



**VLABINVEST
WONEN EN ZORG
VLAAMS-BRABANT**

Jaarrekening BBC 2019

Inhoud

I.	Beleidsnota	4
i.	Doelstellingenrealisatie.....	4
ii.	Doelstellingenrekening: J1.....	10
iii.	De financiële toestand: J5.....	11
II.	Financiële nota	13
i.	Exploitatier rekening: J2.....	13
ii.	Investeringsrekening: J3/J4.....	13
iii.	Liquiditeitenrekening: J5.....	14
III.	Samenvatting van de algemene rekening	15
i.	Balans: J6	15
ii.	Staat van opbrengsten en kosten: J7	17
IV.	Toelichting exploitatier rekening	18
i.	Verklaring belangrijkste verschillen	18
ii.	Exploitatier rekening per beleidsdomein: TJ1	19
iii.	Evolutie van de exploitatier rekening: TJ2.....	20
V.	Toelichting investeringsrekening	21
i.	Verklaring belangrijkste verschillen	21
ii.	Investeringsrekening per beleidsdomein: TJ3.....	22
iii.	Evolutie van de investeringsrekening: TJ4	23
iv.	Kredieten per investeringsenveloppe: TJ5	24
VI.	Evolutie liquiditeitenrekening: TJ6	25
VII.	Werkings- en investeringssubsidies	27
VIII.	Toelichting bij de samenvatting van de algemene rekeningen	27
i.	Toelichting bij de balans: TJ7	27
ii.	Waarderingsregels.....	30
iii.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	33
iv.	Belangrijke hangende geschillen.....	34

De jaarrekening 2019 Vlabinvest APB is opgemaakt volgens de vormelijke vereisten omschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

De jaarrekening 2019 bestaat uit 3 grote delen:

- I. De beleidsnota
- II. De financiële nota
- III. De samenvatting van de algemene rekeningen

Deze beleidsrapporten bevatten de realisaties en de financiële gevolgen van de beleidskeuzes van Vlabinvest, zoals bepaald in het budget 2019. De beleidsnota en de financiële nota sluiten bij elkaar aan door de overeenstemming tussen de overeenkomstige rubrieken van de doelstellingenrekening en de liquiditeitenrekening.

Verder zijn aan de jaarrekening een aantal toelichtingen voorzien, nl:

- IV. Toelichting exploitatierekening
- V. Toelichting investeringsrekening
- VI. Evolutie liquiditeitenrekening
- VII. Werkings- en investeringssubsidies
- VIII. Toelichting bij de samenvatting van de algemene rekeningen

De 3 beleidsdomeinen waarbinnen Vlabinvest APB actief is, zijn beleidsdomein 'wonen', beleidsdomein 'zorg' en beleidsdomein 'algemene financiering'.

Verder besliste de raad van bestuur om te werken met 3 beleidsdoelstellingen:

1. Betaalbaar en duurzaam wonen mogelijk maken in het werkgebied

Deze doelstelling verwijst naar de opdracht die is gegeven aan de provincie Vlaams-Brabant inzake Wonen, conform wat hierover in de statuten is opgenomen:

- Het grondbeleid en de realisatie van woonprojecten met een sociaal karakter in gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant;
- De uitbouw van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaams karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in deze regio te behouden of te bevorderen, inbegrepen het nemen van participaties.

De eerste beleidsdoelstelling, nl betaalbaar en duurzaam wonen mogelijk maken in het werkgebied, wordt daarom aangeduid als prioritair.

2. Vlabinvest APB voert een efficiënt beleid en beheert zijn interne werking

De tweede beleidsdoelstelling wordt beschouwd als ondersteunend voor de prioritaire beleidsdoelstelling en wordt daarom niet als prioritair aangeduid.

3. Zorgaanbod uitbreiden en versterken

Deze doelstelling verwijst naar de sinds begin 2018 uitgebreide opdracht, nl het voeren van een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant.

Door deze aan te duiden als prioritair, wordt over die doelstelling expliciet gerapporteerd.

Art 7 van het Vlabinvest-decreet¹, verplicht in een opsplitsing van de toewijzing en aanwending van de middelen voor de Woon-opdracht en de Zorg-opdracht aan 2 verschillende fondsen. Om dit tot uiting te kunnen brengen in de BBC-rapportering is, in samenspraak met Agentschap Binnenlands Bestuur, voor alle uitgaven en inkomsten die betrekking hebben op Zorg (volledig of pro rata) geboekt of overgeboekt naar beleidsitem 090900 (Zorg), ook voor deze uitgaven en inkomsten waarvoor in principe beleidsitems zijn vastgesteld.

In de rapportering heeft alles wat zichtbaar is onder het beleidsdomein Zorg betrekking op de Zorg-opdracht. Alles wat bij de beleidsdomeinen Wonen en Algemene Financiering staat, heeft betrekking op de Woonopdracht.

I. Beleidsnota

i. Doelstellingenrealisatie

De mate waarin het beoogde effect of resultaat, de actieplannen en acties, en de uitgaven en ontvangsten werden gerealiseerd.

Strategische Doelstelling: Betaalbaar en duurzaam wonen mogelijk maken in het werkgebied

Betaalbaar en duurzaam wonen mogelijk maken in het werkgebied

Prioritaire Doelstelling: Betaalbaar en duurzaam wonen mogelijk maken in het werkgebied

Betaalbaar en duurzaam wonen mogelijk maken in het werkgebied

Prioritaire doelstelling in cijfers:

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	500.112,81	30.734,00	548.094,00	0,00	551.691,22
INV	30.734,00	970.075,00	3.500.000,00	980.075,00	2.900.000,00	900.000,00
LIQ	3.648.707,36	3.648.707,36	7.527.652,77	7.527.652,77	7.252.368,72	7.252.368,72

Actieplan 2014/1: Financieren projectopbouw

Financieren van projectopbouw in projecten met sociaal karakter om woningen aan gunstige voorwaarden beschikbaar te kunnen tellen, waarbij gefocust wordt op de doelgroep

Actieplan in cijfers:

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIQ	3.648.707,36	3.648.707,36	7.527.652,77	7.527.652,77	7.252.368,72	7.252.368,72

-> Realisatie: zie detail bij acties

¹

Gekoppelde acties:

- 2014/1-1: Leningen opnemen bij het Vlaams Financieringsfonds

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIQ	0,00	3.648.707,36	0,00	7.527.652,77	0,00	7.252.368,72

Vlabinvest neemt leningen op bij het Vlaams Financieringsfonds om door te lenen aan bouwpartners. Eind 2019 was dit bedrag lager dan voorzien in het budget. Enerzijds komt dit omdat een aantal projecten later zijn gestart (beroepsprocedures en/of vertraging in de administratieve voorbereiding). Anderzijds is ook € 2.325.237 vervroegd terugbetaald, waardoor er maar € 3.648.707 moest worden ontleend om € 5.973.944 aan leningen te kunnen toestaan.

-> gerealiseerd

- 2014/1-2: Toekennen leningen opbouw huurwoningen in project met sociaal karakter

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIQ	3.951.914,21	0,00	4.780.661,80	0,00	4.622.326,12	0,00

Er is in 2018 voor € 3.951.914 aan leningen opgenomen bij het Vlaams Financieringsfonds om door te lenen aan partners voor de bouw van betaalbare huurprojecten. Dit is minder dan de in het budget voorziene € 4.780.662. Een aantal projecten zijn later gestart omwille van beroepsprocedures en/of vertraging in de administratieve voorbereiding.

-> gerealiseerd

- 2014/1-3: Toekennen leningen opbouw koopwoningen in project met sociaal karakter

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIQ	-303.206,85	0,00	2.746.990,97	0,00	2.630.042,60	0,00

Er is in 2018 door de bouwpartners € 2.628.444 opgevraagd voor de financiering van woonprojecten. Dit is minder dan in het budget voorziene € 2.746.991. Een aantal projecten zijn later gestart omwille van beroepsprocedures en/of vertraging in de administratieve voorbereiding.

Omdat er vervroegde kapitaalsaflossingen waren voor een bedrag van € 2.325.237 volstonden deze middelen ruimschoots om nieuwe uitbetalingen te kunnen doen. De uitgaven staan negatief voor het saldo.

-> gerealiseerd

- 2014/1-4: Toekennen lening financiering grondaankoop in project met sociaal karakter

Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen

Actieplan 2014/2: Beheren van strategische grondvoorraad

Beheren van strategische grondvoorraad

Actieplan in cijfers:

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	500.112,81	0,00	548.094,00	0,00	551.691,22
INV	0,00	970.075,00	3.500.000,00	980.075,00	2.900.000,00	900.000,00
LIQ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

-> Realisatie: zie detail bij acties

Gekoppelde acties:

- 2014/2-1: Gronden aankopen met eigen middelen

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	426.069,52	0,00	474.846,00	0,00	489.191,22
INV	0,00	0,00	3.500.000,00	0,00	2.900.000,00	0,00
LIQ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

In 2019 heeft Vlabinvest € 426.069,52 aan intresten ontvangen die kunnen worden aangewend voor grondaankopen. Deze intresten zijn afhankelijk van het verloop van de projecten en verschillen daarom licht van de gebudgetteerde ontvangsten.

In 2019 heeft Vlabinvest geen grondaankoop gedaan. Er was budgettaire ruimte voorzien van € 3.500.000 maar geen van de onderzochte opportuniteiten heeft geleid tot een aankoop in 2019. De resterende middelen worden overgedragen naar 2020.

-> Gerealiseerd

- 2014/2-2: Gronden verkopen

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INV	0,00	970.075,00	0,00	980.075,00	0,00	900.000,00
LIQ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Er is 1 grond verkocht aan SHM Woonpunt Zennevallei die in 2014 was aangekocht ten behoeve van hun project, volgens afspraak, aan 820.000 euro.

Verder is een grond (met bouwvallig) gebouw verkocht voor € 150.075. Het betreft een verkoop in het kader van een gezamenlijk project met een private ontwikkelaar, waar de verkoop deel uitmaakt van de grondposities in het geheel van het project.

-> Gerealiseerd

- 2014/2-3: Gronden in erfpacht/opstal geven aan initiatiefnemer

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	74.043,29	0,00	73.248,00	0,00	62.500,00
INV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIQ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Vlabinvest heeft in 2019 € 74.043,39 ontvangen als erfpachtvergoeding. Dit is iets meer dan gebudgetteerd (toegepaste index).

-> Gerealiseerd

Actieplan 2014/4: Starterswoningen

Starterswoningen

Actieplan in cijfers:

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	0,00	30.734,00	0,00	0,00	0,00
INV	30.734,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIQ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Gekoppelde acties:

2014/4-1: starterswoningen

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	0,00	30.734,00	0,00	0,00	0,00
INV	30.734,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIQ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

In 2019 is 30.734 euro uitgegeven in het kader van starterswoningen. Omwille van het type subsidie is dit niet bij exploitatie, maar bij investering geboekt (studiekosten voor de bouw van kleinschalige woningen).

Strategische Doelstelling: Efficiënt beleid en interne werking

Vlabinvest voert een efficiënt beleid en beheert zijn interne werking

Strategische Doelstelling: Zorgaanbod uitbreiden en versterken

Zorgaanbod uitbreiden en versterken

Prioritaire Doelstelling: Zorgaanbod uitbreiden en versterken

Zorgaanbod uitbreiden en versterken

Prioritaire doelstelling in cijfers:

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INV	929.756,15	0,00	5.048.168,33	0,00	2.450.000,00	0,00
LIQ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Actieplan 2018/1: Toekennen van subsidies voor zorginfrastructuur

Toekennen van subsidies voor zorginfrastructuur

Actieplan in cijfers:

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INV	929.756,15	0,00	5.048.168,33	0,00	2.450.000,00	0,00
LIQ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

-> Realisatie: zie detail bij acties

Gekoppelde acties:

- 2018/1-1: Toekennen van subsidies voor zorginfrastructuur

	Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
EXP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INV	929.756,15	0,00	5.048.168,33	0,00	2.450.000,00	0,00
LIQ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

In 2019 is door de raad van bestuur beslist om op basis van ingediende en gevalideerde projecten iets meer dan 3 mio euro aan subsidies toe te kennen voor zorginfrastructuur.

Hiervan is € 929.756,15 effectief uitbetaald in 2019. De begunstigden kunnen tot 3 jaar na toekenning van de subsidie de verantwoordingsstukken indienen om een volgende schijf aan uitbetaling te ontvangen.

-> Gerealiseerd

Actieplan 2018/2: Verstrekken van leningen voor zorginfrastructuur

Verstrekken van leningen voor zorginfrastructuur

Actieplan in cijfers:

Geen cijfers gekoppeld aan dit actieplan.

Gekoppelde acties:

- 2018/2-1: Verstrekken van leningen voor zorginfrastructuur

Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen

Actieplan 2018/3: Verwerven gronden, gebouwen of (ver)bouw zorginfrastructuur

Verwerven van gronden, gebouwen of (ver)bouw voor zorginfrastructuur

Actieplan in cijfers:

Geen cijfers gekoppeld aan dit actieplan.

Gekoppelde acties:

- 2018/3-1: Verwerven van gronden, gebouwen of (ver)bouw voor zorginfrastructuur

Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten

- 2018/3-2: Verkoop van gronden, gebouwen of (ver)bouw

Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen

- 2018/3-3: Erfpacht/opstal van gronden, gebouwen of (ver)bouw

Jaarrekening		Eindbudget		Initieel budget	
Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten	Uitgaven	Ontvangsten
Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen

ii. Doelstellingenrekening: J1

Voor elk beleidsdomein, en apart voor de prioritaire beleidsdoelstellingen en het overige beleid, een overzicht van de uitgaven en ontvangsten.

J1: De financiële doelstellingenrekening Jaarrekening 2019

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Beleidsdomein ALGFIN	400.433	4.390.423	3.989.991	1.544.286	8.268.069	6.723.783	392.740	7.992.785	7.600.045
Prioritaire beleidsdoelstellingen		3.648.707	3.648.707		7.527.653	7.527.653		7.252.369	7.252.369
Exploitatie									
Investerings									
Andere		3.648.707	3.648.707		7.527.653	7.527.653		7.252.369	7.252.369
Overig beleid	400.433	741.716	341.283	1.544.286	740.416	-803.870	392.740	740.416	347.676
Exploitatie	15.539	741.716	726.178	13.357	740.416	727.059	12.857	740.416	727.559
Investerings	74		-74	74		-74			
Andere	384.820		-384.820	1.530.855		-1.530.855	379.883		-379.883
Beleidsdomein WONEN	4.061.910	2.779.365	-1.282.545	11.661.108	3.980.346	-7.680.762	10.654.808	2.752.896	-7.901.911
Prioritaire beleidsdoelstellingen	3.679.441	1.470.188	-2.209.254	11.058.387	1.528.169	-9.530.218	10.152.369	1.451.691	-8.700.678
Exploitatie		500.113	500.113	30.734	548.094	517.360		551.691	551.691
Investerings	30.734	970.075	939.341	3.500.000	980.075	-2.519.925	2.900.000	900.000	-2.000.000
Andere	3.648.707		-3.648.707	7.527.653		-7.527.653	7.252.369		-7.252.369
Overig beleid	382.469	1.309.177	926.709	602.721	2.452.177	1.849.456	502.439	1.301.205	798.766
Exploitatie	382.469	924.358	541.889	602.721	921.322	318.601	502.439	921.322	418.883
Investerings									
Andere		384.820	384.820		1.530.855	1.530.855		379.883	379.883
Beleidsdomein ZORG	982.250	2.500.401	1.518.151	5.108.168	2.500.000	-2.608.168	2.500.000	2.500.000	0
Prioritaire beleidsdoelstellingen	929.756		-929.756	5.048.168		-5.048.168	2.450.000		-2.450.000
Exploitatie									
Investerings	929.756		-929.756	5.048.168		-5.048.168	2.450.000		-2.450.000
Andere									
Overig beleid	52.494	2.500.401	2.447.907	60.000	2.500.000	2.440.000	50.000	2.500.000	2.450.000
Exploitatie	52.494	2.500.401	2.447.907	60.000	2.500.000	2.440.000	50.000	2.500.000	2.450.000
Investerings									
Andere									
Totalen	5.444.593	9.670.190	4.225.597	18.313.562	14.748.415	-3.565.148	13.547.548	13.245.681	-301.867
Exploitatie	450.502	4.666.588	4.216.086	706.812	4.709.832	4.003.020	565.296	4.713.429	4.148.133
Investerings	960.565	970.075	9.510	8.548.243	980.075	-7.568.168	5.350.000	900.000	-4.450.000
Andere	4.033.527	4.033.527	0	9.058.508	9.058.508	0	7.632.252	7.632.252	0
Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven					NIS-code 24062			
Volgnr budgettair journaal: 1036	Volgnr algemeen journaal: 434								

iii. De financiële toestand: J5

Een vergelijking van het resultaat op kasbasis en de autofinancieringsmarge in de jaarrekening met die in het budget.

J5: De liquiditeitenrekening

Jaarrekening 2019

RESULTAAT OP KASBASIS	Jaarrekening	Eindbudget	Initieel budget
I. Exploitantiebudget (B-A)	4.216.086	4.003.020	4.148.133
A. Uitgaven	450.502	706.812	565.296
B. Ontvangsten	4.666.588	4.709.832	4.713.429
1.a. Belastingen en boetes			
1.b. Algemene werkingsbijdrage van andere lokale overheden			
1.c. Tussenkomst door derden in het tekort van het boekjaar			
2. Overige	4.666.588	4.709.832	4.713.429
II. Investeringsbudget (B-A)	9.510	-7.568.168	-4.450.000
A. Uitgaven	960.565	8.548.243	5.350.000
B. Ontvangsten	970.075	980.075	900.000
III. Andere (B-A)			
A. Uitgaven	4.033.527	9.058.508	7.632.252
1. Aflossing financiële schulden	384.820	1.530.855	379.883
a. Periodieke aflossingen	384.820	1.530.855	379.883
b. Niet-periodieke aflossingen			
2. Toegestane leningen	3.648.707	7.527.653	7.252.369
3. Overige transacties			
B. Ontvangsten	4.033.527	9.058.508	7.632.252
1. Op te nemen leningen en leasing	3.648.707	7.527.653	7.252.369
2. Terugvordering van aflossingen van financiële schulden	384.820	1.530.855	379.883
a. Periodieke terugvorderingen	384.820	1.530.855	379.883
b. Niet-periodieke terugvorderingen			
3. Overige transacties			
IV. Budgettaire resultaat boekjaar (I+II+III)	4.225.597	-3.565.148	-301.867
V. Gecumuleerde budgettaire resultaat vorig boekjaar	8.127.822	8.127.822	4.049.993
VI. Gecumuleerde budgettaire resultaat (IV+V)	12.353.419	4.562.674	3.748.126
VII. Bestemde gelden (toestand op 31 december)			
A. Bestemde gelden voor exploitatie			
B. Bestemde gelden voor investeringen			
C. Bestemde gelden voor andere verrichtingen			
VIII. Resultaat op kasbasis (VI-VII)	12.353.419	4.562.674	3.748.126

Bestemde gelden	Bedrag op 1/1	Mutatie			Bedrag op 31/12
		Jaar-rekening	Eindbudget	Initieel budget	
I. Exploitantie					
II. Investerings					
III. Overige Verrichtingen					
Totaal bestemde gelden					

Autofinanciering: vergelijking budget-rekening

Jaarrekening 2019

AUTOFINANCIERINGSMARGE	Jaarrekening	Eindbudget	Initieel budget
I. Financieel draagvlak (A-B)	4.216.086	4.003.020	4.148.133
<i>A. Exploitatieontvangsten</i>	4.666.588	4.709.832	4.713.429
<i>B. Exploitatie-uitgaven exclusief de nettokosten van schulden (1-2)</i>	450.502	706.812	565.296
1. Exploitatie-uitgaven	450.502	706.812	565.296
2. Nettokosten van de schulden			
II. Netto periodieke leningsuitgaven (A+B)			
<i>A. Netto-aflossingen van schulden</i>			
<i>B. Nettokosten van schulden</i>			
Autofinancieringsmarge (I-II)	4.216.086	4.003.020	4.148.133

Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven	NIS-code 24062
Volgnr budgettair journaal: 1036	Volgnr algemeen journaal: 434	

II. Financiële nota

i. Exploitatierkening: J2

Een overzicht per beleidsdomein van alle uitgaven en ontvangsten in verband met de exploitatie.

J2: De exploitatierkening Jaarrekening 2019

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Beleidsdomein ALGFIN	15 539	741 716	726 178	13 357	740 416	727 059	12 857	740 416	727 559
Beleidsdomein WONEN	382 469	1424 470	1042 002	633 455	1469 416	835 961	502 439	1473 013	970 574
Beleidsdomein ZORG	52 494	2500 401	2447 907	60 000	2500 000	2440 000	50 000	2500 000	2450 000
Totalen	450 502	4666 588	4216 086	706 812	4709 832	4003 020	565 296	4713 429	4148 133
Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven					NIS-code 24062			
Volgnr budgettair jaarnaal: 1036	Volgnr algemeen jaarnaal: 434								

ii. Investeringsrekening: J3/J4

Per beleidsdomein de gerealiseerde uitgaven en ontvangsten door de investeringen.

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Beleidsdomein ALGFIN	74		-74	74		-74			
Beleidsdomein WONEN	30.734	970.075	939.341	3.500.000	980.075	-2.519.925	2.900.000	900.000	-2.000.000
Beleidsdomein ZORG	929.756		-929.756	5.048.168		-5.048.168	2.450.000		-2.450.000
Totalen	960.565	970.075	9.510	8.548.243	980.075	-7.568.168	5.350.000	900.000	-4.450.000

Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven					NIS-code 24062			
Volgnr budgettair jaarnaal: 1036	Volgnr algemeen jaarnaal: 434								

iii. Liquiditeitenrekening: J5

Informatie over het resultaat op kasbasis afkomstig uit de exploitatie, de investeringen, de overige ontvangsten en uitgaven, het resultaat van vorige jaren en eventuele bestemde gelden.

J5: De liquiditeitenrekening

Jaarrekening 2019

RESULTAAT OP KASBASIS	Jaarrekening	Eindbudget	Initieel budget
I. Exploitantiebudget (B-A)	4.216.086	4.003.020	4.148.133
<i>A. Uitgaven</i>	450.502	706.812	565.296
<i>B. Ontvangsten</i>	4.666.588	4.709.832	4.713.429
1.a. Belastingen en boetes			
1.b. Algemene werkingsbijdrage van andere lokale overheden			
1.c. Tussenkost door derden in het tekort van het boekjaar			
2. Overige	4.666.588	4.709.832	4.713.429
II. Investeringsbudget (B-A)	9.510	-7.568.168	-4.450.000
<i>A. Uitgaven</i>	960.565	8.548.243	5.350.000
<i>B. Ontvangsten</i>	970.075	980.075	900.000
III. Andere (B-A)			
<i>A. Uitgaven</i>	4.033.527	9.058.508	7.632.252
1. Aflossing financiële schulden	384.820	1.530.855	379.883
a. Periodieke aflossingen	384.820	1.530.855	379.883
b. Niet-periodieke aflossingen			
2. Toegestane leningen	3.648.707	7.527.653	7.252.369
3. Overige transacties			
<i>B. Ontvangsten</i>	4.033.527	9.058.508	7.632.252
1. Op te nemen leningen en leasings	3.648.707	7.527.653	7.252.369
2. Terugvordering van aflossingen van financiële schulden	384.820	1.530.855	379.883
a. Periodieke terugvorderingen	384.820	1.530.855	379.883
b. Niet-periodieke terugvorderingen			
3. Overige transacties			
IV. Budgettaire resultaat boekjaar (I+II+III)	4.225.597	-3.565.148	-301.867
<i>V. Gecumuleerde budgettaire resultaat vorig boekjaar</i>	8.127.822	8.127.822	4.049.993
VI. Gecumuleerde budgettaire resultaat (IV+V)	12.353.419	4.562.674	3.748.126
VII. Bestemde gelden (toestand op 31 december)			
<i>A. Bestemde gelden voor exploitatie</i>			
<i>B. Bestemde gelden voor investeringen</i>			
<i>C. Bestemde gelden voor andere verrichtingen</i>			
VIII. Resultaat op kasbasis (VI-VII)	12.353.419	4.562.674	3.748.126

Bestemde gelden	Bedrag op 1/1	Mutatie			Bedrag op 31/12
		Jaar-rekening	Eindbudget	Initieel budget	
I. Exploitatie					
II. Investerings					
III. Overige Verrichtingen					
Totaal bestemde gelden					
Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven		NIS-code 24062		
Volgnr budgettaire journaal: 1036	Volgnr algemeen journaal: 434				

III. Samenvatting van de algemene rekening

i. Balans: J6

ACTIVA	Jaarrekening 2019	
	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Vlottende activa	13.050.756	8.632.661
A. Liquide middelen en geldbeleggingen	12.448.068	8.247.640
B. Vorderingen op korte termijn	478	202
1. Vorderingen uit ruiltransacties	478	202
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties		
C. Voorraden en bestellingen in uitvoering		
D. Overlopende rekeningen van het actief		
E. Vorderingen op lange termijn die binnen het jaar vervallen	602.210	384.820
II. Vaste activa	40.060.169	38.035.354
A. Vorderingen op lange termijn	20.383.976	17.337.478
1. Vorderingen uit ruiltransacties	20.383.976	17.337.478
2. Vorderingen uit niet-ruiltransacties		
B. Financiële vaste activa	74	
1. Extern verzelfstandigde agentschappen		
2. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten		
3. Publiek-Private samenwerkingsverbanden		
4. OCMW-verenigingen		
5. Andere financiële vaste activa	74	
C. Materiële vaste activa	19.676.119	20.697.876
1. Gemeenschapsgoederen	13.965.801	14.987.558
a. Terreinen en gebouwen	13.965.801	14.987.558
b. Wegen en overige infrastructuur		
c. Installaties, machines en uitrusting		
d. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel		
e. Leasing en soortgelijke rechten		
f. Erfgoed		
2. Bedrijfsmatige materiële vaste activa		
a. Terreinen en gebouwen		
b. Installaties, machines en uitrusting		
c. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel		
d. Leasing en soortgelijke rechten		
3. Overige materiële vaste activa	5.710.318	5.710.318
a. Terreinen en gebouwen	5.710.318	5.710.318
b. Roerende goederen		
D. Immateriële vaste activa		
TOTAAL ACTIVA	53.110.926	46.668.016

PASSIVA	Boekjaar	Vorigboekjaar
I. Schulden	25.666.536	20.939.660
A. Schulden op korte termijn	5.282.560	3.602.182
1. Schulden uit ruiltransacties	94.375	121.123
a. Voorzieningen voor risico's en kosten	14.352	13.889
b. Financiële schulden		
c. Diverse schulden op korte termijn uit ruiltransacties	80.023	107.234
2. Schulden uit niet-ruiltransacties	15.105	12.786
3. Overlopende rekeningen van het passief	4.570.870	3.083.453
4. Schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen	602.210	384.820
B. Schulden op lange termijn	20.383.976	17.337.478
1. Schulden uit ruiltransacties	20.383.976	17.337.478
a. Voorzieningen voor risico's en kosten		
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		
2. Overige risico's en kosten		
b. Financiële schulden	20.383.976	17.337.478
c. Diverse schulden op lange termijn uit ruiltransacties		
2. Schulden uit niet-ruiltransacties		
II. Nettoactief	27.444.390	25.728.355
TOTAAL PASSIVA	53.110.926	46.668.016

Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven	NIS-code 24062
Volgnr budgettair jaarnaal: 1036	Volgnr algemeen jaarnaal: 434	

ii. Staat van opbrengsten en kosten: J7

Schema J7: De staat van opbrengsten en kosten	Jaarrekening 2019	
	Boekjaar	Vorig boekjaar
I. Kosten	1.463.136	2.121.934
A. Operationele kosten	450.761	545.754
1. Goederen en diensten	309.735	396.066
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	120.638	118.700
3. Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	463	457
4. Specifieke kosten sociale dienst OCMW		
5. Toegestane werkingsubsidies		
6. Andere operationele kosten	19.926	30.530
B. Financiële kosten	204	268
C. Uitzonderlijke kosten	1.012.172	1.575.912
1. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	51.682	518.467
2. Toegestane investeringssubsidies	960.490	1.057.446
II. Opbrengsten	1.524.633	2.121.934
A. Operationele opbrengsten	1.094.312	1.714.634
1. Opbrengsten uit de werking	81.293	78.046
2. Fiscale opbrengsten en boetes		
3. Werkingsubsidies	1.012.583	1.636.156
<i>a. algemene werkingssubsidies</i>	30.734	1.636.156
<i>b. Specifieke werkingssubsidies</i>	981.849	
4. Recuperatie specifieke kosten sociale dienst OCMW		
5. Andere operationele opbrengsten	436	433
B. Financiële opbrengsten	430.321	407.300
C. Uitzonderlijke opbrengsten		
III. Overschot/Tekort van het boekjaar	61.496	
A. Operationeel overschot/tekort	643.551	1.168.881
B. Financieel overschot/tekort	430.117	407.032
C. Uitzonderlijk overschot/tekort	-1.012.172	-1.575.912
IV. Verwerking van het overschot of tekort van het boekjaar	61.496	
A. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar		
B. Tussenkomsst door derden in het tekort van het boekjaar		
C. Over te dragen overschot of tekort van het boekjaar	61.496	

Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven	NIS-code 24062
Volgnr budgettair jaarnaal: 1036	Volgnr algemeen jaarnaal: 434	

IV. Toelichting exploitatierekening

i. Verklaring belangrijkste verschillen

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Beleidsdomein ALGIN	15.539	741.716	726.178	13.357	740.416	727.059	12.857	740.416	727.559
Beleidsdomein WONEN	382.469	1.424.470	1.042.002	633.455	1.469.416	835.961	502.439	1.473.013	970.574
Beleidsdomein ZORG	52.494	2.500.401	2.447.907	60.000	2.500.000	2.440.000	50.000	2.500.000	2.450.000
Totalen	450.502	4.666.588	4.216.086	706.812	4.709.832	4.003.020	565.296	4.713.429	4.148.133

Beleidsdomein Wonen:

De exploitatieuitgaven binnen beleidsdomein Wonen bevatten ondermeer de personeelskosten en de kosten verbonden aan het grondbeleid. Deze kosten lagen lager dan begroot.

De ontvangsten binnen het beleidsdomein Wonen betreffen grotendeels renteontvangsten op leningen die zijn toegestaan aan bouwpartners. Deze ontvangsten hangen af van het ritme waaraan de leningen worden opgenomen. Omwille van een latere start en/of trager opnameritme werd iets minder intrest ontvangen dan verwacht.

Beleidsdomein Algemene Financiering:

De grootste exploitatieuitgave bevat de rechtspersonenbelasting. Deze wordt berekend op basis van de activiteiten van het voorbije jaar.

Jaarlijks ontvangt Vlabinvest een subsidie van het Vlaamse Gewest, die minstens wordt aangepast met de indexatieparameters die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest. Deze index is voor 2019 bepaald op 0%, waardoor de subsidie 740.416 euro bedraagt. Daarnaast zijn ook intresten ontvangen op middelen op de zichtrekening.

Beleidsdomein Zorg:

De exploitatieuitgaven binnen beleidsdomein Zorg bevatten de algemene werkingskosten (personeel, RVB, kantoor,...).

ii. Exploitatierkening per beleidsdomein: TJ1

Schema TJ1: Exploitatierkening per beleidsdomein			Jaarrekening 2019		
	Code	Totaal	Algemene financiering	Beleidsdomein WONEN	Beleidsdomein ZORG
I. Uitgaven		450.502	15.539	382.469	52.494
<i>A. Operationele Uitgaven</i>		<i>450.298</i>	<i>15.371</i>	<i>382.469</i>	<i>52.458</i>
1. Goederen en diensten	60/1	309.735		265.446	44.289
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	120.638		112.589	8.049
3. Specifieke kosten sociale dienst OCMW	648				
4. Toegestane werkingssubsidies	649				
5. Andere operationele uitgaven	640/7	19.926	15.371	4.434	121
<i>B. Financiële uitgaven</i>	65	<i>204</i>	<i>167</i>		<i>36</i>
<i>C. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar</i>	694				
II. Ontvangsten		4.666.588	741.716	1.424.470	2.500.401
<i>A. Operationele ontvangsten</i>		<i>4.236.267</i>	<i>740.416</i>	<i>995.851</i>	<i>2.500.000</i>
1. Ontvangsten uit de werking	70	81.293		81.293	
2. Fiscale ontvangsten en boetes	73				
3. Werkingssubsidies	740	4.154.538	740.416	914.122	2.500.000
4. Recuperatie specifieke kosten OCMW	748				
5. Andere operationele ontvangsten	741/7	436		436	
<i>B. Financiële ontvangsten</i>	75	<i>430.321</i>	<i>1.300</i>	<i>428.620</i>	<i>401</i>
<i>C. Tussenkomen door derden in het tekort van het boekjaar</i>	794				
III. Saldo		4.216.086	726.178	1.042.002	2.447.907

Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven	NIS-code 24062
Volgnr budgettair journaal: 1036	Volgnr algemeen journaal: 434	

iii. Evolutie van de exploitatierekening: TJ2

Schema TJ2: Evolutie van de exploitatierekening		Jaarrekening 2019		
	Code	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
I. Uitgaven		450.502	545.564	490.445
<i>A. Operationele Uitgaven</i>		450.298	545.296	490.243
1. Goederen en diensten	60/1	309.735	396.066	327.542
2. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	120.638	118.700	119.444
3. Specifieke kosten sociale dienst OCMW	648			
4. Toegestane werkingssubsidies	649			
5. Andere operationele uitgaven	640/7	19.926	30.530	43.257
<i>B. Financiële uitgaven</i>		204	268	202
<i>C. Rechthebbenden uit het overschot van het boekjaar</i>		694		
II. Ontvangsten		4.666.588	6.400.460	2.135.509
<i>A. Operationele ontvangsten</i>		4.236.267	5.993.160	1.812.023
1. Ontvangsten uit de werking	70	81.293	78.046	83.398
2. Fiscale ontvangsten en boetes				
a. Aanvullende belastingen				
- Opcentiemen op de onroerende voorheffing	7300			
- Aanvullende belasting op de personenbelasting	7301			
- Andere aanvullende belasting	7302/9			
b. Andere belastingen		731/9		
3. Werkingssubsidies		4.154.538	5.914.682	1.728.183
a. Algemene werkingssubsidies		740.416	4.963.193	740.416
- Gemeente- of provinciefonds	7400			
- Gemeentelijke of provinciale bijdrage	7401			
- Andere algemene werkingssubsidies	7402/4	740.416	4.963.193	740.416
b. Specifieke werkingssubsidies		7405/9	951.489	987.767
4. Recuperatie specifieke kosten sociale dienst OCMW		748		
5. Andere operationele ontvangsten		741/7	436	441
<i>B. Financiële ontvangsten</i>		75	407.300	323.486
<i>C. Tussenkoms door derden in het tekort van het boekjaar</i>		794		
III. Saldo		4.216.086	5.854.896	1.645.064

Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven	NIS-code 24062
Volgnr budgettair jaartal: 1036	Volgnr algemeen jaartal: 434	

V. Toelichting investeringsrekening

i. Verklaring belangrijkste verschillen

	Jaarrekening			Eindbudget			Initieel budget		
	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo	Uitgaven	Ontvangsten	Saldo
Beleidsdomein ALGFIN	74		-74	74		-74			
Beleidsdomein WONEN	30.734	970.075	939.341	3.500.000	980.075	-2.519.925	2.900.000	900.000	-2.000.000
Beleidsdomein ZORG	929.756		-929.756	5.048.168		-5.048.168	2.450.000		-2.450.000
Totalen	960.565	970.075	9.510	8.548.243	980.075	-7.568.168	5.350.000	900.000	-4.450.000

Beleidsdomein Wonen:

In 2019 heeft Vlabinvest geen grondaankopen gedaan. Er was budgettaire ruimte voorzien van € 3.500.000, maar geen van de onderzochte opportuniteiten heeft in 2019 geleid tot een aankoop.

Er is een grond verkocht aan SHM Woonpunt Zennevallei die in 2014 was aangekocht ten behoeve van hun project, volgens afspraak, aan € 820.000.

Verder is een grond (met bouwvallig) gebouw verkocht voor € 150.075. Het betreft een verkoop in het kader van een gezamenlijk project met een private ontwikkelaar, de verkoop deel uitmaakt van de grondposities in het geheel van het project.

Beleidsdomein Zorg:

In 2019 is door de raad van bestuur beslist om op basis van ingediende en gevalideerde projecten iets meer dan € 3 mio aan subsidies toe te kennen voor zorginfrastructuur.

Hiervan is € 929.756,15 effectief uitbetaald in 2019. De begunstigden kunnen tot 3 jaar na toekenning van de subsidie de verantwoordingsstukken indienen om een volgende schijf aan uitbetaling te ontvangen.

Beleidsdomein Algemene Financiering:

In 2019 heeft Vlabinvest aandelen gekocht van Poolstok voor een bedrag van € 74, om gebruik te kunnen maken van hun diensten (in 2019: selectieprocedure leidend ambtenaar).

ii. Investeringsrekening per beleidsdomein: TJ3

DEEL 1: UITGAVEN	Code	Totaal	Algemene financiering	Beleidsdomein WONEN	Beleidsdomein ZORG
I. Investerings in financiële vaste activa		74	74		
<i>A. Extern verzelfstandigde agentschappen</i>	280				
<i>B. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten</i>	281				
<i>C. Publiek-Private Samenwerkingsverbanden</i>	282				
<i>D. OCMW-verenigingen</i>	283				
<i>E. Andere financiële vaste activa</i>	284/8	74	74		
II. Investerings in materiële vaste activa					
<i>A. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa</i>					
1. Terreinen en gebouwen	220/3-9				
2. Wegen en overige infrastructuur	224/8				
3. Roerende goederen	23/4				
4. Leasing en soortgelijke rechten	25				
5. Erfgoed	27				
<i>B. Overige materiële vaste activa</i>					
1. Onroerende goederen	260/4				
2. Roerende goederen	265/9				
<i>C. Vooruitbetalingen op investeringen in materiële vaste activa</i>	2906				
III. Investerings in immateriële vaste activa	21				
IV. Toegestane investeringssubsidies	664	960.490		30.734	929.756
TOTAAL UITGAVEN		960.565	74	30.734	929.756
DEEL 2: ONTVANGSTEN	Code	Totaal	Algemene financiering	Beleidsdomein WONEN	Beleidsdomein ZORG
I. Verkoop van financiële vaste activa					
<i>A. Extern verzelfstandigde agentschappen</i>	280				
<i>B. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten</i>	281				
<i>C. Publiek-Private Samenwerkingsverbanden</i>	282				
<i>D. OCMW-verenigingen</i>	283				
<i>E. Andere financiële vaste activa</i>	284/8				
II. Verkoop van materiële vaste activa		970.075		970.075	
<i>A. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa</i>		970.075		970.075	
1. Terreinen en gebouwen	220/3-9	970.075		970.075	
2. Wegen en overige infrastructuur	224/8				
3. Roerende goederen	23/4				
4. Leasing en soortgelijke rechten	252				
5. Erfgoed	27				
<i>B. Overige materiële vaste activa</i>					
1. Onroerende goederen	260/4				
2. Roerende goederen	265/9				
<i>C. Ontvangen vooruitbetalingen op de verkoop van materiële vaste activa</i>	176				
III. Verkoop van immateriële vaste activa	21				
IV. Investeringsubsidies en -schenkingen	150-180 4951/2				
TOTAAL ONTVANGSTEN		970.075		970.075	
Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven		NIS-code 24062		
Volgnr budgetair jaartal: 1036	Volgnr algemeen jaartal: 434				

iii. Evolutie van de investeringsrekening: TJ4

Schema TJ4: Evolutie van de investeringsverrichtingen		Jaarrekening 2019		
DEEL 1: UITGAVEN	Code	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
I. Investerings in financiële vaste activa		74		
<i>A. Extern verzelfstandigde agentschappen</i>	280			
<i>B. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten</i>	281			
<i>C. Publiek-Private Samenwerkingsverbanden</i>	282			
<i>D. OCMW-verenigingen</i>	283			
<i>E. Andere financiële vaste activa</i>	284/8	74		
II. Investerings in materiële vaste activa			675.000	1.608.049
<i>A. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa</i>			675.000	1.385.624
1. Terreinen en gebouwen	220/3-9		675.000	1.385.624
2. Wegen en overige infrastructuur	224/8			
3. Roerende goederen	23/4			
4. Leasing en soortgelijke rechten	25			
5. Erfgoed	27			
<i>B. Overige materiële vaste activa</i>				222.425
1. Onroerende goederen	260/4			222.425
2. Roerende goederen	265/9			
<i>C. Vooruitbetalingen op investeringen in materiële vaste activa</i>	2906			
III. Investerings in immateriële vaste activa	21			
IV. Toegestane investeringssubsidies	664	960.490	1.057.446	
TOTAAL UITGAVEN		960.565	1.732.446	1.608.049
DEEL 2: ONTVANGSTEN	Code	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
I. Verkoop van financiële vaste activa				222.425
<i>A. Extern verzelfstandigde agentschappen</i>	280			222.425
<i>B. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten</i>	281			
<i>C. Publiek-Private Samenwerkingsverbanden</i>	282			
<i>D. OCMW-verenigingen</i>	283			
<i>E. Andere financiële vaste activa</i>	284/8			
II. Verkoop van materiële vaste activa		970.075	325.776	224.000
<i>A. Gemeenschapsgoederen en bedrijfsmatige materiële vaste activa</i>				
1. Terreinen en gebouwen	220/3-9	970.075	325.776	
2. Wegen en overige infrastructuur	224/8			
3. Roerende goederen	23/4			
4. Leasing en soortgelijke rechten	25			
5. Erfgoed	27			
<i>B. Overige materiële vaste activa</i>				224.000
1. Onroerende goederen	260/4			224.000
2. Roerende goederen	265/9			
<i>C. Ontvangen vooruitbetalingen op de verkoop van materiële vaste activa</i>	176			
III. Verkoop van immateriële vaste activa	21			
IV. Investeringsubsidies en -schenkingen	150-180 4951/2			
TOTAAL ONTVANGSTEN		970.075	325.776	446.425
Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven		NIS-code 24062	
Volgnr budgettair jaarnaal: 1036	Volgnr algemeen jaarnaal: 434			

iv. Kredieten per investeringsenveloppe: TJ5

Investeringsenveloppen	UITGAVEN					ONTVANGSTEN		
	Verbintenis-krediet	Vastleggingen	Verbintenis-krediet min vastleggingen	Aanrekeningen	Verbintenis-krediet min aanrekeningen	Verbintenis-krediet	Aanrekeningen	Verbintenis-krediet min aanrekeningen
2014/02	10.923.797	5.953.814	4.969.983	5.953.814	4.969.983			
2014/03						5.514.851	5.504.851	10.000
2014/04		30.734	-30.734	30.734	-30.734			
2018/01	6.105.614	1.987.202	4.118.412	1.987.202	4.118.412			
2019/01	74	74	0	74	0			

Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven	NIS-code 24062
Volgnr budgettair jaarnaal: 1036	Volgnr algemeen jaarnaal: 434	

VI. Evolutie liquiditeitenrekening: TJ6

Schema TJ6: Evolutie van de liquiditeitenrekening		Jaarrekening 2019		
RESULTAAT OP KASBASIS	Code	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
I. Exploitantiebudget (B-A)		4.216.086	5.854.896	1.645.064
<i>A. Uitgaven</i>		450.502	545.564	490.445
<i>B. Ontvangsten</i>		4.666.588	6.400.460	2.135.509
1.a. Belastingen en boetes				
1.b. Algemene werkingsbijdrage van andere lokale overheden				
1.c. Tussenkoms door derden in het tekort van het boekjaar				
2. Overige		4.666.588	6.400.460	2.135.509
II. Investeringsbudget (B-A)		9.510	-1.406.670	-1.161.624
<i>A. Uitgaven</i>		960.565	1.732.446	1.608.049
<i>B. Ontvangsten</i>		970.075	325.776	446.425
III. Andere (B-A)				
<i>A. Uitgaven</i>		4.033.527	3.553.210	5.342.067
1. Aflossing financiële schulden				
a. Periodieke aflossingen	421/4	384.820	133.276	37.832
b. Niet-periodieke aflossingen	171/4			
2. Toegestane leningen	2903/4	3.648.707	3.419.934	5.304.234
3. Overige transacties				
a. Terugbetaling van borgtochten ontvangen in contanten	178			
b. Vorderingen op lange termijn die binnen het jaar vervallen	2905			
c. Andere overige uitgaven	100			
<i>B. Ontvangsten</i>		4.033.527	3.553.210	5.342.067
1. Op te nemen leningen en leasings	171/4	3.648.707	3.419.934	5.304.234
2. Terugvordering van aflossing van financiële schulden				
a. Periodieke terugvorderingen	4943/4	384.820	133.276	37.832
b. Niet-periodieke terugvorderingen	2903/4			
3. Overige transacties				
a. Borgtochten ontvangen in contanten	178			
b. Vorderingen op lange termijn die binnen het jaar vervallen	494-4959			
c. Andere overige ontvangsten	101/2			
IV. Budgettaire resultaat boekjaar (I+II+III)		4.225.597	4.448.226	483.440
<i>V. Gecumuleerde budgettaire resultaat vorig boekjaar</i>		8.127.822	3.679.596	3.196.156
VI. Gecumuleerde budgettaire resultaat (IV+V)		12.353.419	8.127.822	3.679.596
VII. Bestemde gelden (toestand op 31 december)				
<i>A. Bestemde gelden voor exploitatie</i>				
<i>B. Bestemde gelden voor investeringen</i>				
<i>C. Bestemde gelden voor andere verrichtingen</i>				
VIII. Resultaat op kasbasis (VI-VII)		12.353.419	8.127.822	3.679.596

Bestemde gelden	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
I. Exploitatie			
II. Investerings			
III. Andere verrichtingen			
Totaal bestemde gelden	0	0	0

Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven	NIS-code 24062
Volgnr budgettair jaartal: 1036	Volgnr algemeen jaartal: 434	

VII. Werkings- en investeringssubsidies

Beleidsveld	Toegestane investeringssubsidies
090900	€ € 929.756,15

VIII. Toelichting bij de samenvatting van de algemene rekeningen

i. Toelichting bij de balans: TJ7

1. Mutatiestaat van de financiële vaste activa

	Boekwaarde op 1/1	Investering	Desinvestering	Herwaarderingen	Waardeverminderingen	Boekwaarde op 31/12
A. Extern verzelfstandige agentschappen						
B. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en soortgelijke entiteiten						
C. Publiek-Private samenwerkingsverbanden						
D. OCMW-verenigingen						
E. Andere financiële vaste activa		74				74
Totaal financiële vaste activa		74				74

2. Mutatiestaat van de materiële vaste activa

	Boekwaarde op 1/1	Investering	Desinvestering	Herwaarderingen	Afschrijvingen	Waardeverminderingen	Boekwaarde op 31/12
I. Gemeenschapsgoederen	14.987.558	-51.682	970.075				13.965.801
A. Terreinen en gebouwen	14.987.558	-51.682	970.075				13.965.801
B. Wegen en overige infrastructuur							
C. Installaties, machines en uitrusting							
D. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel							
E. Leasing en soortgelijke rechten							
F. Erfgoed							
II. Bedrijfsmatige materiële vaste activa							
A. Terreinen en gebouwen							
B. Installaties, machines en uitrusting							
C. Meubilair, kantooruitrusting en rollend materieel							
D. Leasing en soortgelijke rechten							
III. Overige materiële vaste activa	5.710.318						5.710.318
A. Terreinen en gebouwen	5.710.318						5.710.318
B. Roerende goederen							
Totaal materiële vaste activa	20.697.876	-51.682	970.075				19.676.119

3. Mutatiestaat van de financiële schulden

	Boekwaarde op 1/1	Nieuwe leningen/ leasings	Aflossingen	Overboekingen LT naar KT	Boekwaarde op 31/12
I. Financiële schulden op lange termijn	17.337.478	5.973.945	2.325.237	-602.210	20.383.976
A. Financiële schulden ten laste van het bestuur	17.337.478	5.973.945	2.325.237	-602.210	20.383.976
1. Leningen ten laste van het bestuur	17.337.478	5.973.945	2.325.237	-602.210	20.383.976
2. Leasings ten laste van het bestuur					
B. Financiële schulden ten laste van derden					
1. Leningen ten laste van derden					
2. Leasings ten laste van derden					
II. Schulden op korte termijn	384.820		384.820	602.210	602.210
A. Financiële schulden ten laste van het bestuur	384.820		384.820	602.210	602.210
1. Leningen ten laste van het bestuur	384.820		384.820	602.210	602.210
2. Leasings ten laste van het bestuur					
B. Financiële schulden ten laste van derden					
1. Leningen ten laste van derden					
2. Leasings ten laste van derden					
Totaal financiële schulden	17.722.298	5.973.945	2.710.057		20.986.186

4. Mutatiestaat van het nettoactief

	Overig nettoactief	Herwaarderings-reserve	Gecumuleerd resultaat	Investerings-subsidies en schenkingen	Totaal
I. Balans op einde boekjaar 2017	18.254.227		186.745	6.092.311	24.533.283
II. Boekhoudkundige wijzigingen					
III. Herwerkte balans	18.254.227		186.745	6.092.311	24.533.283
IV. Mutaties in nettoactief boekjaar 2018					
A. Netto mutatie direct opgenomen in het nettoactief				1.195.073	1.195.073
1. Toevoeging aan herwaarderings-reserve					
2. Terugneming van herwaarderings-reserve (-)					
3. Toevoeging aan investerings-subsidies en schenkingen				1.195.073	1.195.073
4. Afschrijving van investerings-subsidies en schenkingen (-)					
B. Overschot / tekort van het boekjaar 2018					
V. Balans op einde boekjaar 2018	18.254.227		186.745	7.287.384	25.728.355
VI. Mutaties in het nettoactief boekjaar 2019			61.496	1.654.538	1.716.034
A. Netto mutatie direct opgenomen in het nettoactief				1.654.538	1.654.538
1. Toevoeging aan herwaarderings-reserve					
2. Terugneming van herwaarderings-reserve (-)					
3. Toevoeging aan investerings-subsidies en schenkingen				1.654.538	1.654.538
4. Afschrijving van investerings-subsidies en schenkingen (-)					
B. Overschot / tekort van het boekjaar 2019			61.496		61.496
VII. Balans op einde boekjaar 2019	18.254.227		248.241	8.941.922	27.444.390

Vlabinvest APB	Provincieplein 1, 3010 Leuven	NIS-code 24062
Volgnr budgettair jaarnaal: 1036	Volgnr algemeen jaarnaal: 434	

ii. Waarderingsregels

Samenvatting van de waarderingsregels

Aangezien Vlabinvest onderworpen is aan het BBC-besluit (Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn), worden de waarderingsregels overeenkomstig de bepalingen van dit besluit vastgelegd.

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de er geen commerciële financiële of industriële activiteiten in de zin van artikel 1 3° van de Wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen. Derhalve wordt geen jaarrekening opgesteld conform het gemeenrechtelijke vennootschapsschema

Specifieke waarderingsregels

1) Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode L (Lineaire) D (Degressieve) A (Andere)	Basis NG (niet geherwaardeerde) G (geherwaardeerde)	Afschrijvingspercentages Min-Max
1. Oprichtingskosten			
2. Immateriele vaste activa	L	NG	33,33% - 100%
3. Terreinen			0%
4. Gebouwen	L	NG	5%-5%
5. Installaties,machines, Uitrusting	L	NG	33,33% - 33,33%
6. Rollend materieel	L	NG	20% - 20%
6. Kantoormaterieel en meub.	L	NG	10% -10%
7. Andere materiele vaste activa			0%

2) Materiele vaste activa:

In de loop van het jaar werden geen materiele vaste activa geherwaardeerd.

De raad van bestuur beslist, naar het voorzichtigheidsprincipe, om latente minderwaarden op gronden jaarlijks als volgt te controleren: jaarlijks worden voor alle gronden op basis van de cijfers die de FOD Economie ter beschikking stelt gecontroleerd of er een mogelijke minderwaarde op rust door de prijsevolutie op te volgen.

Indien voor bepaalde terreinen Vlabinvest overgaat tot het onderverdelen in verschillende loten om deze nadien door te verkopen, wordt de meerwaarde die hierbij gerealiseerd wordt, toegerekend aan de resultatenrekening op basis van de 'completed contract' principes. Op deze manier wenst de Raad van Bestuur het voorzichtigheidsprincipe te honoreren daar de verkoopopbrengst van de komende loten binnen hetzelfde perceel niet gegarandeerd is.

Aangezien bij aankoop niet steeds onmiddellijk beslist wordt of bepaalde terreinen al dan niet voor wederverkoop bestemd zijn worden deze niet onder rubriek “voorraad” opgenomen, maar blijven zij geboekt onder de rubriek “materiële vaste activa”.

De RVB kan afwijken van deze regeling indien de marktomstandigheden dit vereisen.

3) Overige materiele vaste activa:

Artikel 68 van het BBC besluit tweede lid 3° bepaalt dat in erfpacht gegeven onroerende goederen onder deze rubriek worden opgenomen tenzij de vorderingen die voortvloeien uit deze contracten geboekt worden onder de vorderingen of de vaste activa.

De aanschaffingswaarde van de gronden waarop door Vlabinvest een erfpacht of dergelijke recht wordt toegestaan worden opgenomen onder deze post in de mate dat de huidige waarde van de te ontvangen erfpachtvergoedingen, rekening houdende met de verdisconteringsvoet, het geïnvesteerde kapitaal niet wedersamenstellen.

De gronden die in erfpacht werden gegeven waarvan de erfpachtvergoeding nog niet gekend is, omdat deze nog afhankelijk is van een aantal toekomstige factoren zoals bijvoorbeeld het aantal wooneenheden dat de erfpachtnemer zal kunnen realiseren, worden tevens onder deze rubriek opgenomen.

Conform de nota dd 15 mei 2017 opgesteld door het ABB omtrent de boekhoudkundige verwerking van erfpacht in BBC, waarin gesteld wordt dat elk bestuur voor de afgesloten erfpachtovereenkomsten moet bepalen of er sprake is van leasing, kan gesteld worden dat er voor de contracten bij Vlabinvest argumenten pro en contra kunnen gevonden worden.

Gezien er voor de bestaande contracten geen redelijke vergoeding wordt betaald, is het bestuur van mening dat de overeenkomsten niet beschouwd kunnen worden als leasing.

Bovendien worden de gronden bij de tegenpartij, die een gemeenrechterlijke boekhouding voert, niet in de boeken opgenomen, waardoor het volledig opnemen van de gronden in de boeken van Vlabinvest te verantwoorden is.

De bestaande contracten per 31/12/2019 waren:

Type contract	Erfpachtnemer	Locatie	Vergoeding 2019 (€)	Duurtijd	Start contract	Gebruik
Erfpacht	Particulier	Wommel, Reigerslaan	711,57	99 jaar	1999	Bewoning volgens de Vlabinvest-wetgeving
Erfpacht	Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting	Vilvoorde, Lavendelveld	16.751	99 jaar	2009	Verhuring volgens sociale en/of Vlabinvest-wetgeving
Erfpacht	Elk Zijn Huis	Wezembeek-Oppem, Vosberg	16.643	99 jaar	2009	Verhuring volgens sociale en/of Vlabinvest-wetgeving
Erfpacht	Providentia	Overijse, Beiershof	23.248	99 jaar	2010	Verhuring volgens sociale en/of Vlabinvest-wetgeving

Erfpacht	Woonpunt Zennevallei	Beersel, Artic-site	8.335	99 jaar	2014	Verhuring volgens sociale en/of Vlabinvest- wetgeving
Opstal	Woonpunt Zennevallei	St-Genesius-Rode, Lindestraat	4.410	50 jaar	2009	Verhuring volgens sociale en/of Vlabinvest- wetgeving
Opstal	Providentia	Wemmel, Reigerslaan	34,72	50 jaar	2001	Verhuring volgens sociale en/of Vlabinvest- wetgeving
Opstal	Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	Gooik, Kwadebeekstraat	0	10 jaar	2016	Opbouw woonproject
Opstal	Woonpunt Zennevallei	Pepingen, Ring	3.910	50 jaar	2013	Verhuring volgens sociale en/of Vlabinvest- wetgeving
Opstal	Woonpunt Zennevallei	Molenborre 3 en 4	0	10 jaar	2019	Opbouw woonproject

Voorafgaand aan elk nieuw contract wordt afgewogen of de vergoeding een wedersamenstelling van het kapitaal inhoudt of niet. Indien vastgesteld zou worden dat er wel een kapitaalswedeersamenstelling zou zijn door de erfpachtvergoedingen, zullen deze erfpachten conform de geldende boekhoudwetgeving als vorderingen en lange en korte termijn geboekt worden.

Aangaande de waardering van deze overige materiële activa waarop een erfpacht of andere dergelijk recht is toegestaan hanteert de Raad van Bestuur de volgende principes met betrekking tot het al dan niet boeken van waardeverminderingen of uitzonderlijke afschrijvingen:

Artikel 180 van het BBC-besluit specificeert dat voor overige materiële vaste activa waardeverminderingen worden geboekt als hun boekhoudkundige waarde hoger is dan hun realiseerbare waarde.

Datzelfde artikel stelt de realiseerbare waarde gelijk aan het hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde, waarbij de bedrijfswaarde wordt gedefinieerd als de contante waarde van de ontvangsten en uitgaven waarvan verwacht wordt dat ze voortvloeien uit het actief.

Gelet op deze definities is de Raad van Bestuur van oordeel dat bedrijfswaarde van de aangehouden gronden in erfpacht gegeven als groter beschouwd kan worden dan de aanschaffingswaarde waartegen deze geboekt staan omwille van de het feit dat de potentiële toekomstige ontvangsten die voortvloeien uit het actief ook de mogelijke verkoopopbrengsten omvat die gerealiseerd kunnen worden op het moment dat de erfpachtovereenkomsten op hun einddatum komen. Gelet op het specifieke karakter van de activa (bouwgronden) is de Raad van Bestuur van oordeel dat de contante waarde van deze verkoopwaarde van de gronden tenminste gelijk zal zijn aan de aanschaffingswaarde van deze gronden. Hierbij gaat men uit van de hypothese dat de waarde van de gronden tenminste mee-evolveert met de inflatie.

In het kader van bovenstaande zal de Raad van Bestuur conform het tevens supra beschreven principe periodiek nagaan of de marktwaarde van de gronden niet lager is dan hun boekwaarde. Indien nodig zal dan overgegaan worden tot een waardevermindering.

4) Financiële vaste activa:

In de loop van het jaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

5) Schulden:

Alle schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

6) Subsidies:

Jaarlijks beoordeelt de raad van bestuur de typologie van ontvangen subsidies in de mate dat de toekenningsdecreten en of besluiten deze niet verder specificeren. Voor de opdracht inzake wonen worden ze opgesplitst in werkingssubsidies en kapitaalsubsidies.

Aangezien het maatschappelijk doel van Vlabinvest erin voornamelijk bestaat om terreinen te verwerven en deze voor bebouwing ter beschikking te stellen aan diverse sociale huisvestingsmaatschappijen, hebben de hiertoe ontvangen middelen in hun aard de financiering van deze vaste activa als doelstelling, waardoor zij het karakter van een kapitaalsubsidie hebben. Derhalve worden de middelen die Vlabinvest ontvangt in het kader van artikel 13 van het decreet betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid en een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams Brabant van 31 januari 2014 onder aftrek van de directe kosten die gepaard gaan met de grondverwerving - en ontwikkeling, toegewezen aan de rubriek kapitaalsubsidies. Wanneer de gegenereerde middelen uit de werking de werkingskosten van een bepaald jaar dekken, dan zal de volledige subsidie van het Vlaams Gewest worden toegewezen aan kapitaalsubsidies.

Evenzo worden de middelen uit de dotatie op grond van artikel 7/1 van ditzelfde decreet die overblijven na de financiering van de werkingskosten van Vlabinvest toegewezen als kapitaalsubsidie voor het verwerven van gronden en participaties. In haar administratie zal Vlabinvest een onderscheid maken tussen reeds toegewezen kapitaalsubsidies en kapitaalsubsidies die nog toegewezen kunnen worden.

De subsidie die is verkregen van de provincie voor de starterswoningen, is van het type specifieke subsidie.

Alle subsidies die zijn toegekend voor de zorgopdracht (zowel die van de Vlaamse Gemeenschap voorzien in artikel 7/2 van het decreet, als die van de provincie) worden beschouwd als ontvangen specifieke subsidies. Dit betekent dat de ontvangen subsidie maar als ontvangst wordt geboekt voor zoverre de uitgave ook in hetzelfde jaar is gebeurd.

iii. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

In het kader van haar werking kent Vlabinvest tevens leningen toe aan sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze leningen worden door Vlabinvest bekomen en via een driepartijenovereenkomst doorgegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Het niet opgenomen deel van de al wel reeds toegekende leningen bedraagt € 8.517.401,65.

iv. Belangrijke hangende geschillen

In 2015 oefende Vlabinvest apb een voorkooprecht uit met betrekking tot een aantal percelen in Meise, Vilvoordsesteenweg. De initiële koper stelde een vordering in voor de rechtbank van eerste aanleg te Brussel. Op 19 mei 2017 sprak de rechtbank van eerste aanleg te Brussel een tussenvonnissen uit, waarbij ze de zaak verwees naar het Europees Hof van Justitie met het oog op prejudiciële vraagstelling. In maart 2018 tekenden Vlabinvest en de VMSW hoger beroep aan tegen het tussenvonnissen van de rechtbank van eerste aanleg.

Op 20 september 2018 verklaarde het Europees Hof van Justitie de prejudiciële vraag onontvankelijk. Het Hof is van mening dat het om een zuiver interne kwestie gaat, zonder aanknopingspunten met het Unierecht. Gezien Vlabinvest en de VMSW hoger beroep instelden tegen het tussenvonnissen bij het Hof van Beroep van Brussel zal het Hof zich ten gronde moeten uitspreken over deze zaak, rekening houdend met de uitspraak van het Europees Hof van Justitie. Een uitspraak wordt ten vroegste in 2021 verwacht.