


woonhaven
ons huis
jouw thuis



2017

Jaarrekening



40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0403.795.657	Blz.	E.	D.	VOL 1

**JAAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: **WOONHAVEN ANTWERPEN**

Rechtsvorm: **CVBA/Soc**

Adres: **Jan Denucéstraat**

Nr.: **23**

Postnummer: **2020**

Gemeente: **Antwerpen 2**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van **Antwerpen, afdeling Antwerpen**

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **0403.795.657**

DATUM **29/05/2018** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAAARREKENING **IN EURO (2 decimalen)**²

goedgekeurd door de algemene vergadering van **31/05/2018**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2017** tot **31/12/2017**

Vorig boekjaar van **1/01/2016** tot **31/12/2016**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **49** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 8, 9

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Fons Duchateau
voorzitter

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Wouter Gehre
algemeen directeur

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

Nr. 0403.795.657

VOL 2.1

**LIJST VAN DE BESTUURERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

Bilsen Guy

Windmolenstraat 202, 2660 Hoboken (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 18/03/2013- 31/05/2019

Borginon Fons

Veldekens 6, 2600 Berchem (Antwerpen), België

Functie : 2de ondervoorzitter

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Brydenbach Elke

August Van de Wielelei 7, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Bungeneers Luc

Molenlei 52, 2170 Merksem (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Devroey Paul

Oudesteenweg 51, 2060 Antwerpen 6, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Dogge David

Roederdelft 3, 2170 Merksem (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Duchateau Fons

Neptunusstraat 52, 2600 Berchem (Antwerpen), België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 20/12/2007- 31/05/2019

George Luc

Goethestraat 2, 2050 Antwerpen 5, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Ides Hans

Eglantierlaan 102, 2610 Wilrijk (Antwerpen), België

Functie : 1ste ondervoorzitter

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Nr. 0403.795.657

VOL 2.1

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Lanjri Nahima

Huybrechtsstraat 72, 2140 Borgerhout (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Leys Karina

Moretusstraat 115, bus 1, 2660 Hoboken (Antwerpen), België

Functie : 3de ondervoorzitter

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Matheussen Kris

M.Montgomeryplein 14, bus 1, 2140 Borgerhout (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 7/10/2014- 31/05/2019

Talhaoui Fauzaya

Zuidervelodroom 45, bus 201, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 18/03/2013- 31/05/2019

Van Acker Philip

Schotensesteenweg 313, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Van De Poel Dirk

Haringrodestraat 54A, bus 31, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 18/03/2013- 31/05/2019

Vereecken Kevin

Oudesteenweg 51, bus 4006, 2060 Antwerpen 6, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Vrints Martine

Coppensstraat 15, 2000 Antwerpen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 7/10/2014- 31/05/2019

Wuyts Marita

Gloriantlaan 68A, bus 12, 2060 Antwerpen 6, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 31/05/2013- 31/05/2019

Nr.	0403.795.657
-----	--------------

VOL 2.1

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Moore Stephens Audit CVBA 0453.925.059

Schaliënstraat 3, 2020 Antwerpen 2, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00212

Mandaat : 31/05/2016- 31/05/2019

Vertegenwoordigd door :

1. Van Mieghem Johan
p/a Schaliënstraat 3 , 2020 Antwerpen 2, België
, Lidmaatschapsnummer : AO 1459
2. Rutsaert Wim
p/a Schaliënstraat 3 , 2020 Antwerpen 2, België
, Lidmaatschapsnummer : AO 1779

Nr. 0403.795.657

VOL 2.2

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet * geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming **,
- B. Het opstellen van de jaarrekening **,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

Nr. 0403.795.657

VOL 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	823.408.399,04	768.021.391,06
Immateriële vaste activa	6.2	21	323.460,41	304.540,94
Materiële vaste activa	6.3	22/27	823.080.807,31	767.712.663,80
Terreinen en gebouwen		22	743.055.823,01	680.244.553,56
Installaties, machines en uitrusting		23	1.044.751,38	746.862,77
Meubilair en rollend materieel		24	1.037.718,60	776.866,38
Leasing en soortgelijke rechten		25	872.061,38	922.057,37
Overige materiële vaste activa		26	581.129,21	587.301,92
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	76.489.323,73	84.435.021,80
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	4.131,32	4.186,32
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	4.131,32	4.186,32
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	4.131,32	4.186,32

Nr. 0403.795.657

VOL 3.1

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	73.948.011,76	63.909.854,51
Vorderingen op meer dan één jaar		29	3.150.000,00	
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	3.150.000,00	
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	11.796.748,41	10.672.408,03
Vorraden		30/36	11.796.748,41	10.672.408,03
Grond- en hulpstoffen		30/31	1.440.380,39	1.043.364,86
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	10.356.368,02	9.629.043,17
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	3.392.502,31	3.664.205,28
Handelsvorderingen		40	1.391.485,70	2.551.539,83
Overige vorderingen		41	2.001.016,61	1.112.665,45
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53	14.706.782,38	14.706.270,44
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	14.706.782,38	14.706.270,44
Liquide middelen		54/58	37.273.931,06	31.095.549,84
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	3.628.047,60	3.771.420,92
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	897.356.410,80	831.931.245,57

Nr. 0403.795.657

VOL 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	118.593.480,78	115.025.541,64
Kapitaal	6.7.1	10	6.893.633,86	6.899.416,31
Geplaatst kapitaal		100	7.008.890,01	7.014.679,91
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	115.256,15	115.263,60
Uitgiftepremies		11	23.227,62	23.227,62
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	10.475.928,81	10.473.982,10
Wettelijke reserve		130	520.615,39	520.615,39
Onbeschikbare reserves		131	3.498.790,56	3.498.790,56
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	3.498.790,56	3.498.790,56
Belastingvrije reserves		132	5.564.839,08	5.562.892,37
Beschikbare reserves		133	891.683,78	891.683,78
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	-7.861.849,88	-9.901.080,96
Kapitaalsubsidies		15	109.062.540,37	107.529.996,57
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN ..		16	26.936.719,25	25.900.519,47
Voorzeningen voor risico's en kosten		160/5	21.040.474,33	20.088.862,63
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	18.550.000,00	17.050.000,00
Milieuverplichtingen		163	1.061.858,23	852.358,23
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	1.428.616,10	2.186.504,40
Uitgestelde belastingen		168	5.896.244,92	5.811.656,84

Nr. 0403.795.657

VOL 3.2

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	751.826.210,77	691.005.184,46
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	691.483.024,04	641.612.531,89
Financiële schulden		170/4	680.083.233,77	630.266.886,70
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	952.280,29	995.371,09
Kredietinstellingen		173	678.836.777,81	628.601.560,62
Overige leningen		174	294.175,67	669.954,99
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	11.399.790,27	11.345.645,19
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	56.459.129,56	42.244.947,16
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	25.837.694,15	19.618.351,03
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	23.095.365,40	18.413.243,40
Leveranciers		440/4	23.095.365,40	18.413.243,40
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	2.821.610,46	2.583.640,70
Belastingen		450/3	891.246,57	1.052.025,51
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	1.930.363,89	1.531.615,19
Overige schulden		47/48	4.704.459,55	1.629.712,03
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	3.884.057,17	7.147.705,41
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	897.356.410,80	831.931.245,57

Nr. 0403.795.657

VOL 4

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	90.679.516,80	90.707.923,51
Omzet	6.10	70	74.574.621,54	67.593.784,06
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	1.840.095,10	4.637.544,42
Geproduceerde vaste activa		72	1.135.327,88	1.046.836,17
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	6.059.096,43	5.350.888,65
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	7.070.375,85	12.078.870,21
Bedrijfskosten		60/66A	85.657.658,22	80.101.210,37
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	8.210.646,38	6.236.118,17
Aankopen		600/8	1.550.585,68	1.465.019,48
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	6.660.060,70	4.771.098,69
Diensten en diverse goederen		61	23.823.395,80	24.718.790,98
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	15.860.803,12	15.078.115,91
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	28.950.536,18	27.837.945,17
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		631/4	15.673,38	-150.217,47
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	951.611,70	297.778,25
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	5.702.843,02	5.936.312,09
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	2.142.148,64	146.367,27
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	5.021.858,58	10.606.713,14

Nr. 0403.795.657

VOL 4

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	10.023.351,62	7.974.268,46
Recurrente financiële opbrengsten		75	10.023.351,62	7.974.268,46
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	31.435,84	7.167,25
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	9.991.915,78	7.967.101,21
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten	6.11	65/66B	13.205.902,10	12.111.467,24
Recurrente financiële kosten		65	13.205.902,10	12.111.467,24
Kosten van schulden		650	13.202.169,42	12.107.739,77
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming)(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	3.732,68	3.727,47
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting(+)/(-)		9903	1.839.308,10	6.469.514,36
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen		780	203.160,80	207.358,21
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	6.13	67/77	1.291,11	534,95
Belastingen		670/3	1.291,11	534,95
Regularisering van belastingen en terugnemning van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	2.041.177,79	6.676.337,62
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	1.946,71	1.023,41
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	2.039.231,08	6.675.314,21

Nr. 0403.795.657

VOL 5

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	-7.861.849,88	-9.901.080,96
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	2.039.231,08	6.675.314,21
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	-9.901.080,96	-16.576.395,17
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)	(14)	-7.861.849,88	-9.901.080,96
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

Nr. 0403.795.657

VOL 6.2.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.286.922,20
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	181.467,61	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	1.468.389,81	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	982.381,26
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	162.548,14	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	1.144.929,40	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	<u>323.460,41</u>	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.1

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.051.281.374,29
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	4.218.374,84	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	5.094.019,70	
Overboeking van een post naar een andere	8181	89.188.318,28	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	1.139.594.047,71	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	8241		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	371.036.820,73
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	30.435.961,96	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	4.934.557,99	
Overgeboekt van een post naar een andere	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	396.538.224,70	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	743.055.823,01	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.2

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	2.579.554,01
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	433.552,40	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	36.022,50	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	2.977.083,91	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.832.691,24
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	135.663,79	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	36.022,50	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	1.932.332,53	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	1.044.751,38	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	3.821.003,73
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	518.399,24	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	486.038,97	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	3.853.364,00	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	3.044.137,35
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	257.546,75	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	486.038,70	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	2.815.645,40	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	1.037.718,60	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.4

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.349.891,77
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8184		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194	1.349.891,77	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8254P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214		
Verworven van derden	8224		
Afgeboekt	8234		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8244		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8254		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324P	xxxxxxxxxxxxxxxx	427.834,40
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	49.995,99	
Teruggenomen	8284		
Verworven van derden	8294		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8304		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8314		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324	477.830,39	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)	<u>872.061,38</u>	
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250	872.061,38	
Installaties, machines en uitrusting	251		
Meubilair en rollend materieel	252		

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.5

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	4.740.347,78
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175		
Overboeking van een post naar een andere	8185		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	4.740.347,78	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215		
Verworven van derden	8225		
Afgeboekt	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere	8245		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	4.153.045,86
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	6.172,72	
Teruggenomen	8285	0,01	
Verworven van derden	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere	8315		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	4.159.218,57	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	581.129,21	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.3.6

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	84.435.021,80
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	81.438.406,04	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	195.785,83	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-89.188.318,28	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	76.489.323,73	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	<u>76.489.323,73</u>	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.4.3

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen.....	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)		
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.186,32
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen.....	8593	55,00	
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623		
Overige mutaties(+)/(-)	8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	4.131,32	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

Nr. 0403.795.657

VOL 6.6

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen ...	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681		
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Edele metalen en kunstwerken	8683		
Vastrentende effecten	52		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	14.706.782,38	
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686	1.706.782,38	
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	13.000.000,00	
meer dan één jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		14.706.270,44

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

	Boekjaar
wederbeleggingsvergoeding ann len VMSW 2013-2033	791.166,56
over te dragen kosten overige	205.678,51
subsidie leningen NFS3 VMSW	1.903.452,23
verkregen opbrengsten te ontvangen subsidies	123.132,00
verkregen opbrengsten dading juridische betwisting	100.132,16
verkregen opbrengsten afrekening koopwoningen	83.404,20
verkregen opbrengsten ontvangsten elektriciteit	82.630,33
verkregen opbrengsten overige	338.451,61

Nr. 0403.795.657

VOL 6.7.1

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**STAAT VAN HET KAPITAAL****Maatschappelijk kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXXXXXXX	7.014.679,91
(100)	7.008.890,01	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

aandelen particulieren aandeelhouders

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen

stad antwerpen

vlaams gewest

ocmw

andere

provincie

Aandelen op naam.....

Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	-5.789,90	289.495
	6.456.052,86	322.802.643
	61.016,14	3.050.807
	396.195,00	19.809.750
	7.222,37	361.118
	88.403,64	4.420.182
8702	XXXXXXXXXXXXXXX	350.444.500
8703	XXXXXXXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

verschillende aandeelhouders

ocmw

stad antwerpen

provincie

vlaams gewest

uitgifte premies

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	115.256,15	XXXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXXX	
	579,14	
	4.849,60	
	22.357,75	
	22.204,83	
	42.037,21	
	23.227,62	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.7.1

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag 8721

Aantal aandelen 8722

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag 8731

Aantal aandelen 8732

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen 8740

Bedrag van het te plaatsen kapitaal 8741

Maximum aantal uit te geven aandelen 8742

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop 8745

Bedrag van het te plaatsen kapitaal 8746

Maximum aantal uit te geven aandelen 8747

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal 8751

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen 8761

Daaraan verbonden stemrecht 8762

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf 8771

Aantal aandelen gehouden door haar dochters 8781

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.7.2

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, artikel 631 §2 laatste lid en artikel 632 §2 laatste lid; de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, artikel 14 vierde lid; en het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten, artikel 5.

Bijlage 4 tot de balans 2017	(IVA inspectie en Fin 4a) Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen Kolonienstraat 40 - 1000 BRUSSEL (www.woonnet.be)	SHMnr. 1140
---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

SHM: Woonhaven Antwerpen, Jan Denucéstraat 23 - 2020 Antwerpen

A. TOESTAND VAN HET KAPITAAL OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Nominale waarde van de aandelen:

0,02

Munteenheid:

euro

Aantal aandeel- houders	COOPERATOREN of aandeelhouders	Aantal ingeschreven aandelen	Kapitaal			Opmerking
			ingeschreven	gestort	blijft te storten	
1	Staat	3 050 807	61 016,14	18 978,93	42 037,21	
1	Provincie	4 420 182	88 403,64	66 198,81	22 204,83	
	Gemeente	322 802 643	6 456 052,86	6 433 695,11	22 357,75	
	OCMW	19 809 750	396 195,00	391 345,40	4 849,60	
	Particulieren	361 118	7 222,37	6 643,23	579,14	
	Andere					
	Totaal	350 444 500	7 008 890,01	6 916 861,48	92 028,53	

B. RECAPITULATIE VAN DE WIJZIGINGEN DIE ZICH IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR HEBBEN VOORGEDAAN (b)**1. Nieuwe inschrijvingen**

volgnr. (c)

volgnr. (c)						

2. Overdrachten

3. Aandeelhouders weggefallen door overdracht of terugbetaling

13	particulier	289 495	5 789,90	5 766,03	0,00	terugstorting venale waarde

(a) -

(b) In de loop van het boekjaar moeten wijzigingen van het maatschappelijk kapitaal regelmatig ter kennis van de VMSW worden gebracht.

(c) Nummer van het folio in het ledenregister of in het register van aandelen op naam.

Echt en volledig verklaard,

17/04/2018

(Handtekening van 2 personen bevoegd om de vennootschap te verbinden)

Wouter Gehre
algemeen directeurFons Duchateau
voorzitter

Nr. 0403.795.657

VOL 6.8

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN**UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK
BEDRAG VOORKOMT.**

hangende geschillen
patrimonium conditiemetingen
personeelgerelateerd pensioenen

Boekjaar

317.861,91

333.333,33

777.420,86

Nr. 0403.795.657

VOL 6.9

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	25.831.638,77
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	43.090,74
Kredietinstellingen	8841	25.412.768,71
Overige leningen	8851	375.779,32
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	6.055,38
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	25.837.694,15

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	94.030.930,98
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	186.713,79
Kredietinstellingen	8842	93.550.041,52
Overige leningen	8852	294.175,67
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	94.030.930,98

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	586.052.302,79
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	765.566,50
Kredietinstellingen	8843	585.286.736,29
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	11.399.790,27
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	597.452.093,06

Nr. 0403.795.657

VOL 6.9

GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden	8921
Achtergestelde leningen	8931
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951
Kredietinstellingen	8961
Overige leningen	8971
Handelsschulden	8981
Leveranciers	8991
Te betalen wissels	9001
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021
Overige schulden	9051

Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden 9061**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming**

Financiële schulden	8922	1.713.406,90
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	1.713.406,90
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen.....	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten.....	9042	
Overige schulden	9052	

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming 9062 1.713.406,90

Codes	Boekjaar
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	1.713.406,90
8932	
8942	
8952	
8962	1.713.406,90
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	1.713.406,90

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** (post 450/3 en 178/9 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-ervallen belastingschulden	9073	
Geraamde belastingschulden	450	1.291,11

Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 en 178/9 van de passiva)

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	477.273,90

Codes	Boekjaar
9072	
9073	
450	1.291,11
9076	
9077	477.273,90

Nr. 0403.795.657

VOL 6.9

OVERLOPENDE REKENINGEN**Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.**

toe te rekenen i ann VMSW

2.238.657,09

toe te rekenen i ann Domus Flandria

22.058,46

over te dragen opbrengsten sv subsidies koopwoningen

1.619.993,77

andere toe te rekenen kosten

3.347,85

Nr. 0403.795.657

VOL 6.10

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

verhuring sociale woningen

Uitsplitsing per geografische markt

Antwerpen en omgeving

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN**Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	74.574.621,54	67.593.784,06
	74.574.621,54	67.593.784,06
740	3.733.537,94	3.565.021,63
9086	284	265
9087	256,3	239,1
9088	362.662	343.661
620	10.854.571,34	10.227.765,30
621	3.669.370,99	3.318.819,22
622	808.891,95	787.324,87
623	527.968,84	521.418,33
624		222.788,19

Nr. 0403.795.657

VOL 6.10

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	426.748,83	479.958,02
Teruggenomen	9113	411.075,45	630.175,49
Vorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	4.564.920,86	3.158.835,66
Bestedingen en terugnemingen	9116	3.613.309,16	2.861.057,41
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	5.162.993,18	5.249.504,36
Andere	641/8	539.849,84	686.807,73
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		1
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	1,7	0,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	1.124	592
Kosten voor de onderneming	617	91.784,93	34.730,01

Nr. 0403.795.657

VOL 6.11

FINANCIËLE RESULTATEN**RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN****Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

9125 3.767.064,33 3.789.380,20

Interestsubsidies

9126 6.206.341,53 4.132.333,33

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Diverse opbrengsten (bekomen kortingen, andere)

7.070,95 3.528,89

Aanbrengpremie huurwaarborgen VMSW

4.285,27 6.304,50

Moratoriumintresten belastingteruggaven

7.153,70 35.554,29

RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN**Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen** 6501**Geactiveerde interesten** 6503 130.712,90 86.746,12**Waardeverminderingen op vlottende activa**

Geboekt 6510

Teruggenomen 6511

Andere financiële kosten

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen 653

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen 6560

Bestedingen en terugnemingen 6561

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

bankkosten

3.723,46 3.713,36

negatieve afrondingsverschillen

9,22 14,11

Nr. 0403.795.657

VOL 6.12

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	7.070.375,85	12.078.870,21
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	7.070.375,85	12.078.870,21
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	151.897,45	51.486,91
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	6.684.987,74	11.799.141,16
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	233.490,66	228.242,14
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	2.142.148,64	146.367,27
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	2.142.148,64	146.367,27
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	2.097.353,17	114.736,39
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	44.795,47	31.630,88
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	6691		

Nr. 0403.795.657

VOL 6.13

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	1.291,11
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	1.291,11
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Geraamde belastingssupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	9139	
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	

Codes	Boekjaar
9134	1.291,11
9135	1.291,11
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties	9141	652.846,07
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	652.846,07
Passieve latenties	9144	1.285.214,45
Uitsplitsing van de passieve latenties		

Codes	Boekjaar
9141	652.846,07
9142	652.846,07
9144	1.285.214,45

BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	919.536,45	526.881,74
Door de onderneming	9146	6.063.567,94	5.829.693,89

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing	9147	2.556.980,69	2.464.801,69
Roerende voorheffing	9148		

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	919.536,45	526.881,74
9146	6.063.567,94	5.829.693,89
9147	2.556.980,69	2.464.801,69
9148		

Nr. 0403.795.657

VOL 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	
Maximumbedrag ten belopen waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	3.764.483,80
Bedrag van de inschrijving	9171	2.235.829,11
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	
Bedrag van de inschrijving	9172	
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	

	Codes	Boekjaar
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
aankoop grond Jos Van Geellaan te Deurne, ruilovereenkomst, uit te voeren 2018-2019		3.150.000,00
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	
Verkochte (te leveren) goederen	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	

Nr. 0403.795.657

VOL 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

Boekjaar

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Boekjaar

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIENEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN en die niet in de resultatenrekening of balans worden weergegeven

Boekjaar

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

Nr. 0403.795.657

VOL 6.14

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)**

Boekjaar

Nr. 0403.795.657

VOL 6.16

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN**

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

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

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	13.100,00
95061	
95062	6.500,00
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

Nr. 0403.795.657

VOL 6.19

WAARDERINGSREGELS

1. Regels betreffende de waarderingsregels in de inventaris, de vaststellingen en de aanpassing van de afschrijvingen, waardeverminderingen
2. Meerwaarden op verkopen
3. Ontvangen kapitaal, huur en intrestsubsidies
4. Voorzieningen voor risico's en kosten
5. Pensioenfondsen

1. Waarderingsregels activa

=====

Afschrijvingsritmes

Volgens de wetgeving wordt vanaf 2003 pro rata temporis afschrijving op activa toegepast.

I.V.A

Licenties / software:

Investeringsbedrag: afhankelijk van het project waarbij licenties, opleiding, implementatie mee worden geïnvesteerd

Afschrijvingstermijn 3 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 33% lineair

M.V.A.

A. TERREINEN EN GEBOUWEN

GRONDEN - TERREINEN

De aanschaffingswaarde wordt bepaald op basis van de aankoopprijs, inclusief notariskosten.

Bij aankoop van gebouwen wordt de grondwaarde bepaald a.d.h.v. de prijsopgave van de notaris, of indien geen waarde bepaald, 1/6 van de volledige aankoopprijs grond en gebouw, voorgeschreven volgens de richtlijnen van de VMSW.

De gronden in erfpacht worden afgeschreven over een periode, gelijklopende met de erfpachtperiode.

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw. In de aankoopprijs of de waarde van opbouw zijn de intercalaire intresten op ontleende bedragen begrepen (voor zover van toepassing) die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

GEBOUWEN

In het kader van het Ministeriele Besluit van 19 maart 2012 inzake boekhoudkundige waarderingsregels werden de afschrijvingsritmes van de bestaande gebouwen van vóór 2010 gewijzigd volgens de mogelijkheden binnen dit besluit. De wijziging werd in de Raad van Bestuur van 29/11/2011 goedgekeurd.

- Opgeleverde nieuwbouw, integrale renovaties en aangekochte gebouwen vanaf 2011: afschrijvingstermijn 33 jaar - jaarlijks afschrijvingsritme 3,03% lineair

- Verhuurde woningen en garages, gebouwd en opgeleverd vóór 1997: tot 2010: 66 jaar op basis van een progressief (volgens afschrijvingstabel VMSW) of lineair afschrijving à rato van 1,5% / jaar.

Vanaf boekjaar 2011 wordt deze afschrijvingstermijn omgezet naar 50 jaar aan 2% lineair.

Voor de gebouwen waarvan de afschrijving reeds 50 jaar of meer bedraagt, werd een éénmalige afschrijving genomen van de nog resterende netto boekwaarde.

Bij gebouwen waarvan de afschrijvingstermijn tot en met 2010 minder dan 50 jaar bedraagt, wordt het afschrijvingsritme voor het resterende saldo verdeeld over maximum 50 jaar, inclusief de voorbije afschrijvingsperiode.

- Verhuurde woningen gebouwd en opgeleverd vanaf 1997: 50 jaar op basis van een progressieve (volgens afschrijvingstabel VMSW) of lineair afschrijving à rato van 2% / jaar.

De nog lopende progressieve afschrijvingen worden per 2011 lineair afgeschreven over 50 jaar.

- Gehuurde gebouwen met alternatieve financieringen: volgens duurtijd contract met een maximum van 50 jaar.

- Afzonderlijk gebouwde garages: lineair over 33 jaar of indien bij gebouw horende over hetzelfde afschrijvingsritme van dit gebouw.

- Renovatie van gehuurde gebouwen (huurcompensatie) vanaf het jaar van de 1e verhuur van de gerenoveerde woningen t.e.m. het jaar van de einddatum van de huurovereenkomst.

Onderdelen van de gebouwen:

Infrastructuurwerken: lineair - 33 jaar

Moderniseringswerken die werden gerealiseerd na 1996 tot en met 2010: lineair over een periode van 15 of 33 jaar, naargelang de aard van het werk.

Dakvernieuwing: lineair - 20 jaar; vanaf 2011 lineair - 33 jaar

Installaties voor centrale verwarming: lineair - 30 jaar; vanaf 2011 lineair - 33 jaar

Hoogspanningscabines (andere gebouwen) lineair - 30 jaar.

Liften: lineair - 30 jaar; vanaf 2011 lineair - 33 jaar

Bad en waterverwarmers: lineair - 10 jaar; vanaf 2011 lineair - 15 jaar

Keukentoeestellen: lineair - 10 jaar; vanaf 2011 lineair - 15 jaar

Installatie voor radio- en Tv-ontvangst - kabelaansluitingen: lineair - 10 jaar

Vernieuwing van elektriciteit en gas: lineair - 15 jaar

Renovatie vloeren: lineair - 10 jaar

Aanpassingen KB norm (liften, elektriciteit, dakisolatie): lineair - 15 jaar

Andere waarderingsregels inzake gebouwen en aanpassingswerken van voor de fusie 2008:

Werkhuizen & administratieve gebouwen: voor 2011 volgens de afschrijvingsritmes voorzien bij de fusiemaatschappijen; vanaf 2011:



Nr. 0403.795.657

VOL 6.19

WAARDERINGSREGELS

lineaire afschrijving over 50 jaar, moderniseringswerken over 33 jaar
 Afzonderlijke garages, niet toebehoren bij gebouw te Deurne: 20 jaar
 Vernieuwing daken Deurne-Wilrijk-Hoboken: werden voor 1/2 geïnvesteerd: lineair - 15 jaar
 Installaties centrale verwarming en liften te Hoboken: 26 jaar
 Keuken en badkamervernieuwing van voor 1998: lineair - 30 jaar (Deurne-Wilrijk)
 Keuken en badkamervernieuwing vanaf 1998: lineair - 15 jaar (Deurne-Wilrijk-Hoboken)
 Installaties voor centrale verwarming: vanaf 1985 over 20 jaar en vanaf 1990 over 15 jaar (DGW)
 Huisvesting: Voor het vaststellen van de afschrijvingstoevoeging voor een bepaald moderniseringswerk, uitgevoerd vóór 1997, wordt het aantal jaren beschouwd welke het item dat gemoderniseerd werd, verwijderd is van zijn zesenzestigste afschrijvingsjaar: de kostprijs van het betreffende moderniseringswerk wordt vervolgens gedeeld door dit aantal jaren om te komen tot de jaarlijks toe te voegen afschrijvingsdotatie;
 Vanaf 2011 is dit niet meer van toepassing en worden moderniseringswerken afzonderlijk afgeschreven volgens de modaliteiten, opgelegd in de bijlage van het nieuwe M.B. van 19 maart 2012 hoger vermeld (onderdelen gebouwen).

Geproduceerd vast actief:

Er worden jaarlijks 1,5% toezichtskosten geboekt als "geproduceerd vast actief" op de jaarinvesteringen van gebouwen in opbouw (bouwkost van nieuwbouw - renovaties - aanpassingen technieken)

Desactivering:

Overeenkomstig instructies van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen hieromtrent, meegedeeld in twee brieven (vanwege laatstgenoemde) d.d. 18 april 2005 en 17 februari 2006, hebben met ingang van 2005- werken in onroerende staat die als investering worden beschouwd en die erop gericht zijn bepaalde delen van een woning te vervangen of te vernieuwen steeds tot gevolg dat een desactivering wordt verricht van het vervangen of vernieuwde gedeelte of onderdeel, volgens de modaliteiten voorgeschreven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Voorheen werd deze richtlijn enkel toegepast op vervangen of vernieuwde lift- en verwarmingsinstallaties.

B. WERKPLAATSMACHINES, KANTOORMATERIAAL, MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIAAL

Ingevolge de beslissing van de Raad van Bestuur inzake gelijkshakeling van waarderingsregels n.a.v. de fusie, volgen sinds 2010 de bestaande als nieuwe investeringen van MVA (rekeningen 23 en 24) per item hetzelfde afschrijvingsritme.

Ingevolge de beslissing van de Raad van Bestuur van 8 juni 2011 werden de voorwaarden voor het al dan niet investering van materialen vastgelegd:

- technisch werk materiaal: minimaal € 2.500 (incl. btw) - levensduur minimaal 5 jaar;
- bureaubenodigheden of meubilair: minimaal € 1.000 (incl. btw) - levensduur minimaal 5 jaar
- inrichting magazijn Jan Denucéstraat: minimaal € 2.500 (incl. btw) - levensduur minimaal 5 jaar.

De afschrijvingsritmes:

- Werkplaatsmachine: lineair - 5 jaar
- Kantooruitrusting: lineair - 5 jaar
- Kantooruitrusting gehuurde kantoor: lineair - volgens duurtijd contract
- Meubilair: lineair - 10 jaar
- IT hardware materiaal: lineair - 4 jaar
- Rollend materieel nieuw: lineair - 5 jaar
- Rollend materiaal tweedehands: lineair - 2 jaar
- Inrichting magazijn: 10 jaar

VOORRADEN

De voorraden grond- en hulpstoffen, alsook de materialen worden gewaardeerd aan aankoop prijs en bedraagt 1.440.380 per 31 december 2017.

De voorraad koopwoningen, inclusief gronden bedraagt € 10.356.368 gewaardeerd tegen boekwaarde op 31 december 2017.

SCHULDEN EN SCHULDVORDERINGEN

Schulden en schuldvorderingen zijn opgenomen tegen het nog verschuldigd bedrag.

WAARDERINGSREGELS DEBITEUREN

Een schuld wordt pas definitief afgeboekt wanneer ook de volledige afrekeningen huurlasten en centrale verwarming van de vertrokken huurder werden verwerkt.

Dit is ten laatste 2 jaar na het vertrek van de huurder.

Per jaar worden de definitieve afboekingen en waardevermindering als volgt opgenomen in de boekhouding:

1. Openstaande schuld > 2 jaar: 100% afboeking van dubieuze debiteuren naar 0-rekening.
2. Openstaande schuld > 1 jaar < 2 jaar: 100% waardevermindering en overboeking naar dubieuze debiteuren.
3. Openstaande schuld < 1 jaar: 0% waardevermindering - vertrokken huurder

Deze toepassing volgt het goedgekeurde voorstel van waardeverminderingen en definitieve afschrijvingen van oninbare achterstallen van vertrokken huurders.

Uitzonderingen:

- Schulden van huurders die werden uitgedreven wegens huurachterstal worden reeds in het eerste jaar mee dubieus opgenomen.
- Dubieuze debiteuren die een afbetalingsplan volgen, blijven dubieus opgenomen ongeacht de leeftijd van de schuld (vanaf 2013).
- Onbeheerde nalatenschappen, verworpen erfenissen, of bejaarden opgenomen in ocmw zonder gelden, onmiddellijk afboeking en opvolging via 0-rekening niet van toepassing.

Zittende huurders 2017: De totale vordering op de zittende huurders wordt beschouwd als volledig inbaar. Deze bedraagt € 814.043

2. Meerwaarde op verkopen

Nr. 0403.795.657

VOL 6.19

WAARDERINGSREGELS

=====

De meerwaarden op verkopen € 6.684.988, gerealiseerd in 2017, werden integraal opgenomen in het resultaat.

3. Kapitaalsubsidies & Huursubsidies & intrestsubsidies

=====

Kapitaalsubsidies

Het totale bedrag aan toegekende kapitaalsubsidies bedraagt op 31 december 2017: € 176.503.092

Kapitaalsubsidies aangerekend op het resultaat van het boekjaar: € 5.587.357

Huursubsidies

Domus Flandria projecten:

De geraamde huursubsidies voor 2017, inclusief de nacalculatie 2016 bedragen € 116.131 . De effectieve ontvangsten, inclusief achterstallige, bedragen € 159.450.

De geraamde tegemoetkomingen voor 2017, inclusief de nacalculatie 2016, bedragen € 539.881 . De effectieve ontvangsten, inclusief achterstallige, bedragen € 648.542.

Deze subsidies zijn aflopend.

Eenmalige subsidie Vlaams Gewest: € 1 232.561

Intrestsubsidies:

Leningen onder vorm van NFS3:

Onder de nieuwe financieringsvorm van toepassing vanaf 2013 werd een totaalbedrag van € 4.373.171 ontvangen.

4. Voorzieningen voor risico's en kosten:

=====

Grote onderhoud en herstellingswerken:

Er werd een nieuwe planning opgemaakt voor de periode 2017-2026. De totale voorziening bedraagt € 18.550.000. een aangroei van € 1.500.000

Juridische dossiers:

Drie dossiers kenden een definitieve uitspraak en andere dossiers werden aangepast aan de actuele stand van zaken.

- Venezuelastraat dossier: 277.641

Milieuverplichtingen:

- Plankenbergstraat: voorziening sanering: € 852.358

- nieuw dossier: Van Kerckhovestraat: voorziening sanering: € 209.500

belangrijkste personeelskosten:

- voorziening rendementsverlies groepsverzekering en pensioenfondsen: € 725.421

belangrijkste andere kosten:

- conditiemeting patrimonium over 3 jaar : € 333.333

5. Pensioenfondsen

=====

Betreffende pensioenfonds Huisvesting:

De IBP is een gesloten fonds: geen nieuwe aansluitingen, geen aangroei aansluitingsjaren.

het financieringsplan, van kracht per 1.1.2015, wordt opgesteld met een financiering vanwege de bijdragende onderneming van EUR 127.000 per jaar om de stresstest van behoud 110% dekkingsratio te voldoen.

Het schema van het financieringsplan wordt opgesteld voor 7 jaren.

Het financieringsplan dient om de 3 jaren te worden geëvalueerd en eventueel herzien.

Het balanstotaal 2017 bedraagt € 8.016.973 bestaande uit sociale voorziening van € 319.813 en een technische voorziening van € 7.668.981

en overige schulden.

De bijdrage tot uitvoering van het financieringsplan door Woonhaven bedroeg € 175.447.

Betreffende pensioenfonds Onze Woning:

De IBP is een gesloten fonds: geen actieven, geen nieuwe aansluitingen, geen aangroei aansluitingsjaren.

Een financieringsplan, van kracht per 1.1.2015, wordt opgesteld met een financiering vanwege de bijdragende onderneming van EUR 35.000 per jaar boven de minimale financiering (voortvloeiend uit de vordering op de bijdragende onderneming) om de stresstest van behoud 110% dekkingsratio te voldoen.

Het schema van het financieringsplan wordt opgesteld voor 6 jaren.

Het financieringsplan dient om de 3 jaren te worden geëvalueerd en eventueel herzien.

Het balanstotaal 2017 bedraagt € 1.703.018 schuld bestaande uit de technische voorziening van € 1.622.587 en overige over te dragen opbrengen en toe te rekenen kosten.

De gewaarborgde LT-schuld van Woonhaven verminderde met € 265.868 en bedraagt € 199.545

De bijdrage tot uitvoering van het financieringsplan door Woonhaven bedroeg € 64.647.

Nr. 0403.795.657

VOL 7

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

JAARVERSLAG

Voorwoord directiecomité

=====

Sinds we in 2014 startten met het huidige directiecomité was het onze ambitie om sterk in te zetten op wat we belangrijk vinden voor sociale huisvesting in Antwerpen:

1. Goede kwalitatieve en betaalbare woningen
2. Leefbare gebouwen en wijken
3. Een financieel gezonde en organisatorisch sterke organisatie
4. Tevreden en goed geïnformeerde huurders en kandidaat-huurders

Vandaag kunnen we alleen maar tevreden terugblikken. Om te beginnen zijn er op vier jaar tijd 29 projecten gerealiseerd, goed voor 1.227 nieuwe kwalitatieve woningen. Dat zijn nieuwbouwprojecten, vervangbouwprojecten en doorgedreven renovaties. En dan nog is het niet gedaan, want eind 2017 waren we op 19 bouwerven in Antwerpen nog volop aan het bouwen aan 1.176 nieuwe kwalitatieve woningen. Dat betekent dat we op vier jaar tijd maar liefst 14% van het patrimonium vernieuwd hebben of dat de vernieuwingsoperatie lopende is. En dan zwijgen we nog over de tientallen kleinere technische renovaties waarbij we vaak de gebouwen energie-efficiënter hebben gemaakt. Maar het is niet alleen dat, we zorgen er ook voor dat die 17.861 woningen onderhouden worden. Daarvoor hebben we dan ook een grote ploeg bewaakte technici in dienst om bij onze huurders de nodige herstellingen uit te voeren, herstellingen die gebeuren tegen betaalbare prijzen.

Ook inzetten op de leefbaarheid in en rond onze gebouwen is van in het begin een speerpunt voor ons geweest als bestuur. In 2017 heeft dat zich vertaald in de oprichting van een aparte directie Integrale Leefbaarheid waarbij we alle diensten die expliciet aan leefbaarheid werken, gecentraliseerd hebben. De leefbaarheidsmedewerkers, wijktoezichters, conciërges en netwerkers hebben eind 2017 het gezelschap gekregen van administratieve medewerkers die focussen op het opsporen van fraude onder huurders. Al die diensten, aangevuld met de ondersteuning van de sociale dienst en huurdersadministratie, werken zo integraal samen aan de leefbaarheid in onze gebouwen. Vertrekkend vanuit een kansenbeleid voor onze huurders, maar streng wanneer het moet. Zoals elk bestuur willen we dat onze organisatie financieel gezond is en dat er een sterke organisatie achter de schermen staat. Aangezien we dit jaar opnieuw met een positief bedrijfsresultaat afsluiten, te verklaren door de woningen die we verkocht hebben, lijken we als organisatie financieel gezonder te zijn, maar dat enthousiasme moeten we temperen. Als organisatie leiden we nog steeds structureel verlies. Ons gecumuleerd verlies is de voorbije jaren wel gedaald, maar zolang er niet gesleuteld wordt aan het financieringsmodel, blijven maatschappijen die werken in gemeentes met veel lage inkomens het moeilijk hebben. De minister van Wonen heeft ons in 2017 extra middelen gegeven waarvoor we dankbaar zijn, maar er moet iets structureels veranderen.

Tot slot stellen we als organisatie niets voor als onze klanten niet tevreden zijn over onze werking. Daarom kijken we continu hoe we onze dienstverlening kunnen verbeteren. We zijn hierbij ook al onze medewerkers bijzonder dankbaar voor hun dagelijkse inzet om voor 33.651 Antwerpenaren van onze woningen hun thuis te maken en de 16.632 gezinnen op onze wachtlijst goed te informeren.

Het directiecomité

Resultaat 2017

=====

De te bestemmen winst van het boekjaar 2017 is € 2.039.231,08.

Het resultaat wordt gekenmerkt door enerzijds de meerwaarde van € 6,7M op verkopen en de eenmalige overheidssubsidie van € 1,2M en anderzijds werd er meer geïnvesteerd in vernieuwing en verbetering van de gebouwen. De afschrijvingen op gebouwen stijgen met € 1M door de opleveringen van verschillende projecten in 2017. Bovendien is er een uitzonderlijke afschrijving van € 2M van nog openstaande boekwaardes van integraal gerenoveerde gebouwen, alsook van verkopen.

De winst van 2017 wordt bij het overgedragen resultaat toegevoegd. Het gecumuleerde overgedragen resultaat (verlies) vermindert en bedraagt - € 7.861.850.

De boekhoudkundige waarde van het patrimonium bedraagt € 821M, waarvan € 76,5M projecten in opbouw, een groei van € 54,8M t.o.v. 2016. De overige investeringen zijn samen goed voor € 2,4 M.

De voorziening groot onderhoud en herstel 2018-2027 kent een aangroei van €1,5M en heeft een totaalbedrag van € 18,55M.

De stockvoorraad materiaal en materieel voor herstellingen van de gebouwen en individuele appartementen bedraagt € 1,4M.

De openstaande leninglast bedraagt € 680M (2016: € 630M). De overige lange termijnschuld betreft de huurwaarborgen (€ 11,2M) en schuld tov pensioenfondsen (€ 0,2M).

De liquiditeitspositie, exclusief beheerde waarborgen, is verder versterkt en bedraagt € 52M. De verkoop van huur en koopwoningen, alsook extra subsidies zorgen voor de positieve cashflow.

Het eigen vermogen stijgt met € 3,5M. Er is het goede resultaat met een winstcijfer van € 2M dat zorgt voor de verdere afbouw van het overgedragen verlies. Ook de kapitaalsubsidies stijgen opnieuw door nieuwe impulsen voor energiebesparende maatregelen (€ 1,5M). Het netto bedrijfskapitaal bedraagt € 10,5M (2016: 14,5M). De leningen stijgen in verhouding tot het VA en EV met 0,42% .

De netto huur 2017 (exclusief huurlasten) bedraagt €50M, een stijging van € 1,2M (+2,5%) t.o.v. 2016. Het eerste koopproject Groen Zuid te Hoboken van 3 lopende erven werd opgeleverd in 2017 en de eerste 26 woningen werden verkocht met een omzet van € 6,5M. Er werden ook nog eens 16 eengezinswoningen verkocht met een totale omzet van € 2M. In het lopende masterplan project Jos Van Geellaan te Deurne werd een grond verkocht aan AZ Monica voor € 3M. Het betreft een akte van ruil. Woonhaven zal voor dezelfde waarde een

Nr. 0403.795.657

VOL 7

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

grond in eigendom verwerven van AZ Monica. De openstaande vordering van € 3M wordt met gesloten beurzen afgehandeld en is voorzien in 2019. Tussen Woonhaven en AZ Monica loopt momenteel een gebruikovereenkomst tot aan datum van ruilakte. In totaal werd € 6M bedrijfssubsidies ontvangen van Vlaams Gewest en de stad Antwerpen.

De aankoop van stockmateriaal, inclusief de voorraadwijzigingen, bedraagt € 1,2M.

De onderhoudskosten groot en klein bedragen in totaliteit € 9,1M waarvan 2,7M aan onderhoudscontracten ten laste van de huurders. Er werd tevens met eigen middelen geïnvesteerd in vernieuwing en verbetering van het patrimonium voor € 1,6M.

Door de vele investeringen stijgen ook de afschrijvingen jaarlijks. In 2017 is er een totale afschrijving van bijna € 29M (excl. uitzonderlijke afschrijvingen) tov € 27,8M in 2016.

bestemming van het resultaat:

De jaarrekening 2017 van Woonhaven Antwerpen sluit af met een balanstotaal van € 831.931.246 en een winst van € 2.039.231.

Verklaring Deugdelijk bestuur 2017

=====

Woonhaven Antwerpen cvba met sociaal oogmerk die werkt als autonome vennootschap, erkend onder nummer 114 door de Vlaamse Regering (Vlaamse Maatschappij voor Sociale Huisvesting) en die beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaams Woonbeleid.

Woonhaven Antwerpen werkt aan volgende doelstellingen

De woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in het lokale woonstructuur.

Het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of zo nodig te slopen en te vervangen

Gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten.

Vennootschapskapitaal en aandeelhouderschap.

Het vennootschapskapitaal is vastgesteld op € 7.008.890, vertegenwoordigd door 289.495 aandelen met een nominale waarde van € 0,02. Elke aandeelhouder heeft een minimum van 125 aandelen. Het kapitaal is voor 98% volstort. De statutaire bepalingen inzake overdracht van aandelen: de aandelen mogen slechts worden overgedragen aan een vennoot of aan een derde met de voorafgaande toestemming van de Raad van Bestuur.

Aandeelhoudersstructuur op balansdatum

In 2017 werden de private aandeelhouders aangeschreven met de vraag of zij hun aandelen wensen over te dragen aan de vennootschap. 13 van de 29 private aandeelhouders hebben positief geantwoord.

Aandeelhouders	%	Aantal aandelen	Kapitaal
Vlaams Gewest	0,87%	3 050 807	61 016,14
Provincie Antwerpen	1,26%	4 420 182	88 403,64
Stad Antwerpen	92,11%	322 802 6436	456 052,86
OCMW Antwerpen	5,65%	19 809 750	396 195,00
Particulieren en andere (16)	0,10%	361 118	7 222,37

Commissaris:

In 2017 beliep de vergoeding van de Commissaris voor audit en niet-auditdiensten een totaal van € 19 600. De niet-auditdiensten bedroegen € 6 500 voor een controle opdracht inzake btw.

De regels i.v.m. de uitoefening van het stemrecht staat vermeld in artikel 39 van de Statuten. Met uitzondering van de openbare besturen, mag niemand deelnemen aan de stemming met meer dan een tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Art. 164 bis, 6de van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

Art. 661, 6de van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van de Vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001

Gelet op het artikel 32 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 29/05/2015 en gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 30/06/2015 onder nummer 15092482 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris dat tijdens het dienstjaar 2017 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd zijn voor de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium. Het gaat hier over een totaalbedrag van € 9.147.499.

Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw, renovatie en verbeteringswerken, alsook aankoop van gronden of gebouwen om tegemoet te komen aan onze kandidaat-huurders. 499 nieuwe woningen werden in 2017 opgeleverd. De vraag voor het huren van een sociale woning overtreft ruimschoots het aanbod. Op de wachtlijst staat er per 31/12/2017 19.935 gezinnen waarvan 16.632 externen en 3.055

Nr. 0403.795.657

VOL 7

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

zittende huurders die wensen te verhuizen.

De totale investering 2017 bedraagt € 48.988.140 (lopende projecten en verbeteringswerken bestaand patrimonium).

Er werd op toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed. De loonkost bedraagt € 15.860.803 (grootboekrekening 62).

De werkingskosten belopen € 1.053.695 (grootboekrekening 610).

Een gebouw en 16 ééngezinswoningen werden verkocht voor een totale meerwaarde van € 6.658.092. Er werden ook 26 koopwoningen verkocht met een opbrengst van € 1.271.592. Beide bedragen worden aangewend voor nieuwe investeringen in de opbouw en of renovatie van sociale huurwoningen.

Commentaar op de jaarrekening en de positie en ontwikkeling van de vennootschap (artikel 96 Wetboek van Vennootschappen)
In de toepassing van het gewijzigde artikel 96 van het Wetboek van Vennootschappen is de Raad van Bestuur van mening dat zich geen andere bijzondere risico's voordoen dan opgenomen in de voorziening in de nabije toekomst die het resultaat of de continuïteit van de onderneming negatief zouden beïnvloeden.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Door de ouderdom van het patrimonium zijn heel wat gebouwen toe aan zware renovatiewerken of afbraak (vervangbouw). Bestaande woningen binnen het patrimonium worden ook meer grondiger hersteld. Hierdoor kunnen de woningen niet altijd onmiddellijk verhuurd worden. Leegstand zorgt voor minderinkomsten uit verhuringen. De staat van het patrimonium wordt systematisch in kaart gebracht via een methode van conditiemeting.

Het risico op wanbetaling vanwege de huurder trachten we te minimaliseren door strikte procedure.

De verzekerbare risico's worden afdoende verzekerd.

Informatie omtrent belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar plaatsvonden

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die impact hebben op het resultaat van 2017 en de vennootschap zet haar activiteiten op een consistente manier verder.

Gebruik van financiële instrumenten

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten zoals bedoeld in artikel 96,8° van het Wetboek van Vennootschappen.

Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk zouden kunnen beïnvloeden

n.v.t.

Onderzoek en ontwikkeling

n.v.t.

Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren in het buitenland.

Verwerving van eigen aandelen

n.v.t.

Belangenconflict

Gedurende het boekjaar werden geen beslissingen genomen die vallen onder de toepassing van artikel 259 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

Verantwoording van de waarderingsregels (going concern)

Uit de resultatenrekening van de voorbije boekjaren staat een verlies van € 9.901.081. Het resultaat van het boekjaar 2017 geeft een winst van € 2.039.231. Het gecumuleerd verlies op 31 december 2017 bedraagt € 7.861.850.

Rekening houdend met de aangelegde reserves en het gevormde eigen vermogen in het verleden heeft de onderneming geen voorafgaande zichtbare structurele problemen en lijken de waarderingsregels vanuit de going-concern verantwoord.

De Raad van Bestuur wijst op het specifieke karakter van de vennootschap inzake waarderingsregels en financiering. Ingevolge haar erkenning door de Vlaamse Maatschappij voor Sociale Huisvesting en hieruit vloeiende verplichtingen en richtlijnen.

Kwijting

De Raad van Bestuur verzoekt aan de Algemene Vergadering kwijting te willen verlenen aan de bestuurders voor hun werking en aan de commissaris voor het uitoefenen van zijn mandaat tijdens het afgelopen jaar.

Remuneratieverslag

=====

1. Opbouw remuneratieverslag

Bestuurders:

De bestuurdersvergoeding is geregeld via de opgelegde regels van de Vlaamse Overheid (Wet van 3 september 2017 - art.4 - BS 11 september 2017). Het is de algemene vergadering die binnen dit kader beslist over de bezoldiging van het mandaat van een bestuurder.

Nr. 0403.795.657

VOL 7

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG**Directiecomité**

Het directiecomité is samengesteld uit de vertegenwoordiging van 4 leden van de Raad van Bestuur en het managementteam. Enkel de 4 leden van de Raad van Bestuur, binnen het directiecomité zijn stemgerechtigd.

De voorzitter van de Raad van Bestuur is tevens de voorzitter van het directiecomité. Het directiecomité heeft een 1ste, 2de en 3de ondervoorzitter.

De Raad van Bestuur bepaalt de vergoeding van de leden van het directiecomité, binnen het kader van het opgelegde regels van de Vlaamse regering inzake vergoedingen.

Auditcomité

Het auditcomité bestaat uit alle leden van de Raad van Bestuur en komt samen wanneer vereist onder leiding van het voorzitterschap van een lid van de Raad van Bestuur. De voorzitter van het Auditcomité is altijd verschillend van de voorzitter van de Raad van Bestuur. De vergadering wordt gehouden in aanwezigheid van een extern gespecialiseerd consultant, afhankelijk het onderwerp van de agenda.

Algemeen directeur

De Raad van Bestuur beslist i.v.m. de benoeming, remuneratie en ontslag van de algemeen directeur.

Managementteam

Het managementteam bestaat uit de algemeen directeur, directeur patrimonium, directeur integrale leefbaarheid en directeur huurders en kandidaat-huurders.

2. Het gehanteerde remuneratiebeleid 2017**Bestuurders**

Zoals bepaald in de Statuten, ontvangen de individuele bestuurders een bestuurdersvergoeding welke wordt betaald tijdens het desbetreffende boekjaar. De zitpenning 2017 is bepaald op € 150 per aanwezigheid in de vergadering.

Bestuurders die lid zijn van een gespecialiseerd comité krijgen daarvoor geen bijkomende vergoeding.

remuneratie 2017 bestuurder per lid

Naam	bruto 2017
DUCHATEAU Alfons voorzitter	€ 4 050,00
IDES Hans 1ste ondervoorzitter	€ 3 300,00
BORGINON Fons 2de ondervoorzitter	€ 4 050,00
LEYS Karina 3de ondervoorzitter	€ 3 750,00
BILSEN GUY bestuurder	€ 1 500,00
BRYDENBACH Elke bestuurder	€ 1 200,00
BUNGENEERS Luc bestuurder	€ 1 350,00
DE VROEY Paul bestuurder	€ 1 350,00
DOGGE David bestuurder	€ 1 500,00
GEORGE Luc bestuurder	€ 1 350,00
LANJRI Nahima bestuurder	€ 450,00
MATHEUSSEN Kris bestuurder	€ 1 500,00
TALHAOUI Fauzaya bestuurder	€ 900,00
VAN ACKER Philip bestuurder	€ 1 050,00
VAN DE POEL Dirk bestuurder	€ 750,00
VERECKEN Kevin bestuurder	€ 1 050,00
VRINTS Martine bestuurder	€ 1 050,00
WUYTS Marita bestuurder	€ 1 500,00

Algemeen directeur en managementteam

De algemeen directeur en het managementteam ontvangen geen extra vergoeding voor het bijwonen van de vergaderingen van de Raad van Bestuur en het Directiecomité.

De remuneratie van de algemeen directeur en het managementteam voor de uitoefening van hun functie, bestaat uit een vaste bezoldiging en is gebaseerd op de vastgelegde loonbarema's binnen de Vlaamse Overheid.

Behalve deze bezoldigingen zijn er nog extra legale voordelen. De algemeen directeur en het managementteam neemt - zoals elke medewerker van de onderneming - deel aan een groeps en hospitalisatieverzekering, gewaarborgd inkomen. Andere voordelen zijn bedrijfswagen, gsm gebruik met splitbill regeling en gebruik van laptop. Voor de algemeen directeur is tevens thuis internetaansluiting en een forfaitaire onkostenvergoeding voorzien.

Contractuele bepalingen van aanwervings en vertrekregelingen

De contractuele bepalingen van aanwervings en vertrekregelingen voorzien niet in enige specifieke compensatiemaatregelen, andere dan de wettelijke opzegtermijnen in geval van vervoegde beëindiging.

Wouter Gehre

Nr. 0403.795.657

VOL 7

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG**

Fons Duchateau
algemeen directeur
voorzitter

8 mei 2018.

MOORE STEPHENS

Audit

Schaliënstraat 3
B-2000 Antwerpen
T +32 (0)3 210 91 50
F +32 (0)3 210 91 58
www.moorestephens.be

Aan de algemene vergadering
der vennoten van
Woonhaven Antwerpen CVBA - VSO
Jan Denucéstraat 23
2020 ANTWERPEN

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP "WOONHAVEN ANTWERPEN" CVBA-VSO OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017 (JAARREKENING)

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap "Woonhaven Antwerpen" CVBA – vennootschap met sociaal oogmerk (VSO) (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 31 mei 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op voordracht van de ondernemingsraad. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap "Woonhaven Antwerpen" CVBA-VSO uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 897.356.411 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 2.041.178.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

MOORE STEPHENS

Woonhaven Antwerpen CVBA-VSO – Verslag Commissaris 31/12/2017 – p. 2/5

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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



MOORE STEPHENS

Woonhaven Antwerpen CVBA-VSO – Verslag Commissaris 31/12/2017 – p. 3/5

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

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

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



*
*

MOORE STEPHENS

Woonhaven Antwerpen CVBA-VSO – Verslag Commissaris 31/12/2017 – p. 4/5

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- 2017 in woord en beeld (ondersteunende diensten);
- 2017 in projecten (gedeeltelijk);

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

MOORE STEPHENS

Woonhaven Antwerpen CVBA-VSO – Verslag Commissaris 31/12/2017 – p. 5/5

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

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

Antwerpen, 15 mei 2018.

Moore Stephens Audit BV CVBA,
Commissaris,
vertegenwoordigd door:



Wim Rutsaert,
Bedrijfsrevisor.



Johan Van Mieghem,
Bedrijfsrevisor.

Nr. 0403.795.657

VOL 10

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1001	195,9	138,6	57,3
Deeltijds	1002	81,3	34,5	46,8
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	256,3	165,5	90,8

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1011	284.797	203.291	81.506
Deeltijds	1012	77.865	34.852	43.013
Totaal	1013	362.662	238.143	124.519

Personeelskosten

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1021	12.407.311,62	8.882.854,15	3.524.457,47
Deeltijds	1022	3.453.491,50	1.521.472,23	1.932.019,27
Totaal	1023	15.860.803,12	10.404.326,38	5.456.476,74

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1033			

Tijdens het vorige boekjaar

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	239,1	155,0	84,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	1013	343.661	223.404	120.257
Personeelskosten	1023	14.855.327,72	10.136.085,95	4.719.241,77
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Nr. 0403.795.657

VOL 10

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	206	78	264,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	202	78	260,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113	4		4,0
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	146	34	172,6
lager onderwijs	1200	19	2	20,6
secundair onderwijs	1201	96	26	116,2
hoger niet-universitair onderwijs	1202	19	5	23,0
universitair onderwijs	1203	12	1	12,8
Vrouwen	121	60	44	91,4
lager onderwijs	1210	3	4	5,4
secundair onderwijs	1211	29	29	49,6
hoger niet-universitair onderwijs	1212	19	5	23,0
universitair onderwijs	1213	9	6	13,4
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	4		4,0
Bedienden	134	102	41	133,3
Arbeiders	132	99	37	125,7
Andere	133	1		1,0

Nr. 0403.795.657

VOL 10

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	0,7	1,0
151	381	743
152	18.755,46	73.029,47

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	52	1	52,5
210	28	1	28,5
211	20		20,0
212			
213	4		4,0

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere redenen

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	31	3	33,4
310	10	3	12,4
311	21		21,0
312			
313			
340	2	2	3,6
341			
342	2	1	2,8
343	27		27,0
350			

Nr. 0403.795.657

VOL 10

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	129	5811	78
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	2.405	5812	1.782
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)..	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	