

# JAARVERSLAG 2018



VLABINVEST  
WONEN EN ZORG  
VLAAMS-BRABANT



# INHOUD

<b>WOORD VOORAF</b> .....	<b>5</b>
<b>01 OPERATIONEEL EN REGLEMENTAIR KADER</b> .....	<b>7</b>
1. Juridisch kader .....	9
2. Verruimde opdracht .....	9
3. Interne financieringsfondsen .....	10
4. Personeel .....	10
5. Verankering binnen de provincie .....	10
<b>02 WOONOPDRACHT</b> .....	<b>13</b>
1. Opdracht .....	15
2. Grondbeleid .....	16
2.1 Prospectie .....	17
2.2 Aankopen 2018 .....	17
2.3 Verkopen 2018 .....	17
2.4 Gronden in eigendom .....	18
2.5 Rollend grondfonds .....	19
3. Woonprojecten .....	19
3.1 Opgeleverd in 2018 .....	19
3.2 Overzicht werkjaar 2018 .....	22
3.3 In uitvoering .....	24
4. Beodelingscomité .....	26
5. Inzetten op partnerschappen .....	27
5.1 Contacten en samenwerking met lokale besturen .....	27
5.2 Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers .....	27
5.3 Contacten en samenwerking met privé-partners .....	27
<b>03 ZORGOPDRACHT</b> .....	<b>29</b>
1. Opdracht .....	31
2. Uitbreiden en versterken aanbod .....	31
2.1 Subsidiedossiers 2018 .....	19
3. Begeleiden initiatiefnemers .....	31
4. Inzetten op partnerschappen .....	27
4.1 Contacten en samenwerking met Vlaanderen .....	27
4.2 Contacten en samenwerking met provincie Vlaams-Brabant .....	27
4.3 Contacten en samenwerking met lokale besturen .....	27

# WOORD VOORAF

In 2018 zette Vlabinvest zich opnieuw in om het betaalbaar wonen in de Vlaamse rand rond Brussel mogelijk te maken. Zo werden er in dit jaar 23 Vlabinvest-huurwoningen samen met 49 sociale huurwoningen en 18 Vlabinvest-koopwoningen gerealiseerd. Verder zijn er verschillende projecten in opbouw en kan ik vertellen dat er nog tal van betaalbare woonprojecten op de planning staan.

Maar 2018 zal vooral herinnerd worden als het jaar waarin de zorgopdracht uit de startblokken is geschoten. Naar het model van Vlabinvest in de sector van de huisvesting, kreeg Vlabinvest een bijkomende bevoegdheid, namelijk het uitvoeren van een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant. In het kader van deze zorgopdracht werkt Vlabinvest sinds 1 januari 2018 dus ook aan het wegwerken van de historische achterstand inzake zorgvoorzieningen in de provincie Vlaams-Brabant en in het bijzonder in de Vlaamse Rand.

Vlabinvest heeft hierbij zijn start niet gemist. De raad van bestuur keurde namelijk 43 subsidieaanvragen goed voor een totale subsidiewaarde van 3.064.060 euro. De gesubsidieerde infrastructuurinvesteringen zorgen niet alleen voor een verbeterd zorgaanbod, ze creëren ook bijkomende capaciteit.

Het verder uitbouwen van de nieuwe zorgopdracht en tegelijk de bestaande woonopdracht blijvend vervullen is de Vlabinvest-uitdaging voor de komende jaren. Bovendien kunnen er door de combinatie van beide opdrachten heel wat nieuwe, interessante projecten ontstaan. Hierbij denk ik aan woonprojecten met de aanwezigheid van een zorgaspect. Zulke samenwerkingen kunnen een grote meerwaarde betekenen.

Eerste gedeputeerde Bart Nevens,  
Voorzitter van de raad van bestuur

**01**  
**OPERATIONEEL  
EN REGLEMENTAIR  
KADER**



**WERKGEBIED WONEN EN ZORG**

## 1 JURIDISCH KADER

Het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant, kortweg Vlabinvest, is een autonoom provinciebedrijf dat werd opgericht bij besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant op 22 oktober 2013. Vlabinvest werd op provinciaal niveau opgericht als het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en nadien omgevormd tot het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant in het kader van haar bijkomende opdracht inzake welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid.

Het wettelijk kader wordt o.a. geregeld door:

- Decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant;
- Provinciedecreet van 9 december 2005;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 2014 tot wijziging van diverse besluiten ter uitvoering van opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant;
- Provinciaal reglement van 25 februari 2014 betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant – Vlabinvest apb.

## 2 VERRUIMDE OPDRACHT

Sinds 1 januari 2018 is Vlabinvest bevoegd voor het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid én een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant.

De bevoegdheid inzake het grond- en woonbeleid blijft ongewijzigd:

- het voeren van een 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.

Het werkgebied omvat 39 gemeenten in Vlaams-Brabant: alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en 4 gemeenten uit arrondissement Leuven.

Sinds 1 januari 2018 is de opdracht verruimd met een bevoegdheid inzake het specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid:

1. het uitbreiden en het versterken van het aanbod aan welzijns- en gezondheidsvoorzieningen door:
  - a. de verwerving van gronden of het verstrekken aan initiatiefnemers van leningen of subsidies voor het verwerven van gronden, om nieuwe welzijns- en gezondheidsvoorzieningen te realiseren en bestaande welzijns- en gezondheidsvoorzieningen uit te breiden;
  - b. de aankoop, bouw, verbouwing, renovatie of inrichting van gebouwen of andere infrastructuur voor welzijns- en gezondheidsvoorzieningen of het verstrekken aan initiatiefnemers van leningen of subsidies daarvoor;
2. het stimuleren en het begeleiden van initiatiefnemers bij initiatieven zoals vermeld in 1.

Vlabinvest voert het welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid uit in lijn met en aanvullend op het Vlaamse welzijns- en gezondheidsbeleid en bij voorrang in de gemeenten van de Vlaamse Rand.

### 3 INTERNE FINANCIERINGSFONDSEN

Samen met de bijkomende Zorgopdracht, is ook een verplichting ingeschreven om alle inkomsten en uitgaven per opdracht toe te wijzen aan een intern financieringsfonds 'Wonen' of intern financieringsfonds 'Zorg'.

Over de stand van beide fondsen wordt jaarlijks gerapporteerd aan de bevoegde minister.

### 4 PERSONEEL

In totaal werken 7 personeelsleden voor Vlabinvest.

Er zijn 5 personeelsleden aangesteld voor het uitvoeren van de Woonopdracht.

Hiervan heeft het apb zelf twee contractuele personeelsleden in dienst, een vastgoeddeskundige en een jurist. Voor hen geldt de overeenstemmende rechtspositieregeling van het provinciepersoneel.

Daarnaast kan Vlabinvest rekenen op de inzet van een coördinator, tevens verantwoordelijke voor personeel en financiën via detachering vanuit VMSW, een leidend ambtenaar die op zelfstandige basis en deeltijds contract werkt en een financieel medewerker die via detachering vanuit de Provincie Vlaams-Brabant tewerk is gesteld.

Twee personeelsleden zijn exclusief vanuit de provincie ter beschikking gesteld voor uitvoering van de Zorgopdracht.

Het onderbrengen van de Zorgopdracht binnen het bestaand apb Vlabinvest was een bewuste keuze gezien een bestaande structuur met een raad van bestuur, reeds aanwezige kennis en algemeen ondersteunend personeel zowel naar efficiëntie als kostenstructuur winsten oplevert. Het is dan ook vanzelfsprekend dat een deel van de prestaties die voor de Woonopdracht worden uitgevoerd ook ondersteunend zijn voor de Zorgopdracht. Jaarlijks wordt een inschatting gemaakt van de prestaties van het personeel voor de Woonopdracht ten dienste van de Zorgopdracht zodat de raad van bestuur een beslissing kan nemen over de verdeelsleutel voor een verrekening van de personeelskost binnen de interne financieringsfondsen.

### 5 VERANKERING BINNEN DE PROVINCIE

De werking van Vlabinvest als **autonoom provinciebedrijf** wordt onder meer geregeld door:

- de statuten, aangepast naar aanleiding van de verruimde opdracht en laatst goedgekeurd door de provincieraad op 27 februari 2018;
- de beheersovereenkomst met de provincie;
- het provinciaal reglement van 25 februari 2014.

Vlabinvest wordt bestuurd door een raad van bestuur en een directiecomité. De bestuursorganen hebben beslissingsbevoegdheid over zowel het specifieke grond- en woonbeleid, als over het welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid, waardoor de algemene werkingskosten en de te vervullen administratieve formaliteiten tot een minimum worden beperkt.

De **raad van bestuur** bestaat uit 14 stemgerechtigde leden, allen natuurlijke personen:

- de gedeputeerde voor wonen (voorgedragen door de deputatie);
- 10 leden van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant (voorgedragen door de erkende politieke fracties). Elke fractie kan minstens één bestuurder voordragen en dit voordrachtrecht waarborgt elke fractie een vertegenwoordiging in de raad van bestuur;
- 3 leden voorgedragen door de Vlaamse Regering.

De leden van de raad van bestuur werden benoemd door de provincieraad op 10 december 2013:

#### Voorgedragen door de deputatie:

- Tom Dehaene (voorzitter)

#### Voorgedragen door de provincieraad:

- Corinne Olbrechts (ondervoorzitter)
- Chris Taes
- Martine Lemonnier
- Leen Van Aken (sinds 2 februari 2016)
- Linda De Dobbeleer-Van den Eede
- Jan Laeremans
- Nicole Geerseu-Desmet
- Geertrui Van Rompuy-Windels
- Hilde Van Overstraeten
- Fatima Lamarti

#### Voorgedragen door de Vlaamse Regering:

- Pol Verhaevert
- Etienne Keymolen
- Tom De Saegher

In 2018 heeft de raad van bestuur 7 keer zitting gehouden. Daarnaast werd er ook 1 schriftelijke raad van bestuur georganiseerd. Naar aanleiding van de provincieraadsverkiezingen in 2018 zal de raad van bestuur in 2019 opnieuw worden samengesteld en benoemd door de provincieraad.

Het directiecomité van Vlabinvest wordt belast met het dagelijks bestuur en treedt op namens de raad van bestuur, overeenkomstig diens richtlijnen.

Het directiecomité is samengesteld uit 3 vertegenwoordigers van Vlabinvest en 2 vertegenwoordigers van de provincie. De gedeputeerde voor wonen en de gedeputeerde voor steunpunt data en analyse worden uitgenodigd voor de vergaderingen van het directiecomité.

**02**

**WOONOPDRACHT**

## GRONDEN

**18HA 90A 33CA**

op 23 verschillende locaties  
verworven met eigen middelen

**9HA 19A 89CA**

op 4 verschillende locaties  
verworven met middelen van Vlaanderen

## GEREALISEERD

**57** VERSCHILLENDE PROJECTEN

**14** KAVELS VERKOCHT



**394** Vlabinvest huurwoningen

**119** Vlabinvest koopwoningen

**658** sociale huurwoningen

**77** sociale koopwoningen

## 1 OPDRACHT

Via het decreet van 31 januari 2014 bestaat de taakstelling van Vlabinvest in de verwezenlijking van welbepaalde beleidsuitvoerende taken van provinciaal belang, met name:

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

Vlabinvest voorziet betaalbaar wonen in de Vlaamse rand voor modale inkomenstrekkers.

Deze middenklasse verdient teveel om in aanmerking te komen voor sociale huisvesting, maar ondervindt toch problemen bij het vinden van een goede, betaalbare woning. De nabijheid van Brussel wordt immers rechtstreeks vertaald in de hoogte van woonprijzen. Hoe dichterbij Brussel, hoe duurder. In de gemeenten met een vlotte verbinding naar de hoofdstad, klimmen de woonprijzen jaar na jaar.

In de praktijk verwerft Vlabinvest gronden en ontwikkelt het woonprojecten, al dan niet in samenwerking met andere initiatiefnemers.

De toewijzing van de gerealiseerde woonvoorzieningen gebeurt met voorrang aan personen met een aantoonbare band met het werkgebied.

Het werkgebied omvat 39 gemeenten in Vlaams-Brabant: alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en 4 gemeenten uit arrondissement Leuven.

Het budget van Vlabinvest om de Woonopdracht uit te voeren in de 39 gemeenten in haar werkgebied bestaat uit:

- 736.000 euro subsidie van het Vlaamse Gewest
- 3.833.000 euro dotatie van het Vlaamse Gewest om leningen te verstrekken
- eigen inkomsten



## 2 GRONDBELEID

Het grondbeleid van Vlabinvest bestaat erin gronden van voldoende omvang te verwerven om deze gefaseerd, al dan niet in gemengde ontwikkelingen, te ontwikkelen en aan te wenden. De grondvoorraad van de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) is in vele gevallen vrij beperkt en nieuwe gronden zijn duur, waardoor er veeleer werd geteerd op bestaande grondvoorraad dan dat deze werd aangevuld.

Op gronden in eigendom van Vlabinvest wordt gewerkt via de erfpachtformule bij realisatie van huurwoningen en via opstalrecht voor koopwoningen.

Vlabinvest probeert betaalbare bouwgronden van voldoende omvang te verwerven om deze gefaseerd, al dan niet in gemengde ontwikkelingen, aan te wenden. De grondvoorraad van de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) is in vele gevallen vrij beperkt en nieuwe gronden zijn duur, waardoor er veeleer werd geteerd op bestaande grondvoorraad dan dat deze werd aangevuld.

Op gronden in eigendom van Vlabinvest wordt gewerkt via de erfpachtformule, tenzij het om koopwoningen gaat. Bij koopwoningen krijgt de bouwheer (SHM, gemeente/OCMW, ...) een opstalrecht. Daarna wordt de woning samen met de grond overgedragen aan de koper.

Bij huurwoningen geeft Vlabinvest een opstal- of erfpacht van lange duur aan de bouwheer (SHM, intercommunale, ...), die op zijn beurt de woning of het appartement verhuurt.

Op die manier bevordert Vlabinvest ook de bouw van woningen van andere woonactoren. Naast de Vlabinvest-woningen die 100% gefinancierd worden door Vlabinvest, is er op die manier ook ruimte voor bijvoorbeeld sociale woningen of woningen voor een specifieke doelgroep op een grond in eigendom van Vlabinvest.

Vlabinvest kan ook overgaan tot onteigening ten algemene nutte.

Een jaarlijkse subsidie van het Vlaamse Gewest en de eigen ontvangsten van Vlabinvest vormen het budget dat jaarlijks kan worden uitgegeven aan werkingskosten en grondaankopen.

Grondverwervingen vertonen geen uniform verloop. Sommige kennen vele perikelen en duren lang, zodat ze soms jaren vergen. Vlabinvest kan het niet-gebruikte saldo van de subsidies overdragen naar een volgende periode. Op die manier kan de verwerving van grotere grondgehelen worden ingepland.

Sinds de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds, bestaat de mogelijkheid om strategische grondaankopen te doen via dit fonds, ten behoeve van Vlabinvest.

## 2.1 Prospectie

De prospectie naar gronden gebeurt op verschillende manieren:

### ■ Voorkoopnotificaties:

In 2018 heeft Vlabinvest 2872 voorkoopnotificaties uit het werkgebied gecontroleerd. Een eerste screening gebeurt steeds op basis van diverse criteria: de bestemming volgens het gewestplan, de ligging, de oppervlakte en de prijs. Indien deze factoren gunstig zijn, wordt de voorkoopnotificatie verder onderzocht op basis van bijkomende eigenschappen zoals de vorm van het terrein, de ruimtelijke eigenschappen en potenties, het mogelijk aantal te realiseren wooneenheden en de ontsluitingsmogelijkheden.

### ■ Aanbiedingen van initiatiefnemers:

Vlabinvest krijgt regelmatig opportuniteiten aangemeld via zijn partners op woonoverlegvergaderingen. Elke gemeente kan een lokaal woonoverleg organiseren waarop zowel de gemeente, het OCMW, het Agentschap Wonen-Vlaanderen, sociale huisvestingmaatschappijen, de provincie Vlaams-Brabant als de sociale verhuurkantoren vertegenwoordigd zijn. Op dat overleg worden de opties voor betaalbaar wonen binnen de gemeente besproken.

### ■ Aanbiedingen van particulieren:

Soms nemen particulieren zelf het initiatief om hun gronden aan te bieden aan Vlabinvest. Het onderzoek naar geschiktheid van deze percelen gebeurt op basis van dezelfde criteria als het onderzoek van een voorkoopnotificatie.

### ■ Prospectie naar geschikte terreinen:

Vlabinvest gaat ook zelf actief op zoek naar geschikte percelen om er een huisvestingsproject op te realiseren. Hier voor wordt het bestaande vastgoedaanbod op de markt onderzocht met de verwerving van strategisch gelegen gebieden als doelstelling.

Als basisprincipe, maar afhankelijk van de tijdsdruk, geldt dat er steeds voorafgaand wordt overlegd met (een delegatie van) het college van burgemeester en schepenen én de te verwachten bouwheer.

Daarnaast wordt advies wordt ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst (op lokaal niveau) en het Departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant (op provinciaal niveau).

Er wordt pas overgegaan tot de aankoop van het onroerend goed wanneer de opportuniteit grondig is onderzocht, te verwachten valt dat alles binnen de kostprijsnormen gerealiseerd kan worden en er voldoende financiering beschikbaar is.

## 2.2 Aankopen 2018

In 2018 heeft Vlabinvest in het centrum van Overijse een woning met diepe tuin aangekocht, gelegen in de Waversesteenweg 6. Het perceel ligt in woongebied en heeft een totale oppervlakte van 22a 14ca. De gemeente Overijse oefende haar voorkooprecht uit op de naastgelegen woning met park. Op beide percelen wordt een betaalbaar woonproject Groothuys gerealiseerd in samenwerking met SHM Elk zijn Huis.

## 2.3 Verkopen 2018

In 2018 verkocht Vlabinvest een voormalig kloostergebouw met grond aan vzw De Kerselaar, dat er een dagactieviteitencentrum en 18 wooneenheden voor residenten in zal voorzien. In 2006 is het kloostergebouw samen met ongeveer 3 hectare woonreservegebied gekocht van de Congregatie van Zusters van Overijse-Mechelen. Volgens het geldende BPA lag het kloostergebouw in een zone voor appartementen voor een bijzondere doelgroep.

## 2.4 Gronden in eigendom

Vlabinvest is eigenaar van 18ha 90a 33ca grond. Deze gronden zijn voornamelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied maar kunnen ook in woonzone liggen. In 2018 heeft Vlabinvest in totaal 22a 14ca aangekocht in functie van te realiseren woonprojecten en 71a 35ca verkocht.

GRONDEN EIGENDOM VAN VLABINVEST		OPPERVLAKTE		
GEMEENTE	PROJECT	HA	A	CA
Beersel	E. Debusscherstraat		7	14
Bertem	Bosstraat 8 en 10		32	52
Gooik	Kwadebeekstraat	1	11	20
Halle	Molenborre 3, 4 en 10		5	7
	Alsebergsesteenweg		77	65
Hoeilaart	J. Denayerstraat		5	70
Kampenhout	Zuurhage		69	30
Kapelle-op-den-Bos	Oxdonckstraat		97	14
Lennik	Karel Keymolenstraat 26		9	50
Linkebeek	Molenstraat		26	16
Londerzeel	Kerkhofstraat	4	31	47
Merchtem	Groenstraat	1	7	18
Machelen	Dr. A Schweitzerstraat (Diegem)		90	5
Overijse	Beiershof	3	76	50
	Verkaveling Beiershof		-8	83
	Verkaveling Beiershof		-21	80
	verkoop kloostergebouw		-71	35
Pepingen	Waversessesteenweg 6		22	14
	Bogaarden, Ring		30	42
Sint-Genesius-Rode	4 koopwoningen Bogaarden Ring		-6	78
	Lindestraat		14	25
Sint-Pieters-Leeuw	Rysveldweg	1	12	28
Vilvoorde	Houtemsesteenweg		39	11
Wemmel	Reigerslaan		12	11
	A. Verhasseltstraat		8	11
Wezembeek-Oppem	Bergenvloekstraat	1	23	43
	Vosberg	1	84	6

## 2.5 Rollend Grondfonds

Het Rollend Grondfonds is een grondverwervingsfonds dat grosso modo volgende twee activiteiten financiert:

- grondaankopen in gemeenten en regio's met hoge grondprijzen in functie van de bouw van sociale woningen, studentenkamers, zorgvoorzieningen en betaalbare privé-woningen;
- aankopen (grond en/of gebouwen) ten behoeve van Vlabinvest.

Het fonds beschikt over 50 miljoen euro, dat door de doorverkoop van de gronden continu wordt hersamengesteld en zo verder kan investeren in de verwerving van gronden. Hiervan wordt minstens 10 miljoen euro bestemd voor grondaankopen ten behoeve van Vlabinvest.

In 2018 werd geen bijkomend beroep gedaan op middelen van het Rollend Grondfonds. Tot op heden is er met middelen van het Rollend Grondfonds in totaal 9ha 19a 89ca grondoppervlakte aangekocht voor een totaalbedrag van 9,4 mio euro ten behoeve van Vlabinvest.

## 3 WOONPROJECTEN

Vlabinvest zorgt dat er op die gronden ook kan gebouwd worden via het financieren van projectopbouw door initiatiefnemers. Mogelijke initiatiefnemers zijn de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, elke gemeente gelegen binnen het werkgebied van Vlabinvest, elke intercommunale vereniging actief in een gemeente binnen het werkgebied van Vlabinvest, het Vlaams Woningfonds, de provincie Vlaams-Brabant, OCMW's en verenigingen van OCMW's.

De fondsen voor het verstrekken van deze bouwleningen, komen van het Vlaamse Gewest, dat hiervoor jaarlijks een forfaitaire dotatie van 3.833.000 euro uittrekt. Dit bedrag, samen met het saldo uit het verleden, wordt integraal aangewend voor kredietverstrekking.

In 2018 heeft Vlabinvest voor bijna 3,2 mio euro aan nieuwe kredietovereenkomsten afgesloten voor betaalbare woonprojecten op 4 locaties. In totaal is in 2018 is voor meer dan 4,6 mio euro uitbetaald op de leningen.

Veelal worden gemengde woonprojecten gerealiseerd, met een mix van woningen en appartementen, koop en huur, Vlabinvest en sociaal. De woningen die Vlabinvest financiert worden verkocht of verhuurd onder de marktprijs, aan mensen met een bescheiden tot middeninkomen en met voorrang aan zij die een band met de streek kunnen aantonen. De huurwoningen tellen mee voor het bindend sociaal objectief dat elke gemeente opgelegd krijgt en de voorrang voor mensen uit de streek geldt ook voor de sociale woningen binnen het project.

### 3.1 Opgeleverd in 2018

In 2018 zijn 5 projecten in samenwerking met Vlabinvest opgeleverd, goed voor 90 bijkomende woonegelegenheden die met voorrang worden toegewezen aan kandidaten die met een band met de streek kunnen aantonen. Hiervan financierde Vlabinvest er 41.

OPGELEVERDE PROJECTEN			VLABINVEST				SOCIAAL				TOTAAL				
Gemeente	Project	i. s. m.	App	Won		Ka- vel	Kan- toer	App	Won		App	Won		Ka- vel	Kan- toer
			huur	koop	huur	koop	koop	huur	huur	koop	huur	koop	huur	koop	koop
Asse	Ter Heide	Providentia		6								12			18
	Van Malderenstraat	Providentia	9					10							19
Beersel	F. Walravensstraat (Lot)	Woonpunt Zennevallei	3					4							7
	Kerkstraat (Dworp)	Woonpunt Zennevallei	11					10							21
	Steenweg op Halle, Borrendelle	Woonpunt Zennevallei	6					30	10						36
	E. Debusscherstraat, Articsite	Woonpunt Zennevallei	14												14
	Zoniënwouldaan 9, Winderickx	Woonpunt Zennevallei	4					20							24
Drogenbos	Kuikenstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	2					17							19
Dilbeek	Wolsemveld	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	2	3				14	9						16
	Hermelijin	Providentia	4					18							22
	Loveld (Schedaal)	Providentia	8					32							40
Grimbergen	Koveris	Providentia	4					6	2						10
Halle	Fonteinstraat 16 (Lembeek)	Woonpunt Zennevallei	2					17							19
	Cantecler - Heuvelpark (fase 2) (Rodenem)	Woonpunt Zennevallei		9	18										9
	Groebebracht 16, Zennepark	Woonpunt Zennevallei	5					20							25
Hoellaart	Mariën 1	Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting			6										6
	Mariën 2	Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting		5				6							6
	Overijsesteenweg 34	Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting	3					3							6
	Vandenbroeckstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	10					28							38
	Overijsesteenweg 32	Elk zijn Huis	3												3
Huldenberg	Sint-Jansbergsteenweg	Elk zijn Huis	5	3											5
	Lily Boeykensstraat, Priesterdelle	Elk zijn Huis		7					13						20
Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	Providentia	6					13							19
Kampenhout	Tritsstraat 1	Gewestelijke Mij vr Volkshuisvesting		3				32		18					32
	Tritsstraat fase 2	Gewestelijke Mij vr Volkshuisvesting			2			18	7						25
Kortenberg	Gemeentehuisstraat	Elk zijn Huis	3					4							7
Liedekerke	Monnikbos 1	Providentia	6					18							24
	Oppenstraat - Velodroomstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	3		1			35		6					38

Machelen	Begoniagaarde 1	Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting			33											33		
	Begoniagaarde 2	Inter-Vilvoordse mij vr Huisvesting		8				22	4	22					12	22		
Overijse	Depage - J. Lipsiusplein	Providentia	8					9							17			
	St. Annastraat	Providentia		7					3						10			
	Beiershof fase 1a	Providentia	8			14		20							28	14		
	Beiershof fase 1b	Providentia	4					24							28			
Pepingen	Bogaarden, Ring	Woonpunt Zennevallei	3		4			4							7	4		
St.-Genesius -Rode	Nieuwstraat 131	Haviland	-13												-13			
	Hof ten Hout	Haviland	5	29											5	29		
	Nieuwstraat 131 renovatie	Woonpunt Zennevallei	6					7							13			
	Lindestraat-Boomgaardweg	Woonpunt Zennevallei	9												9	1		
Sint-Pieters-Leeuw	Impeleer	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting			3				2	7					2	10		
	Impeleer 2	Gewestelijke Mij vr Volkshuisvesting		2				20	8	8					20	8		
	Klein-Bijgaardenstraat 28	Woonpunt Zennevallei	2					10	6						12	6		
Steenokkerzeel	Kerkstraat	Elk zijn Huis	2					6							8			
Tervuren	Waterhoen- & Tortelduiflaan	Elk zijn Huis	30		39			5	8						35	47		
	Lindeboomstraat	Elk zijn Huis	5												5			
	Casino - Peperstraat	Elk zijn Huis	7					6							13			
	Bosje - H. Boulengerlaan	Elk zijn Huis	23					17							40			
	Peperstraat-Vanderachterstraat, Van de Velde 1	Elk zijn Huis	5						13						5	13		
Vilvoorde	Lindeboomstraat 114	Elk zijn Huis	2					5							7			
	Lavendelveld	Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting	24	21				12							36	21		
	Mechelsesteenweg 362	Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting	4					9							13			
Wemmel	A. Verhasseltstraat	Providentia	2		2										2	2		
	Reigerslaan	Providentia	4												4			
	De Limburg Stirumlaan	Providentia	6					12							18			
Wezembeek-Oppem	Vosberg 1	Elk zijn Huis	14					7							21			
	Vosberg 2	Elk zijn Huis		8					5							13		
	J. Bausstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	2					14							16			
Zaventem	Eizenveld	Elk zijn Huis	6					8							14			
			294	50	100	69	14	1	572	0	86	77	866	50	186	146	14	1
			344		169		14	1	572		163		916		332		14	1
				513			14	1		735			1248				14	1

### 3.2 Overzicht werkjaar 2018

Eind 2018 zijn in samenwerking met Vlabinvest in totaal 1248 wooneenheden, 1 commerciële ruimte en 14 kavels gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten waarbij de binding met het Vlabinvest-gebied een rol speelt bij de toewijzing. Dit is een toename van 90 wooneenheden in één jaar.

Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 344 Vlabinvest-appartementen en 169 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden ook 572 sociale appartementen en 163 sociale woningen mogelijk gemaakt.



**HALLE, GROEBEGRACHT**  
 € 483.518 euro  
 5 uur Vlabinvest  
 € 562 - 675 euro  
 20 uur sociaal



**HALLE, HEUVELPARK**  
 € 4.815.834 euro  
 9 huurwoningen Vlabinvest  
 € 720 - 840 euro  
 18 koopwoningen Vlabinvest  
 € 195.500 - 257.440 euro



**HOEILAART, OVERIJSESTEENWEG 32**  
 € 604.995,44 euro  
 3 uur Vlabinvest  
 € 483 - 648 euro



**TERVUREN, LINDEBOOMSTRAAT 114**  
 € 391.596 euro  
 2 uur Vlabinvest  
 € 705 euro  
 5 uur sociaal



**OVERIJSE, BEIERSHOF FASE 1B**  
 € 550.735 euro  
 4 uur Vlabinvest  
 € 600 - 700 euro  
 24 uur sociaal

### 3.3 In Uitvoering

In 2018 werd verder gebouwd aan 3 lopende projecten. Daarnaast werden er 4 nieuwe projecten opgestart. In totaal worden in deze projecten 53 Vlabinvest-woningen gebouwd en 111 sociale woningen.

**IN OPBOUW**  
7 VERSCHILLENDE PROJECTEN




**34** huurwoningen  
**19** koopwoningen  
**111** sociale huurwoningen  
**6** sociale koopwoningen



**IN UITVOERING**

**SINT-PIETERS-LEEUV, KERKSTRAAT-CORNELISSTRAAT**

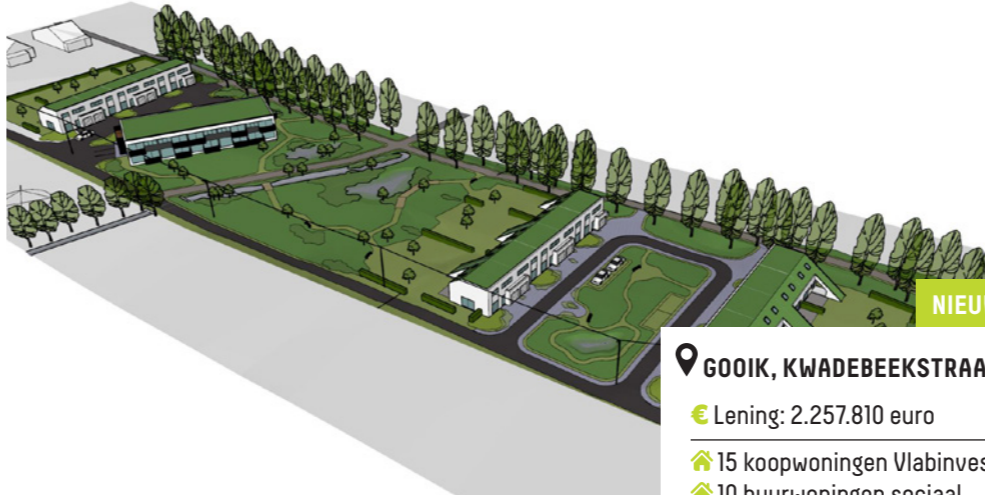
€ Lening: 831.918 euro  
🏠 6 huur Vlabinvest  
🏠 18 huur sociaal



**NIEUW**

**BERTEM, DOTTERMANSTRAAT, 'T BLOK**

€ Lening: 2.400.062 euro  
🏠 10 huur Vlabinvest - 22 huur sociaal  
🏠 4 koopwoningen



**NIEUW**

**GOOIK, KWADDEBEEKSTRAAT**

€ Lening: 2.257.810 euro  
🏠 15 koopwoningen Vlabinvest  
🏠 10 huurwoningen sociaal



**NIEUW**

**ASSE, KROKEGEMSEWEG**

€ Lening: 647.269 euro  
🏠 4 huur Vlabinvest  
🏠 32 huur sociaal



**IN UITVOERING**

**ZEMST, VEKESTRAAT**

€ Lening: 1.484.076 euro  
🏠 6 huur Vlabinvest  
🏠 6 huur sociaal



**IN UITVOERING**

**LIEDEKERKE, MONNIKBOSS**

€ Lening: 629.839 euro  
🏠 4 huur Vlabinvest  
🏠 17 huur sociaal



**NIEUW**

**STEENOKKERZEEL, WIJCKMANSSTRAAT**

€ Lening: 753.083 euro  
🏠 4 huur Vlabinvest  
🏠 6 huur sociaal

## 4 BEOORDELINGSCOMITÉ

De werking en samenstelling van het beoordelingscomité werden vastgelegd in het Provinciaal reglement van 25 februari 2014 betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant – Vlabinvest apb.

Het beoordelingscomité heeft tot opdracht om enerzijds de toelaatbaarheid van de kandidaatstellingen voor woningen en kavels die gefinancierd zijn met middelen van Vlabinvest te beoordelen, en anderzijds te oordelen of een kandidaat voor een woongelegenheden die gelegen is binnen een woonproject met sociaal karakter al dan niet kan genieten van de absolute voorrangregeling. Kandidaten die een sterke maatschappelijke, socio-culturele en/of economische binding met het werkgebied van Vlabinvest hebben, kunnen voorrang krijgen bij de toewijzing van de woningen.

Een kandidaat heeft de mogelijkheid om in het geval van een negatieve beslissing van het beoordelingscomité omtrent de voorrangregeling, een herbeoordeling te vragen op basis van nieuwe stukken, of een beroep in te stellen bij het beroepscomité.

Het beoordelingscomité vergadert op maandelijkse basis en garandeert op deze manier een vlotte behandeling van de kandidatendossiers.

Het beoordelingscomité bestaat uit:

- drie vertegenwoordigers van Vlabinvest, de VMSW of de provincie Vlaams-Brabant;
- drie vertegenwoordigers van een sociale huisvestingsmaatschappij, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een OCMW-vereniging, of het VWF.

In 2018 werden 692 kandidatendossiers besproken door het beoordelingscomité.

Hiervan verkregen 687 kandidatendossiers erkenning. 5 dossiers werden niet erkend omdat er niet voldaan werd aan de Vlabinvest-voorwaarden. Er werden 582 kandidatendossiers erkend met voorrang omdat de kandidaat een sterke maatschappelijke, socio-culturele en/of economische binding kon aantonen met het Vlabinvest-werkgebied. Er werden 105 kandidatendossiers erkend zonder voorrang omwille van een onvoldoende binding van de kandidaat met het werkgebied.

Er is geen enkele beroepsprocedure ingesteld tegen een beslissing van het beoordelingscomité.

## 5 INZETTEN OP PARTNERSCHAPPEN

### 5.1 Contacten en samenwerking met lokale besturen

Vlabinvest streeft naar een optimale samenwerking met het lokale niveau bij het zoeken naar, het plannen van, en het uitvoeren van woonprojecten. Dat gebeurt in nauw overleg met de dienst Wonen van de provincie Vlaams-Brabant en het Agentschap Wonen-Vlaanderen. In een gezamenlijk optreden worden gesprekken gevoerd met diverse gemeentebesturen, om de doelstellingen van Vlabinvest in herinnering te brengen en mogelijke opportuniteiten te bespreken.

Er wordt zoveel mogelijk geprobeerd om met verschillende partners samen te werken: sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, OCMW's... Zij zijn bouwheer van de projecten, beheren de kandidatenlijsten en wijzen de woningen toe op basis van de beslissing over de erkenning en voorrang.

### 5.2 Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers

Doorheen de jaren zijn samenwerkingsverbanden met diverse partners opgezet zodat alle lopende projecten in een geest van positieve samenwerking worden uitgevoerd.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zijn prioritaire partners bij de realisatie van betaalbaar wonen. Deze maatschappijen beschikken over de knowhow, het personeel en de logistiek die dergelijke huisvestingsinitiatieven vereisen. Bovendien sluiten zowel de Vlabinvest-voorwaarden die voor de kandidaat-kopers en kandidaat-huurders gelden alsook de aard van de activiteiten (oprichting, verhuur en verkoop van woningen), volledig en complementair aan op het takenpakket van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarom wordt getracht om Vlabinvest-projecten zo veel als mogelijk parallel te laten lopen aan de sociale bouwprojecten.

Vlabinvest veralgemeent de gezamenlijke aanpak voor projecten met zijn initiatiefnemers door middel van het afsluiten van intentie- en samenwerkingsakkoorden. Hierin worden de engagementen van de verschillende partijen vastgelegd. Gelet op de specifieke situatie binnen de faciliteitengemeenten, blijft het echter steeds een optie dat Vlabinvest daar autonoom optreedt.

Door te werken met de erfpacht- of opstalformule kunnen woonprojecten met sociaal karakter gerealiseerd worden op gronden die door Vlabinvest verworven zijn. Voor de bouw van Vlabinvest-woongelegenheden kunnen de initiatiefnemers bij Vlabinvest een financiering krijgen.

De directeurs van de SHM's waar Vlabinvest mee samenwerkt, worden minstens drie keer per jaar uitgenodigd voor overleg over de projecten en de samenwerking.

### 5.3 Contacten en samenwerking met privé-partners

Om het draagvlak te verbreden en risico's te spreiden, kan het binnen sommige (grotere) projecten interessant zijn om ook met privé-partners samen te werken. Binnen enkele proefprojecten wordt deze samenwerking met privé-ontwikkelaars als partner onderzocht.

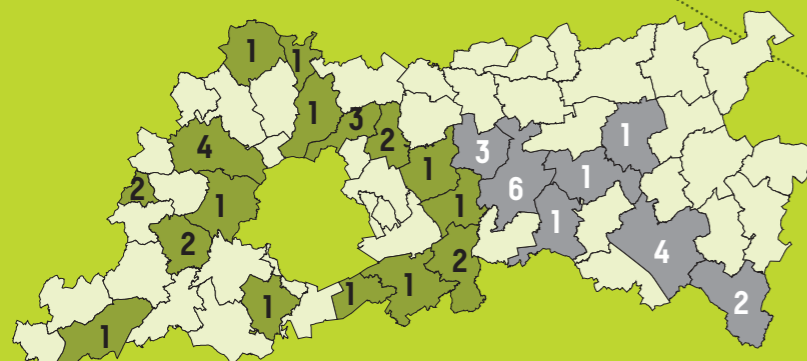
**03**

**ZORGOPDRACHT**

# SUBSIDIES 2018

 uitbreiding en versterking zorgaanbod

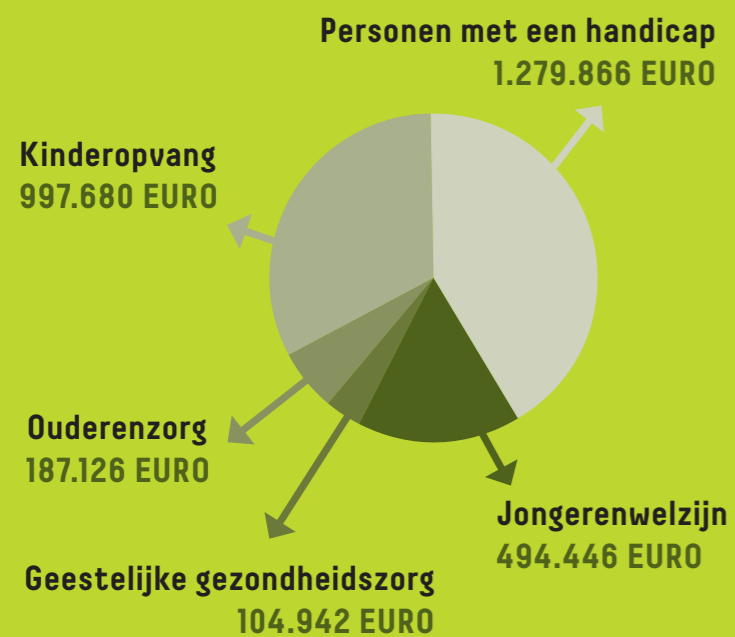
## 43 DOSSIERS



**Vlaamse Rand:**  
→ 25 dossiers  
→ **2.056.500 euro**

**Arrondissement Leuven**  
(uitgez. Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren):  
→ 18 dossiers  
→ **1.007.560 euro**

## 3.064.060 EURO



## BIJKOMEND ZORGAANBOD

### Sector personen met een handicap

**79** plaatsen voor personen met een handicap

### Jongerenwelzijn

**8** plaatsen in de bijzondere jeugdzorg  
**1** ontmoetingscentrum voor jongeren

### Kinderopvang

**223** opvangplaatsen baby's en peuters  
**50** buitenschoolse kinderopvangplaatsen

### Geestelijke gezondheidszorg

uitbreiding dienstverlening CGG

### Ouderenzorg

**5** plaatsen kortverblijf  
**2** lokale dienstencentra

## TYPE INVESTERINGEN

**9** aankopen

**6** uitbreidingen

**10** nieuwbouw

**23** verbouwingen/renovaties

## 1 OPDRACHT

In het kader van de zorgopdracht werkt Vlabinvest sinds 1 januari 2018 ook aan het wegwerken van de historische achterstand inzake zorgvoorzieningen in de provincie Vlaams-Brabant en in het bijzonder in de Vlaamse Rand. Daarnaast zet Vlabinvest zich actief in om een dienstverlenend aanbod naar initiatiefnemers uit te werken.

Vlaanderen voorziet jaarlijks 2.500.000 euro die Vlabinvest inzet voor het uitvoeren van de zorgopdracht. In 2018 ontving Vlabinvest uitzonderlijk via een overdracht van de niet-aangewende middelen uit het verleden van de provincie 85.029 euro voor de werking en 1.162.463 euro voor investeringssubsidies.

## 2 UITBREIDEN EN VERSTERKEN AANBOD

Om de decretale opdracht uit te voeren, is er bij opstart van de zorgopdracht beslist om te werken met een subsidiesysteem voor infrastructuurwerken die een uitbreiding of verbetering van het zorgaanbod betekenen. Voor de uitwerking van dit subsidiesysteem is er een basiswerkingsreglement opgesteld en is er een digitaal platform gecreëerd waarop initiatiefnemers op een snelle en eenvoudige manier hun subsidieaanvraag digitaal kunnen indienen.

De zorgopdracht van Vlabinvest is via een startmailing bij het doelpubliek bekend gemaakt. Verder is er gedurende het jaar promotie gemaakt via de gemeentelijke infobladen, de sectorale publicaties, aanwezigheid op regionale zenders, etc. Vlabinvest heeft ook toelichting gegeven op verschillende sectorale overlegplatforms, werkgroepen, vergaderingen of andere relevante infomomenten.

Gedurende twee indieningsrondes konden voorzieningen voor personen met een handicap, kinderopvang, jongerenwelzijn, algemeen welzijnswerk, dagopvang ouderenzorg, kortverblijf, lokale dienstencentra, thuiszorg, wijkgezondheids- en centra voor geestelijke gezondheidszorg en initiatieven voor beschut wonen een ondersteuningsaanvraag indienen.

De subsidies zijn bedoeld voor de aankoop van gronden en gebouwen, nieuwbouw of uitbreidingen van gebouwen en ook voor renovaties en herinrichtingen.

Tijdens de eerste indieningsronde, die liep van 15 april tot 15 mei, werden 26 dossiers goedgekeurd. De tweede indieningsronde liep van 1 oktober tot 1 november. Na afloop van deze ronde hebben opnieuw 17 dossiers een subsidietoekenning ontvangen.

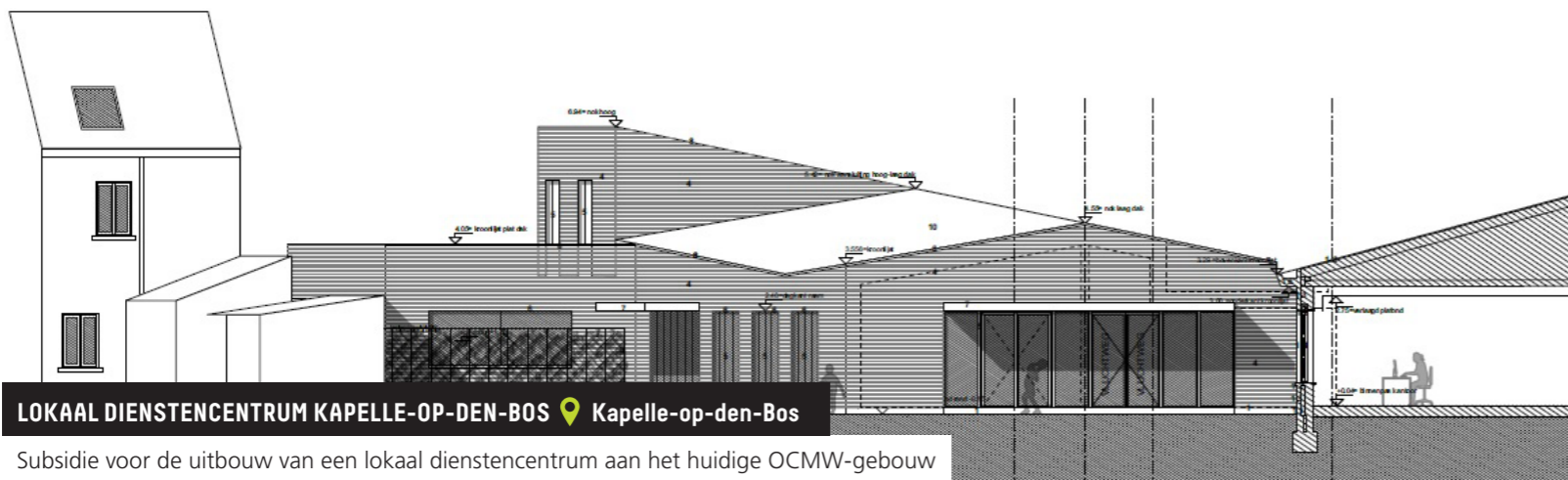
Dankzij de éénmalige bijkomende subsidie van provincie Vlaams-Brabant zijn er extra aanvragen in aanmerking gekomen voor een subsidie. In 2018 komen we zo op een eindtotaal van 43 goedgekeurde subsidieaanvragen voor een totale subsidiewaarde van 3.064.060 euro.



## 2.1 Subsidiedossiers 2018

Hieronder vind je een kleine greep uit die projecten die van Vlabinvest een subsidie hebben ontvangen.







**HAACHT DOWNS** 📍 Haacht

Subsidie verkregen voor de aankoop van woning en verbouwing - kleinschalig woonproject voor personen met een handicap (ouderinitiatief i.s.m. zorgaanbieder vzw Rozemarijn)



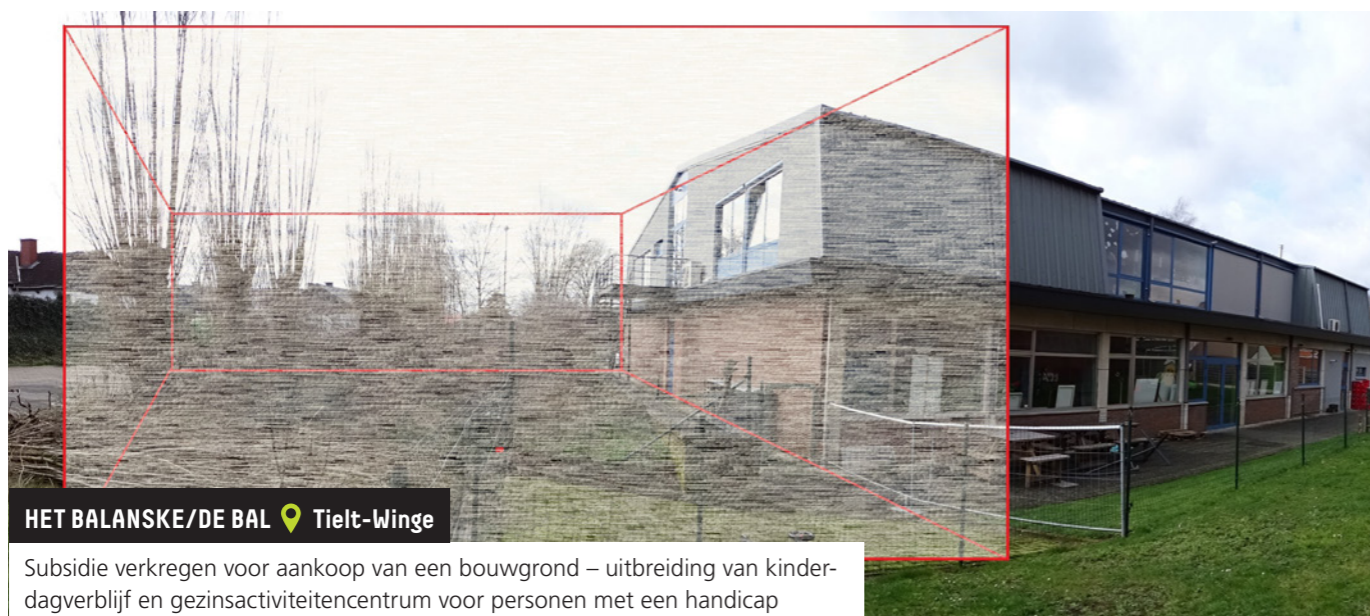
**KINDERDAGVERBLIJF ONS ZONNEKE** 📍 Landen

Subsidie verkregen voor de bouw van een nieuw kinderdagverblijf op de zorgcampus



**DE OKKERNOOT** 📍 Herne

Subsidie voor de aankoop van een stationsgebouw dat zal dienen voor een dagbestedingsproject voor personen met een handicap



**HET BALANSKE/DE BAL** 📍 Tielt-Winge

Subsidie verkregen voor aankoop van een bouwgrond – uitbreiding van kinderdagverblijf en gezinsactiviteitencentrum voor personen met een handicap



**ZONNELIED EIZERINGEN** 📍 Lennik

Subsidie ontvangen voor een nieuwbouw gericht op woonondersteuning voor personen met een handicap

## 3 BEGELEIDEN INITIATIEFNEMERS

Initiatiefnemers worden zowel gedurende de aanvraagprocedure als tijdens het subsidieproces begeleidt door Vlabinvest. Via de website, informatiefolder, basiswerkingsregels en de verschillende checklijsten worden de subsidie-aanvragers geïnformeerd over de procedures.

Voor extra informatie of specifieke vragen kunnen initiatiefnemers steeds telefonisch en/of via mail bij Vlabinvest terecht. In sommige gevallen verkiest de subsidieaanvrager om een afspraak te maken voor het mondeling bespreken en informeren naar de mogelijkheid tot indiening van een dossier.

Vlabinvest zoekt ook, samen met initiatiefnemers van infrastructuurinvesteringen die in eerste instantie niet voor subsidies in aanmerking komen, naar mogelijke oplossingen voor de verdere projectverwezenlijking.

## 4 INZETTEN OP PARTNERSCHAPPEN

### 4.1 Contacten en samenwerking met Vlaanderen

Vlabinvest treedt in essentieel overleg met de verschillende sectorale agentschappen van de Vlaamse Gemeenschap. Enerzijds zorgt dit voor degelijke afstemming tussen de Vlabinvest-ondersteuning en het Vlaamse welzijns- en gezondheidsbeleid. Anderzijds speelt Vlabinvest hierdoor kort op de bal om bij het Vlaamse uitbreidings- of reconversiebeleid voorrang te verkrijgen voor Vlaams-Brabant.

### 4.2 Contacten en samenwerking met provincie Vlaams-Brabant

In kader van de zorgopdracht is een globale en gestructureerde monitoring van het zorgaanbod noodzakelijk. Het Steunpunt Data en Analyse ondersteunt Vlabinvest hierin door het verzamelen en aanbieden van een breed scala aan gegevens. Op basis van deze gegevens wordt de gemeentelijke of regionale zorgachterstand in kaart gebracht.

Daarnaast is er de politieke hefboom via de leden van de raad van bestuur en in het bijzonder de voorzitter van de raad van bestuur, tevens gedeputeerde voor wonen. Ook hen willen we mee motiveren om als spontane Vlabinvest-ambassadeurs naar buiten te treden.

### 4.3 Contacten en samenwerking met lokale besturen

Vlabinvest voert een actief informatiebeleid naar de lokale bestuursverantwoordelijken. Bepaalde lokale besturen treden namelijk zelf als actor op in de welzijns- en gezondheidssector of ze hebben een zorgvereniging opgericht. Anderzijds zijn lokale besturen de ideale partner in het bekendmaken van de Vlabinvestwerking bij de plaatselijke welzijns- en zorgvoorzieningen.

## MEER INFO

### Wonen

[www.vlabinvest.be](http://www.vlabinvest.be)  
[info@vlabinvest.be](mailto:info@vlabinvest.be)  
016 26 79 89

### Zorg

[www.vlabinvestzorg.be](http://www.vlabinvestzorg.be)  
[zorg@vlabinvest.be](mailto:zorg@vlabinvest.be)  
016 26 79 84

Vlabinvest apb  
Provincieplein 1  
3010 Leuven

