

JAARVERSLAG 2014



VLABINVEST
BETAALBAAR WONEN
VLAAMS-BRABANT



INHOUD

WOORD VOORAF	4
1 OPERATIONEEL EN REGLEMENTAIR KADER	7
2 WERKING	13
1. Grondverwervingen	16
1.1 Prospectie	17
1.2 Aankopen 2014	17
1.3 Rollend Grondfonds	19
2. Woonprojecten	19
2.1 Opgeleverd in 2014.....	20
2.2 Overzicht werkjaar 2014	21
2.3 In uitvoering	24
3. Focus op de doelgroep	26
3.1 Behandeling kandidatendossiers	26
3.2 Bepalen verkoopvoorwaarden gronden en kavels.....	26
4. Inzetten op partnerschappen	27
4.1 Contacten en samenwerking met lokale besturen	27
4.2 Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers.....	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

Bij decreet van 31 januari 2014 werd de opdracht van bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de provincie Vlaams-Brabant toegewezen.

Hiermee gaf het Vlaams parlement uitvoering aan het Witboek interne staatsvorming dat deze overdracht in het vooruitzicht stelde.

Inmiddels had de Vlaams-Brabantse provincieraad reeds op 22 oktober 2013 beslist tot oprichting van het autonoom provinciebedrijf (apb) Vlabinvest dat zou belast worden met de uitvoering van deze toegevoegde opdracht.

De keuze om te werken via een autonoom provinciebedrijf werd gemaakt omwille van meerdere redenen:

- de aard van de opdracht, het voeren van een actief grond- en woonbeleid, vereist de mogelijkheid om snel op de bal te kunnen spelen;
- de belangrijke Vlaamse financieringsstroom wordt, via toewijzing aan een specifiek apb, zeer duidelijk afgelijnd en exclusief toegewezen aan deze opdracht;
- het voordrachtsrecht van drie bestuurders toegekend aan de Vlaamse regering garandeert een toezichtmogelijkheid op de effectieve uitvoering van de toegewezen opdracht.

Op 3 februari 2014 kwam de raad van bestuur van Vlabinvest een eerste keer samen.

Sindsdien is er heel wat gebeurd en dit jaarverslag brengt er in detail verslag over uit, maar enkele zaken wil ik toch in het bijzonder belichten:

- de met de provincie op 25 februari 2014 afgesloten Beheersovereenkomst omschrijft, naast de Vlabinveststatuten, de specifieke taakstelling van Vlabinvest, de wijze waarop de Vlabinvestwerking moet gebeuren en de wijze waarop hierover jaarlijks aan de provincieraad dient gerapporteerd;
- het door de raad van bestuur op 13 mei 2014 goedgekeurde Strategiehandboek en het ermee samenhangend Jaarplan 2014-2015 verduidelijkt de Missie, Visie en Strategie van het agentschap en geeft aan de Vlabinvestmedewerkers een duidelijke taakstelling;
- de partnerwerking met lokale besturen en sociale huisvestingsmaatschappijen werd onverminderd verdergezet en de wijze waarop de 'overheveling' van Vlabinvest van Vlaanderen naar Vlaams-Brabant werd georganiseerd heeft ervoor gezorgd dat er geen enkele onderbreking in de werking op het terrein te noteren viel;
- de door de provincieraad op 16 december 2014, op voordracht van de raad van bestuur, goedgekeurde bijzondere verkoopvoorwaarden (omvattende prijsbepaling, bouwverplichting, bewoningplicht en verkoopverbod) voor koopwoningen en kavels garanderen de vrijwaring van de overheidstegemoetkoming in de bouwgrondprijs;
- de organisatie van Vlabinvest als apb heeft helemaal niet verhinderd dat er een goede samenwerking werd opgezet met verschillende provinciale diensten, in het bijzonder de dienst Wonen.

Ik ben bijzonder verheugd dat gedurende het **eerste werkingsjaar** van Vlabinvest als apb:

- in 4 gemeenten in totaal 2ha 87a 87ca projectgrond kon worden verworven voor een bedrag van 1.141.356 euro;
- in vijf projecten 127 woningen werden opgeleverd:

	VLABINVEST	SOCIAAL
HUUR	26	94
KOOP	1	6

- de bouw van 102 woningen werd aangevat in vijf verschillende projecten en

	VLABINVEST	SOCIAAL
HUUR	34	64
KOOP	4	-

- eind 2014 aldus de bouw van 299 woningen en 14 kavels lopende was.

	VLABINVEST	SOCIAAL
HUUR	80	189
KOOP	4	26
KAVELS	14	-

Ik dank onze partners, lokale besturen en sociale huisvestingsmaatschappijen in het bijzonder, mijn medebestuurders en de Vlabinvest-medewerkers voor de resultaatgerichte samenwerking.

Tom Dehaene
Gedeputeerde voor wonen
Voorzitter Vlabinvest apb



OPERATIONEEL EN
1. REGLEMENTAIR
KADER

BEVOEGDHEID

In het Witboek interne staatshervorming engageerde de Vlaamse Regering zich om de beleidsbevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, in het kort Vlabinvest, over te hevelen naar de provincie Vlaams-Brabant.

Om hieraan uitvoering te kunnen geven, besliste de provincieraad van Vlaams-Brabant op 22 oktober 2013 tot de oprichting van het autonoom provinciebedrijf het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, in het kort Vlabinvest apb, en keurde de provincieraad de statuten goed.

Deze bevoegdheidsoverdracht werd vertaald in de volgende wet- en regelgeving:

- 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;
- 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.

Het decreet van 31 januari 2014 regelt de opdracht van de bevoegdheid aan Vlabinvest en de overdracht van rechtswege van alle onroerende goederen, participaties rechten en verplichtingen van Vlabinvest op het Vlaamse niveau. Dit decreet stelt een rechtsopvolger aan op Vlaams niveau: het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Dit fonds heeft als opdracht om ter realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant renteloze leningen toe te staan aan Vlabinvest en intresten, die worden ontvangen op leningen die aangegaan zijn voor 1 januari 2014, door te storten als subsidie.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 2014 geeft verder uitvoering aan het decreet van 31 januari 2014.

Het Provinciaal reglement van 25 februari 2014 bepaalt de nadere regels inzake de werking van Vlabinvest, de voorwaarden om in aanmerking te komen als kandidaat-koper of –huurder en de werking van het beoordelings- en beroepscomité.

Het reglement dat de verkoopprijzen en de bijzondere voorwaarden bepaalt voor de verkoop van kavels en woningen is goedgekeurd door de raad van bestuur op 18 november 2014 en door de provincieraad op 16 december 2014.

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. Conform het provinciaal reglement richt Vlabinvest zich op modale inkomenstrekken 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
- **Voorgedragen door de Vlaamse Regering:**
 - Nicole Geerseau-Desmet
 - Geertrui Van Rompuy-Windels
 - Hilde Van Overstraeten
 - Fatima Lamarti
 - Pol Verhaevert
 - Etienne Keymolen
 - Tom De Saegher

De eerste raad van bestuur vond plaats op 3 februari 2014 en werd sindsdien maandelijks georganiseerd, met uitzondering van de maanden juli en augustus.

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

Op 3 februari 2014 besliste de raad van bestuur om het directiecomité als volgt samen te stellen:

- Annemie De Turck, personeelslid van de dienst wonen van de provincie Vlaams-Brabant, ondervoorzitter
- Hubert Lyben, leidend ambtenaar van Vlabinvest, voorzitter
- Sarah Claeys, coördinator Vlabinvest

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. Anderzijds zal het beoordelingscomité nagaan of een kandidaat voor woongelegenheden, die gelegen is binnen een woonproject met sociaal karakter, al dan niet kan genieten van een 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 tegen een negatieve beslissing van het beoordelingscomité omtrent de voorrangregeling, 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 en 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.

De volgende personen werden door de deputatie aangesteld als lid van het beoordelingscomité:

VERTEGENWOORDIGER VAN	EFFECTIEVE LEDEN	PLAATSVERVANGENDE LEDEN
Provincie Vlaams-Brabant	Annemie De Turck	Tom Raes
Vlabinvest APB	Sarah Claeys	Anaïs Brouwers
VMSW	Jean Stukkens	Annegreet Borrenbergen
Initiatiefnemers	Leen Deraedt Bart Vranken Olivier Moelaert	Lym De Brouwer Roel Moens Marc Paesmans



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. GRONDVERWERVINGEN

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.

In 2014 gebeurden grondaankopen in 4 gemeenten. Hiervan gebeurden twee strategische aankopen in gemeenten waar Vlabinvest nog geen gronden in eigendom had. Verder is ook 1 perceel aangekocht gelegen binnen een bestaande projectzone.

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 2014 heeft Vlabinvest 2.829 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 kostprijnsnormen gerealiseerd kan worden en er voldoende financiering beschikbaar is.

1.2 Aankopen 2014

In 2014 heeft Vlabinvest met de eigen middelen op **4 plaatsen gronden aangekocht**:

- In Merchtem, Peizegem zijn 5 percelen aangekocht in voorkooprecht. De percelen liggen in in woonuitbreidingsgebied en hebben een totale oppervlakte van 90a en 40ca. Eind 2014 is een overeenkomst gesloten over de aankoop van een zesde tussenin liggend perceel zodat op een aaneensluitend geheel kan worden ontwikkeld.
- In Sint-Pieters-Leeuw in de Rijsveldweg woonuitbreidingsgebied aankocht voor een totale oppervlakte van 1ha 12a 28 ca.
- In Machelen is een perceel aangekocht van 7a 54ca in een projectgebied waar Vlabinvest de voorbije jaren reeds verschillende verwervingen heeft gedaan. Het projectgebied is daarmee quasi volledig in eigendom van Vlabinvest.
- In Halle is een terrein van 77a 65ca aangekocht op de Alsebergsesteenweg voor een latere doorverkoop aan een partner in functie van de beschikbare middelen.

Vlabinvest is **eigenaar van 18ha 46a 53ca grond**. Deze gronden zijn voornamelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied maar kunnen ook in woonzone liggen. In 2014 heeft Vlabinvest in totaal 2ha 87a 87ca aangekocht in functie van te realiseren woonprojecten.

GRONDEN EIGENDOM VAN VLABINVEST		OPPERVLAKTE		
GEMEENTE	PROJECT	HA	A	CA
Beersel	E. Debusscherstraat		7	14
Gooik	Kwadebeekstraat	1	11	20
Halle	Molenborre 10			70
	Molenborre 3 en 4		4	37
	Alsebergsesteenweg		77	65
Hoeilaart	J. Denayerstraat		5	70
Kapelle-op-den-Bos	Oxdonckstraat		97	14
Linkebeek	Molenstraat		26	16
Londerzeel	Kerkhofstraat	4	31	47
Merchtem	Groenstraat		90	40
Machelen	Dr. A Schweitzerstraat (Diegem)		56	11
	Perceel OCMW		20	59
	Restpercelen		11	3
Overijse	Beiershof	3	76	50
Pepingen	Bogaarden		37	2
Sint-Genesius-Rode	Lindestraat		14	25
Sint-Pieters-Leeuw	Rijsveldweg	1	12	28
Vilvoorde	Houtemsesteenweg		39	11
Wemmel	Reigerslaan		12	11
	A. Verhasseltstraat		8	11
Wezembeek-Oppem	Bergenblokstraat	1	23	43
	Vosberg 1 en 2	1	16	35
	Vosberg 3		67	71

1.3 Rollend Grondfonds

Begin 2011 heeft de Vlaamse Regering principieel en op 8 april 2011 meer uitgewerkt 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 in werking van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds.

Het Rollend Grondfonds is een grondverwerfingsfonds dat grosso modo de 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 geïnvesteerd worden in de verwerving van gronden. Hiervan wordt minstens 10 miljoen euro bestemd voor grondaankopen ten behoeve van Vlabinvest. Zo kan tijdelijk tegemoet gekomen worden aan de beperkingen van het budget voor strategische grondaankopen.

In 2014 zijn er gesprekken geweest omtrent opportuniteiten, maar deze hebben voorlopig niet geleid tot aankopen. Het totaal blijft zo op net geen 6 ha grond ter waarde van 6,4 miljoen euro dat tot nu toe is aangekocht ten behoeve van Vlabinvest met middelen van het Rollend Grondfonds.

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 door activiteiten te financieren van andere initiatiefnemers die beantwoorden aan de doelstellingen van Vlabinvest.

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.

2.1 Opgeleverd in 2014

In het werkjaar 2014 zijn vijf projecten in samenwerking met Vlabinvest opgeleverd, goed voor 127 bijkomende woongelegenheden:

Het eerste project "Monnikbos" gelegen in de Heidestraat te Liedekerke werd in januari 2014 opgeleverd. In de eerste fase zijn er 24 huurappartementen gerealiseerd in samenwerking met Providentia waarvan zes appartementen werden gefinancierd door Vlabinvest.



Het tweede project is een huurproject in Kortenberg in samenwerking met SHM Elk Zijn Huis. Dit gemengd project, gelegen aan de Gemeentehuisstraat, bestaat uit 7 huurappartementen die in september 2014 zijn opgeleverd. Drie huurappartementen zijn gefinancierd door Vlabinvest.



Het derde woonproject Vandenbroeckstraat te Hoeilaart werd opgeleverd in december 2014. Dit project werd gerealiseerd in samenwerking met de SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. In totaal werden 38 huurappartementen voorzien, waarvan 10 appartementen zijn gefinancierd door Vlabinvest. ▶

Eind 2014 werd een tweede project opgeleverd in Liedekerke gelegen in de Opperstraat-Velodroomstraat. Dit gemengd project werd gerealiseerd in samenwerking met SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting en omvat 38 huurappartementen en 7 koopwoningen. Drie huurappartementen en 1 koopwoning zijn gefinancierd door Vlabinvest.



In december 2014 is in de Mechelsesteenweg te Vilvoorde een vijfde project opgeleverd. Er zijn 13 huurappartementen gerealiseerd in samenwerking met SHM Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, waarvan vier Vlabinvest-appartementen.



2.2 Overzicht werkjaar 2014

Eind 2014 heeft Vlabinvest aldus in totaal 697 woongelegenheden gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten waarbij de binding met het Vlabinvest-gebied een rol speelt bij de toewijzing. Dit is een toename van 127 wooneenheden in één jaar.

Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 266 Vlabinvest-appartementen en 116 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden 261 sociale appartementen en 54 sociale woningen mogelijk gemaakt.

Qua **financiering** komt de verhouding van sociaal ten opzichte van Vlabinvest neer op 315 sociale en 382 woongelegenheden zuiver gefinancierd door Vlabinvest.

Qua type **woongelegenheden** komt dat neer op 170 woningen en 527 appartementen.

Eengezinswoningen maken 24 % uit van de gerealiseerde woongelegenheden. Dit percentage ligt ongeveer 4% lager dan dat van 2013.

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

Van de woningen zijn er 68 (40%) verkocht en 102 (60%) verhuurd. Van de appartementen zijn er slechts 50 verkocht (5%) en 477 verhuurd (95%).

Als je het patrimonium globaal beschouwt, is 25% verkocht en wordt er 75% van de door Vlabinvest gefinancierde woongelegenheden verhuurd. Van de 127 in 2014 gerealiseerde woongelegenheden, waren er 7 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	Huur	Koop	Won	App	Huur	Koop	Won	App	Huur	Koop	Won
			Huur	Koop	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	
Asse	Ter Heide	Providentia			6					12				18
	Van Malderenstraat	Providentia	9				10				19			
Beersel	F. Walravensstraat (Lot)	Woonpunt Zennevallei	3				4				7			
	Kerkstraat (Dworp)	Woonpunt Zennevallei	11				10				21			
Drogenbos	Kuikenstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	14	0	0	0	14	0	0	0	28	0	0	0
			2				17				19			
Dilbeek	Wolsemveld	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	2	0	0	0	17	0	0	0	19	0	0	0
			2			3	14			9	16			12
Grimbergen	Koveris	Providentia	4				6		2		10		2	
			4	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			5
	Overijsesteenweg 34	Gemeente en Gew Mij voor Volkshuisvesting	3				3				6			
	Vandenbroeckstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	10				28				38			
Huldenberg	Sint-Jansbergsteenweg	Elk zijn Huis	13	0	5	6	37	0	0	0	50	0	5	6
			5		3						5		3	
Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	Providentia	6				13				19			
			6				13				19			
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				38			7
			9	0	0	1	53	0	0	6	62	0	0	7

Machelen	Begoniagaarde 1	Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting				33									33
Overijse	Depage - J. Lipsiusplein	Providentia	0	0	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	33
	St. Annastraat	Providentia	8		7		9		3		17		10		
Sint-Genesius-Rode	Nieuwstraat	Haviland	8	0	7	0	9	0	3	0	17	0	10	0	
	Hof ten Hout	Haviland	13								13				
Sint-Pieters-Leeuw	Impeleer	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	5	29							5	29			
			18	29	0	0	0	0	0	0	18	29	0	0	
Steenokkerzeel	Kerkstraat	Elk zijn Huis	0	0	0	3	0	0	2	7	0	2	10		
			2				6				8				
Tervuren	Waterhoen- & Tortelduiflaan	Elk zijn Huis	2	0	0	0	6	0	0	0	8	0	0	0	
	Lindeboomstraat	Elk zijn Huis	30		39		5		8		35		47		
	Casino - Peperstraat	Elk zijn Huis	5								5				
	Bosje - H. Boulengerlaan	Elk zijn Huis	7				6				13				
Vilvoorde	Lavendelveld	Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting	23				17				40				
	Mechelsesteenweg 362	Inter-Vilvoordse mij voor Huisvesting	65	0	39	0	28	0	8	0	93	0	47	0	
Wemmel	A. Verhasselstraat	Providentia	24	21			12				36	21			
	Reigerslaan	Providentia	4				9				13				
Wezembeek-Oppem	Vosberg 1	Elk zijn Huis	28	21	0	0	21	0	0	0	49	21	0	0	
	Vosberg 2	Elk zijn Huis	2		2						2		2		
Zaventem	J. Bausstraat	Gewestelijke Mij voor Volkshuisvesting	4								4				
	Elzenveld	Elk zijn Huis	6	0	2	0	0	0	0	0	6	0	2	0	
			14				7				21				
			2		8				5				13		
			16	0	8	0	21	0	5	0	37	0	13	0	
			6				8				14				
			6	0	0	0	8	0	0	0	14	0	0	0	
			216	50	70	46	261	0	32	22	477	50	102	68	
			266		116		261		54		527		170		
			382				315				697				

2.3 In uitvoering

In 2014 werd verder gebouwd aan de lopende projecten. Daarnaast werden er **5 NIEUWE PROJECTEN** opgestart.

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 Beersel wordt er momenteel gebouwd aan het project Ten Broek West gelegen in de Alsebergsesteenweg in samenwerking met SHM Woonpunt Zennevallei. Dit project zal 36 huurappartementen en 10 huurwoningen voorzien, waarvan 6 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.

In Pepingen, deelgemeente Bogaarden, is 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.



In Sint-Genesius-Rode is SHM Woonpunt Zennevallei begonnen met de renovatie van het Vlabinvest-project gelegen in de Nieuwstraat 131, dat in het verleden eigendom was van Haviland. Na de renovatie zullen 6 van de 13 huurappartementen gefinancierd worden door Vlabinvest.



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. De oplevering is voorzien in augustus 2015.



In Huldenberg wordt het project Priesterdelle gebouwd in samenwerking met SHM Elk Zijn Huis. In dit project zullen 20 huurwoningen worden gerealiseerd. Hiervan zijn er 7 gefinancierd door Vlabinvest. De oplevering wordt voorzien tegen 2015.



In Sint-Pieters-Leeuw werd in maart 2013 de bouw van de tweede fase gestart van het project Impeleer 2 in samenwerking met SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. De tweede fase zal 10 huurwoningen, 20 huurappartementen en 8 koopwoningen bevatten waarvan Vlabinvest 2 huurwoningen financiert. De oplevering is voorzien in maart 2015.



In Wemmel werd in augustus 2013 gestart met de bouw van het project De Limburg Stirumlaan in samenwerking met SHM Providentia. Dit project bevat 18 huurappartementen, waarvan 6 appartementen gefinancierd zijn door Vlabinvest.



Eind 2013 is de bouw van project Beiershof gestart in Overijse. Dit project wordt gerealiseerd in samenwerking met SHM Providentia en bevat in de eerste fase 28 huurappartementen waarvan 8 appartementen worden gefinancierd door Vlabinvest.

In deze fase ontwikkelt Vlabinvest 14 betaalbare kavels in project Beiershof. In 2015 zullen deze kavels verkocht worden.



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 2014 werden **341 kandidatendossiers** besproken door het beoordelingscomité.

Hiervan verkregen 336 kandidatendossiers erkenning. Vijf dossiers werden niet erkend omdat er niet voldaan werd aan de Vlabinvest-voorwaarden of omdat het kandidatendossier als onvolledig werd beschouwd. Er werden 249 kandidatendossiers erkend met voorrang omdat de kandidaat een sterke maatschappelijke, socio-culturele en/of economische binding kon aantonen met het Vlabinvest-werkgebied. Er werden 87 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.

3.2 Bepalen verkoopvoorwaarden gronden en kavels

Verder keurde de provincieraad op 16 december 2014 de wijze goed waarop de verkoopprijzen voor kavels en bebouwde gronden van Vlabinvest worden vastgelegd, evenals de voorwaarden die eraan verbonden zijn.

Het **algemeen principe bij de verkoop van Vlabinvestkavels en -gronden** is dat deze, voor zover de reële kost voor Vlabinvest niet hoger ligt, verkocht worden aan een welbepaald percentage van de venale marktprijs in vrije verkoop.

Voor Vlabinvest-kavels wordt de verkoopprijs vastgelegd binnen een marge van 75% tot 80% van de venale marktprijs, terwijl dat voor Vlabinvest-gronden waarop een woning is gebouwd, ligt binnen een marge van 70 tot 75% van de venale marktprijs.

Het toepassen van een dergelijk percentage wordt gemotiveerd vanuit de Vlabinvest-doelstelling om te zorgen voor betaalbaar wonen in de Vlaamse rand enerzijds en vanuit de 'bijzondere voorwaarden' die opgelegd worden aan de kopende partij anderzijds.

De **bijzondere voorwaarden** verbonden aan een aankoop van grond met woning of een vrije kavel zijn noodzakelijk om het doelpubliek van Vlabinvest te bereiken, om de overheidssteun te vrijwaren en om speculatie tegen te gaan. Bij een aankoop via Vlabinvest wordt er onder andere een **bewoningsplicht** en een **vervreemdingsverbod** opgelegd. Bij de aankoop van een kavel geldt er bijkomend een **bouwverplichting**. Indien de verplichtingen niet worden nageleefd, is een recuperatie van de overheidssteun voorzien.

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 aange-

nomen 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-wooneenheden 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 2014 bestonden deze enkel uit de opbrengsten verbonden aan het gebruik van gronden en gebouwen ter waarde van 44.451 euro, maar vanaf 2015 zullen daar ook de intresten bijkomen 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 euro¹;
- 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 jaar².

In 2014 bedroegen deze inkomsten 1.638.456 euro, bestaande uit 740.416 euro subsidie van het Vlaams Gewest en 898.160,54 euro doorgestorte intresten.

Vlabinvest heeft in 2014 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 (+ index³). Deze dotatie wordt aangevuld met rechten op dotaties uit het verleden.

Omdat de voorwaarden waaronder deze leningen worden toegestaan aan Vlabinvest niet meer in 2014 door de Vlaamse Regering zijn bepaald, heeft Vlabinvest op zijn beurt geen kredietverlening kunnen verstrekken aan bouwpartners. Vlabinvest heeft de afspraken gemaakt met de bouwpartners dat de uitgaven in 2014 geprefinancierd worden en in 2015, na het operationaliseren van het Vlaams Financieringsfonds, worden opgenomen op de lening.

Voor 2015 wordt voor een bedrag van 18 miljoen euro aan kredietverstrekking voorzien.

5.2 Personeel

In 2014 besliste de raad van bestuur tot aanwerving van twee eigen contractuele personeelsleden: Voor beide contractuele personeelsleden geldt de overeenstemmende rechtspositieregeling van het provinciepersoneel.

- **Julie Wolf** | Niv B | Vastgoeddeskundige | In dienst 1 april 2014
- **Anaïs Brouwers** | Niv A | Jurist | In dienst 14 juli 2014

Vlabinvest kan daarnaast rekenen op de inzet van:

- **Sarah Claeys** | Niv A | Coördinator en verantwoordelijke Personeel en Financiën
Vanaf 1 april 2014 gedetacheerd VMSW-personeelslid
- **Hubert Lyben** | Leidend ambtenaar, deeltijds onder statuut zelfstandige | Vanaf 1 april 2014

5.3 Beleids- en beheerscyclus (BBC)

Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juni 2010 is Vlabinvest als autonoom provinciebedrijf vanaf 1 januari 2014 verplicht te rapporteren over het budget en de meerjarenplanning volgens de BBC-regelgeving.

Deze afwijking, die door minister Bourgeois op 17 januari 2014 werd toegestaan, verleent aan Vlabinvest één jaar uitstel voor de implementatie van de beleids- en beheerscyclus (BBC) tot 1 januari 2015.

Omdat de daadwerkelijke opstart van het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest pas in april 2014 heeft plaatsgevonden na de retroactieve inwerkingtreding van de nodige decreten en uitvoeringsbesluiten, is voor 2014 een afwijking gevraagd op de inwerkingtreding van deze verplichting.

In uitvoering hiervan keurde de raad van bestuur op 18 november 2014 en de provincieraad op 16 december 2014 de meerjarenplanning 2014-2019 en het budget 2015 goed, opgesteld conform de BBC-regelgeving.

¹ 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

² 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

³ 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 18.755.582,91 euro. In 2014 zijn er voor 1.141.356 euro aan gronden aangekocht.

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. Deze waardering stemt overeen met de balanswaarde van SIB-BVM op 31.12.2014. Dit is een vermindering tegenover de overgedragen waarde en wordt verantwoord door een geactualiseerde waardering van het enige terrein in eigendom van de vennootschap op basis van een schattingsverslag.

De **vlottende activa** bevatten het saldo op de bankrekening per 31.12.2014, nl. 248.837,46 euro.

ACTIVA		
VASTE ACTIVA		18.993.959
Oprichtingskosten (+)	20	
Immateriële vaste activa (+)	21	
Materiële vaste activa	22/27	18.755.583
Terreinen en gebouwen (+)	220-223	12.891.650
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	5.863.932
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		248.837
Vorderingen op meer dan een jaar	29	
Handelsvorderingen (+)	290	
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	248.837
Overlopende rekeningen (+)	490-491-495	
TOTAAL		19.242.796

PASSIVA

Vlabinvest wordt bijna uitsluitend gefinancierd met **eigen vermogen** (98,71%).

Van rechtswege zijn de gronden, gebouwen en deelnemingen in eigendom van Vlabinvest overgedragen naar Vlabinvest. Ze vertegenwoordigen de **permanente financiering** ter waarde van 18.254.226,91 euro.

Van de **subsidies** van het Vlaamse Gewest is 1.141.356 euro gebruikt voor grondverwervingen.

In 2014 wordt een **overgedragen verlies** geboekt ten belope van 401.624,09 euro. Dit verlies is het gevolg van de waardevermindering op de deelneming in SIB-BVM die in rekening is gebracht.

De **schuldenkant** bestaat uit 133.020,63 euro schulden op korte termijn. Dit is de som van de facturen die nog niet ontvangen of betaald waren eind 2014, maar wel betrekking hebben op dat jaar.

Verder zijn er voor 115.816,83 euro over te dragen **opbrengsten**.

PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		18.993.959
Kapitaal (+)	10	18.254.227
Niet-opgevraagd kapitaal	101	
Uitgiftepremies (+)	11	
Herwaarderingsmeerwaarden	12	
Reserves	13	
Overgedragen netto resultaat (of verlies) (+/-)	14	-401.624
Dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke (+)	15	1.141.356
VREEMD VERMOGEN		248.837
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16	
Schulden op meer dan één jaar	17	
Financiële schulden	170/174	
Handelsschulden (+)	175	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen (+)	176	
Borgtochten ontvangen in contanten (+)	178	
Overige schulden (+)	179	
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	133.021
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	115.817
TOTAAL		19.242.796

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**