financiële winst	14.934.420,03	9.617.962,88	5.316.457,15

Financiële opbrengsten: € 152.712.655,62

De financiële opbrengsten dalen in boekjaar 2002 t.o.v. vorig boekjaar met € 2.926.702.

Kredietverlening aan SHM's, SKV's en particulieren:

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Intresten op kredieten aan SHM's	83.549.356,78	79.831.356,09	3.718.000,69
Intresten op kredieten aan SKV's	643.421,53	1.462.042,79	-818.621,26
Intresten op hypothecaire leningen	44.329.976,32	45.751.683,13	-1.421.706,81
Totaal kredietverlening	128.522.754,63	127.045.082,01	1.477.672,62

De financiële opbrengsten die verband houden met de kredietverlening kennen in boekjaar 2002 globaal een stijging met € 1.477.673.

Creditintresten rekening-courant SHM's:

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Creditintresten op R/C	360.358,08	1.983,20	358.374,88
Totaal	360.358,08	1.983,20	358.374,88

De grote toename in negatieve saldi op rekening-courant is ook zichtbaar op vlak van de creditintresten.

Opbrengsten uit beleggingen:

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Intresten termijnbeleggingen (1)	934.881,29	3.188.158,15	-2.253.276,86
Intresten OLO's	2.068.949,11	4.713.704,88	-2.644.755,77
Meerwaarde op verkoop van OLO's	2.322.805,82	0,00	2.322.805,82
Opbrengsten swaps	1.977.559,53	2.237.479,29	-259.919,76
Totaal beleggingsopbrengsten	7.304.195,75	10.139.342,32	-2.835.146,57

(1) bankdeposito's, termijnrekeningen en schatkistcertificaten

De meerwaarde op realisatie OLO's heeft een belangrijk deel van de financiële opbrengsten uit beleggingen gevormd, nl. € 2.322.806. Andere posten binnen deze groep zijn gedaald t.o.v. vorig boekjaar, nl. de intresten op termijnrekeningen (daling met € 1.752.078) en de intresten op de portefeuille obligaties (daling met € 2.644.756). Deze laatste daling houdt verband met de grote verkoop van obligaties in boekjaar 2002, waardoor bijgevolg de intresten op deze vorm van beleggingen gederfd worden.

Financiële kosten: € 137.778.235,59

De financiële kosten dalen in boekjaar 2002 t.o.v. vorig boekjaar met € 2.775.822.

Kosten m.b.t. leningen:

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Intresten GIMV	189.894,10	218.094,19	-28.200,09
Intresten bankleningen	30.385.018,97	28.888.637,03	1.496.381,94
Kosten swaps	1.611.929,50	2.218.693,63	-606.764,13
Intresten overige leningen	99.155.701,44	101.658.531,12	-2.502.829,68
Premies gewestwaarborg	1.540.813,75	1.227.985,26	312.828,49
Totaal kosten m.b.t. leningen	132.883.357,76	134.211.941,23	-1.328.583,47

De financiële kosten m.b.t. bankleningen kennen een stijging in boekjaar 2002 t.o.v. boekjaar 2001 met € 1.496.381 ten gevolge van nieuwe leningopnames. Aangezien de overige leningen aflopend zijn, daalt ook de intrestlast m.b.t. deze schulden (daling met € 2.502.830).

Debetintresten rekening-courant SHM's:

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Debetintresten op R/C	7.002.195,99	8.260.517,37	-1.258.321,38
Totaal	7.002.195,99	8.260.517,37	-1.258.321,38

De intresten op rekening-courant SHM's kennen een daling in boekjaar 2002 t.o.v. boekjaar 2001 ten bedrage van € 1.258.321.

Hypothecaire correcties lopende dossiers:

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Correctie lopende hyp.dossiers	3.743.637,78	2.866.611,95	877.025,83
Totaal	3.743.637,78	2.866.611,95	877.025,83

Waardeverminderingen:

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Waardevermindering op hyp.debit.	-5.655.844,04	47.856,91	-5.703.700,95
Waardevermindering dubieuze vord.	49.972,85	45.675,89	4.296,96
Waardeverminderingen op vord SKV's	-43.594,84	831.593,19	-875.188,03
Waardevermindering obligaties	-761.511,06	-859.711,33	98.200,27
Waardevermindering op vlott. activa	-6.410.977,09	65.414,66	-6.476.391,75

De terugname van waardevermindering op hypothecaire debiteuren veroorzaakt een grote kostendaling en heeft bijgevolg een positieve invloed op het financieel resultaat.

UITZONDERLIJK RESULTAAT: € -7.119,42

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Uitzonderlijke opbrengsten	11.344,79	170.299,00	-158.954,21
Uitzonderlijke kosten	18.464,21	54.112,11	-35.647,90
Uitzonderlijk verlies	-7.119,42	116.186,89	-123.306,31

De **uitzonderlijke opbrengsten** hebben betrekking op meerwaarden op realisatie van vaste activa, zijnde de meerwaarden op verkoop van PC-materiaal aan personeel en de meerwaarde op verkoop van rollend materieel.

De **uitzonderlijke kosten** spruiten voort uit diefstal van 3 laptops, correcties op in de loop van het boekjaar afgesloten hypothecaire dossiers en afboeking van een financiële transactie op wachtrekening.

WINST VAN HET BOEKJAAR: € 11.352.921,95

	31/12/2002	31/12/2001	Mutatie
Bedrijfswinst	-3.997.544,05	-8.587.330,54	4.589.786,49
Financiële winst	14.934.420,03	9.617.962,88	5.316.457,15
Winst uit norm. bedrijfsuitoef.	10.936.875,98	1.030.632,34	9.906.243,64
Uitzonderlijke winst	-7.119,42	116.186,89	-123.306,31
Winst v/h boekj. vóór belast.	10.929.756,56	1.146.819,23	9.782.937,33
Onttrekking aan uitgestelde belast.	705.146,68	569.958,37	135.188,31
Belastingen op het resultaat	281.981,29	0,00	281.981,29
Winst van het boekjaar	11.352.921,95	1.716.777,60	9.636.144,35
Overboeking nr res. voor wederopb.	6.703.191,43	1.576.176,99	5.127.014,44
Te bestemmen winst van het boekj.	4.649.730,52	140.600,61	4.509.129,91

De te bestemmen winst van het boekjaar 2002 ten bedrage van € 4.649.731 werd overgeboekt naar de beschikbare reserves.

IV. VORDERING OP HET VLAAMS GEWEST TEN BEDRAGE VAN € 227.317.091,66

De terugbetaling van de vordering op het Vlaams Gewest, voortkomende uit de ontbinding van de NMH en de NLM, wordt onderzocht en besproken met de betrokken instanties bij het Vlaams Gewest. In het kader van de thesaurieproblematiek van de VHM heeft de VHM een voorstel geformuleerd bij het kabinet Huisvesting/Financiën om deze vordering te verrekenen met de globale schuld die de VHM heeft t.o.v. het ALESH. Hierover werd nog geen akkoord bekomen. De Raad van Bestuur is van mening dat deze vordering opeisbaar en inbaar is en er zodoende op heden geen aanleiding is om hiervoor een waardevermindering aan te leggen.

V. KAPITAALSUBSIDIES

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

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

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

Programmajaar	VB	KV
1997	51,35%	21,76%
1998	47,33%	17,11%
1999	35,4766%	10,4667%
2000	48,98%	23,29%
2001	47,44%	21,70%
2002	46,49%	20,84%

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

1. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Bedragen op 31-12-02	Bedragen op 31-12-01
VASTE ACTIVA	20/28	34.325.861,40	33.876.639,96
I. Oprichtingskosten	20	0,00	0,00
II. Immateriële vaste activa	21	3.225.359,58	1.735.394,26
III. Materiële vaste activa	22/27	24.803.327,18	25.844.126,84
A. Terreinen en gebouwen	22	24.289.493,25	25.071.811,67
B. Installaties, machines en uitrusting	23	358.824,08	577.183,61
C. Meubilair en rollend materieel	24	118.150,27	151.535,11
E. Andere materiële vaste activa	26	36.859,58	43.596,45
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële vaste activa (Toel. IV en V)	28	6.297.174,64	6.297.118,86
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat			
1) Deelnemingen	282	6.289.373,25	6.289.373,25
C. Andere financiële vaste activa	284/8		
2) Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	7.801,39	7.745,61
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	4.624.541.062,30	4.512.446.239,75
V. Vorderingen op meer dan een jaar	29	4.084.158.845,26	3.960.644.854,98
B. Overige vorderingen	291	4.084.158.845,26	3.960.644.854,98
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	12.907.674,61	16.374.498,07
A. Voorraden	30/36		
2) Goederen in bewerking	32		
4) Handelsgoederen	34	43.663,02	51.927,20
5) Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	12.864.011,59	16.322.570,87
VII. Vorderingen op ten hoogste een jaar	40/41	440.889.648,94	393.970.467,27
A. Handelsvorderingen	40	215.499,79	21.137,38
B. Overige vorderingen	41	440.674.149,15	393.949.329,89
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	50/53	66.349.124,04	101.438.174,80
B. Overige beleggingen	51/53	66.349.124,04	101.438.174,80
IX. Liquide middelen	54/58	17.517.641,69	35.245.115,16
X. Overlopende rekeningen (toel.VII)	490/1	2.718.127,76	4.773.129,47
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	4.658.866.923,70	4.546.322.879,71

PASSIVA	Codes	Bedragen op 31-12-02	Bedragen op 31-12-01
EIGEN VERMOGEN	10/15	512.482.111,00	434.814.320,04
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	65.101,80	65.101,80
A. Geplaatst kapitaal	100	65.101,80	65.101,80
B. Niet-opgevraagd kapitaal	101	0,00	0,00
II. Herwaarderingsmeerwaarden	12	5.867.866,88	5.867.866,88
IV Reserves	13	145.193.287,95	133.840.366,00
A. Wettelijke reserve	130	6.510,18	6.510,18
C. Belastingvrije reserves	132	40.557.108,59	33.853.917,16
D. Beschikbare reserves	133	104.629.669,18	99.979.938,66
V. Overgedragen winst	140	0,00	0,00
Overgedragen verlies	141	0,00	0,00
VI. Kapitaalsubsidies	150	361.355.854,37	295.040.985,36
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	29.969.542,56	26.289.043,81
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	10.349.271,96	10.269.422,52
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
3. Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	2.920.782,03	2.788.151,75
4. Overige risico's en kosten (toel.IX)	163/5	7.428.489,93	7.481.270,77
B. Uitgestelde belastingen	168	19.620.270,60	16.019.621,29
SCHULDEN	17/49	4.116.415.270,14	4.085.219.515,86
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar (toel.X)	17	3.772.863.594,78	3.687.649.937,02
A. Financiële schulden	170/4	3.772.840.183,00	3.687.626.401,29
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171	1.044.188,39	1.384.795,21
4. Kredietinstellingen	173	716.762.309,46	551.833.443,70
5. Overige leningen	174	30.550.333.685,15	3.134.408.162,68
D. Overige schulden	178/9	23.411,78	23.535,73
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar (toel.X)	42/48	329.504.257,54	387.496.488,58
A. Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	42	98.646.004,28	118.047.526,60
B. Schulden in R/C	43		
C. Handelsschulden	44	2.205.579,71	782.387,02
1. Leveranciers	440/4	2.205.579,71	782.387,02
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	3.098,67	3.098,67
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.532.608,27	1.195.911,39
1. Belastingen	450/3	1.014.524,80	705.081,62
2. Bezoldigingen en soc. lasten	454/9	518.083,47	490.829,77
F. Overige schulden	47/48	227.116.966,61	267.467.564,90
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	14.047.417,82	10.073.090,26
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	4.658.866.923,70	4.546.322.879,71

2. RESULTATENREKENING

KOSTEN	Codes	Bedragen op 31-12-02	Bedragen op 31-12-01
II. Bedrijfskosten	60/64	25.363.947,56	21.472.510,39
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	3.575.072,15	827.915,01
1. Inkopen	600/8	108.248,69	307.921,47
2. Wijziging in de voorraad	609	3.466.823,46	519.993,54
B. Diensten en diverse goederen	61	6.641.447,75	7.114.448,82
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, C2)	62	12.180.448,14	11.443.011,22
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	2.518.300,88	1.674.164,46
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoeging +, terugneming -)(toel.XII,D)	631/4		
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toel. XII, C3 en E)	635/7	107.695,84	208.063,10
G. Andere bedrijfskosten (toel. XII, f)	640/8	340.982,80	204.907,78
V. Financiële kosten	65	137.778.235,59	146.021.394,92
A. Kosten van schulden (toel. XIII, B)	650	139.885.553,75	142.472.458,60
B. Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan bedoeld onder II.E (toevoeging +, terugneming -)(toel.XIII,D)	651	-6.410.977,09	65.414,66
C. Andere financiële kosten (toel.XIII, D)	652/9	4.303.658,93	3.483.521,66
VIII. Uitzonderlijke kosten	66	18.464,21	54.112,11
D. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	663	5.008,80	33.970,49
E. Andere uitzonderlijke kosten (toel.XIV, B)	664/8	13.455,41	20.141,62
X. Belastingen op het resultaat	67/77	281.981,29	0,00
A. Belastingen (toel.XV)	670/3	281.981,29	
XI. Winst van het boekjaar	70/67	11.352.921,95	1.716.777,60
TOTAAL	60/67	174.795.550,60	169.264.795,02
XII. Overboeking naar de belastingsvrije reserves	689	6.703.191,43	1.576.176,99
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	(70/68)	4.649.730,52	140.600,61

OPBRENGSTEN		Codes	Bedragen op 31-12-02	Bedragen op 31-12-01
I.	Bedrijfsopbrengsten	70/74	21.366.403,51	12.885.179,85
	A. Omzet (toel. XII, A)	70	20.871.121,96	12.464.996,73
	B. Wijziging in de voorraad goederen in bewerking en gereed produkt en in de bestellingen in uitvoering (toename +, afname -)	71		
	D. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, B)	74	495.281,55	420.183,12
IV.	Financiële opbrengsten	75	152.712.655,62	155.639.357,80
	A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	977.227,73	1.023.088,04
	B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	135.703.523,62	143.287.657,35
	C. Andere financiële opbrengsten	752/9	16.031.904,27	11.328.612,41
VII.	Uitzonderlijke opbrengsten	76	11.344,79	170.299,00
	A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardevermindering op immateriële activa			
	D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	11.344,79	131.652,35
	E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV, A)	764/9		38.646,65
IX	bis. Onttrekking aan de uitgestelde belast.	78	705.146,68	569.958,37
X.	Belastingen op het resultaat	67/77	0,00	0,00
	B. Regularisering van belastingen en terugnemning van voorzieningen voor belastingen	77	0,00	0,00
XI.	Verlies van het boekjaar	67/70		
TOTAAL		70/77	174.795.550,60	169.264.795,02
	XIII. Te bestemmen verlies van het boekjaar	(68/70)		

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A.	Te bestemmen winstsaldo	70/69	4.649.730,52	140.600,61
	Te verwerken verliessaldo (-)	69/70		
	1. Te bestemmen winst van het boekjaar	70/68	4.649.730,52	140.600,61
	Te verwerken verlies van het boekjaar	68/70		
	2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	790		
	Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690		
C.	Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	4.649.730,52	140.600,61
	1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
	2. Aan de wettelijke reserve	6920		
	3. Aan de overige reserves	6921	4.649.730,52	140.600,61
D.	over te dragen resultaat			
	1. Over te dragen winst (-)	693		
	2. Over te dragen verlies	793		
F.	Uit te keren winst	694/6		
	1. Vergoeding van het kapitaal	694		
	2. Bestuurders of zaakvoerders	695		
	3. Andere rechthebbenden	696		

3. TOELICHTING

II. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA (post 21 van de activa)	Codes	Concessies, octrooienlicenties, know-how, merken en soort- gelijke rechten	Vooruitbetalingen
A) Aanschaffingswaarde			
Per einde van het vorige boekjaar	801	2.410.712,63	922.888,98
- aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	802	190.823,73	2.630.245,66
- overboeking van een post naar een andere	804	3.553.134,64	-3.553.134,64
Per einde van het boekjaar	805	6.154.671,00	0,00
C) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)			
Per einde van het vorige boekjaar	806	1.598.207,35	
- geboekt	807	1.331.104,07	
Per einde van het boekjaar	812	2.929.311,42	
D) Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)	813	3.225.359,58	

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (posten 22 tot 27 van de activa)	Codes	Terreinen en gebouwen (post 22)	Installaties, machines en uitrusting (post 23)	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Andere materiële vaste activa (post 26)
A) Aanschaffingswaarde					
Per einde van het vorige boekjaar	815	28.321.648,34	2.165.059,30	1.412.753,87	84.696,17
- aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	816		129.085,34	20.430,32	1.890,28
- overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	817		-22.639,81	-15.776,54	
- overboek. van een post naar een andere (+)(-)	818				
Per einde van het boekjaar	819	28.321.648,34	2.271.504,83	1.417.407,65	86.586,45
B) Meerwaarden					
Per einde van het vorige boekjaar	820	5.867.866,88			
Mutaties tijdens het boekjaar:					
- geboekt					
- afgeboekt	823				
- overboek. van een post naar een andere (+)(-)	824				
Per einde van het boekjaar	825	5.867.866,88			
C) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)					
Per einde van het vorige boekjaar	826	9.117.703,55	1.587.875,69	1.261.218,76	41.099,72
Mutaties tijdens het boekjaar :					
- geboekt	827	782.318,42	342.436,08	53.815,16	8.627,15
- afgeboekt (-)	830		-17.631,02	-15.776,54	
- overboek. van een post naar een andere (+)(-)	831				
Per einde van het boekjaar	832	9.900.021,97	1.912.680,75	1.299.257,38	49.726,87
D) Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (A)+(B)-(C)	833	24.289.493,25	358.824,08	118.150,27	36.859,58

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA (post 28 van de activa)	Codes	Verbonden ondernemingen	Onder- nemingen met deelnemings- verhouding	Andere onder- nemingen
1. Deelnemingen en aandelen		(post 280)	(post 282)	(post 284)
A) Aanschaffingswaarde				
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	835		6.289.373,25	
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
- Aanschaffingen	836			
- Overdrachten en buitengebruikstellingen	837			
- Overboekingen van een post naar een andere	838			
<i>Per einde van het boekjaar</i>	839		6.289.373,25	
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar				
<i>(A)+(B)-(C)-(D)</i>	856		6.289.373,25	
2. Vorderingen		(post 281)	(post 283)	(post 285/8)
Netto-boekwaarde per einde van het vorige boekjaar	857			7.745,61
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
- Toevoegingen	858			675,76
- Terugbetalingen (-)	859			-619,98
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar	864			7.801,39

V.A. DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN							
NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het BTW- of NATIONAAL NUMMER	Maatschappelijke rechten gehouden door			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	de onderneming (rechtstreeks)		dochter-onderneming	Jaarrekening per	Munt-eenheid	Eigen vermogen	Netto-resultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in munteenheden)	
Domus Flandria Desguinlei 6, 2018 Antwerpen BTW BE 436 825 642	50.250	25,06		31-12-2001	EUR	25.972.474,00	2.478.068,00
Atrium 1 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 457 821 390	40	40,00		31-12-2001	EUR	92.944,00	9.154,00
Atrium 2 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 460 775 437	410	41,00		31-12-2001	EUR	61.973,00	6.197,00
EVE Eerste Vlaamse Effectisering Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 465 507 948	1085	17,50		31-12-2001	EUR	62.000,00	6.000,00

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN (post 51/53 van de activa)	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51	0	0
Boekwaarde verhoogd met het opgevraagd bedrag	8681	0	0
Vastrentende effecten	52	47.091.294,04	96.683.174,79
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	19.257.830,00	4.755.000,01
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:			
- hoogstens 1 maand	8686	19.257.830,00	4.190.000,00
- meer dan 1 maand en hoogstens 1 jaar	8687		565.000,01

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.	
Over te dragen kosten	675.186,60
Over te dragen intresten GIMV-lening	200.342,96
Pro-rata opbrengsten op portefeuille effecten	1.063.373,41
Pro-rata opbrengsten irs en swaps	493.246,00

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL	Codes	Bedragen	Aantal
A. Maatschappelijk kapitaal			
1 Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)			
- Per einde van het vorige boekjaar	8700	65.101,80	xxxxxxxxxx
- Per einde van het boekjaar	8701	65.101,80	xxxxxxxxxx
2. Samenstelling van het kapitaal			
2.1. Soorten aandelen			
Gewone aandelen			
2.2. Aandelen op naam	8702	xxxxxxxxxx	13.131

IX. VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 163/9 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.	
Hangende geschillen	1.113.261,42
Compensatiefonds	2.101.038,59
Voorziening afgesloten hypothecaire leningen	4.214.189,92

X. STAAT VAN DE SCHULDEN		Schulden		
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
		Codes	(post 42)	(post 17)
				(post 17)
	Financiële schulden	880	98.646.004,28	590.863.445,52
	2. Niet achtergestelde obligatieleningen	882	340.606,82	1.044.188,39
	4. Kredietinstellingen	884	17.464.134,00	206.525.335,97
	5. Overige leningen	885	80.841.263,46	383.293.921,16
	Overige schulden	890		23.411,78
	TOTAAL	891	98.646.004,28	590.886.857,30
				3.181.976.737,48
B.	Gewaarborgde schulden (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)	Schulden (of gedeelte van de schulden) gewaarborgd door Belgische overheidsinstellingen		
		Codes		
	Financiële schulden	892		680.631.608,20
	2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	894		
	4. Kredietinstellingen	896		680.631.608,20
	TOTAAL	906		680.631.608,20
C.	Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	Codes		Boekjaar
	1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)			
	b) Niet vervallen belastingschulden	9073		738.409,20
	c) Geraamde belastingsschulden	450		276.115,60
	2. Bezoldigingen en sociale lasten			
	(post 454/9 van de passiva)			
	b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen sociale lasten	9077		518.083,47

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN		Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.		
- Pro-rata intresten leningen bank		12.484.492,15
- Pro-rata intresten Vlaams Gewest		765.221,71
- Pro-rata kosten irs en swaps		405.958,00
- Overige		479.864,25



XII. BEDRIJFSRESULTATEN	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Netto-omzet (post 70)			
B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)	740		
C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	304	296
b) Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	263,8	272,9
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	414.993	518.333
C2. Personeelskosten (post 62)			
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	8.699.071,83	8.269.088,57
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.062.750,26	965.843,10
d) Andere personeelskosten	623	1.014.980,95	909.391,56
e) Pensioenen	624	1.403.645,10	1.298.687,99
D. Waardeverminderingen (post 631/4)			
1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
- teruggenomen	9111		
2. op handelsvorderingen			
- geboekte	9112		
- teruggenomen	9113		
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (post 635/7)			
Toevoegingen	9115	227.962,08	565.807,43
Bestedingen en terugnemingen (-)	9116	-120.266,24	-357.744,33
F. Andere bedrijfskosten (post 640/8)			
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	640	334.411,08	182.785,06
Andere	641/8	6.571,72	22.122,72
G. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
1. Totaal aantal op afsluitdatum	9096		
2. Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Daadwerkelijke gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

XIII. FINANCIËLE RESULTATEN	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Andere financiële opbrengsten (post 752/9)			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op het resultaat :			
- kapitaalsubsidies	9125	12.987.020,98	10.497.194,82
- intrestsubsidiës	9126	718.216,60	830.503,43
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft			
- meerwaarde op de realisatie van vastrentende effecten		2.322.805,82	
D. Waardevermindering op vlottende activa (post 651)			
Geboekt	6510	1.542.736,59	1.264.670,32
Teruggenomen (-)	6511	-7.953.713,68	-1.199.255,66
E. Andere financiële kosten (post 652/9)			
Uitsplitsing van de overige financiële kosten, indien het belangrijke bedragen betreft			
- debetsaldi afsluiting hypothecaire		3.743.637,78	2.866.611,95
- correctie op aanschaffingswaarde portefeuille		487.762,50	544.293,78

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		Codes	Boekjaar
A. Uitsplitsing van de post 670/3			
1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar		9134	281.981,29
A. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen		9135	5.865,69
C. Geraamde belastingssupplementen		9137	276.115,60
B. Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst voor belastingen en de geraamde belastbare winst			
Overboeking naar de belastingvrije reserves			-6.703.191,43
Belastbare voorzieningen en onzichtbare reserves			193.912,48
Verworpen uitgaven			303.757,87
Dbi-aftrek			-928.366,34

XVI. BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. De belasting over de toegevoegde waarde, de egalisatiebelasting en de speciale taks in rekening gebracht tijdens het boekjaar:				
1. aan de onderneming (aftrekbaar)		9145	11.947,77	37.080,59
2. door de onderneming		9146	154.354,05	135.212,56
B. De ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van:				
1. bedrijfsvoorheffing		9147	2.502.893,49	3.609.069,11
2. roerende voorheffing		9148	204.215,82	142.040,81

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN		Codes	Boekjaar	Boekjaar
		als waarborg voor schulden en verplichtingen		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd op haar eigen activa.			van de onderneming	van derden
Pand op andere activa				
-boekwaarde van de in pand gegeven activa		919	5.162.747,05	9.362.972,83

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT			
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. Financiële vasta activa	925	6.289.373,25	6.289.373,25
- Deelnemingen	926	6.289.373,25	6.289.373,25

XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN 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	20.941,34

4. SOCIALE BALANS

In voorkomende geval, het nummer waaronder de onderneming is ingeschreven bij de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid (RSZ-nummer): 096-0829024-07

I. STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

A. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

1. Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	4. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	225,8	76,5	263,8	272,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	362.484	52.509	414.993	518.333
Personeelskosten	102	10.639.256,80	1.541.191,34	12.180.448,14	11.443.011,22
Voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxx	xxxxxxx		
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	243	61	262,7	
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst					
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	110	207	46	221.1	
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	111	25	2	25.1	
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112				
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	113	11	13	16.5	
C. Volgens het geslacht					
<i>Mannen</i>	120	110	18	115.6	
<i>Vrouwen</i>	121	133	43	147.1	
D. Volgens de beroeps categorie					
<i>Directiepersoneel</i>	130	9		9.0	
<i>Bedienden</i>	134	234	61	253.7	
<i>Arbeiders</i>	132				
<i>Andere</i>	133				
3. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150				
<i>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</i>	151				
<i>Kosten voor de onderneming (in duizenden franken)</i>	152				

II. TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

A. INGETREDEN		Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
A. Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven		205	41	26	54,0
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst					
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>		210	15	3	16,5
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>		211	15	1	15,5
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>		212			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>		213	11	22	22,0
C. Volgens het geslacht en het studieniveau					
<i>Mannen :</i>					
<i>lager onderwijs</i>		220			
<i>secundair onderwijs</i>		221	7	5	9,5
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>		222			
<i>universitair onderwijs</i>		223	9	5	11,5
<i>Vrouwen:</i>					
<i>lager onderwijs</i>		230			
<i>secundair onderwijs</i>		231	15	14	22,0
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>		232	3	1	3,5
<i>universitair onderwijs</i>		233	7	1	7,5
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	28	19	37,0
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst					
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>		310	19	8	22,5
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>		311	2		2,0
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>		312			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>		313	7	11	12,5
C. Volgens het geslacht en het studieniveau					
<i>Mannen:</i>					
<i>lager onderwijs</i>		320			
<i>secundair onderwijs</i>		321	6	7	9,5
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>		322			
<i>universitair onderwijs</i>		323	8	2	9,0
<i>Vrouwen :</i>					
<i>lager onderwijs</i>		330			
<i>secundair onderwijs</i>		331	7	9	11,0
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>		332	5		5,0
<i>universitair onderwijs</i>		333	2	1	2,5
D. Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst					
<i>Pensioen</i>		340	3	1	3,5
<i>Brugpensioen</i>		341			
<i>Afdanking</i>		342			
<i>Andere reden</i>		343	25	18	33,5
<i>waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming</i>		350			

III. STAAT OVER HET GEBRUIK VAN DE MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID TIJDENS HET BOEKJAAR

MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID	Codes	Aantal betrokken werknemers		
		1. Aantal	2. in voltijdse equivalenten	3. financieel voordeel
1. Maatregelen met een financieel voordeel				
1.1 Bedrijfsplan	400			
- Mannen	401			
- Vrouwen	402			
1.2 Jongerenbanenplan	403			
1.3 Lage lonen	404			
1.4 Tewerkstellingsakkoorden 1995-1996	405_			
- Mannen	406			
- Vrouwen	407			
1.5 Banenplan ter bevordering van de tewerkstelling van langdurige werklozen	408			
1.6 Maribel	409			
1.7 Herinschakelingsjobs (ouder dan 50 jaar)	410			
1.8 Conventioneel halftijds brugpensioen	411			
1.9 Volledige loopbaanonderbreking	412	8	3,1	1.989,00
1.10 Vermindering van de arbeidsprestaties (deeltijds loopbaanonderbreking)	413	24	16,1	12.807,00
2. Andere maatregelen				
2.1 Eerste-werkervaringscontract	500			
2.2 Ingroeibanen	501			
2.3 Jongerenstage	502			
2.4 Overeenkomst werk - opleiding	503			
2.5 Leerovereenkomst	504			
2.6 Opeenvolgende arbeidsovereenkomsten voor een bepaalde tijd	505			
2.7 Conventioneel brugpensioen	506			
Aantal werknemers betrokken bij één of meerdere maatregelen ten gunste van de werkgelegenheid:				
- totaal voor het boekjaar	550	31	19,2	
- totaal voor het vorige boekjaar	560	19	11,2	

IV. 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	103
2. Aantal gevolgde opleidingen	5802	1782	5812	1.335
3. Kosten voor de onderneming	5803	53.000,00	5813	27.100,00

WAARDERINGSREGELS

ACTIEF

VASTE ACTIVA

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

Immateriële vaste activa

- Kosten van computer-software worden geactiveerd vanaf € 619,73 per eenheid.
- De afschrijvingen worden vanaf 1998 als volgt berekend: lineair over 3 jaar.
Voor de software aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 01/01/1998 lineair worden afgeschreven over de resterende levensduur berekend volgens de nieuwe afschrijvingstermijn.

Materiële vaste activa

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

A. Terreinen en gebouwen

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

- De afschrijvingen worden als volgt berekend :
 - de administratief 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.
 - de gevelrenovatie van de verhuurde woningen te Wachtebeke: lineair over 50 jaar vanaf 1986;
 - de herwaarderingsmeerwaarden van de verhuurde woningen geboekt in 1990: lineair over de resterende afschrijvingsduur van de gebouwen;
 - de aanschaffingsprijs van wederingekochte woningen wordt afgeschreven over de resterende levensduur van de verhuurde gebouwen;
 - het gebouw gelegen te Dilsen: lineair over 66 jaar;
 - de tentoonstellingsruimte te Oostende "Stene" : lineair over 30 jaar.

B. Installaties, machines en uitrusting

- De afschrijvingen worden als volgt berekend:
 - installaties en machines Koloniënstraat : lineair over 10 jaar
 - telefooninstallatie: lineair over 5 jaar
 - computer-hardware: lineair over 3 jaar
- Voor de hardware aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 01/01/1998 lineair worden afgeschreven over de resterende levensduur berekend volgens de nieuwe afschrijvingsduur.

C. Meubilair en rollend materieel

- De afschrijvingen worden als volgt berekend :
 - meubilair: lineair over 10 jaar;
 - computer-meubilair: lineair over 5 jaar ;
 - kantoomaterieel: lineair over 5 jaar;
 - rollend materieel: lineair over 5 jaar.

E. Overige materiële vaste activa

- De afschrijvingen worden als volgt berekend :
 - kosten van inrichting van gehuurde gebouwen: lineair over 10 jaar

Financiële vaste activa

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

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op meer dan één jaar

- De vorderingen worden voor hun nominale waarde geboekt.
- Voor de hypothecaire debiteuren waarvan de procedure tot gedwongen verkoop aangevangen of in uitvoering is op het einde van het boekjaar wordt een waardevermindering van 1/10de van de reële achterstand geboekt. Eventueel zal een aanvullende waardevermindering worden geboekt indien zou blijken dat de verkoopprijs onvoldoende zal zijn om het uitstaande saldo van de lening terug te betalen. De waardevermindering bedraagt in die gevallen dus 100% van het vermoedelijke oninbare gedeelte van de lening bij de verkoop.

Vorraden en bestellingen in uitvoering

Handelsgoederen:

- De voorraad documenten wordt gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde.

Onroerende goederen bestemd voor verkoop:

- De gronden worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun aankoopwaarde, inclusief de financiële intresten 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, par 2, van het BTW-wetboek gestelde termijnen konden verkocht worden.

Vorderingen op ten hoogste één jaar

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

Geldbeleggingen

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

Liquide middelen

- Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarden.

PASSIEF

Kapitaal

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

Reserves

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

Kapitaalsubsidies

- De kapitaalsubsidies worden gewaardeerd aan nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen.
- Sinds 1994 ontvangt de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij 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 intresten en aflossingslast van de leningen die de VHM mocht uitschrijven met gewestwaarborg. Vanaf het programmajaar 1997 worden luidens het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 de vaste subsidiespercentages vervangen door een variabele subsidie die gekoppeld wordt aan de evolutie van de lange

termijnrente 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 : lineair over 25 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 verhuurde woningen : 10 % van de basishuurprijzen.
 - 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.
- De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen het normale bedrag van de belasting die erop zou zijn geheven indien die subsidies zouden zijn belast ten laste van het boekjaar waarin zij werden geboekt. De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies worden geleidelijk afgeboekt, gelijkmatig met de afschrijving van de kapitaalsubsidies.

Schulden op langer dan 1 jaar

- De schulden op langer dan 1 jaar worden voor hun nominale waarde geboekt.
- De leningen met gewestwaarborg opgenomen bij de banken in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 06/04/94 (het nieuw financieringssysteem) worden voor de nominale waarde geboekt.
- De premie voor het bekomen van de gewestwaarborg op leningen wordt onmiddellijk opgenomen in het resultaat.
- De leningen uitgeschreven met staatswaarborg worden hernomen voor de werkelijk verschuldigde bedragen volgens de aflossingstabellen in 30 en 66 jaar. Deze leningen worden beheerd door ALESH.
- Voor de leningen uitgeschreven met gewestwaarborg met uitzondering van de leningen met rentesubsidie wordt zowel de schuld tegenover de kapitaalmarkt als de schuld tegenover het Vlaams Gewest opgenomen in de balans. Aan actiefzijde is dan wel een vordering op het Vlaams Gewest opgenomen ter waarde van de uitstaande schuld tegenover de kapitaalmarkt.

Schulden op ten hoogste 1 jaar

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2002 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VLAAMSE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ NV TE 1000 BRUSSEL

Mevrouwen, Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap, over het boekjaar afgesloten op 31 december 2002, met een balanstotaal van € 4.658.866.923,70 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 11.352.921,95.

Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

VERKLARING OVER DE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD MET TOELICHTENDE PARAGRAFEN

Onze controles werden verricht overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot de jaarrekening.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met de procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord.

Wij hebben op basis van de steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat onze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2002 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

Zonder afbreuk te doen aan de hierboven vermelde verklaring zonder voorbehoud, wensen wij uw aandacht te vestigen op het feit dat door de Raad van Bestuur werd beslist de jaarrekening op te stellen onder de hypothese dat de activiteiten worden voortgezet onder hun huidige aard en omvang, niettegenstaande de mogelijke wijzigingen in de toestand van de vennootschap die zouden kunnen voortvloeien uit de beslissing van de Vlaamse regering omtrent de sectorale invulling van het beleidsdomein RWO en de rechtsopvolging en beheersoverdracht van de VHM.

Er werden geen aanpassingen gedaan met de betrekking tot de waardering of de classificatie van bepaalde balansposten die noodzakelijk zouden kunnen blijken indien de toestand van de vennootschap ingevolge bovenvermelde ontwikkelingen in belangrijke mate zou wijzigen.

In de balans per 31 december 2002 is een vordering opgenomen op het Vlaamse Gewest ten bedrage van ca. € 227,3 miljoen. Deze vordering betreft een deel van de vordering ontstaan uit de ontbinding van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Landmaatschappij. In zijn verslag over de verrichtingen van het dienstjaar 2002 meldt de Raad van Bestuur dat de terugbetaling van deze vordering opnieuw wordt onderzocht en besproken met de betrokken instanties van het Vlaams Gewest. De Raad van Bestuur is van mening dat deze vordering opeisbaar is en er zodoende geen aanleiding is om hiervoor een waardevermindering aan te leggen.

BIJKOMENDE VERKLARINGEN

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, behoudens wat betreft de indeling van de boekhouding conform de statuten.
- Wij dienen u geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek Vennootschapsrecht zou zijn gedaan of opgenomen. De resultaatsverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Destelbergen, 08 april 2003

Voor de **BVBA SALUSTRO TRIEST VLECK**
D. TRIEST
Commissaris

