

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw, mijnheer

Hierbij stellen wij u, in overeenstemming met artikel 35 van de statuten, het jaarverslag 2014 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2014 ter goedkeuring voorgelegd.

Dit verslag is het eenendertigste sinds de cvba Vlaams Woningfonds operationeel werd op 1 januari 1984.

Het jaarverslag van de Raad van Bestuur bevat:

- Deel I: het verslag over het boekjaar 2014:
 - belangrijkste gebeurtenissen doorheen het jaar
 - bespreking van de cijfers
 - personeel
 - feiten na balansdatum
 - financieel risico beheer
 - bijkomende vennootschapsinformatie

- Deel II: de jaarrekening per 31 december 2014 zoals deze zal worden neergelegd bij de Nationale Bank bestaande uit:
 - de balans
 - de resultatenrekening
 - de toelichting (inclusief waarderingsregels)
 - de sociale balans

DEEL I Verslag over het boekjaar 2014

1. Inleiding

Naast het jaarverslag wordt eveneens een uitgebreid activiteitenverslag opgesteld. In dit activiteitenverslag komt het maatschappelijk belang van het VWF duidelijk tot uiting en blijkt hoezeer de sociale opdracht de financieel-economische aspecten van de activiteiten overstijgt.

De activiteiten van het VWF beogen de concrete huisvestingssituatie van de gezinnen in Vlaanderen structureel te verbeteren waardoor de impact ervan niet louter cijfermatig is weer te geven maar ook van sociale aard is.

De resultaten van het boekjaar 2014 herbevestigen de grote nood aan betaalbare woonkredieten en sociale huurwoningen.

In 2014 informeerden niet minder dan 42.500 gezinnen, of gemiddeld 3.542 gezinnen per maand, zich bij het VWF over de bijzondere sociale lening of huurwoning die de vennootschap aanbiedt.

Het totaal aantal in 2014 door de vennootschap toegekende (vereffende) leningen bedroeg 3.757 of ongeveer 17 per werkdag. Dit is een stijging van het aantal nieuwe dossiers met 36,6% ten opzichte van 2013.

Eind 2014 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 37.239 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2.878.644.761,47 EUR aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het percentage van de leningen dat in 2014, in uitvoering van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, bij voorrang dient besteed te worden aan de strijd tegen ongezonde woningen werd bepaald op minstens 30%. Het Vlaams Woningfonds voldeed ruimschoots aan deze verplichting.

1. Verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen)

Het investeringsvermogen 2014 ten bedrage van 423.891.000 EUR werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het jaar.

De forse toename van het aantal leningsaanvragen en het feit dat begin 2014 reeds een belangrijk deel van het voormelde investeringsvermogen 2014 gereserveerd was voor in samenstelling zijnde leningsaanvragen leidde ertoe dat dit door de Vlaamse overheid ter beschikking gestelde budget snel ontoereikend bleek te zijn waardoor er reeds eind maart 2014 geen nieuwe leningsaanvragen meer konden worden opgestart.

De voormalige bevoegde voogdijministers werden op 27 februari 2014 schriftelijk in kennis gesteld van de evolutie van het investeringsvermogen 2014 waarbij hen tegelijkertijd om een verhoging van het investerings- en ontleenvermogen 2014 werd verzocht.

Op 24 april 2014 keurde het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014 goed. Overeenkomstig artikel 1 van voormeld decreet werd het initieel voorziene investeringsvermogen 2014 verhoogd met 260 miljoen EUR tot 683 891 000 EUR. De toelating tot aanwending ervan werd gekoppeld aan de inwerkingtreding van het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit per 1 juni 2014. Dankzij deze beslissing kon het Vlaams Woningfonds opnieuw leningsaanvragen samenstellen tot het einde van 2014. Het Vlaams Woningfonds wil de toenmalige voogdijministers en het Vlaams Parlement hiervoor uitdrukkelijk danken.

Ingevolge de tweede aanpassing van de algemene uitgavenbegroting 2014 van de Vlaamse Gemeenschap werd vermeld verhoogd investerings- en ontleenvermogen van 683 891 000 EUR gedesindexeerd tot 680 501 000 EUR.

De totale investeringen bedroegen het voorbije dienstjaar 594 483 096,07 EUR of 87,36 % van het verhoogde totale gedesindexeerde investeringsvermogen 2014 (exclusief subsidies huurhulp).

Daarnaast was er op 31 december 2014 ook nog een bedrag van 87 645 076,17 EUR gereserveerd voor de dossiers die in behandeling waren en waarvoor nog geen schriftelijk leningsaanbod werd opgesteld. Overeenkomstig artikel 12 van het decreet houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2015 van de Vlaamse Gemeenschap wordt dit bedrag toegevoegd aan het investeringsvermogen 2015.

2. Leningsmachtiging

Overeenkomstig artikel 15 van het decreet dd. 18 december 2013 houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2014 van de Vlaamse Gemeenschap werd het ontleenvermogen 2014 initieel vastgesteld op 423.891.000 EUR.

Zoals reeds vermeld keurde het Vlaams Parlement op 24 april 2014 het ontwerp van decreet houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014 goed. Overeenkomstig artikel 1 van

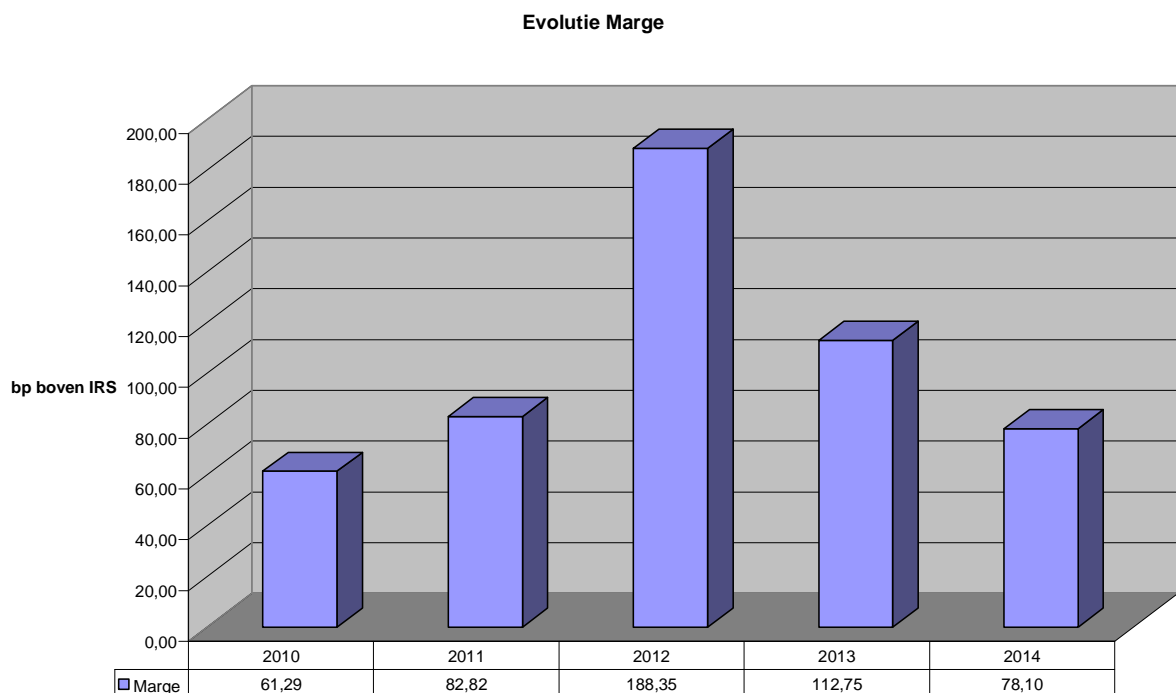
voormeld decreet werd hierdoor ook het initieel voorziene ontleenvermogen 2014 verhoogd met 260 miljoen EUR tot 683.891.000 EUR.

Ingevolge de tweede aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap werd vermeld ontleenvermogen van 683.891.000 EUR gedesindexeerd tot 680.501.000 EUR.

In 2014 werd het saldo van het ontleenvermogen 2012 (63.271.000 EUR), het ontleenvermogen 2013 (366.756.000 EUR) en een eerste deel van het ontleenvermogen 2014 (159.973.000 EUR) opgenomen, namelijk 200.000.000 EUR op 9 januari 2014, 130.000.000 EUR op 5 juni 2014 en 260.000.000 EUR op 5 september 2014.

De procedure tot vrijgave en de opname van een volgende deel van het ontleenvermogen 2014 ten bedrage van 150.000.000 EUR werd opgestart op 7 november 2014.

De wijziging van het profiel van de kredietverstrekkers die reeds enkele jaren aan de gang was is gestopt waardoor het VWF terug aangewezen is op de oorspronkelijke banken en verzekeraars. Het beperkte aanbod in de markt van papier met een yield¹ boven OLO van degelijke kwaliteit, had een positief effect op de marges waardoor het opnemen van kredieten relatief goedkoper werd. Dit wordt geïllustreerd in de grafiek hieronder



3. Rentesubsidies

De rentesubsidies werden volledig en tijdig uitbetaald voor een bedrag van 54.728.216,50 EUR.

¹ Yield: rendement van een belegging

2. Bespreking van de cijfers

Werkingskader

De jaarrekening van het Vlaams Woningfonds wordt opgesteld op basis van het model van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 en van het afwijkend schema dat in toepassing van artikel 15 van de wet van 17 juli 1975 door de Minister van Economische Zaken werd toegelaten.

In overeenstemming met de regel, voorgeschreven door het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983, moeten de kapitalen die worden beheerd door het VWF, afzonderlijk geboekt worden naargelang hun oorsprong of eigendom. Dit houdt in dat er afzonderlijk wordt geboekt naargelang de verrichtingen betrekking hebben op het Fonds B2 of het Fonds B.

De financiering van het Fonds B2 wordt samengesteld door de lange termijnkredieten, waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hecht en rentesubsidies verleent. De werkingsmiddelen van het Fonds B behoren tot het eigen patrimonium van het VWF. Er dienen dus twee afzonderlijke balansen en resultatenrekeningen te worden opgemaakt om dit verschil aan te geven en het verloop in de tijd op te volgen.

Voor wat de opmaak en neerlegging van de jaarrekening bij de balanscentrale betreft, wordt gewerkt met samengevoegde cijfers van beide Fondsen.

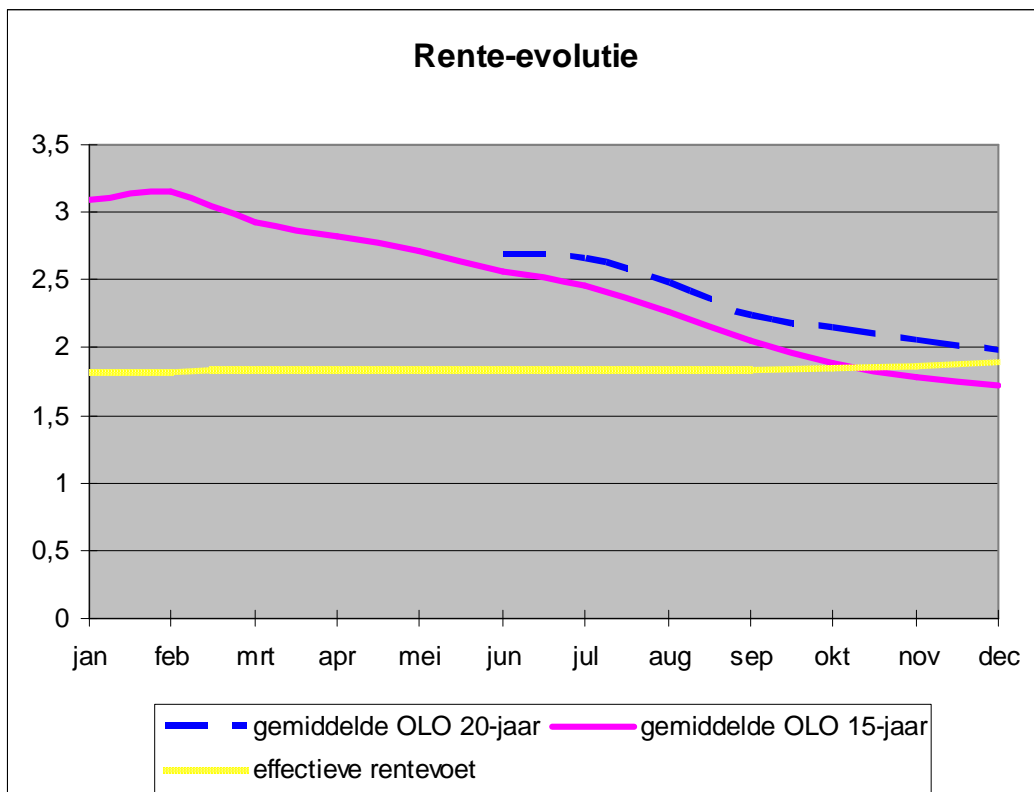
2.1. Belangrijkste gebeurtenissen doorheen het jaar

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste gebeurtenissen die rechtstreeks of onrechtstreeks een invloed hebben gehad op de jaarrekening van het VWF.

Rente-evolutie

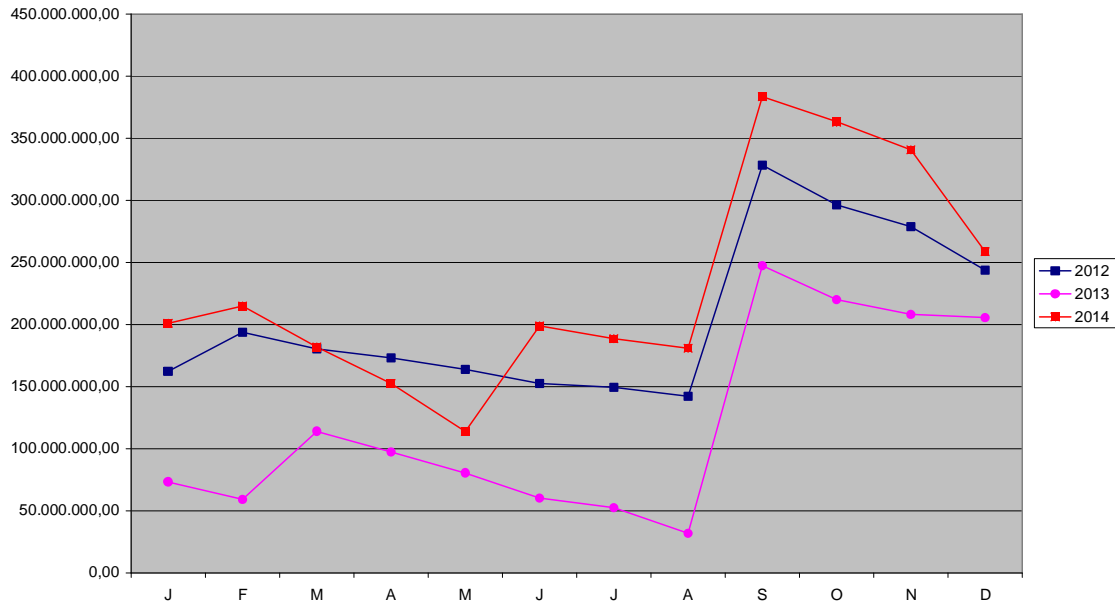
Tijdens het jaar 2014 werd in de leningssector met 2 verschillende referentierentevoeten gewerkt. Na de verhoging van het investeringsvermogen op 24 april 2014 werd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2013 bepaald dat vanaf 1 juni 2014 met de OLO-20 jaar als referentierentevoet dient te worden gewerkt (in plaats van de OLO-15 jaar); vandaar dat beiden hier worden besproken.

De daling van zowel de OLO-15 jaar als de OLO-20 jaar, had een minimaal effect op de gemiddelde effectieve rente. De voornaamste oorzaak ligt in de verplichte toepassing (op de dossiers samengesteld vanaf 1 juni 2014) van de minimum rentevoet van $\frac{2}{3}$ van de referentierentevoet en zonder lager te kunnen zijn dan 2 %; met andere woorden : de dalende evolutie van de marktrente heeft relatief weinig impact op de ontvangsten van het VWF in de leningssector.



De daling van de korte termijnrente had een beperkte impact op de beleggingsopbrengsten. Door het hoger belegde vermogen haalden we een beter resultaat dan vorig jaar. De Euribor 3 maand daalde van 0,284 % naar 0,076 %.

Evolutie beleggingen B2



Verhuis maatschappelijke zetel

Op 20 augustus 2014 besliste de Raad van Bestuur tot aankoop van de vijfde en zesde verdieping samen met de commerciële ruimte op het gelijkvloers van het Eolisgebouw gelegen te 1000 Brussel, Ieperlaan 41. Deze verhuis heeft onder meer tot doel om een substantiële kostenbesparing te realiseren.

Aan de twee voogdijministers werd hun akkoord gevraagd tot verkoop van het gebouw van de maatschappelijke zetel, de Meeûsquare 26-27 te 1000 Brussel. Op 24 december laatstleden beschikte het VWF over hun akkoord tot deze verkoop. De verkoop zal gerealiseerd worden in het eerste halfjaar van 2015.

De maatschappelijke zetel van de vennootschap werd verplaatst naar het nieuwe gebouw (publicatie B.S. van 24 december 2014) dat op 5 januari 2015 in gebruik werd genomen.

ESR-2010

Door de strengere consolidatieregels van ESR-2010 dienden diverse vennootschappen opgenomen te worden in de consolidatiekring van de overheid. In september 2014 werd door het INR en de NBB een nieuwe lijst van te consolideren vennootschappen bekend gemaakt waaronder het VWF en dit omwille van de ontvangst van rentesubsidies en de gewestwaarborg op de lange termijnkredieten. Hierdoor dient de vennootschap ook een ESR-begroting in te dienen en is er nog meer toezicht dan voorheen.

2.2. Bespreking van de jaarrekening 2014

2.2.1. Resultatenrekening

Bedrijfs- en financiële opbrengsten

Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op hypothecaire leningen zijn gestegen met 6,78% in vergelijking met vorig jaar. Dit is het gevolg van de toename van de post V/VII Vorderingen op het actief van de balans met 14,46% (volume hypothecaire leningen). Bovendien werden er extra intresten gegenereerd in het Fonds B door de hypothecaire kredieten die einde 2013 werden uitgegeven vanuit de eigen middelen (RF6²).

Opbrengsten uit beleggingen

Zoals onder hoofdstuk 1 reeds aangehaald, is de stijging van de beleggingsopbrengsten (+ 29,91 %) het gevolg van de toename in belegd bedrag in Fonds B2. In Fonds B is er een substantiële daling door de aanwending voor de uitgifte van bijkomende hypothecaire leningen einde 2013 (RF6).

Andere financiële opbrengsten

In 2014 werden de rentesubsidies volledig uitbetaald voor een bedrag van 54.728.216,50 EUR.

Commissie schuldsaldoverzekering

De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen bleven in 2014 op het zelfde niveau van 2013 door de ontvangen rappelcommissie op schuldsaldoverzekeringen afgesloten in 2012. Voor de toekomst wordt er wel verwacht dat hoe meer leningen er zullen afgesloten worden onder het nieuwe ééngemaakte leningenbesluit, hoe sterker deze commissielonen zullen dalen. De reden hiervoor is de omschakeling van éénmalige premies die in het verleden mee beleend konden worden, naar jaarpremie's die niet meer beleend kunnen worden. Ook het feit dat het afsluiten van een schuldsaldoverzekering niet verplicht is voor alleenstaanden of bij een onredelijke premie heeft een negatief effect op de ontvangen commissies. Tijdens de vergadering van 13 maart 2014 besliste de Raad van Bestuur om de commissielonen te verhogen van 7,5% naar 10%. Hiermee is het VWF nog steeds bij de laagste in de markt.

² RF6: reserve fonds 6

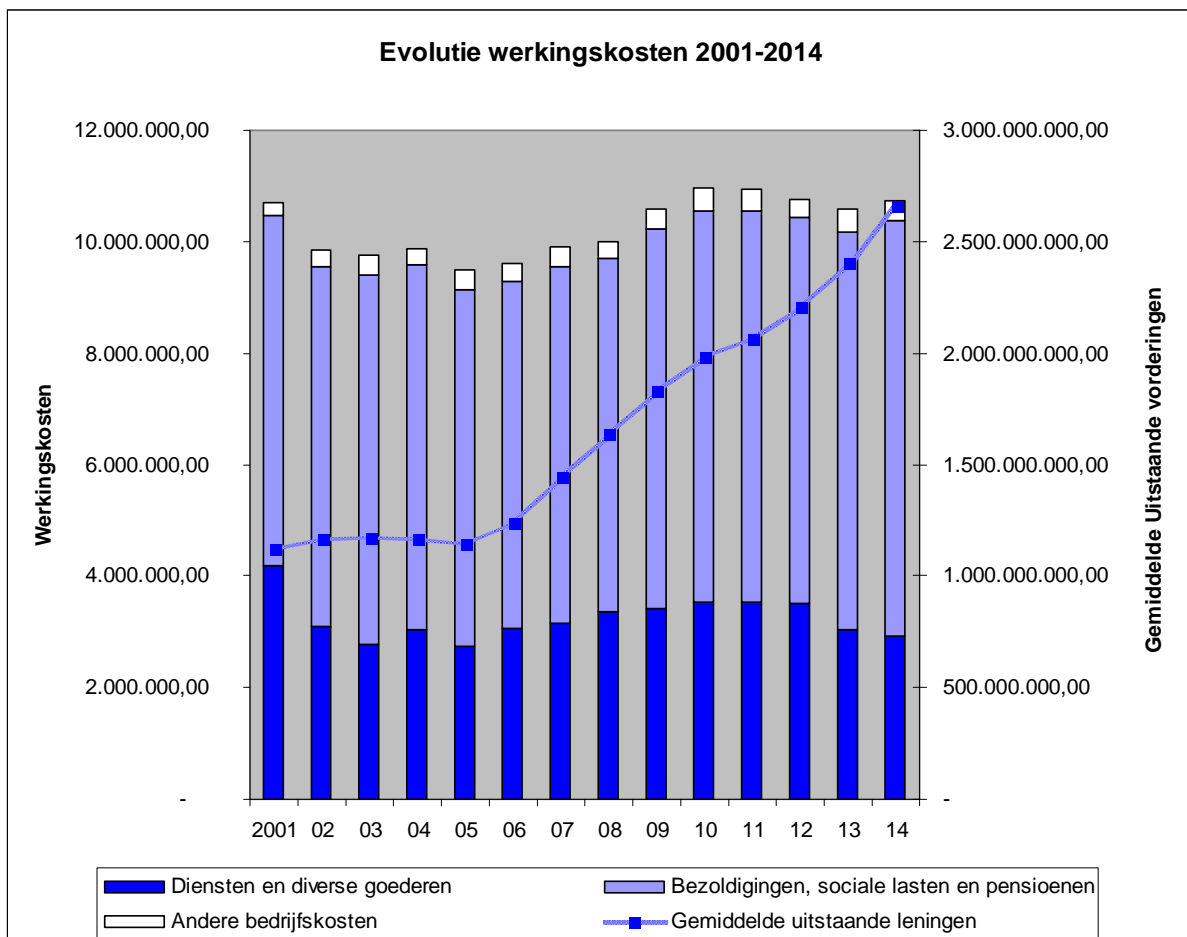
Bedrijfs- en financiële kosten

Werkingskosten

De post “Diensten en diverse goederen” bleven op een zéér laag niveau als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing. Deze rubriek is 3,78% lager dan in 2013.

Om de lokale aanwezigheid te garanderen en de sterk gestegen toevloed aan aanvragen te verwerken, werden 3 extra personeelsleden aangeworven. Door deze aanwervingen en de jaarlijkse baremaverhogingen van het paritair comité 308, zijn de “Bezoldigingen” met 5,37 % gestegen in vergelijking met 2013. Ook deze post wordt verder van zeer kortbij opgevolgd.

Onderstaande grafiek toont duidelijk aan dat de werkingskosten niet stijgen in verhouding met de sinds 2007 meer dan verdubbeling van de activiteit, maar strikt onder controle blijven. De vraag is wel, hoelang dit nog kan volgehouden worden.



Uitzonderlijke opbrengsten en kosten

In het Fonds B2 werden in 2014 voor 164 656,88 EUR uitzonderlijke opbrengsten geboekt als gevolg van de realisatie van vaste activa.

In Fonds B werd in de uitzonderlijke opbrengsten een meerwaarde van 4 394,73 EUR op de verkoop van een gebouw.

Negatief resultaat

Het dient nogmaals te worden benadrukt dat de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten volledig los staat van het goede beheer van het VWF.

Niettegenstaande de blijvende inspanningen om de werkingskosten zo laag mogelijk te houden, blijft het VWF kampen met een structureel verlies. De werkingskosten vertegenwoordigen 12% van de totale kosten, m.a.w. de oorzaak moet dus in de financiering gezocht worden. In het verleden werden reeds diverse alternatieven onderzocht en voorgesteld door het VWF aan de bevoegde overheid; er werd tot op heden echter geen toestemming verleend om deze alternatieven daadwerkelijk te gebruiken.

2.2.2. Balans

Materiële vaste activa: huurhulpverrichtingen

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen
bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2014 111.352.549,45 EUR

In de loop van het jaar 2014 werden woningen aan- en verkocht
en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van + 3.235.467,24 EUR

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2014 = 114.588.016,69 EUR

Delging van schuldvorderingen

Bij het VWF is de delging³ van schuldvorderingen door zijn aard onderverdeeld in twee groepen:

- in de ene groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies voortkomend van de onbetaalde huurgelden of van het effectief verdwijnen van het hypothecair pand. Daarvoor worden delgingsreserves voor *geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd. In de jaarrekening worden deze bedragen als waardevermindering geboekt van de overeenstemmende activaposten.
- in de andere groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies, dat kan voortkomen uit de eventuele verdwijning van het hypothecaire pand. Daarvoor worden delgingsreserves voor *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen aangelegd. In de jaarrekening worden deze laatste bedragen ingeschreven als dotaties aan de reserves.

De totale kost, die de tegenwaarde vertegenwoordigt van de delging der schuldvorderingen, moet bij toepassing van artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983, zodanig berekend worden dat de waardebeoordeling van de toegepaste delging een reserve van niet meer dan 0,20 % van de uitstaande hypothecaire leningen belooft, na aftrek van de dubieuze schulden.

De totale vermindering in Fonds B2 van de *geïndividualiseerde* schuldvorderingen bedraagt 202 872,45 EUR terwijl de nieuwe toevoegingen 590 166,69 EUR bedragen. Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening (voor zowel de leningen als de huurders) op het einde van 2014 op 3 265 410,07 EUR.

Voor wat de *niet-geïndividualiseerde* provisie betreft is er een vermindering van 299,17 EUR. De onttrekking is het gevolg van de berekening op basis van de 0,20% van de uitstaande hypothecaire leningen, na aftrek van de dubieuze schulden.

De provisies die op die manier werden aangelegd voor de delging van schuldvorderingen bedragen einde 2014 een totaal van 8 962 894,34 EUR.

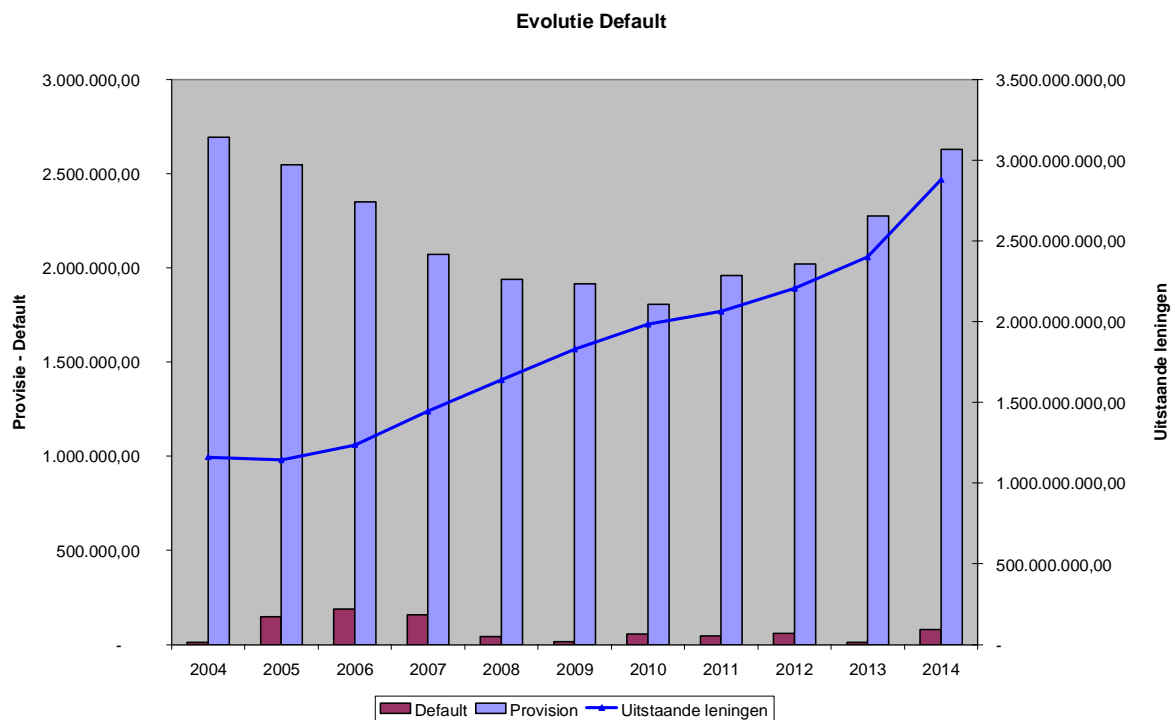
³ Delging: het provisioneren van dubieuze vorderingen voor zowel ontleneren als huurders

Door het onderscheid tussen provisies voor *geïndividualiseerde* schuldvorderingen en *niet-geïndividualiseerde* schuldvorderingen - een bestaande werkwijze die bekrachtigd werd door bovenvermelde beschikkingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983 - is het mogelijk om de verhouding te berekenen tussen het globale volume van de hypothecaire schuldvorderingen en het saldo van de werkelijk verrichte afschrijvingen op de hypothecaire schuldvorderingen waarvan het pand vervreemd werd. Deze verhouding, uitgedrukt in de rekenkundige bewerking is:

$$\frac{2\,629\,783,85 \times 1\,000}{2\,850\,852\,082,52} \text{ of } 0,9225 \text{ per duizend EUR.}$$

Vergeleken bij vorig jaar (0,9145 per duizend EUR) is er een lichte stijging.

In tegenstelling tot wat men zou verwachten in de sector van de sociale leningen, is deze verhouding goed en zelfs lager dan in een gewone commerciële omgeving. De grafiek toont aan dat er historisch gezien slechts zeer kleine verliezen (default) diennen te worden afgeboekt tov de toename van de activiteiten.



Geldbeleggingen en Liquide middelen

De geldbeleggingen en de liquide middelen voor Fonds B en B2 worden samengenomen aangezien de vergoeding op hoogrentende zichtrekeningen gunstiger is dan veel van de termijnbeleggingen. Het gaat hier dan ook vooral om cash die nodig is voor de terugbetalingen die in de loop van januari dienen te gebeuren. Per eind 2014 bedraagt deze post 293,7 miljoen EUR wat hoger is dan de 250,5 miljoen EUR eind 2013.

Deze substantiële bedragen voorzien reeds in de terugbetalingen van belangrijke kredieten in de loop van januari. In de toelichting VI. van de jaarrekening werden ook de bedragen na terugbetaling opgenomen wat voor het Fonds B2 op eind januari 2014 een saldo geeft van 87.362.011,25 EUR

Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen wijzigde ten gevolge van de resultaatsverwerking eind 2014

Schulden op meer dan 1 jaar

Gezien de zeer grote productie in 2014 werd er meer geld opgenomen dan in een gewoon jaar. In totaal werd er voor 590 miljoen EUR aan leningen opgenomen Om de ALM⁴ zo goed mogelijk in balans te houden wordt er momenteel voor de overgrote meerderheid geleend op 20 en 25 jaar.

Resultaatsverdeling

Het te bestemmen verlies van het boekjaar bedroeg 13.097.060,45 EUR.

Hieraan werden de onttrekkingen aan de reserves voor 299,17 EUR toegevoegd en de toevoegingen aan de reserves voor 1.711.799,54 EUR afgetrokken. Deze bewegingen op de reserves hebben te maken met de toevoegingen aan het FST Fonds en de bewegingen in de provisie voor de delgingen.

Het negatieve saldo van 14.808.560,82 EUR werd toegevoegd aan de overdragen verliezen van vorig jaar. Het nieuwe saldo over te dragen verliezen bedraagt 60.166.049,00 EUR.

Gezien de negatieve overgedragen resultaten worden er geen dividenden uitgekeerd.

⁴ ALM: asset liability management

2.2.3. Cashflow

Door de aard van de activiteiten van het VWF, voornamelijk het verstrekken van hypothecaire leningen gefinancierd door lange termijnkredieten, is de cashflow volledig in lijn met de verwachtingen. De cashflow van de operationele activiteiten geeft een aanwending weer van 366,8 miljoen EUR (saldo van de uitgifte van hypothecaire kredieten en de terugbetalingen) terwijl de cashflow van financieringsactiviteiten (netto som van lange en korte termijn schulden verminderd met de liquiditeitspositie) een bron geeft van 322,1 miljoen EUR.

	TOTAAL
CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	
Resultaat na belasting	-13.097.060
Afschrijvingen	3.734.153
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-363.356.268
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	8.047.106
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	-2.139.348
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	-8.364
Kapitaalsubsidies	-14.400
CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-366.834.181
CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	
Aankopen van Vaste Activa	-10.010.071
Verkopen van Vaste Activa	565.679
CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-9.444.393
CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	-97.304.890
Wijziging LT schulden (stijging (+)/daling (-))	419.452.276
CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	322.147.385
TOTAAL CASHFLOW	-54.131.188
NETTO CASH BEWEGING	
Begin toestand Liquide Middelen	115.820.801
Eind toestand Liquide Middelen	61.689.612
NETTO CASH BEWEGING EINDE PERIODE	54.131.188

De aankopen van vaste activa (vooral huurhulp) voor 3,4 miljoen EUR worden voor het overgrote deel gefinancierd door afschrijvingen en kapitaalsubsidies. De aankoop van de nieuwe maatschappelijke zetel voor 6,2 miljoen EUR werd gefinancierd vanuit de middelen Fonds B.

2.3. Personeel

Het personeelsaantal in gemiddelde VTE's⁵ is in de loop van 2014 licht gestegen tot 99,3 VTE's maar in absolute cijfers bleef het aantal ongewijzigd op 106. Deze stijging is het gevolg van de sterk toegenomen activiteiten en de maatregelen die werden getroffen door de uitbreiding van de lokale verankering van de dienstverlening.

2.4. Feiten na balansdatum

Verkoop maatschappelijke zetel de Meeûssquare 26-27 en 28

Op 20 augustus 2014 besliste de Raad van Bestuur tot aankoop van de nieuwe maatschappelijke zetel. Tegelijkertijd werd aan de bevoegde voogdijministers de vraag gesteld om het gebouw, de Meeûssquare 26-27 te verkopen.

Op 24 december 2014 beschikte het VWF over het akkoord van beiden om de verkoop van vermeld gebouw op te starten. Er werden verschillende rondes van biedingen georganiseerd en op 21 januari 2015 bevestigde de Raad van Bestuur zijn principiële akkoord met de geboden verkoopprijs. Alle formaliteiten om de verkoop in de eerste jaarhelft te realiseren, zijn inmiddels afgerond.

⁵ VTE's: voltijdse equivalenten

2.5. Financieel risicobeheer

De financiële risico's genomen door het VWF zijn eerder beperkt. Er zijn natuurlijk de marktfluctuaties maar aangezien er enkel in euro wordt gewerkt, blijven deze beperkt tot de schommelingen in de rentevoeten. Er zijn dus geen wisselkoersrisico's.

Rentevoet schommelingen

Op KT⁶ hebben de wijzigingen in de rentevoeten enkel effect op de beleggingen en, op LT⁷, op de kredieten en uitgifte van hypothecaire leningen.

Op KT geven de voorbije dalingen een lagere beleggingsopbrengst. Dit risico kan echter niet ingedekt worden.

Op LT heeft de daling ook een beperkte impact zoals besproken onder hoofdstuk 1. Het risico is tevens beperkt door een zo goed mogelijke match op het vlak van de vorderingen en schulden. Het risico is hier echter de mogelijke rentestijging op het bedrag dat wordt geprefinancierd, in totaal zo'n 520 miljoen EUR. Tot nu toe was er een dalende trend in de LT-rentevoeten. Aangezien er een historisch dieptepunt is bereikt en er indicaties zijn dat de rente op de LT stijgende is, betekent dit dat het evenwicht in financiering tussen de kosten en de opbrengsten mogelijk in het gedrang komt.

Financiële Instrumenten

Het VWF gebruikt momenteel geen afgeleide financiële instrumenten.

Wisselkoersrisico's

Aangezien het VWF enkel in euro's handelt, zijn er geen wisselkoersrisico's.

Liquiditeitsrisico's

De liquiditeitsindicatoren van het VWF op 31.12.2014 duiden niet op mogelijke problemen. In verhouding tot de aangroei van de portefeuille blijkt ook de achterstand in de terugbetalingen door de ontleners geen substantiële toename te kennen door de crisis.

Kredietrisico's

Aangezien er verder met gewestwaarborg kan gewerkt worden, zijn er momenteel geen problemen met het opnemen van kredieten. Het aantal tegenpartijen is wel verminderd, maar door het beperkte aanbod aan kwaliteitspapier is er wel nog voldoende interesse bij de resterende partijen.

⁶ KT korte termijn

⁷ LT lange termijn

2.6. Bijkomende vennootschapsinformatie

De jaarrekening geeft een getrouw beeld van de ontwikkelingen en resultaten van de vennootschap.

Het boekjaar 2014 sluit af met een negatief resultaat na toevoeging aan de reserves van 1.711.500,37 EUR en onttrekking van 299,17 EUR. Dit brengt het gecumuleerde overgedragen verlies op een totaal van 60.166.049,00 EUR. Bijgevolg wordt er geen dividend uitgekeerd.

De Raad van Bestuur wijst er op dat de onbeschikbare reserves in het Fonds B2 van 122.729.526,10 EUR na de aanwendungen, met instemming van de bevoegde Vlaamse voogdijministers, van netto 134.266.900,40 EUR per einde van het boekjaar 2014 een negatief saldo vertonen van 11.537.374,30 EUR.

De vennootschap heeft naast de maatschappelijke zetel, 4 bijkantoren:

- Antwerpen in de Bosmanslei 29
- Brugge in de Vlamingstraat 59
- Gent in de Sint-Pietersaalststraat 177
- Hasselt in de Koningin Astridlaan 75

Om goed bereikbaar te zijn voor de kandidaat-ontleners, worden er naast de maatschappelijke zetel, de provinciale kantoren en regionale kantoren bijkomend lokale zitdagen georganiseerd.

Er zijn geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling.

Conform artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen zijn de bestuurders ertoe gehouden om de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te verantwoorden. De vennootschap kan haar verplichtingen op korte termijn nakomen met de bestaande activa. De bepalingen van artikel 96, 6° hebben, rekening houdend met het op de balans voorkomende overgedragen verlies, geen invloed op de bestaande waarderingsregels.

Besluit: de vennootschap kan de bestaande waarderingsregels behouden. Daarom beslist de Raad van Bestuur dat de discontinuïteitbeginselen niet van toepassing zijn en de bestaande waarderingsregels kunnen behouden blijven.

Aan alle lopende lange termijn kredieten werd een gewestwaarborg toegekend door Vlaanderen. Voor de in 2014 nieuw opgenomen lange termijn kredieten werd in de loop van het jaar een vergoeding betaald aan de Vlaamse overheid voor een bedrag van 5.237.852,93 EUR voor de volledige looptijd van de lange termijn kredieten.

De Raad van Bestuur verzoekt de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris-revisor voor het uitoefenen van hun mandaat tijdens het boekjaar 2014.