

# JAARVERSLAG 2017



VLABINVEST  
BETAALBAAR WONEN  
VLAAMS-BRABANT





# INHOUD

<b>WOORD VOORAF</b> .....	5
<b>1   OPERATIONEEL EN REGLEMENTAIR KADER</b> .....	7
<b>2   WERKING</b> .....	13
<b>1. Grondbeleid</b> .....	16
<b>1.1</b> Prospectie .....	17
<b>1.2</b> Aankopen 2017.....	17
<b>1.3</b> Verkopen 2017.....	18
<b>1.4</b> Gronden in eigendom.....	18
<b>1.5</b> Rollend Grondfonds .....	19
<b>2. Woonprojecten</b> .....	19
<b>2.1</b> Opgeleverd in 2017 .....	20
<b>2.2</b> Overzicht werkjaar 2017.....	22
<b>2.3</b> In uitvoering .....	26
<b>3. Focus op de doelgroep</b> .....	28
<b>3.1</b> Behandeling kandidatendossiers .....	28
<b>4. Inzetten op partnerschappen</b> .....	29
<b>4.1</b> Contacten en samenwerking met lokale besturen .....	29
<b>4.2</b> Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers.....	29
<b>4.3</b> Contacten en samenwerking met privé-partners.....	29
<b>5. Kwaliteitsvol, kostenbewust en integer werken</b> .....	30
<b>5.1</b> Financiering.....	30
<b>5.2</b> Personeel .....	31
<b>5.3</b> Beleids- en beheercyclus (BBC).....	31
<b>5.4</b> Balans .....	32

# WOORD VOORAF

Vier jaar geleden werd door het Vlaams parlement de 'opdracht van bevoegdheid' inzake Vlabinvest overgedragen van het Vlaamse niveau aan de provincie Vlaams-Brabant. De Vlaams-Brabantse provincieraad besliste deze bevoegdheid toe te vertrouwen aan een hiervoor nieuw opgericht autonoom provinciebedrijf 'Vlabinvest apb'.

Thans, vier jaar na de overdracht, durf ik zonder aarzelen zeggen dat Vlabinvest apb, dankzij de inzet van de medewerkers en onder kritisch-positieve sturing van haar raad van bestuur, deze opdracht kwaliteitsvol en resultaatgericht vervult.

Eind 2017 was de 1.000ste woning waarop de Vlabinvestvoorrangsregels van toepassing zijn in haar finale afwerkingsfase: de voorlopige oplevering van de 9 huurwoningen en de 18 koopwoningen van Heuvelpark II in Halle vond enkele dagen later plaats, op 25 januari 2018.

Een goede samenwerking met onze prioritaire bouwpartners, de sociale huisvestingsmaatschappijen, en een gewaardeerde ondersteuning door dynamische lokale besturen liggen mee aan de basis van dit succes.

Ook in de toekomst zullen we blijvend op deze partners rekenen. Het actieveld van Vlabinvest beperkt zich tot de verwerving, (her-)ontwikkeling, beheer en verkoop van bouwgronden én de financiering van de bouwprojecten van onze partners. Het is duidelijk dat Vlabinvest het realiseren van betaalbaar wonen niet alleen kan waarmaken.

Die stimulerende samenwerkingsaanpak zal Vlabinvest ook in haar nieuwe decretale opdracht moeten waarmaken. Eveneens eind 2017, op 22 december om duidelijk te zijn, werd het Vlaams decreet afgekondigd dat Vlabinvest eveneens belast met het voeren van een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid in de provincie Vlaams-Brabant en met voorrang in de Vlaamse rand.

Hierdoor wordt het helpen wegwerken van de reeds lang door de provincie aangeklaagde en nu ook uitdrukkelijk door Vlaanderen erkende achterstand inzake welzijns- en gezondheidsvoorzieningen een 'tweede pijler' van de Vlabinvestopdracht.

Deze nieuwe zorgopdracht uitbouwen en tegelijk de bestaande woonopdracht blijvend vervullen wordt dé Vlabinvest-uitdaging voor de komende jaren.

Niet voor niets wordt vanaf 1 januari 2018 onze nieuwe baseline: Vlabinvest, wonen én zorg.

Gedeputeerde Tom Dehaene,  
Voorzitter van de raad van bestuur



1. OPERATIONEEL EN  
REGLEMENTAIR  
KADER

## JURIDISCH KADER

Het Agentschap voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, kortweg Vlabinvest apb, is een autonoom provinciebedrijf dat opgericht is met toepassing van de artikelen 219 tot en met 237 van het Provinciedecreet. Vlabinvest apb werd opgericht bij besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant op 22 oktober 2013.

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.

## VERRUIMDE OPDRACHT

Eind 2017 besliste het Vlaams Parlement om de decretale opdracht van Vlabinvest uit te breiden met de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant. Het decreet van 31 januari 2014 werd hiertoe gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 22 december 2017<sup>1</sup>. Het wijzigingsdecreet werd bekrachtigd en afgekondigd op 22 december 2017 en wordt in 2018 gepubliceerd. Het decreet treedt in werking op 1 januari 2018.

Vanaf 1 januari 2018 wordt Vlabinvest bevoegd voor het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid én een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant. Vlabinvest, het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, zal daartoe bij een besluit van de provincieraad worden omgevormd tot het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid 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.

Vanaf 1 januari 2018 wordt 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.

<sup>1</sup> Decreet van 22 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen van het 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, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

## VERANKERING BINNEN DE PROVINCIE

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

- de statuten, goedgekeurd door de provincieraad op 22 oktober 2013;
- de beheersovereenkomst met de provincie;
- het provinciaal reglement van 25 februari 2014.

### **VLABINVEST WORDT BESTUURD DOOR EEN RAAD VAN BESTUUR EN EEN DIRECTIECOMITÉ.**

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 Vlaamse Regering:**

- Pol Verhaevert
- Etienne Keymolen
- Tom De Saegher

#### **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 Geerseau-Desmet
- Geertrui Van Rompuy-Windels
- Hilde Van Overstraeten
- Fatima Lamarti

In 2017 heeft de raad van bestuur 7 keer zitting gehouden.

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 2 vertegenwoordigers van Vlabinvest en 1 vertegenwoordiger van de provincie.

Naar aanleiding van de verruimde opdracht van Vlabinvest zullen in 2018 de beheersovereenkomst, de statuten en de samenstelling van het directiecomité en de raad van bestuur worden herbekeken. De decreetgever heeft er bewust voor gekozen geen nieuwe structuur te creëren maar de opdracht van het bestaande Vlabinvest uit te breiden met de bevoegdheid inzake het welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid. Hierdoor worden beperkte budgettaire middelen zo efficiënt mogelijk ingezet. Vlabinvest zal na de uitbreiding van de opdracht worden geleid door één raad van bestuur en één directiecomité. De bestuursorganen zullen beslissingsbevoegdheid hebben over zowel het specifieke grond- en woonbeleid, als over het welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid. De algemene werkingskosten en de te vervullen administratieve formaliteiten worden daardoor tot een minimum beperkt, wat een meerwaarde creëert voor de opdrachten van beide bevoegdheden.

## 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 woongelegenheid 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.



## 2. WERKING

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, inbegrepen het nemen van participaties.

In uitvoering hiervan wordt Vlabinvest in het bijzonder belast met het voorzien van betaalbaar wonen in de Vlaamse rand voor modale inkomenstrekkingen. 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.

#### Werkgebied Vlabinvest





De opdracht wordt vertaald door bij voorrang in te zetten op volgende 5 strategische beleidslijnen die door de raad van bestuur zijn bekrachtigd:

## 1. GRONDBELEID

**Vlabinvest dient in te zetten op de opbouw van een strategische grondvoorraad die op korte en middellange termijn kan aangewend worden voor de realisatie van woonprojecten en waarbij een goede spreiding over het volledige werkgebied dient nagestreefd. Hierbij kan Vlabinvest zowel met eigen middelen opereren als met de voor haar gereserveerde middelen van het door de VMSW<sup>2</sup> beheerde Rollend Grondfonds.**

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, intercommunale, ...) 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.

## 1.1 Prospectie

De **prospectie** naar gronden gebeurt op verschillende manieren:

### ■ VOORKOOPNOTIFICATIES

In 2017 heeft Vlabinvest 2809 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 in het werkgebied. Dit gebeurt ook tijdens de vele overlegmomenten in samenwerking met het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Wonen Vlaams-Brabant, waarbij niet alleen gemeenten en sociale huisvestingmaatschappijen vertegenwoordigd zijn, maar ook andere partijen zoals de provincie Vlaams-Brabant, OCMW's en sociale verhuurkantoren.

### ■ 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. Hiervoor 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 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 kostprijnormen gerealiseerd kan worden en er voldoende financiering beschikbaar is.

## 1.2 Aankopen 2017

In 2017 heeft Vlabinvest 2 aankopen gedaan op eigen middelen:

- In Kampenhout kocht Vlabinvest 69a30ca grond voor de gezamenlijke ontwikkeling van 20 Vlabinvest-koopwoningen en een project voor wonen met zorgbegeleiding. Het project is een samenwerking met de gemeente Kampenhout, Ons Tehuis Brabant, SHM Providentia en het OCMW Kampenhout.
- In Machelen, Diegem kocht Vlabinvest een restperceel van 2a32 aan ter vervollediging van een projectzone aan de Dr.A.Schweitzerstraat.

<sup>2</sup> Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

## 1.3 Verkopen 2017

In **Pepingen**, Ring in de deelgemeente Bogaarden, bouwde SHM Woonpunt Zennevallei een gemengd project met zowel Vlabinvest-koopwoningen als Vlabinvest- en sociale huurappartementen. Na de realisatie verkocht Vlabinvest de grond aan de SHM, die deze dan samen met de constructie verkoopt aan de particulier.

Het betreft 6a78ca die is verkocht voor 224.000 euro.

## 1.4 Gronden in eigendom

Vlabinvest is eigenaar van **19ha 39a 54ca grond**. Deze gronden zijn voornamelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied maar kunnen ook in woonzone liggen. In 2017 heeft Vlabinvest in totaal 71a 62ca aangekocht op 2 locaties in functie van te realiseren woonprojecten en 6a 78ca verkocht.

GRONDEN EIGENDOM VAN VLABINVEST		OPPERVLAKTE			EIGENAAR
GEMEENTE	PROJECT	HA	A	CA	
Beersel	E. Debusscherstraat		7	14	Vlabinvest
Bertem	Bosstraat 8 en 10		32	52	Vlabinvest
Gooik	Kwadebeekstraat	1	11	20	Vlabinvest
Halle	Molenborre 3, 4 en 10		5	7	Vlabinvest
	Alsebergsesteenweg		77	65	Vlabinvest
Hoeilaart	J. Denayerstraat		5	70	Vlabinvest
Kampenhout	Zuurhage		69	30	Vlabinvest
Kapelle-op-den-Bos	Oxdonckstraat		97	14	Vlabinvest
Lennik	Karel Keymolenastraat 26		9	50	Vlabinvest
Linkebeek	Molenstraat		26	16	Vlabinvest
Londerzeel	Kerkhofstraat	4	31	47	Vlabinvest
Merchtem	Groenstraat	1	7	18	Vlabinvest
Machelen	Dr. A Schweitzerstraat (Diegem)		90	5	Vlabinvest
Overijse	Beiershof	3	45	87	Vlabinvest
Pepingen	Bogaarden, Ring		30	42	Vlabinvest
Sint-Genesius-Rode	Lindestraat		14	25	Vlabinvest
Sint-Pieters-Leeuw	Rysveldweg	1	12	28	Vlabinvest
Vilvoorde	Houtemsesteenweg		39	11	Vlabinvest
Wemmel	Reigerslaan		12	11	Vlabinvest
	A. Verhasseltstraat		8	11	Vlabinvest
Wezembeek-Oppem	Bergenvloekstraat	1	23	43	Vlabinvest
	Vosberg	1	84	6	Vlabinvest

## 1.5 Rollend Grondfonds

**Het Rollend Grondfonds is een grondverwerfingsfonds 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 2017 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.

## 2. WOONPROJECTEN

**Vlabinvest verzekert de financiering van de bouw van duurzame woonprojecten voor de doelgroep waarbij zowel een huur- als een koopaanbod wordt verwezenlijkt. Een bijzondere aandacht gaat hierbij naar gemengde projecten waarin, naast een Vlabinvest-aanbod, ook sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd.**

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 2017 heeft Vlabinvest voor bijna 5,3 mio euro aan nieuwe kredietovereenkomsten afgesloten. In totaal is in 2017 iets meer dan 5,3 mio euro op de toegekende leningen uitbetaald.



## 2.1 Opgeleverd in 2017

In het werkjaar 2017 zijn zes projecten in samenwerking met Vlabinvest opgeleverd, goed voor 184 bijkomende wooneenheden.

- In samenwerking met SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, werd de tweede fase opgeleverd van het project Tritsstraat te Kampenhout. De tweede fase van het woonproject bestaat uit 18 sociale huurappartementen en 9 koopwoningen waarvan 2 woningen zijn gefinancierd door Vlabinvest.



- In Schepdaal, deelgemeente van Dilbeek, werd woonproject Loveld gerealiseerd in samenwerking met SHM Providentia. Dit project bestaat uit 32 sociale huurappartementen en 8 Vlabinvest-huurappartementen.



- Eind juni werd het huurproject Van Cotthemstraat-Klein Bijgaardenstraat te Sint-Pieters-Leeuw opgeleverd in samenwerking met SHM Woonpunt Zennevallei. Dit project voorziet 6 sociale huurwoningen, 10 sociale huurappartementen en 2 duplexen gefinancierd door Vlabinvest.



- In de zomer werd de tweede fase van het project Begoniagaarde te Machelen opgeleverd in samenwerking met SHM Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. Het gemengde woonproject voorziet 22 sociale huurappartementen, 22 sociale koopwoningen en 12 huurwoningen waarvan 8 woningen zijn gefinancierd door Vlabinvest.



- In samenwerking met SHM Woonpunt Zennevallei werd het project Winderickx te Beersel, gelegen aan de Zoniënwoodlaan opgeleverd. Dit project bestaat uit 20 sociale- en 4 Vlabinvest-huurappartementen.



- Het laatste project dat werd opgeleverd, is gelegen in Halle, Lembeek aan de Fonteinstraat. Vlabinvest financiert 2 van de 19 huurappartementen.



## 2.2 Overzicht werkjaar 2017

Eind 2017 zijn in samenwerking met Vlabinvest in totaal 1158 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 184 wooneenheden in één jaar.

Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 330 Vlabinvest-appartementen en 142 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden ook 523 sociale appartementen en 163 sociale woningen mogelijk gemaakt.

Qua financiering komt de verhouding neer op 686 sociale wooneenheden en 472 wooneenheden gefinancierd door Vlabinvest.

Qua type wooneenheid zijn er 305 woningen en 853 appartementen gebouwd.

Eengezinswoningen maken 26 % uit van de gerealiseerde wooneenheden. Dit percentage is gelijk aan dat van 2016.

Uitgesplitst naar de verdeling van koop ten opzichte van huur, geeft dit het volgende beeld:

Van de woningen zijn er 128 (42%) verkocht en 177 (58%) verhuurd. Van de appartementen zijn er slechts 50 verkocht (6%) en 803 verhuurd (94%).

Als je het patrimonium globaal beschouwt is, van de door Vlabinvest gefinancierde wooneenheden, 15% verkocht en wordt er 85% van verhuurd. Van de 184 wooneenheden die in 2017 zijn gerealiseerd, waren er 31 bestemd voor verkoop.

OPGELEVERDE PROJECTEN			VLABINVEST						SOCIAAL						TOTAAL					
			App		Woon		Kan-toor		App		Woon		Kan-toor		App		Woon		Kan-toor	
Gemeente	Project	i.s.m.	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop
Asse	Ter Heide	Providentia		6						12					18					
	Van Malderenstraat	Providentia	9						10						19					
Beersel				9	0	6	0	0	0	10	0	12	0	19	0	18	0	0	0	0
	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	10					
	E. Debusscherstraat, Articsite	Woonpunt Zennevallei	14											14						
Drogenbos	<b>Zoniënwoodlaan 9, Winderickx</b>			4					<b>20</b>					<b>24</b>						
	Kuikenstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	38	0	0	0	0	0	64	0	10	0	102	0	10	0	0	0	0	0
				2					17					19						
				2	0	0	0	0	17	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	0
Dilbeek	Wolsemveld	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	2			3			14					16						12
	Hermelijn	Providentia	4						18					22						
	<b>Loveld (Schedaai)</b>	<b>Providentia</b>	<b>8</b>						<b>32</b>					<b>40</b>						
Grimbergen				14	0	0	3	0	64	0	0	9	78	0	0	12	0	0	0	0
	Koveris	Providentia	4						6	2			10	2						
				4	0	0	0	0	6	0	2	0	10	0	2	0	0	0	0	0
Halle	<b>Fonteinstraat 16 (Lembeek)</b>			2					<b>17</b>					<b>19</b>						
				2	0	0	0	0	17	0	0	0	19	0	0	0	0	0	0	0

Hoellaart	Mariën 1	Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting				6														6
	Mariën 2	Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting		5					6					6	5					
Huldenberg	Overijsesteenweg 34	Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting	3						3					6						
	Vandenbroeckstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	10						28					38						
Kapelle-op-den-Bos				13	0	5	6	0	37	0	0	0	50	0	5	6	0	0	0	0
	Sint-Jansbergsteenweg	Elk zijn Huis	5		3									5	3					
Kampenhout	Lily Boeykensstraat, Priesterdelle	Elk zijn Huis			7						13				20					
				5	0	10	0	0	0	0	0	13	0	5	0	23	0	0	0	0
Kortenbergh	Verbindingsweg	Providentia	6						13					19						
				6					13					19						
Liedekerke	Tritsstraat 1	Gewestelijke Mij vr Volkshuisvesting			3				32			18	32	3	18					
	<b>Tritsstraat fase 2</b>	<b>Gewestelijke Mij vr Volkshuisvesting</b>				<b>2</b>			<b>18</b>			<b>7</b>	<b>18</b>		<b>9</b>					
Machelen	Gemeentehuisstraat	Elk zijn Huis	3						4				50	0	3	27	0	0	0	0
				3					4				7							
Machelen				3					4				7							
	Monnikbos 1	Providentia	6						18				24							
Machelen	Opperstraat - Velodroomstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	3			1			35			6	38		7					
				9	0	0	1	0	53	0	0	6	62	0	0	7	0	0	0	0
Machelen	Begoniagaarde 1	Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting				33														33
	<b>Begoniagaarde 2</b>	<b>Inter-Vilvoordse mij vr Huisvesting</b>			<b>8</b>				<b>22</b>		<b>4</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>22</b>					<b>22</b>
			0	0	8	33	0	22	0	4	22	22	0	12	55	0	0	0	0	0



OPGELEVERDE PROJECTEN (vervolg)			VLABINVEST						SOCIAAL						TOTAAL								
			App		Won		Ka- vel		App		Won		Ka- vel		App		Won		Ka- vel				
			huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	
Overijse	Project	i.s.m.																					
		Depage - J. Lipsiusplein	8																				
		Providentia																					
	Project	St. Annastraat			7																		
		Beiershof fase 1a	8																				
		Providentia					14																14
Pepingen	Project		16	0	7	0	14	0	14	0	0	3	0	3	0	45	0	10	0	14	0	0	
		Bogaarden, Ring	3				4																4
		Woonpunt Zennevallei	3	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	0	0	7	0	0	4	0	0	0	0
St.-Genesius-Rode	Project		-13																				
		Nieuwstraat 131																					
		Haviland	5	29												5	29						
Sint-Pieters-Leeuw	Project	Nieuwstraat 131 renovatie	6																				
		Lindestraat-Boomgaardweg	9																				1
		Woonpunt Zennevallei	20	29	0	0	0	1	7	0	0	0	0	0	0	27	29	0	0	0	0	0	1
Sint-Pieters-Leeuw	Project	Impeleer																					
		Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting					3																10
		Impeleer 2																					
Sint-Pieters-Leeuw	Project	Gewestelijke Mij vr Volkshuisvesting																					
		Klein-Bijgaardenstraat 28	2																				
		Woonpunt Zennevallei	2	0	2	3	0	0	30	0	16	15	32	0	18	18	0	0	0	0	0	0	0
Steenokkerzeel	Project	Kerkstraat	2																				
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis	2	0	0	0	0	0	6	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tervuren	Project	Waterhoen- & Tortelduiflaan	30																				
		Elk zijn Huis																					
		Lindeboomstraat	5																				

Wemmel	Project	Casino - Peperstraat	7																				
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					
Wemmel	Project	Bosje - H. Boulengerlaan	23																				
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					
Wemmel	Project	Peperstraat-Vanderachterstraat, Van de Velde 1	5																				
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					
Wemmel	Project	Lavendelveld	24	21																			
		Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting																					
		Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting	4																				
Wemmel	Project	Mechelsesteenweg 362	28	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	49	21	0	0	0	0	0	0	
		Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting																					
		Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting																					
Wemmel	Project	A. Verhasselstraat	2																				
		Providentia																					
		Providentia	4																				
Wemmel	Project	De Limburg Strumlaan	6																				
		Providentia																					
		Providentia																					
Wemmel	Project	Vosberg 1	12	0	2	0	0	0	12	0	0	0	0	0	24	0	2	0	0	0	0	0	
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					
Wemmel	Project	Vosberg 2	14																				
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					
Wemmel	Project	J. Bausstraat	2																				
		Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting																					
		Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting																					
Wemmel	Project	Elzenveld	16	0	8	0																	
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					
Wemmel	Project	Elzenveld	6																				
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					
Wemmel	Project	Elzenveld	6	0	0	0																	
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					
Wemmel	Project	Elzenveld	280	50	91	51	14	1	523	0	86	77	803	50	177	128	14	1					
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					
Wemmel	Project	Elzenveld	330																				
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					
Wemmel	Project	Elzenveld	472																				
		Elk zijn Huis																					
		Elk zijn Huis																					

## 2.3 In uitvoering

In 2017 werd verder gebouwd aan de lopende projecten. Daarnaast werden er 5 nieuwe projecten opgestart.

- Voor de eerste keer financiert Vlabinvest een gemengd woonproject in samenwerking met een OCMW. Het OCMW van **Zemst** treedt op als bouwheer. In dit project komen 6 Vlabinvest-huurappartementen en 6 sociale huurflats voor senioren.



- In **Hoeilaart** wordt momenteel gebouwd aan het project Overijsesteenweg 32 in samenwerking met SHM Elk zijn Huis. Dit kleinschalig woonproject van 3 huurappartementen wordt volledig gefinancierd door Vlabinvest. De voorlopige oplevering is gepland voor de zomer van 2018.



- In september 2017 is SHM Providentia gestart met de bouw van de tweede fase van het project Monnikbos te **Liedekerke**. In deze fase worden 24 huurappartementen gebouwd, waarvan Vlabinvest 4 appartementen zal financieren. In de eerste fase werden 6 huurappartementen gefinancierd door Vlabinvest.



- In het najaar van 2016 startte het woonproject Lindeboomstraat 114 te **Tervuren** in samenwerking met SHM Elk zijn Huis. Het project voorziet 7 huurappartementen, waarvan er 2 worden gefinancierd door Vlabinvest. De voorlopige oplevering staat gepland voor de zomer van 2018.



- De Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting begon in mei 2016 met het woonproject Kerkstraat te **Sint-Pieters-Leeuw**, Ruisbroek. Het project betreft 24 huurappartementen verspreid over 2 appartementsgebouwen. Vlabinvest financiert een gebouw met 6 appartementen. De voorlopige oplevering zal plaatsvinden in mei 2018.



- In **Overijse** wordt, samen met SHM Providentia, momenteel gebouwd aan de tweede fase van het huurproject Beiershof gelegen aan Drogenberg. Een eerste fase van 28 huurappartementen werd in 2015 opgeleverd. De tweede fase wordt identiek in spiegelbeeld gebouwd. Vlabinvest financiert 4 appartementen.



- In het voorjaar van 2016 is de bouw van project 't Parkske gestart aan de Goebegrachtstraat te **Halle**. In samenwerking met SHM Woonpunt Zennevallei worden 25 betaalbare huurappartementen gebouwd, waarvan Vlabinvest er 5 financiert. De voorlopige oplevering is voorzien midden maart 2018.



- Eind 2015 is SHM Woonpunt Zennevallei gestart met de bouw van de tweede fase van project Heuvelpark te **Halle**. De eerste fase was een sociaal woonproject. De tweede fase wordt volledig gefinancierd door Vlabinvest en bestaat uit 9 huurwoningen en 18 koopwoningen. De voorlopige oplevering vindt plaats in januari 2018.





## 3. FOCUS OP DE DOELGROEP

Vlabinvest houdt in haar optreden rekening met de concrete woonverwachtingen van haar prioritaire doelgroep en voert een gepast informatiebeleid naar potentiële kandidaten uit de doelgroep, die werd bepaald in het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van Vlabinvest zoals goedgekeurd door de provincieraad in zitting van 25 februari 2014.

### 3.1 Behandeling kandidatendossiers

In 2017 werden **997 kandidatendossiers** besproken door het beoordelingscomité.

Hiervan verkregen 989 kandidatendossiers erkenning. 8 dossiers werden niet erkend omdat er niet voldaan werd aan de Vlabinvest-voorwaarden. Er werden 834 kandidatendossiers erkend met voorrang omdat de kandidaat een sterke maatschappelijke, socio-culturele en/of economische binding kon aantonen met het Vlabinvest-werkgebied. Er werden 155 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.

## 4. INZETTEN OP PARTNERSCHAPPEN

In haar handelen op het terrein zal Vlabinvest steeds in overleg treden met de lokale besturen om zo het lokaal woonbeleid mee uit te voeren en te helpen bij de realisatie van het bindend sociaal objectief aangezien het Vlabinvest-woonaanbod hierbij mee in rekening wordt gebracht. Een bijzonder partnerschap betreft de relatie met de sociale huisvestingsmaatschappijen die haar prioritaire partner zijn bij de concrete realisatie van de woonprojecten en het beheer van de huurwoningen.

### 4.1 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.

### 4.2 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.

### 4.3 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.

## 5. KWALITEITSVOL, KOSTENBEWUST EN INTEGER WERKEN

Als provinciaal agentschap hanteert Vlabinvest hoge kwaliteitsstandaarden voor haar interne werking waarbij kostenbewustzijn, integer handelen en conformiteit met geldende regelgeving een evidentie dient te zijn.

### 5.1 Financiering

Om de opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant te kunnen uitvoeren, heeft de provincie Vlaams-Brabant het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest opgericht. De onroerende goederen en de participaties zijn vanuit Vlaanderen kosteloos overgebracht naar Vlabinvest op provinciaal niveau. Jaarlijks wordt een subsidie en een dotatie toegekend.

#### ■ GRONDVERWERVINGEN, PARTICIPATIES EN WERKING

Vlabinvest heeft eigen inkomsten die voortvloeien uit de werking. In 2017 bestonden deze voor 67.000 euro aan opbrengsten verbonden aan het gebruik van gronden en gebouwen en voor 323.000 euro aan intresten op de nieuwe toegestane leningen.

Naast de inkomsten uit eigen werking ontving Vlabinvest ook een subsidie van de Vlaamse overheid. Deze subsidie werd decretaal verankerd in het 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.

De subsidie is samengesteld uit twee elementen:

- een jaarlijkse (geïndexeerde) subsidie van het Vlaams Gewest van 736.000 euro<sup>3</sup>;
- de intresten die door de rechtsopvolger van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, het Vlaams Financieringsfonds, worden doorgestort op het einde van het jaar.<sup>4</sup>

In 2017 bedroegen deze inkomsten in totaal 1,73 mio euro.

Vlabinvest heeft in 2017 geen subsidies ontvangen van de provincie Vlaams-Brabant.

De totaliteit van deze inkomsten mag worden aangewend voor grondverwervingen, participaties en financiering van de werking.

#### ■ LENINGEN AAN INITIATIEFNEMERS

Voor het verstrekken van financiering aan initiatiefnemers voor de realisatie van bouwprojecten neemt Vlabinvest zelf financiering op bij het Vlaams Financieringsfonds. Jaarlijks krijgt Vlabinvest hiertoe van het Vlaamse Gewest een dotatie van 3.833.000 euro (+ index). Deze dotatie wordt aangevuld met rechten op dotaties uit het verleden.

Eind 2017 heeft Vlabinvest in totaal voor bijna 24 mio euro aan kredietovereenkomsten afgesloten. Hiervan is in de loop van het jaar 5.304.234 euro opgenomen.

### 5.2 Personeel

Vlabinvest heeft twee contractuele personeelsleden in dienst.

Voor beide contractuele personeelsleden geldt de overeenstemmende rechtspositieregeling van het provinciepersoneel. Het gaat om een vastgoeddeskundige en een jurist.

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 personeelslid dat via detachering vanuit de Provincie Vlaams-Brabant ter beschikking is gesteld.

### 5.3 Beleids- en beheerscyclus (BBC)

Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juni 2010 is Vlabinvest als autonoom provinciebedrijf verplicht de beleids- en beheersrapporten op te stellen volgens de BBC-regelgeving.

De boekhouding wordt gevoerd in software die BBC-compatibele rapporten kan genereren. De jaarrekening, het budget en de bijhorende meerjarenplanning worden conform deze regelgeving opgesteld en voorgelegd aan de provincieraad ter goedkeuring.

<sup>3</sup> Art. 7 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

<sup>4</sup> Art. 13 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

<sup>5</sup> Art. 12 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



## 5.4 Balans

### ACTIVA

De **vaste activa** bestaan grotendeels uit materiële vaste activa. Alle terreinen en gebouwen waar Vlabinvest eigenaar van is, staan gewaardeerd voor een totaalbedrag van 20.867.118,62 euro. In 2017 is voor 1.385.624 euro grond aangekocht. Daarnaast is naar aanleiding van de liquidatie van dochtervennootschap SIB-BVM op 31 augustus 2017 de grond in eigendom van de vennootschap overgenomen door Vlabinvest voor 222.425 euro.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gronden die Vlabinvest in volle eigendom heeft (terreinen en gebouwen) en gronden waarop een zakelijk recht aan derden is toegekend via erfpacht of opstal (overige materiële vaste activa).

De **vlottende activa** bevatten onder andere de leningen die Vlabinvest heeft uitstaan ten opzichte van de initiatiefnemers. Deze worden opgesplitst in vorderingen op LT en op minder dan 1 jaar. Het betreffen leningen op minimum 10 jaar ter financiering van de opbouw van Vlabinvest koop- of huurwoningen.

De **liquide middelen** bestaan uit de middelen beschikbaar op de bankrekening per 31.12.2017: 1.781.839,81 euro. Het tegoed op de spaarrekening bedroeg 1.993.438,75 euro.

ACTIVA		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>20/28</b>	<b>20.867.118,62</b>
Oprichtingskosten (+)	20	
Immateriële vaste activa (+)	21	
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>22/27</b>	<b>20.867.118,62</b>
Terreinen en gebouwen	22	15.156.800,70
Installaties, machines en uitrusting	23	
Meubilair en rollend materieel	24	
Leasing en soortgelijke rechten	25	
Overige materiële vaste activa	26	
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	5.710.317,92
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>28</b>	
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>18.211.291,47</b>
<b>Vorderingen op meer dan een jaar</b>	<b>29</b>	<b>14.302.364,50</b>
Handelsvorderingen	290	14.302.364,50
Overige vorderingen	291	
<b>Vorraden</b>	<b>3</b>	
Vorraden	30/36	
Bestellingen in uitvoering	37	
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>133.648,41</b>
Handelsvorderingen	40	371,96
Overige vorderingen	41	133.276,45
<b>Geldbeleggingen</b>	<b>50/53</b>	<b>1.993.438,75</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>1.781.839,81</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>490/1</b>	
<b>TOTAAL</b>		<b>39.078.410,09</b>

### PASSIVA

De **permanente financiering** bestaat uit de overdracht van de gronden, gebouwen en deelnemingen Vlabinvest voor een bedrag van in totaal 18.254.226,91 euro. Het positief resultaat van 186.744,88 euro dat is behaald in 2016 wordt overgedragen.

Vlabinvest ontvangt **kapitaalsubsidies** voor de aankoop van gronden. In totaal heeft Vlabinvest eind 2017 6.092.310,92 euro aan subsidies ontvangen die bestemd zijn voor de aankoop van gronden. Hiervan is 3.345.171 euro al aangewend en is 2.747.139,92 euro gereserveerd voor toekomstige aankopen.

Vlabinvest heeft voor 14.302.364,50 euro **schulden op meer dan één jaar** op de balans staan. Deze komt voort uit de opnames bij het Vlaams Financieringsfonds, die Vlabinvest verder doorleent aan initiatiefnemers voor de opbouw van projecten.

Verder is er voor 242.762,88 euro **schuld op korte termijn**. Het betreffen schulden mbt 2017 die per 31/12 nog niet betaald waren zoals lonen, RSZ,.. evenals het saldo van de LT-schuld die binnen het jaar vervalt (kapitaalsaflossingen).

PASSIVA		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>24.533.282,71</b>
<b>Kapitaal (+)</b>	<b>10</b>	<b>18.254.226,91</b>
Geplaatst kapitaal	100	
Niet-opgevraagd kapitaal	101	
<b>Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)</b>	<b>14</b>	<b>186.744,88</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>	<b>15</b>	<b>6.092.310,92</b>
<b>VREEMD VERMOGEN</b>	<b>17/49</b>	<b>14.545.127,38</b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	<b>17</b>	<b>14.302.364,50</b>
Financiële schulden	170/4	14.302.364,50
- Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	172/3	
- Overige leningen	174/0	14.302.364,50
Handelsschulden	175	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176	
Overige schulden	178/9	
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>42/48</b>	<b>242.762,88</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	133.276,45
Financiële schulden	43	
- Kredietinstellingen (+)	430/8	
- Financiële schulden tegenover overheden (+)	439	
Handelsschulden	44	87.272,39
- Leveranciers	440/4	87.272,39
- Te betalen wissels	441	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	13.432,14
<b>Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (+)</b>	<b>45</b>	<b>-3.048,83</b>
Belastingen	450/3	
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	-3.048,83
<b>Overige schulden (+)</b>	<b>47/48</b>	<b>11.830,73</b>
<b>Overlopende rekeningen (+)</b>	<b>492/3</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>10/49</b>	<b>39.078.410,09</b>



## MEER INFO

Vlabinvest - Provincieplein 1 - 3010 Leuven

tel. 016-26 79 89

fax 016-26 79 85

[info@vlabinvest.be](mailto:info@vlabinvest.be)

[www.vlabinvest.be](http://www.vlabinvest.be)



**VLABINVEST  
BETAALBAAR WONEN  
VLAAMS-BRABANT**