

JAARVERSLAG 2016



VLABINVEST
BETAALBAAR WONEN
VLAAMS-BRABANT



INHOUD

WOORD VOORAF	5
1 OPERATIONEEL EN REGLEMENTAIR KADER	7
2 WERKING	13
1. Grondbeleid	16
1.1 Prospectie	17
1.2 Aankopen 2015.....	17
1.3 Verkopen 2015.....	18
1.4 Gronden in eigendom	18
1.5 Rollend Grondfonds	19
2. Woonprojecten	19
2.1 Opgeleverd in 2015.....	20
2.2 Overzicht werkjaar 2015	21
2.3 In uitvoering	24
3. Focus op de doelgroep	26
3.1 Behandeling kandidatendossiers	26
4. Inzetten op partnerschappen	27
4.1 Contacten en samenwerking met lokale besturen	27
4.2 Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers.....	27
4.3 Contacten en samenwerking met privé-partners.....	27
5. Kwaliteitsvol, kostenbewust en integer werken	28
5.1 Financiering.....	28
5.2 Personeel	29
5.3 Beleids- en beheercyclus (BBC).....	29
5.4 Balans	30

WOORD VOORAF

Het jaarverslag dat ik u als voorzitter van de raad van bestuur van Vlabinvest apb, ons agentschap voor grond- en woonbeleid in de Vlaamse Rand, mag voorstellen geeft een goed beeld van de in 2016 ontwikkelde dynamiek.

De constructieve samenwerking met onze bevoorrechte partners, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de gemeenten, werd onverminderd verdergezet.

De hieruit voortvloeiend bouwactiviteit is ervan het bewijs op het terrein: in 2016 werden 5 nieuwe bouwwerven opgestart en er werd op 6 andere plaatsen verdergebouwd. Tegelijk werden 5 werven, goed voor 118 woongelegenheden, opgeleverd. Daarnaast werden in eigen beheer de resterende 10 Vlabinvestkavels langsheen de Windmolenstraat in Overijse verkocht.

Dat deze bijkomende betaalbare woningen noodzakelijk zijn blijkt duidelijk uit het feit dat vorig jaar 797 kandidaten werden erkend waarvan 525 met voorrang.

Maar voor bouwen zijn uiteraard ook geschikte en goedgelegen gronden noodzakelijk. In de loop van 2016 valideerde Vlabinvest twee opportuniteiten: de uitoefening van een voorkeepsrecht in Bertem en het bereiken van een overeenkomst voor de aankoop van gronden van het OCMW in Kampenhout.

Tegelijk waren er ook zorgen om de voortgang van sommige dossiers: de afschaffing van de Vlaamse infrastructuursteun voor koopwoningen en de moeizame beslissing rond de overgangsregeling maakten dat meerdere dossiers hetzij een aanzienlijke vertraging opliepen, hetzij volledig herwerkt moeten worden.

Tenslotte moet me een bekommernis van het hart. Indien we in een sterk volgebouwde Vlaams-Brabantse Rand een bijkomend betaalbaar woonaanbod willen mogelijk maken en zelf kunnen aanbieden én indien we dit op een duurzame en ruimtelijk verantwoorde wijze willen doen, moeten we gemeenten de mogelijkheid bieden om weloverwogen zones af te bakenen. Zones met meer toegelaten bouwlagen en hogere woondensiteiten, maar tegelijk een kwalitatieve architectuur en voldoende openbare ruimtes. Zones nabij knooppunten van openbaar vervoer en aansluitend op fiets(-snel-)wegen. Vlabinvest wil ook hier als partner mee aan de tafel zitten.

Tom Dehaene
Gedeputeerde voor wonen
Voorzitter Vlabinvest apb



OPERATIONEEL EN
1. 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 Provincie-decreet. 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.

In het Regeerakkoord 2014-2019 werden een aantal wijzigingen aangekondigd betreffende de sociale huur- en koopreglementering. In 2015¹ werd reeds beslist dat sociale koopwoningen en kavels niet langer zouden worden ondersteund met subsidies. In 2016 werd het bindend sociaal objectief voor sociale koopwoningen

en sociale kavels geschrapt door het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Het bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen blijft behouden, maar wordt gekoppeld aan een grootschalig steekproefonderzoek, in plaats van aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De bevoegdheid van de toezichthouder voor de sociale huisvesting ten aanzien van verrichtingen van Vlabinvest apb omvat nu volgende verrichtingen:

- a) de beslissingen tot beschikbaarstelling, inclusief bewijsstukken, voor verhuring, erfpacht of verkoop van woningen en kavels binnen een woonproject met sociaal karakter;
- b) de beoordeling, inclusief bewijsstukken, van de kandidaat-huurders, -erfpachtnemers of -kopers door het beoordelingscomité.

Tot slot voorziet het voormelde wijzigingsdecreet ook in een nieuwe werkwijze voor grondaankopen via het Rollend Grondfonds. De VMSW (als beheerder van het Rollend Grondfonds) zal voortaan leningen kunnen verstrekken aan initiatiefnemers en aan Vlabinvest apb voor de realisatie van sociale huurwoningen. De leningen aan Vlabinvest apb zullen pas kunnen gebeuren na een bijkomende wijziging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds. Deze wijziging zal in 2017 worden doorgevoerd.

OPDRACHT

Volgens het decreet van 31 januari 2014 is Vlabinvest vanaf 1 januari 2014 bevoegd voor:

- 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, inbegrepen het nemen van participaties.

Hiervoor kan Vlabinvest onroerende goederen verwerven, ze vervreemden of er zakelijke rechten op vestigen en onteigenen ten algemene nutte, na machtiging van de Vlaamse regering.

Vlabinvest concretiseert deze bevoegdheid via het voeren van een actief grond- en woonbeleid, onder provinciale sturing, in partnerschap met lokale besturen en initiatiefnemers en richt zich hierbij, conform het provinciaal reglement, op modale inkomsttrekkers en geeft voorrang aan personen met een aantoonbare band met deze regio.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 houdende stopzetting van de subsidiëring van sociale koopwoningen en sociale kavels en houdende de aanpassing van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen.

VERANKERING BINNEN DE PROVINCIE

De werking van Vlabinvest als autonoom provinciebedrijf wordt geregeld door de statuten die door de provincieraad zijn goedgekeurd op 22 oktober 2013.

Op basis van deze statuten sloot Vlabinvest een beheersovereenkomst af met de provincie. Deze overeenkomst regelt de afstemming van het beleid tussen de provincie en Vlabinvest, de nadere omschrijving en afbakening van de taken en verantwoordelijkheden ten opzichte van de provincie, de engagementen van de provincie ten opzichte van Vlabinvest, de samenwerking tussen de provincie en Vlabinvest en een aantal werkingsmodaliteiten.

Het beheer en de werking van Vlabinvest is geregeld in een reglement, goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant.

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 voordrachtsrecht 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
- Luc Robijns (t.e.m 2 februari 2016)
- Linda De Dobbeleer-Van den Eede
- Jan Laeremans
- Nicole Geerseau-Desmet
- Geertrui Van Rompuy-Windels
- Hilde Van Overstraeten
- Fatima Lamarti

■ **Voorgedragen door de Vlaamse Regering:**

- Pol Verhaevert
- Etienne Keymolen
- Tom De Saegher

Op 18 januari heeft de heer Luc Robijns zijn ontslag aangeboden als lid van de raad van bestuur van Vlabinvest apb. Conform de statuten oefende de heer Robijns zijn functie uit tot de provincieraad van Vlaams-Brabant op 2 februari 2016 tot zijn vervanging overging. Op 2 februari 2016 werd mevrouw Leen Van Aken voorgedragen en aangesteld door de provincieraad. In 2016 heeft de raad van bestuur 8 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
- 1 vertegenwoordiger van de provincie

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 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.

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 VMSW² 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.

² Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

1.1 Prospectie

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

■ VOORKOOPNOTIFICATIES

In 2016 heeft Vlabinvest 2880 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 kostprijsnormen gerealiseerd kan worden en er voldoende financiering beschikbaar is.

1.2 Aankopen 2016

In 2016 heeft Vlabinvest 1 aankoop gedaan op eigen middelen en een engagementsverklaring afgesloten voor de aankoop van een tweede grond:

- In Bertern werden 2 woningen gelegen in de Bosstraat nr. 8, nr. 10 en een achterliggende tuin aangekocht met een totale oppervlakte van 32a 52ca. De gronden liggen in woongebied.
- Eind 2016 heeft Vlabinvest met de gemeente Kampenhout, Ons Tehuis Brabant, SHM Providentia en het OCMW Kampenhout een engagementsverklaring afgesloten voor de verwerving van de nodige gronden voor de gezamenlijke ontwikkeling van 20 Vlabinvest-koopwoningen en een project voor wonen met zorgbegeleiding op een terrein van ongeveer 76are. De aankoop zal gebeuren begin 2017.

1.3 Verkopen 2016

In **Overijse**, op de site Beiershof aan de nieuwe Windmolenstraat, ontwikkelde Vlabinvest voor het eerst zelf koopkavels. De 14 kavels van iets meer dan 2 are groot werden verkocht voor een prijs van 65.000 euro exclusief kosten. In 2015 is gestart met de verkoop, in 2016 zijn de aktes van de resterende 10 kavels verleden. De verkoop was een succes en toont aan dat er een grote behoefte is aan betaalbare gronden in het werkgebied.

1.4 Gronden in eigendom

Vlabinvest is eigenaar van **18ha 74a 70ca grond**. Deze gronden zijn voornamelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied maar kunnen ook in woonzone liggen. In 2016 heeft Vlabinvest in totaal 32a 52ca aangekocht in functie van te realiseren woonprojecten en 21a 80ca verkocht, zijnde de 10 kavels van de verkaveling Beiershof te Overijse.

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
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)		87	73
Overijse	Beiershof	3	76	50
Pepingen	Bogaarden		37	2
Sint-Genesius-Rode	Lindestraat		14	25
Sint-Pieters-Leeuw	Rysveldweg	1	12	28
Vilvoorde	Houtemsesteenweg		39	11
Wemmel	Reigerslaan		12	11
	A. Verhasseltstraat		8	11
Wezembeek-Oppem	Bergenblokstraat	1	23	43
	Vosberg	1	84	6

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 2016 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 2016 heeft Vlabinvest voor bijna 4 mio euro aan nieuwe kredietovereenkomsten afgesloten. In totaal is in 2016 bijna 6,5 mio euro op de toegekende leningen uitbetaald.

2.1 Opgeleverd in 2016

In het werkjaar 2016 zijn vijf projecten in samenwerking met Vlabinvest opgeleverd, goed voor 118 bijkomende wooneenheden.

- › **Het eerste project, gelegen in de Peperstraat-Vanderachterstraat te Tervuren, werd in april 2016 opgeleverd in samenwerking met SHM Elk Zijn Huis.** De eerste fase van het woonproject bestaat uit 13 sociale huurwoningen en 5 huurappartementen die gefinancierd zijn door Vlabinvest.



- › **In Beersel, Lot werd de Artic-site opgeleverd in samenwerking met SHM Woonpunt Zennevallei.** Dit renovatieproject is volledig gefinancierd door Vlabinvest en bestaat uit 14 huurappartementen.



- › **In samenwerking met de SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting werd de eerste fase van het project Kampenhout, Tritsstraat opgeleverd.** Dit gemengd project bestaat uit 32 sociale huurappartementen, 18 sociale koopwoningen en 3 Vlabinvest-huurwoningen.



- › **Eind oktober werd het huurproject Hermelijn te Dilbeek opgeleverd in samenwerking met SHM Providentia.** Het project bestaat uit 22 huurappartementen waarvan 4 appartementen zijn gefinancierd door Vlabinvest. Enkele van deze appartementen zijn aangepast voor bewoning door mindervaliden.



- › **Rond de kerk van Bogaarden, deelgemeente van Pepingen, werden in samenwerking met Woonpunt Zennevallei enkele woningen omgebouwd tot 7 huurappartementen en 4 koopwoningen, met behoud van het beschermd dorpsgezicht.** In dit renovatieproject heeft Vlabinvest 3 appartementen en 4 koopwoningen gefinancierd.



2.2 Overzicht werkjaar 2016

Eind 2016 zijn in samenwerking met Vlabinvest in totaal 974 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 118 wooneenheden in één jaar.

Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 314 Vlabinvest-appartementen en 132 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden ook 404 sociale appartementen en 124 sociale woningen mogelijk gemaakt.

Qua **financiering** komt de verhouding neer op 528 sociale wooneenheden en 446 wooneenheden gefinancierd door Vlabinvest.

Qua type **wooneenheid** zijn er 256 woningen en 718 appartementen gebouwd.

Eengezinswoningen maken 26% uit van de gerealiseerde wooneenheden. Dit percentage is iets hoger dan dat van 2015.

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

- Van de woningen zijn er 98 (38%) verkocht en 158 (62%) verhuurd. Van de appartementen zijn er slechts 50 verkocht (7%) en 668 verhuurd (93%).
- Als je het patrimonium globaal beschouwt is, van de door Vlabinvest gefinancierde wooneenheden, 22% verkocht en wordt er 78% van verhuurd. Van de 118 in 2016 gerealiseerde wooneenheden, waren er 22 bestemd voor verkoop. De grondvoorraad in handen van Vlabinvest zal ertoe bijdragen dat in de toekomst nog meer aandacht besteed kan worden aan koopwoningen.

OPGELEVERDE PROJECTEN		VLABINVEST						SOCIAAL						TOTAAL					
Gemeente	Project	i.s.m.	App		Won		Ka-vel		Kantoor	App		Won		Ka-vel		Kantoor			
			huur	koop	huur	koop	huur	koop		huur	koop	huur	koop	huur	koop				
Asse	Ter Heide	Providentia	9		6							12			18				
	Van Malderenstraat	Providentia	9	0	6	0	0	0	0	10		12	0	19	0	18	0		
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	10				
	E. Debusscherstraat, Artics-site	Woonpunt Zennevallei	14							14				14					
			34	0	0	0	0	0	0	44	0	10	0	78	0	10	0		
Drogenbos	Kuikenstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	2							17				19					
			2	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	19	0	0	0		
Dilbeek	Wolsemveld	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	2		3					14		9		16		12			
	Hermelijn	Providentia	4							18				22					
			6	0	0	3	0	0	0	32	0	0	9	38	0	0	12		
			4							6	2			10	2				
Grimbergen	Koveris	Providentia	4	0	0	0	0	0	0	6	0	2	0	10	0	2	0		
			4	0	0	0	0	0	0	6	0	2	0	10	0	2	0		
Hoeilaart	Mariën 1	Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting			6											6			
	Mariën 2	Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting			5					6				6		5			
	Overijsesteenweg 34	Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting	3							3				6					
	Vandenbroeckstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	10							28				38					
			13	0	5	6	0	0	0	37	0	0	0	50	0	5	6		
Huidenberg	Sint-Jansbergsteeweg	Elk zijn Huis	5		3									5		3			
	Lily Boeykensstraat, Priesterdelle	Elk zijn Huis			7						13				20				
			5	0	10	0	0	0	0	0	0	13	0	5	0	23	0		
Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	Providentia	6							13				19					
			6							13				19					
Kampenhout	Tritsstraat 1	Gewestelijke Mij vr Volkshuisvesting			3					32		18		32		3	18		
			0	0	3	0	0	0	0	32	0	0	18	32	0	3	18		
Kortenberg	Gemeentehuisstraat	Elk zijn Huis	3							4				7					
			3							4				7					
Liedekerke	Monnikbos 1	Providentia	6							18				24					
	Opperstraat - Velodroomstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	3		1					35		6		38		7			
			9	0	0	1	0	0	0	53	0	0	6	62	0	0	7		
					33											33			
Machelen	Begoniagaarde 1	Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting	0	0	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33		
			8							9				17					
Overijse	Depage - J. Lipsiusplein	Providentia																	
	St. Annastraat	Providentia	8		7						3				10				
	Beiershof fase 1a	Providentia	16	0	7	0	14	0	0	29	0	3	0	45	0	10	0		

Pepingen	Bogaarden, Ring	Woonpunt Zennevallei	3			4				4				7			4
St.-Genesius -Rode	Nieuwstraat 131	Haviland	3	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	7	0	0	4
	Hof ten Hout	Haviland	-13											-13			
	Nieuwstraat 131 renovatie	Woonpunt Zennevallei	5	29										5	29		
	Lindestraat-Boomgaardweg	Woonpunt Zennevallei	6						7					13			
			9					1						9			1
Sint-Pieters-Leeuw	Impeleer	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	20	29	0	0	0	1	7	0	0	0	0	27	29	0	0
	Impeleer 2	Gewestelijke Mij vr Volkshuisvesting			2						2	7			2	10	
			0	0	2	3	0	0	20	0	10	15	20	20	0	12	18
Steenokkerzeel	Kerkstraat	Elk zijn Huis	2						6					8			
			2	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	8	0	0	0
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	Lavendelveld	Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting	70	0	39	0	0	0	28	0	21	0	0	98	0	60	0
	Mechelsesteenweg 362	Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting	24	21					12					36	21		
			4						9					13			
Wemmel	A. Verhasseltstraat	Providentia	28	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	49	21	0	0
	Reigerslaan	Providentia	2		2									2		2	
	De Limburg Stirumlaan	Providentia	4											4			
			6						12					18			
Wezembeek-Oppeem	Vosberg 1	Elk zijn Huis	12	0	2	0	0	0	12	0	0	0	0	24	0	2	0
	Vosberg 2	Elk zijn Huis	14						7		5			21		13	
	J. Bausstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	2						14					16			
			16	0	8	0			21	0	5	0	0	37	0	13	0
Zaventem	Eizenveld	Elk zijn Huis	6						8					14			
			6	0	0	0			8	0	0	0	0	14	0	0	0
			264	50	82	50	14	1	404	0	76	48	668	50	158	98	14
			314		132	14	1	404		404	124	718		256		14	1
			446			14	1	528		974						14	1

2.3 In uitvoering

In 2016 werd verder gebouwd aan de lopende projecten. Daarnaast werden er 5 nieuwe projecten opgestart.

In september 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 **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 waarvan 1 gebouw bestaande uit 6 appartementen die Vlabinvest financiert.



In Overijse is **SHM Providentia** gestart met de tweede fase van het woonproject **Beiershof gelegen aan Drogenberg**. De eerste fase werd in 2015 opgeleverd bestaande uit 28 huurappartementen. De tweede fase zal identiek in spiegelbeeld gebouwd worden, waarvan Vlabinvest 4 appartementen zal financieren.



In het voorjaar van 2016 is **SHM Woonpunt Zennevallei** gestart met de bouw van project **'t Parkske aan de Bergensesteenweg te Halle**. Dit project betreft 25 huurappartementen. Vlabinvest zal 5 appartementen financieren.



In Lembeek is **SHM Woonpunt Zennevallei** begonnen aan de bouw van het project **Fontheinstraat**. Er worden 19 huurappartementen gerealiseerd, waarvan er 4 worden gefinancierd door Vlabinvest.



In Machelen wordt er momenteel gebouwd aan de project **Begioniagaarde 2** in samenwerking met **Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting**. Dit project zal 17 huurwoningen, 12 huurappartementen en 21 koopwoningen voorzien, waarvan 8 huurwoningen worden gefinancierd door Vlabinvest.



In maart 2015 is **SHM Providentia** begonnen aan het project **Loveld in Dilbeek**. Het project zal 40 huurappartementen tellen. Vlabinvest financiert 8 appartementen. De voorlopige oplevering zal plaatsvinden tegen april 2017.



In Beersel is **SHM Woonpunt Zennevallei** begin april 2015 begonnen met de bouw van het **gemengd project gelegen aan het Winderickxplein**. Er worden 24 huurappartementen gerealiseerd, waarvan Vlabinvest er 4 financiert.



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 zal 9 huurappartementen en 18 koopwoningen bevatten.



Sinds de zomer van 2015 bouwt **SHM Woonpunt Zennevallei** in **Sint-Pieters-Leeuw** aan een huurproject in de **A. Van Cotthemstraat**. Het project voorziet in 18 woningen, waarvan Vlabinvest er 2 financiert. De voorlopige oplevering zal tegen de zomer van 2017 plaatsvinden.



De **Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting** startte in 2015 met de tweede fase van het woonproject in de **Tritsstraat te Kampenhout**. In deze fase financiert Vlabinvest 2 van de 9 koopwoningen. Verder worden ook nog 18 sociale huurappartementen gebouwd. Het project zal rond maart 2017 voorlopig worden opgeleverd.



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 2016 werden **798 kandidatendossiers** besproken door het beoordelingscomité.

Hiervan verkregen 797 kandidatendossiers erkenning. Eén dossier werd niet erkend omdat er niet voldaan werd aan de Vlabinvest-voorwaarden. Er werden 525 kandidatendossiers erkend met voorrang omdat de kandidaat een sterke maatschappelijke, socio-culturele en/of economische binding kon aantonen met het Vlabinvest-werkgebied. Er werden 272 kandidatendossiers erkend zonder voorrang omwille van een onvoldoende binding van de kandidaat met het werkgebied.

Er werd voor het eerst een beroepsprocedure ingesteld tegen een beslissing van het beoordelingscomité. Het beroepscomité werd georganiseerd op 25 februari 2016.

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, afdeling wonen Vlaams-Brabant.** 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.

Bij de ontwikkeling van het Vlabinvestprogramma bleek dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in tal van Vlabinvest-dossiers betrokken waren. Deze maatschappijen beschikken ook 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-woonegelegenheden kunnen de initiatiefnemers bij Vlabinvest een financiering krijgen.

De directeurs van de SHM's waar Vlabinvest mee samenwerkt, worden minstens drie keer per jaar

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 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 2016 bestonden deze voor bijna 44.000 euro aan opbrengsten verbonden aan het gebruik van gronden en gebouwen en voor 145.000 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 euro³ ;
- 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 jaar⁴.

In 2016 bedroegen deze inkomsten 1,77 mio euro, ofwel 740.416 euro subsidie van het Vlaams Gewest en 1,03 mio euro doorgestorte intresten.

Vlabinvest heeft in 2016 geen subsidies ontvangen van de provincie Vlaams-Brabant.

De som 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 (+ index⁵). Deze dotatie wordt aangevuld met rechten op dotaties uit het verleden.

Eind 2016 heeft Vlabinvest in totaal voor meer dan 18,6 mio euro aan kredietovereenkomsten afgesloten. Hiervan is in de loop van het jaar 6.468.621,29 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.

³ 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

⁴ 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

⁵ 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 19.483.070 euro. In 2016 is voor 450.000 euro grond aangekocht.

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).

Onder de **financiële vaste activa** vinden we de deelneming in SIB-BVM terug ter waarde van 238.376 euro. Deze waarde is ongewijzigd ten opzichte van 2015 omdat er zich geen activiteiten hebben voorgedaan die aanleiding geven tot een herwaardering.

De **vlottende activa** bevatten onder andere de vorderingen op meer dan één jaar. Dit zijn de opnames op leningen die Vlabinvest heeft toegekend in 2016. Het betreffen contracten 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 31.12.2016: 3.254.039 euro.

Een klein bedrag van 5.983 euro aan overlopende rekeningen betreft ontvangsten van begin 2017 die nog betrekking hebben op 2016.

ACTIVA		
VASTE ACTIVA		19.721.446
Oprichtingskosten (+)	20	
Immateriële vaste activa (+)	21	
Materiële vaste activa	22/27	19.483.070
Terreinen en gebouwen (+)	220-223	13.771.177
Werken van burgerlijke bouwkunde (+)	224-229	
Installaties, machines en uitrusting voor exploitatie (+)	23	
Meubilair en materieel (+)	24	
Vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht (+)	25	
Andere materiële vaste activa (+)	26	5.711.893
Vaste activa in aanbouw (+)	27	
Financiële vaste activa	28	238.376
Verbonden ondernemingen	280/281	238.376
Deelnemingen (+)	280	238.376
Vorderingen (+)	281	
VLOTTENDE ACTIVA		12.429.260
Vorderingen op meer dan een jaar	29	9.169.239
Overige vorderingen (+)	291	9.169.239
Vorraden	3	
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	
Handelsvorderingen op ten hoogste een jaar (+)	40	
Overige vorderingen (+)	41	
Geldbeleggingen	50/54	
Liquide middelen (+)	55/59	3.254.039
Overlopende rekeningen (+)	490-491-495	5.983
TOTAAL		32.150.706

PASSIVA

De **permanente financiering** bestaat uit de overdracht van de gronden, gebouwen en deelnemingen Vlabinvest voor een bedrag van in totaal 18.254.227 euro.

De waardevermindering van de deelneming in SIB-BVM uit het verleden wordt gecompenseerd door het positief resultaat van boekjaar 2016. Per saldo komt dit op een positief resultaat van 186.745 euro.

Vlabinvest ontvangt **kapitaalsubsidies** voor de aankoop van gronden. Hiervan is 1.959.547 euro al aangewend en is 2.510.538 euro bestemd voor toekomstige aankopen.

Vlabinvest heeft voor 9.131.407 euro **schulden op meer dan één jaar** op de balans staan. Dit zijn de opnames bij het Vlaams Financieringsfonds, die Vlabinvest verder doorleent aan initiatiefnemers voor de opbouw van projecten.

Verder is er voor 108.242 euro **schuld op korte termijn**. Dit zijn oa facturen die Vlabinvest nog niet heeft ontvangen eind 2016, maar wel betrekking hebben op dat jaar.

PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		22.911.057
Kapitaal (+)	10	18.254.227
Niet-opgevraagd kapitaal	101	
Uitgiftepremies (+)	11	
Herwaarderingsmeerwaarden	12	
Reserves	13	
Overgedragen netto resultaat (of verlies) (+/-)	14	186.745
Dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke (+)	15	4.470.085
VREEMD VERMOGEN		9.239.649
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16	
Schulden op meer dan één jaar	17	9.131.407
Financiële schulden	170/174	
Handelsschulden (+)	175	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen (+)	176	
Borgtochten ontvangen in contanten (+)	178	
Overige schulden (+)	179	9.131.407
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	108.242
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	420/429	
Financiële schulden ten opzichte van derden op ten hoogste één jaar (+)	430/439	
Kredietinstellingen (+)	430/433	
Financiële schulden tegenover overheden (+)	434	
Leasingschulden en soortgelijke (+)	435	
Overige leningen (+)	436/439	
Handelsschulden op ten hoogste één jaar (+)	44	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (+)	45	
Overige schulden (+)	47/48	
Overlopende rekeningen (+)	492-493-496	
TOTAAL		32.150.706

MEER INFO

Vlabinvest - Provincieplein 1 - 3010 Leuven

tel. 016-26 79 89

fax 016-26 79 85

info@vlabinvest.be

www.vlabinvest.be



**VLABINVEST
BETAALBAAR WONEN
VLAAMS-BRABANT**