

# JAARVERSLAG 2015



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 2015.....                                     | 17 |
| <b>1.3</b> Verkopen 2015.....                                     | 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 2015.....                                | 20 |
| <b>2.2</b> Overzicht werkjaar 2015 .....                          | 21 |
| <b>2.3</b> In uitvoering .....                                    | 24 |
| <b>3. Focus op de doelgroep</b> .....                             | 26 |
| <b>3.1</b> Behandeling kandidatendossiers .....                   | 26 |
| <b>4. Inzetten op partnerschappen</b> .....                       | 27 |
| <b>4.1</b> Contacten en samenwerking met lokale besturen .....    | 27 |
| <b>4.2</b> Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers..... | 27 |
| <b>5. Kwaliteitsvol, kostenbewust en integer werken</b> .....     | 28 |
| <b>5.1</b> Financiering.....                                      | 28 |
| <b>5.2</b> Personeel .....  | 29 |
| <b>5.3</b> Beleids- en beheercyclus (BBC).....                    | 29 |
| <b>5.4</b> Balans .....   | 30 |

# WOORD VOORAF

Vlabinvest mocht, als autonoom provinciebedrijf binnen de provincie Vlaams-Brabant, in de loop van 2015 haar eerste kaarsje uitblazen!

Na de geleidelijke opstart in 2014 werd 2015 aldus ons eerste volledige werkjaar en enkele markante kerncijfers wil ik graag meegeven in dit woord vooraf:

- de ingebruikname van 7 nieuwe woonprojecten, goed voor een bijkomend woonaanbod van 159 woningen waarvan 38 Vlabinvestwoongelegenheden;
- de kredietverlening aan onze SHM-partners ten belope van bijna 15 miljoen euro, bestemd voor de opstart van 14 nieuwe woonprojecten; na opbouw zal dit goed zijn voor 317 bijkomende woningen waarvan 94 Vlabinvestwoningen: 70 bestemd voor verhuuring en 24 bestemd voor verkoop;
- de succesvolle promotie en verkoop in eigen beheer van 14 Vlabinvestkavels te Overijse en de aankoop van een groot nieuw projectgebied van 3ha 15a 39ca te Meise, Wolvertem, grotendeels, maar gespreid in de tijd, bestemd voor Vlabinvest-koopwoningen
- de totale grondvoorraad, in eigendom van of beheerd door Vlabinvest, die 18ha 63a 98ca bedroeg.

Bemoedigende cijfers die het mede-resultaat zijn van de constructieve samenwerking met vele lokale besturen en onze prioritaire bouw- en exploitatiepartners, de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dank aan allen die dit mogelijk maakten.

Wat me tegelijk opviel in 2015 was de sterke toename van het aantal Vlabinvest-kandidaten waarvan het dossier werd behandeld door het beoordelingscomité: 1321 in 2015 tegen 341 in (zij het slechts deels) 2014. De werkzaamheden van het comité in 2015 resulteerden in 1317 erkende kandidaten waaronder 650 met voorrang.

Deze 'vinger aan de pols' leert ons dat er nog heel wat van Vlabinvest wordt verwacht. Daarom zullen we de komende jaren, in samenspraak met alle partners, onze inspanningen om te komen tot een hogere woningproductie moeten verderzetten.

Ik ben ervan overtuigd dat we dit aankunnen.

Tom Dehaene  
*Gedeputeerde voor wonen*  
*Voorzitter Vlabinvest apb*



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 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 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 2015 verscheen het besluit van de Vlaamse Regering van 8 mei 2015 houdende installatie van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Het besluit legt de verdere regels vast betreffende de werking en het beheer van het Financieringsfonds, somt in een bijlage de goederen, participa-

ties, rechten en verplichtingen op die moeten worden overgedragen aan Vlabinvest apb en bepaalt tot slot de verdere algemene voorwaarden waaronder leningen worden toegestaan aan Vlabinvest apb. Kortom, het besluit installeert het Financieringsfonds.

In het Regeerakkoord 2014-2019 kondigde de Vlaamse Regering aan dat de realisatie van sociale koopwoningen en kavels niet langer zouden worden ondersteund met subsidies. Deze nieuwe visie heeft een aantal projecten 'on hold' gezet in afwachting van duidelijkheid omtrent de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een overgangsregeling of omtrent de regels voor projecten die nog in een voortraject zaten. In de conceptnota "Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen" en het 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 zijn een aantal beslissingen geconcretiseerd. De afschaffing van deze subsidies zal ongetwijfeld een grote impact hebben op de werking van Vlabinvest apb en van de partners gedurende de komende jaren.

## 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 inkomenstrekkers en geeft voorrang aan personen met een aantoonbare band met deze regio.

## 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

- 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

In 2015 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 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 werkingsgebied.

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 beheerde Rollend Grondfonds.**

Vlabinvest probeert betaalbare bouwgronden van voldoende omvang te verwerven om deze gefaseerd, al dan niet in gemengde ontwikkelingen, aan te wenden. In het verleden bleek de grondvoorraad van de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in vele gevallen vrij beperkt en werd er veeleer geteerd op bestaande grondvoorraad dan dat deze werd aangevuld door nieuwe grondaankopen.

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, bijvoorbeeld sociale woningen. Naast de Vlabinvest-woningen die 100% gefinancierd worden door Vlabinvest, is er op die manier ook ruimte voor bijvoorbeeld sociale woningen 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. Met de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving is het vanaf 2014 mogelijk om het niet-gebruikte saldo van de subsidies over te dragen. Op die manier kan de verwerving van grotere grondgehelen worden ingepland.

Met 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, is de mogelijkheid gecreëerd om vanaf 2012 strategische grondaankopen te doen via het fonds, ten behoeve van Vlabinvest.

## 1.1 Prospectie

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

### ■ VOORKOOPNOTIFICATIES

In 2015 heeft Vlabinvest 2026 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

Niet alleen de partners van Vlabinvest maar ook particulieren bieden hun gronden aan. 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.

Indien een geschikt perceel gevonden wordt, wint Vlabinvest advies in bij de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst (op lokaal niveau) en het Departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant (op provinciaal niveau). Indien uit die gesprekken en adviezen blijkt dat het project kans heeft op slagen, worden met verschillende partners afspraken gemaakt betreffende de samenwerking. Daarbij wordt bijzondere aandacht gevestigd op timing, taakverdeling en onderlinge communicatie.

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

## 1.2 Aankopen 2015

In 2015 heeft Vlabinvest op eigen middelen uitgaven gedaan voor **3 grondaankopen**:

- In Merchtem, Peizegem, Groenstraat werd het restperceel aangekocht met een oppervlakte van 16a 78ca, aansluitend op 5 percelen die in 2014 zijn verworven. De percelen liggen in woonuitbreidingsgebied en hebben een totale oppervlakte van 1ha 07a 18ca.
- In Lennik werd het Gronckelhuis, gelegen in de Karel Keymolenstraat 26, aangekocht in woongebied voor een totale oppervlakte van 9a 50ca.
- In het project Machelen, Diegem is een akkoord gesloten betreffend de aankoop van een restperceel in het project Dr Schweitzerstraat. In 2015 is het voorschot betaald, de akte zal worden verleden in de loop van 2016.

## 1.3 Verkopen 2015

In **Overijse** op de **site Beiershof** aan de nieuwe Windmolenstraat ontwikkelde Vlabinvest voor het eerst zelf koopkavels. De verkaveling bestaat uit 14 betaalbare kavels met een oppervlakte van iets meer dan 2are voor een prijs van 65.000 euro exclusief kosten. De verkoop was een succes. **Alle kavels** zijn binnen het jaar toegewezen aan mensen die een band met de streek konden aantonen.

## 1.4 Gronden in eigendom

Vlabinvest is **eigenaar van 18ha 63a 98ca grond**. Deze gronden zijn voornamelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied maar kunnen ook in woonzone liggen. In 2015 heeft Vlabinvest in totaal 26a 28ca aangekocht in functie van te realiseren woonprojecten en 8a 83ca verkocht, wat overeenkomt met 4 kavels van de verkaveling Beiershof te Overijse.

| GRONDEN EIGENDOM VAN VLABINVEST |                                 | OPPERVLAKTE |    |    |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------|----|----|
| GEMEENTE                        | PROJECT                         | HA          | A  | CA |
| Beersel                         | E. Debusscherstraat             |             | 7  | 14 |
| 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                 | Bergenvloekstraat               | 1           | 23 | 43 |
|                                 | Vosberg                         | 1           | 84 | 6  |

## 1.5 Rollend Grondfonds

Op 8 april 2011 heeft de Vlaamse Regering beslist om via een decreetale uitbreiding van het takenpakket van de VMSW een 'Rollend Grondfonds' op te richten.

Op 1 april 2012 trad het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds in werking.

**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 2015 werd er een beroep gedaan op middelen van het Rollend Grondfonds voor de aankoop van een terrein langs de Vilvoordsesteenweg in Meise met een totale oppervlakte van 3ha 23a 89ca. 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 door zelf als bouwheer op te treden of activiteiten van andere initiatiefnemers die beantwoorden aan de doelstellingen van Vlabinvest te financieren.

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.

Met de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 mei 2015 houdende installatie van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, kreeg Vlabinvest toegang tot de middelen voor het verstrekken van leningen voor projectopbouw.

In 2015 heeft Vlabinvest voor 14.757.499 euro aan kredietovereenkomsten afgesloten. Hiervan is in de loop van het jaar 2.707.101 euro opgenomen.



## 2.1 Opgeleverd in 2015

In het werkjaar 2015 zijn zeven projecten in samenwerking met Vlabinvest opgeleverd, goed voor 159 bijkomende woonegelegenheden, een commerciële ruimte en 14 kavels.

**Het eerste project, gelegen in de Lindestraat-Boomgaardweg te Sint-Genesius-Rode, werd in februari 2015 opgeleverd.** Dit project is volledig gefinancierd door Vlabinvest en is gebouwd in samenwerking met SHM Woonpunt Zennevallei. Het bestaat uit 9 huurappartementen en een commerciële ruimte.



**In maart werd de tweede fase van het huurproject Impeleer 2 te Sint-Pieters-Leeuw opgeleverd in samenwerking met SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting.** Dit gemengd project bestaat uit 10 huurwoningen, waarvan 2 gefinancierd door Vlabinvest, 20 huurappartementen en 8 koopwoningen.



**In juli werd fase 1a van de site Beiershof te Overijse aan Drogenberg opgeleverd in samenwerking met SHM Providentia.** De eerste fase van het woonproject bestaat uit 28 huurappartementen waarvan 8 appartementen gefinancierd zijn door Vlabinvest en uit 14 betaalbare kavels aan de nieuwe Windmolenstraat. In 2016 wordt er gestart aan de volgende fase van 28 huurappartementen.



**Eind september werden in Beersel, Alseberg de Vlabinvest-appartementen gelegen langs de Steenweg naar Halle opgeleverd.** Dit gemengd project werd gerealiseerd in samenwerking met SHM Woonpunt Zennevallei en omvat 36 huurappartementen en 10 huurwoningen. Van de huurappartementen zijn er 6 gefinancierd door Vlabinvest.



**In oktober 2015 is in de Lily Boeykensstraat te Huldenberg het project Priesterdelle opgeleverd.** Er zijn 20 huurwoningen gerealiseerd in samenwerking met SHM Elk Zijn Huis, waarvan 7 Vlabinvest-woningen.

**In Wemmel werd in samenwerking met SHM Providentia een gemengd project aan de Limburg Sturmlaan opgeleverd,** bestaande uit 18 huurappartementen voor grote en kleine gezinnen. Hiervan werden 6 appartementen door Vlabinvest gefinancierd.



**In de Nieuwstraat in Sint-Genesius-Rode is een gebouw dat 13 Vlabinvest-huurappartementen telde gerenoveerd in samenwerking met SHM Woonpunt Zennevallei.** Vlabinvest financierde de renovatie van 6 appartementen, de overige appartementen zijn omgevormd tot sociale appartementen.



## 2.2 Overzicht werkjaar 2015

**Eind 2015 zijn in samenwerking met Vlabinvest in totaal 856 woonegelegenheden, 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 159 wooneenheden in één jaar.**

Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 288 Vlabinvest-appartementen en 125 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden ook 350 sociale appartementen en 93 sociale woningen mogelijk gemaakt.

Qua **financiering** komt de verhouding neer op 443 sociale woonegelegenheden en 413 woonegelegenheden gefinancierd door Vlabinvest.

Qua type **woonelegenheden** zijn er 218 woningen en 638 appartementen gebouwd.

**Eengezinswoningen** maken 25 % uit van de gerealiseerde woonegelegenheden. Dit percentage is iets hoger dan dat van 2014.

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

- Van de woningen zijn er 76 (35%) verkocht en 142 (65%) verhuurd. Van de appartementen zijn er slechts 50 verkocht (8%) en 588 verhuurd (92%).
- Als je het patrimonium globaal beschouwt, is 23% verkocht en wordt er 77% van de door Vlabinvest gefinancierde woonegelegenheden verhuurd. Van de 159 in 2015 gerealiseerde woonegelegenheden, waren er geen bestemd voor verkoop, maar er zijn wel 14 Vlabinvest-koopkavels aangeboden. 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 | Woon       |      | Ka-<br>vel |      | Kan-<br>toor | App | Woon    |      | Ka-<br>vel |      | Kan-<br>toor | App | Woon   |      | Ka-<br>vel |      | Kan-<br>toor |    |
|                       |                                    |   |     | huur       | koop | huur       | koop |              |     | huur    | koop | huur       | koop |              |     | huur   | koop | huur       | koop |              |    |
| Asse                  | Ter Heide                          | Providentia                               |     |            |      |            |      |              |     |         |      |            |      |              |     |        |      |            |      |              |    |
|                       | Van Malderenstraat                 | Providentia                               | 9   | 0          | 6    | 0          | 0    | 0            | 10  | 12      | 19   | 0          | 18   | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Beersel               | F. Walravensstraat (Lot)           | Woonpunt Zennevallei                      | 3   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 4   | 0       | 7    | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       | Kerkstraat (Dworp)                 | Woonpunt Zennevallei                      | 11  | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 10  | 0       | 21   | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       | Steenweg op Halle, Borrendelle     | Woonpunt Zennevallei                      | 6   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 30  | 10      | 36   | 0          | 10   | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Drogenbos             | Kuikenstraat                       | Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting    | 20  | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 44  | 0       | 64   | 0          | 10   | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       |                                    |   | 2   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 17  | 0       | 19   | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Dilbeek               | Wolsemveld                         | Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting    | 2   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 17  | 0       | 19   | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       |                                    |   | 2   | 0          | 3    | 0          | 0    | 0            | 14  | 9       | 16   | 0          | 12   | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Grimbergen            | Koveris                            | Providentia                               | 4   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 6   | 2       | 10   | 0          | 2    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       |                                    |   | 4   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 6   | 0       | 10   | 0          | 2    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Hoeilaart             | Mariën 1                           | Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting |     |            | 6    | 0          | 0    | 0            | 6   | 0       | 0    | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       | Mariën 2                           | Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting |     |            | 5    | 0          | 0    | 0            | 6   | 0       | 0    | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       | Overijsesteenweg 34                | Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting | 3   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 3   | 0       | 6    | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       | Vandenbroeckstraat                 | Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting    | 10  | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 28  | 0       | 38   | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       |                                    |   |     | 13         | 0    | 5          | 6    | 0            | 0   | 37      | 0    | 50         | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Huidenberg            | Sint-Jansbergsteenweg              | Elk zijn Huis                             | 5   | 0          | 3    | 0          | 0    | 0            |     |         | 5    | 0          | 3    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       | Lily Boeykensstraat, Priesterdelle | Elk zijn Huis                             |     | 0          | 7    | 0          | 0    | 0            |     | 13      |      | 20         | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Kapelle-op-den-Bos    | Verbindingsweg                     | Providentia                               | 6   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 13  | 0       | 19   | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       |                                    |   | 6   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 13  | 0       | 19   | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Kortenberg            | Gemeentehuisstraat                 | Elk zijn Huis                             | 3   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 4   | 0       | 7    | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       |                                    |   | 3   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 4   | 0       | 7    | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Liedekerke            | Monnikbos 1                        | Providentia                               | 6   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 18  | 0       | 24   | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       | Opperstraat - Velodroomstraat      | Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting    | 3   | 0          | 1    | 0          | 0    | 0            | 35  | 6       | 38   | 0          | 7    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Machelen              | Begoniagaarde 1                    | Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting     | 9   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 53  | 0       | 62   | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       |                                    |   | 0   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            |     |         |      | 33         | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
| Overijse              | Depage - J. Lipsiusplein           | Providentia                               | 8   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 9   | 0       | 17   | 0          | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       | St. Annastraat                     | Providentia                               |     | 7          | 0    | 0          | 0    | 0            |     | 3       |      | 10         | 0    | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 0  |
|                       | Beiershof fase 1a                  | Providentia                               | 8   | 0          | 0    | 0          | 0    | 0            | 20  | 0       | 28   | 0          | 14   | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 14 |
|                       |                                    |   | 16  | 0          | 7    | 0          | 0    | 0            | 29  | 0       | 45   | 0          | 10   | 0            | 0   | 0      | 0    | 0          | 0    | 0            | 14 |

|                    |                             |  |     |     |    |    |    |     |     |     |     |    |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
|--------------------|-----------------------------|--|-----|-----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|----|-----|----|----|----|---|----|---|---|---|
| St.-Genesius-Rode  | Nieuwstraat 131             | Haviland                               | -13 |     |    |    |    |     |     |     |     |    |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
|                    | Hof ten Hout                | Haviland                               | 5   | 29  |    |    |    |     |     |     | 5   | 29 |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
|                    | Nieuwstraat 131 renovatie   | Woonpunt Zennevallei                   | 6   |     |    |    |    |     | 7   |     | 13  |    |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
|                    | Lindestraat-Boomgaardweg    | Woonpunt Zennevallei                   | 9   |     |    |    |    | 1   |     |     | 9   |    |     |    |    |    |   |    |   |   | 1 |
| Sint-Pieters-Leeuw | Impeleer                    | Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting | 20  | 29  | 0  | 0  | 0  | 1   | 7   | 0   | 0   | 0  | 0   | 0  | 27 | 29 | 0 | 0  | 0 | 0 | 1 |
|                    | Impeleer 2                  | Gewestelijke Mij vr Volkshuisvesting   |     |     | 2  | 3  | 0  | 0   | 20  | 8   | 20  | 10 | 8   | 15 | 20 | 10 | 8 | 18 | 0 | 0 | 0 |
| Steenokkerzeel     | Kerkstraat                  | Elk zijn Huis                          | 0   | 0   | 2  | 3  | 0  | 0   | 20  | 0   | 6   | 0  | 0   | 0  | 8  | 0  | 0 | 0  | 0 | 0 | 0 |
|                    |                             |  | 2   | 0   | 0  | 0  | 0  | 0   | 6   | 0   | 8   | 0  | 0   | 0  | 0  | 0  | 0 | 0  | 0 | 0 | 0 |
| Tervuren           | Waterhoen- & Tortelduiflaan | Elk zijn Huis                          | 30  | 39  |    |    |    |     | 5   | 8   | 35  | 47 |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
|                    | Lindeboomstraat             | Elk zijn Huis                          | 5   |     |    |    |    |     | 5   |     | 5   |    |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
|                    | Casino - Peperstraat        | Elk zijn Huis                          | 7   |     |    |    |    |     | 6   |     | 13  |    |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
|                    | Bosje - H. Boulengerlaan    | Elk zijn Huis                          | 23  |     |    |    |    |     | 17  |     | 40  |    |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
| Vilvoorde          | Lavendelveld                | Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting  | 65  | 0   | 39 | 0  | 0  | 0   | 28  | 0   | 8   | 0  | 93  | 0  | 47 | 0  | 0 | 0  | 0 | 0 | 0 |
|                    | Mechelsesteenweg 362        | Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting  | 24  | 21  |    |    |    |     | 12  |     | 36  | 21 |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
| Wemmel             | A. Verhasseltstraat         | Providentia                            | 2   | 21  | 0  | 0  | 0  | 0   | 21  | 0   | 0   | 0  | 0   | 49 | 21 | 0  | 0 | 0  | 0 | 0 | 0 |
|                    | Reigerslaan                 | Providentia                            | 4   |     | 2  |    |    |     |     |     | 2   | 2  |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
| Wezenbeek-Oppem    | De Limburg Stirumlaan       | Providentia                            | 6   |     |    |    |    |     | 12  |     | 18  |    |     |    |    |    |   |    |   |   |   |
|                    | Vosberg 1                   | Elk zijn Huis                          | 12  | 0   | 2  | 0  | 0  | 0   | 12  | 0   | 24  | 0  | 0   | 24 | 0  | 2  | 0 | 0  | 0 | 0 | 0 |
| Zaventem           | Vosberg 2                   | Elk zijn Huis                          | 14  |     | 8  |    |    |     | 7   |     | 21  |    |     | 21 |    |    |   |    |   |   |   |
|                    | J. Bausstraat               | Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting | 2   |     |    |    |    |     | 14  | 5   | 16  |    |     | 13 |    |    |   |    |   |   |   |
|                    | Elzenveld                   | Elk zijn Huis                          | 16  | 0   | 8  | 0  | 0  | 0   | 21  | 0   | 37  | 0  | 13  | 0  | 0  | 0  | 0 | 0  | 0 | 0 | 0 |
|                    |                             |  | 6   | 0   | 0  | 0  | 0  | 0   | 8   |     | 14  |    |     | 14 |    |    |   |    |   |   |   |
|                    |                             |  | 6   | 0   | 0  | 0  | 0  | 0   | 8   | 0   | 14  | 0  | 0   | 14 | 0  | 0  | 0 | 0  | 0 | 0 | 0 |
|                    |                             |  | 238 | 50  | 79 | 46 | 14 | 1   | 350 | 0   | 588 | 50 | 142 | 76 | 14 | 1  |   |    |   |   |   |
|                    |                             | 288                                    |     | 125 | 14 | 1  | 1  | 350 | 93  | 638 | 218 | 14 | 1   |    |    |    |   |    |   |   |   |
|                    |                             | 413                                    |     | 14  | 1  | 1  | 1  | 443 | 856 | 14  | 1   |    |     |    |    |    |   |    |   |   |   |



## 2.3 In uitvoering

In 2015 werd verder gebouwd aan de lopende projecten. Daarnaast werden er 7 nieuwe projecten opgestart.

**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 bevatten. Vlabinvest financiert 8 appartementen.



**In april 2015 is SHM Providentia in Dilbeek gestart met een tweede project Hermelijn.** In dit project zullen 22 huurappartementen worden gerealiseerd, waarvan 4 huurappartementen worden gefinancierd door Vlabinvest.



**In Beersel is SHM Woonpunt Zennevallei begin april begonnen aan de bouw van het gemengd project gelegen aan Winderickplein.** Dit project zal worden voorzien van 24 huurappartementen, waarvan Vlabinvest 4 huurappartementen financiert.



**In Halle is SHM Woonpunt Zennevallei gestart met de bouw van de tweede fase van project Heuvelpark.** De eerste fase was een sociaal woonproject. In de tweede fase zal het project 9 huurappartementen en 18 koopwoningen voorzien en volledig worden gefinancierd door Vlabinvest.



**In de zomer van 2015 is SHM Woonpunt Zennevallei begonnen aan het project gelegen aan de A. Van Cotthemstraat.** Het project voorziet 18 huurwoningen, waarvan Vlabinvest 2 woningen financiert.



**In september 2014 is in Tervuren het project Henri van de Velde gelegen in de Vanderachterstraat opgestart in samenwerking met SHM Elk zijn huis.** In de eerste fase worden er 5 huurappartementen en 13 huurwoningen gerealiseerd, waarvan de 5 appartementen worden gefinancierd door Vlabinvest.



**In de zomer van 2014 is SHM Woonpunt Zennevallei begonnen aan het project Artic gelegen in Beersel aan de E. Debusscherstraat, waarvan de grond in eigendom is van Vlabinvest.** Dit project zal bestaan uit 14 huurappartementen en volledig worden gefinancierd door Vlabinvest. De oplevering is voorzien in de zomer van 2016.



**In Pepingen, deelgemeente Bogaarden, is in 2014 de tweede fase van het project Ring gelegen aan het dorpsplein gestart in samenwerking met SHM Woonpunt Zennevallei.** Het project zal 7 huurappartementen en 4 koopwoningen bevatten. Vlabinvest financiert 3 huurappartementen en 4 koopwoningen.



**Het project gelegen in de Tritsstraat te Kampenhout, is in 2013 opgestart in samenwerking met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting.** Dit project zal in de eerste fase 18 huurwoningen, 16 huurappartementen en 18 koopwoningen bieden waarvan drie huurwoningen gefinancierd worden door Vlabinvest.



**In 2015 is men gestart met de tweede fase van het woonproject gelegen in de Tritsstraat te Kampenhout.** In deze fase worden 9 koopwoningen en 18 huurappartementen gerealiseerd, waarvan 2 koopwoningen worden gefinancierd door Vlabinvest.





## 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 2015 werden **1321 kandidatendossiers** besproken door het beoordelingscomité.

Hiervan verkregen 1317 kandidatendossiers erkenning. Vier dossiers werden niet erkend omdat er niet voldaan werd aan de Vlabinvest-voorwaarden of omdat het kandidatendossier als onvolledig werd beschouwd. Er werden 650 kandidatendossiers erkend met voorrang omdat de kandidaat een sterke maatschappelijke, socio-culturele en/of economische binding kon aantonen met het Vlabinvest-werkgebied. Er werden 667 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, 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 **partners** samen te werken: met 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 ook 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.

Uit praktijkervaring is gebleken dat samenwerking de beste opstelling is die Vlabinvest tot heden heeft aangenomen ten opzichte van haar partners. Een wederzijds respect vormt de stevige basis van de samenwerking, die diverse projecten mogelijk maakt binnen het werkgebied.

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-woongeligheden kunnen de initiatiefnemers bij Vlabinvest een financiering krijgen.

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

## 5. 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.

Omdat de interne staatsvorming geen besparingsoperatie betreft, maar een loutere herschikking van bevoegdheden, is samen met de opdracht ook een kosteloze overdracht voorzien van alle onroerende goederen en de participaties vanuit Vlaanderen, evenals een jaarlijkse subsidie en een dotatie.

#### ■ GRONDVERWERVINGEN, PARTICIPATIES EN WERKING

Vlabinvest heeft **eigen inkomsten die voortvloeien uit de werking**. In 2015 bestonden deze uit de opbrengsten verbonden aan het gebruik van gronden en gebouwen ter waarde van 36.886 euro en 13.939,55 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>1</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>2</sup>.

<sup>1</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>2</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>3</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

**In 2015 bedroegen deze inkomsten 1.733.501 euro, bestaande uit 740.416 euro subsidie van het Vlaams Gewest en 993.085 euro doorgestorte intresten.**

Vlabinvest heeft in 2015 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 (+ index<sup>3</sup>). Deze dotatie wordt aangevuld met rechten op dotaties uit het verleden.

In 2015 heeft Vlabinvest voor 14.757.499 euro aan kredietovereenkomsten afgesloten. Hiervan is in de loop van het jaar 2.707.101 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 en verantwoordelijke voor personeel en financiën via **detachering vanuit VMSW** en een leidend ambtenaar die op **zelfstandige basis** en deeltijds contract werkt.

### 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.

Vanaf 2015 wordt de boekhouding gevoerd in software die BBC-compatibele rapporten kan genereren. Het budget 2016 en de bijhorende meerjarenplanning zijn eveneens conform deze regelgeving opgesteld en voorgelegd aan de provincieraad ter goedkeuring.

## 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 18.863.772,91 euro. In 2015 is er voor 368.190 euro aan gronden aangekocht. Voor de verkoop van 4 kavels ontving Vlabinvest 260.000 euro.

De materiële vaste activa kunnen worden opgesplitst in terreinen 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 **financiële vaste activa** betreffen een participatie van 99.9% in de vastgoedvennootschap SIB-BVM voor een totaalbedrag van 238.375,91 euro.

De **vlottende activa** bevatten de opnames op de leningen die zijn toegestaan aan partners voor de opbouw van projecten. In 2015 bedroegen deze opnames 2.707.101,21 euro. Verder is er het saldo op de bankrekening per 31.12.2015, nl 1.527.640,22 euro en een bedrag van 3.126,90 euro aan inkomsten ontvangen in 2016, met betrekking tot 2015.

| ACTIVA  |                    |                   |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>   |                    | <b>19.102.149</b> |
| <b>Oprichtingskosten (+)</b>                                      | <b>20</b>          |                   |
| <b>Immateriële vaste activa (+)</b>                               | <b>21</b>          |                   |
| <b>Materiële vaste activa</b>                                     | <b>22/27</b>       | <b>18.863.773</b> |
| Terreinen en gebouwen (+)   | 220-223            | 13.259.840        |
| 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                 | 5.603.932         |
| Vaste activa in aanbouw (+)                                       | 27                 |                   |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                    | <b>28</b>          | <b>238.376</b>    |
| Verbonden ondernemingen   | 280/281            | 238.376           |
| Deelnemingen (+)  | 280                | 238.376           |
| Vorderingen (+)   | 281                |                   |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>   |                    | <b>4.237.868</b>  |
| <b>Vorderingen op meer dan een jaar</b>                           | <b>29</b>          | <b>2.707.101</b>  |
| Overige vorderingen (+)   | 291                | 2.707.101         |
| <b>Vorraden</b>   | <b>3</b>           |                   |
| <b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>                        | <b>40/41</b>       |                   |
| Handelsvorderingen op ten hoogste een jaar (+)                    | 40                 |                   |
| Overige vorderingen (+)   | 41                 |                   |
| <b>Geldbeleggingen</b>  | <b>50/54</b>       |                   |
| <b>Liquide middelen (+)</b>                                       | <b>55/59</b>       | <b>1.527.640</b>  |
| <b>Overlopende rekeningen (+)</b>                                 | <b>490-491-495</b> | <b>3.127</b>      |
| <b>TOTAAL</b>   |                    | <b>23.340.017</b> |

### PASSIVA

Het **eigen vermogen** is grotendeels samengesteld uit de permanente financiering door de overdracht van de gronden, gebouwen en deelnemingen naar Vlabinvest voor een bedrag van in totaal 18.254.226,91 euro.

Er is in 2015 een zelfde **overgedragen verlies** als in 2014, naar aanleiding van de waardevermindering van de deelneming in SIB-BVM.

Verder heeft Vlabinvest in totaal 2.700.230 euro **kapitaalsubsidies** ontvangen voor de aankoop van gronden. Hiervan is 1.509.547 euro al aangewend en is 1.190.683 euro bestemd voor toekomstige aankopen.

In 2015 heeft Vlabinvest voor het eerst **schulden op meer dan één jaar** op de balans staan. Het betreft voor 2.707.101,21 euro opnames bij het Vlaams Financieringsfonds, die Vlabinvest verder doorleent aan initiatiefnemers voor de opbouw van projecten.

Verder is er voor 80.083,54 euro **schuld op korte termijn**. Dit is de som van de facturen die nog niet ontvangen of betaald waren eind 2015, maar wel betrekking hebben op dat jaar.

| PASSIVA   |                    |                   |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>   |                    | <b>20.552.832</b> |
| <b>Kapitaal (+)</b>   | <b>10</b>          | <b>18.254.227</b> |
| Niet-opgevraagd kapitaal  | 101                |                   |
| <b>Uitgiftepremies (+)</b>  | <b>11</b>          |                   |
| <b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>  | <b>12</b>          |                   |
| <b>Reserves</b>   | <b>13</b>          |                   |
| <b>Overgedragen netto resultaat (of verlies) (+/-)</b>                              | <b>14</b>          | <b>-401.624</b>   |
| <b>Dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke (+)</b>                            | <b>15</b>          | <b>2.700.230</b>  |
| <b>VREEMD VERMOGEN</b>  |                    | <b>2.787.185</b>  |
| <b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>                                     | <b>16</b>          |                   |
| <b>Schulden op meer dan één jaar</b>  | <b>17</b>          | <b>2.707.101</b>  |
| Financiële schulden   | 170/174            |                   |
| Handelsschulden (+)   | 175                |                   |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen (+)                                     | 176                |                   |
| Borgtochten ontvangen in contanten (+)  | 178                |                   |
| Overige schulden (+)  | 179                | 2.707.101         |
| <b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>   | <b>42/48</b>       | <b>80.084</b>     |
| <b>Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen</b>                  | <b>420/429</b>     |                   |
| <b>Financiële schulden ten opzichte van derden op ten hoogste één jaar (+)</b>      | <b>430/439</b>     |                   |
| Kredietinstellingen (+)   | 430/433            |                   |
| Financiële schulden tegenover overheden (+)   | 434                |                   |
| Leasingschulden en soortgelijke (+)   | 435                |                   |
| Overige leningen (+)  | 436/439            |                   |
| <b>Handelsschulden op ten hoogste één jaar (+)</b>                                  | <b>44</b>          |                   |
| <b>Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (+)</b> | <b>45</b>          |                   |
| <b>Overige schulden (+)</b>   | <b>47/48</b>       |                   |
| <b>Overlopende rekeningen (+)</b>   | <b>492-493-496</b> |                   |
| <b>TOTAAL</b>   |                    | <b>23.340.017</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**