

Jaarverslag 2013



Vlabinvest

Betaalbaar wonen in de Vlaamse rand



Provincieplein 1 - 3010 Leuven
T 016 26 79 89
F 016 26 79 85
info@vlabinvest.be
www.vlabinvest.be

Woord vooraf

2013 was voor Vlabinvest wel een heel bijzonder jaar.

Op 20 september 2013, 21 jaar na de oprichting en na 18 jaar effectieve werking, keurde de Vlaamse regering, in het kader van de uitvoering van het Witboek Interne Staatshervorming, de ontwerp-decreetstukken inzake de 'overheveling' van Vlabinvest naar de Provincie Vlaams-Brabant in eerste lezing goed.

Vanaf dan zou het snel gaan:

- op 22 oktober besliste de provincieraad van Vlaams-Brabant tot de oprichting van het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest APB en keurde de statuten goed;
- op 8 november keurde de Vlaamse regering de ontwerp-decreetstukken, die de opdracht van Vlabinvest aan de provincie Vlaams-Brabant toekent en een rechtsopvolger op Vlaams niveau (het Vlaams Financieringsfonds) aanduidt, goed in tweede lezing, na advies van de Raad van State;
- op 6 december hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerpbesluit over de regelgeving die op Vlaams niveau noodzakelijk bleef om de werking van Vlabinvest APB mogelijk te maken;
- op 10 december benoemde de provincieraad van Vlaams-Brabant de bestuurders van het APB.

En dit ging verder in 2014:

- op 9 januari keurde de commissie Wonen van het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant goed;
- op 22 januari keurde het Vlaams Parlement de decreetstuk definitief goed;
- op 31 januari 2014 kondigde de Vlaamse regering het decreet af;
- op 3 februari vond de installatievergadering en eerste raad van bestuur van Vlabinvest APB plaats;
- op 25 februari keurde de provincieraad het reglement goed, noodzakelijk om de effectieve werking op te starten;
- Op 4 april 2014 werd het 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 afgekondigd.

Aldus beschikt Vlabinvest APB over de volheid van bevoegdheden om de werking van Vlabinvest, nu onder Vlaams-Brabantse provinciale sturing, verder te zetten. Dit gebeurde niet in de beste omstandigheden omdat een aantal nog te nemen Vlaamse beslissingen, onder meer op begrotingsvlak maar ook inzake operationalisering van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams Brabant, in het dak van de ontslagnemende Vlaamse regering bleven steken. Gelukkig konden tussentijdse financieringsafspraken gemaakt worden met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen die de continuïteit van werking mogelijk maakten.

Deze hele hervorming maakte dat vanaf 1 januari 2014 het resultaat van de Vlaamse Vlabinvestwerking werd overgedragen aan de provincie Vlaams-Brabant. Zoals u verder in dit jaarverslag kan lezen is dit niet min:

- 570 woonegelegenheden (vlab en sociaal)
- 21,8 ha bouwvrije gronden (eigendom, prefinanciering, RGF)
- 34,5 mio euro aan beschikbare middelen voor projectfinancieringen.

Hierbij een woord van dank aan allen die hun beste beentje voorgezet hebben om Vlabinvest de voorbije jaren vorm te geven. Het waren er velen: op regeringsvlak, in het Vlaams parlement, in de kabinetten, de medewerkers binnen de GOM Vlaams-Brabant en later de VMSW. Maar zonder de partners te vergeten: de gemeenten uit het werkgebied en de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen.

De uitdaging is nu aan de nieuwe bestuurders en medewerkers van Vlabinvest APB om hieraan een degelijke Vlaams-Brabantse uitwerking te geven.

Wij wensen hen alle succes toe.

Hubert Lyben
Leidend ambtenaar tot 30 november 2013

Koen Spitaels
Waarnemend leidend ambtenaar vanaf 1 december 2013

Inhoudsopgave

Woord vooraf	1
Inhoudsopgave	2
Operationeel en reglementair kader	3
Juridisch kader	3
Vernietiging bepalingen Grond- en Pandendecreet	3
Stuurgroep	4
Beoordelingscomité	4
Werking	6
Driedelige doelstelling	6
De toekomst vanaf 2014: overheveling van de bevoegdheid naar de provincie	8
Verwerving van gronden en panden	9
Voorkoopnotificaties	9
Aanbiedingen van initiatiefnemers	9
Aanbiedingen van particulieren	9
Prospectie naar geschikte terreinen	9
Rollend Grondfonds	10
Samenwerking	11
Contacten en samenwerking met lokale besturen	11
Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers	11
Projecten	12
Gerealiseerd in 2013	12
Overzicht werkjaar 2013	13
In uitvoering	15
Financiële situatie van het investeringsfonds	17
Evolutie financiële situatie boekjaar 2013	17
Evolutie financiële situatie: prognose naar de toekomst	17
Balans 2013	18

Operationeel en reglementair kader

Juridisch kader

Het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, kortweg Vlabinvest, is een Vlaamse openbare instelling van het type A met aparte rechtspersoonlijkheid. Vlabinvest werd opgericht bij decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

Dit fonds dat beheerd wordt door de Vlaamse regering, is belast met het voeren van een grondbeleid, de realisatie van woonprojecten met een sociaal karakter en de uitbouw van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaams karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in Vlaams-Brabant te behouden of te bevorderen. Op 31 januari 2014 zal deze opdracht worden overgedragen aan de Provincie Vlaams-Brabant, in uitvoering van het Witboek Interne Staatshervorming. Om uitvoering te kunnen geven aan deze opdracht richt de provincie een autonoom provinciebedrijf op.

Voor het vervullen van zijn taak kan Vlabinvest onroerende goederen verwerven, ze vervreemden of er zakelijke rechten op vestigen. Vlabinvest beschikt eveneens over de bevoegdheid tot onteigening ten algemene nutte, na machtiging van de Vlaamse regering. Deze bevoegdheden zullen vanaf 2014 door het autonoom provinciebedrijf, Vlabinvest APB worden overgenomen.

Vlabinvest krijgt een rechtsopvolger op Vlaams niveau: het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Dit fonds krijgt via coördinatie van het decreet van 25 juni 1992 aangepaste bevoegdheden toegekend.

Het beheer van Vlabinvest alsook de voorwaarden inzake woonprojecten met een sociaal karakter, worden geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Het beheer en de werking van Vlabinvest APB wordt vanaf 2014 geregeld in een reglement, goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant. Het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 zal worden opgeheven.

Vernietiging bepalingen Grond- en Pandendecreet

Het Grondwettelijk Hof heeft in een arrest van 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd.

In arrest nr. 145/2013 vernietigde het Hof de regeling inzake de sociale lasten. Het Hof heeft de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling. Meer in het bijzonder worden de bepalingen vernietigd inzake de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod, de normen sociaal woonaanbod in plangebied en de gebieds-specifieke typebepaling voor RUP's waarin werd voorzien in een sociaal woonaanbod. Het bindend sociaal objectief en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod blijven bestaan. Deze vernietiging heeft tot gevolg dat projectontwikkelaars van grote verkavelings- en bouwprojecten niet langer verplicht zijn om een minimaal aandeel van ontwikkeling voor sociale woningbouw te voorzien (de zogenaamde sociale last).

Een aantal projecten waarin Vlabinvest betrokken partij is, zijn gevat door dit arrest. De impact op het verloop van deze projecten zal duidelijker worden in de loop van 2014.

Stuurgroep

Een stuurgroep begeleidt de leidend ambtenaar van Vlabinvest bij de uitvoering van zijn taak. Het doel van deze stuurgroep is vijfvoudig:

- het bewaken van de inhoudelijke doelstellingen van Vlabinvest,
- het oriënteren van de projecten volgens de behoefteontwikkeling,
- het stimuleren van projecten,
- het evalueren van de resultaten en
- het waken over een goede geografische spreiding.

De stuurgroep beperkt zich tot de beleidskeuzes bij het aansturen van Vlabinvest. De ambtelijke instanties staan in voor de uitvoering van de (studie) opdrachten en de voorbereiding van de vergadering van de stuurgroep, zonder erin te zetelen. De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de Vlaamse minister-president, de minister bevoegd voor financiën en begroting, de minister bevoegd voor de Vlaamse rand en de minister bevoegd voor wonen.

De stuurgroep is in 2013 drie maal samengekomen, op 31 januari, 29 maart en op 18 september. Er werd duiding gegeven bij de lopende en toekomstige aankopen en projecten, alsook bij de meerjarenplanning. Daarnaast werden knelpunten besproken.

Beoordelingscomité

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 werd de rechtsgrond gecreëerd voor het beoordelingscomité.

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. Deze voorrangregel geldt voor de kandidaten die een sterke maatschappelijke, socioculturele en/of economische binding met het werkgebied van Vlabinvest hebben.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 voorziet verder de mogelijkheid voor een kandidaat om tegen een negatieve beslissing van het beoordelingscomité omtrent de voorrangregeling, een beroep in te stellen bij het beroepscomité. Dit beroepscomité is samengesteld uit de leidend ambtenaar van Vlabinvest, de leidend ambtenaar van Wonen-Vlaanderen of een persoon die hij daartoe machtigt en een vertegenwoordiger van de initiatiefnemers die niet betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité.

De nadere regels betreffende de werkwijze van het beoordelingscomité enerzijds en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité anderzijds, zijn uitgewerkt in het ministerieel besluit van 29 februari 2012 betreffende de werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

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

De volgende personen zijn aangesteld als lid van het beoordelingscomité:

Vertegenwoordiger van	Effectieve leden	Plaatsvervangers
Vlabinvest APB/VMSW	Jean Stukkens	Evan Michiels
	Annegreet Borrenbergen	Sarah Claeys
IVA Wonen-Vlaanderen	Liliane Heremans	Johan Baeten
	Walter De Graeve	Bruno Depondt
Initiatiefnemers	Karel Janssens	Roel Moens
	Bart Vranken	Magda Gielens

Vanaf 2014 zal een provinciaal reglement de werking van het beoordelings- en beroepscomité regelen. De deputatie zal uitvoering geven aan het reglement door het aanstellen van de leden van beide comités.

De besluiten van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 en het ministerieel besluit van 29 februari 2012 zullen bijgevolg worden opgeheven in 2014.

In 2013 werden 659 kandidatendossiers besproken door het beoordelingscomité. Hiervan werden 195 kandidatendossiers erkend met voorrang omdat de kandidaat een sterke maatschappelijke en/of socio-culturele en/of economische binding aangetoond heeft met het Vlabinvest-werkgebied. Er werden 431 kandidatendossiers erkend zonder voorrang omwille van een onvoldoende binding van de kandidaat met het werkgebied en 33 kandidatendossiers werden niet erkend omdat er niet voldaan werd aan de Vlabinvest-voorwaarden of omdat het kandidatendossier als onvolledig werd beschouwd.

Met betrekking tot 26 dossiers werd het beoordelingscomité verzocht om haar negatieve beslissing inzake de toepassing van de voorrangregel te herzien op basis van nieuwe elementen.

Bij het beroepscomité werd in 2013 geen beroep aangetekend tegen een negatieve beslissing van het beoordelingscomité.

Werking

Drieledige doelstelling

De doelstelling van Vlabinvest bestaat uit drie componenten.

Vooreerst wenst de Vlaamse Regering via de sociale opdracht van Vlabinvest, aan personen met een klein tot middelgroot inkomen een betaalbare en degelijke woning aan te bieden in het betrokken gebied. Deze personen mogen geen onroerend goed volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. Bij voorkeur hebben ze ook een aantoonbare maatschappelijke, socioculturele en/of economische band met het gebied. Vlabinvest probeert hiermee het verdringingseffect dat heerst in de Vlaamse rand rond Brussel te verzachten.

Tegelijkertijd probeert Vlabinvest bij te dragen aan het behoud van het Vlaamse karakter van de rand rond Brussel.

Ten slotte ontwikkelt Vlabinvest zijn activiteiten binnen de beleidsopties die de Vlaamse Regering neemt op vlak van huisvesting en ruimtelijke ordening.

De Vlaamse Regering wil via Vlabinvest aanvullende maatregelen nemen in het kader van betaalbare woonmogelijkheden voor de plaatselijke bevolking in de Vlaamse rand rond Brussel. Net zoals andere grootstedelijke randgebieden wordt de rand rond Brussel immers geconfronteerd met een 'stadsvlucht'.

De gevolgen van de sociale verdringing in de rand rond Brussel zijn echter intenser dan elders in Vlaanderen. 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. De bereikbaarheid van Brussel speelt een rol en vanzelfsprekend het meest in de Vlaamse rand rond Brussel. De sociale verdringing komt onder meer door de aanwezigheid van een groot aantal Europese functionarissen, internationale ambtenaren, hoofdkwartieren van internationale bedrijven en grootschalige bouwpromotoren. Zij hebben concurrentiële voordelen bij

het spel van vraag en aanbod op de woningmarkt, waar een doorsnee burger niet over beschikt. Bovendien is het aanbod aan woongelegenheden in verhouding tot de vraag zeer schaars, wat aanzienlijke stijgingen van de woning- en grondprijzen met zich meebrengt.

Bij decreet van 25 juni 1992 werd Vlabinvest dan ook met volgende taken belast: het voeren van een grondbeleid, het realiseren van woonprojecten met een sociaal karakter en het uitbouwen van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaamse karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in Vlaams-Brabant te behouden of te bevorderen.

Om zijn doel te realiseren, werd in de begroting van 1992 een bedrag van 24.789.352,47 euro gereserveerd. Op 22 juni 2005 kwam hier een vastleggingsmachtiging ten belope van 25.000.000,00 euro bij. Jaarlijks ontving Vlabinvest ook een dotatie van 8.988.000,00 euro.

Het werkgebied van Vlabinvest omvatte oorspronkelijk de zes faciliteitengemeenten (Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel en Wezembeek-Oppem) en de gemeenten Hoeilaart, Overijse en Tervuren.

Sinds 1 juli 2006 is het werkgebied uitgebreid naar 39 gemeenten. Het werkgebied beslaat het gehele arrondissement Halle-Vilvoorde alsook de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren die in het arrondissement Leuven liggen. Dit komt neer op een verviervoudiging van het aantal gemeenten, een vervijfvoudiging van het aantal inwoners en een verzevenvoudiging in oppervlakte.

Vlabinvest kan voor het vervullen van zijn taken onroerende goederen verwerven, vervreemden of er zakelijke rechten op vestigen. Na machtiging van de Vlaamse Regering kan het eveneens overgaan tot onteigening ten algemene nutte.

Vlabinvest kan zelf als bouwheer optreden of kan activiteiten van andere initiatiefnemers die beantwoorden aan de doelstellingen van Vlabinvest financieren. De mogelijke initiatiefnemers zijn de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en 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 en de provincie Vlaams-Brabant. Met het besluit van 7 oktober 2011 werden de OCMW's en verenigingen van OCMW's toegevoegd aan de lijst van initiatiefnemers waarmee Vlabinvest kan samenwerken.

In de praktijk verwerft Vlabinvest gronden of financiert het de verwerving door een partner die later zal optreden als bouwheer. Daarnaast ontwikkelt Vlabinvest projecten, al dan niet in samenwerking met andere initiatiefnemers. Dit alles gebeurt met het oog op het beschikbaar stellen van woongelegenheden aan particuliere kandidaat-huurders en -kopers.

Hiermee draagt Vlabinvest zijn steentje bij tot de vormgeving van het woon- en ruimtebeleid in de Vlaamse rand rond Brussel.

In het werkjaar 2013 heeft Vlabinvest, door de ESR-beperking van haar budget, minder grondaankopen met eigen middelen kunnen doen dan gewenst. De doelstelling in 2013 was net als in het verleden de verwerving zowel van te ontwikkelen gronden als meer strategische percelen. Op die manier blijft de realisatie van toekomstige woonprojecten met sociaal karakter ook in de toekomst gegarandeerd.

Het krappe budget wordt ingegeven door de ESR-overwegingen van de Vlaamse overheid. Grondaankopen wegen namelijk ESR-matig op de Vlaamse begroting, wat betekent dat deze uitgaven leiden tot een grotere schuld voor Vlaanderen. Om die reden werd het budget vanuit het beleid hiervoor sterk gereduceerd.

Om de lasten en engagementen te verdelen, kan Vlabinvest ervoor opteren om de grondaankoop door een Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM) te financieren. Op deze manier weegt de grondaankoop niet op de begroting. Dit echter ten koste van het rollend karakter van Vlabinvest en de investeringsautonomie van het investeringsfonds.

De SHM kan via dit systeem enerzijds haar bestaande patrimonium herwaarderen en tezelfdertijd haar positie op de vastgoedmarkt vrijwaren via de opbouw van een grondvoorraad met het oog op toekomstige woonprojecten met sociaal karakter. Zonder een zekere voorraad aan (on)bebouwde percelen is het immers onbegonnen werk om het eindproduct 'betaalbare woningen' te kunnen afleveren.

Voor de grotere en meestal ook gunstigere verwervingen biedt dit systeem echter geen oplossing. Deze blijven in dit systeem buiten het schot van het Vlaamse Woonbeleid.

Met de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rolend Grondfonds, is de mogelijkheid gecreëerd om vanaf 2012 strategische grondaankopen te doen via het fonds, ten behoeve van Vlabinvest.

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.

De toekomst vanaf 2014: overheveling van de bevoegdheid naar de provincie

In navolging van de zesde staatshervorming wordt de opdracht van Vlabinvest, nl. het voeren van een grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant, op 1 januari 2014 overgedragen aan de provincie. In het kader van de overdracht van deze bevoegdheid werd het autonoom provinciebedrijf Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (kortweg Vlabinvest APB) opgericht.

Bij 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 wordt Vlabinvest omgevormd tot het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

Het fonds heeft de opdracht om renteloze leningen toe te staan aan Vlabinvest APB. Deze middelen zullen door Vlabinvest APB aangewend worden om kredieten te verstrekken aan de diverse initiatiefnemers ter realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant.

Het fonds zal jaarlijks een forfaitaire dotatie van 3.833.000 euro ontvangen¹. Dit bedrag, samen met het saldo uit het verleden, zal integraal aangewend worden voor kredietverstrekking aan Vlabinvest APB.

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

¹ De forfaitaire dotatie wordt met ingang vanaf boekjaar 2014 jaarlijks aangepast met de indexparameters die de Vlaamse regering hanteert bij de opmaak van de begroting van het Vlaams Gewest.

Verwerving van gronden en panden

Vlabinvest is steeds op zoek naar onbebouwde of bebouwde percelen binnen haar werkgebied om er samen met zijn partners een huisvestingsproject te realiseren. De prospectie naar deze percelen gebeurt op verschillende manieren:

Voorkoopnotificaties

In 2013 heeft Vlabinvest 2727 voorkoopnotificaties uit zijn 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 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 kostprijsnormen gerealiseerd kan worden en er voldoende financiering beschikbaar is.

In 2013 heeft Vlabinvest met de eigen middelen die het ter beschikking had één groot perceel en twee restgronden aangekocht:

- In Gooik, Leerbeek is een te ontwikkelen perceel van 1 ha 11a en 20ca verworven in de Kwadebeekstraat. Dit perceel ligt in reservegebied voor woonwijken, op korte afstand van het centrum maar omringd door een open landschap.
- In Londerzeel zijn twee restgronden gekocht van een totale oppervlakte van 62a 71ca, gelegen in woonuitbreidingsgebied. De percelen liggen tegen een projectgebied waar Vlabinvest in 2009 reeds verschillende verwervingen heeft gedaan. De aankoop biedt een oplossing voor de ontsluitingsproblematiek van de projectzone.

Na uitspraak van het Grondwettelijk Hof op 17 januari 2013, heeft Vlabinvest afstand gedaan van haar voorkooprecht inzake de aankoop van 2 betwiste gronden. De betreffende percelen zijn gelegen in Zemst en in Vilvoorde, Peutie.

Vlabinvest is eigenaar van 15ha 58a 66ca grond. Deze gronden zijn voornamelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied maar kunnen ook in woonzone liggen. In 2013 heeft Vlabinvest in totaal 1ha 73a 91ca aangekocht in functie van te realiseren woonprojecten.

Rollend Grondfonds

Begin 2011 heeft de Vlaamse Regering principieel en op 8 april 2011 meer uitgewerkt beslist om via een decretale 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 grondverwervingsfonds dat grosso modo volgende twee activiteiten financiert:

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

Het fonds beschikt over 50 miljoen euro, dat door de doorverkoop van de gronden continu wordt her-samengesteld en zo verder kan investeren 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 2013 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 mio euro dat tot nu toe is aangekocht ten behoeve van Vlabinvest met mid-delen van het Rollend Grondfonds.

Samenwerking

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 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.

Door geregeld overlegvergaderingen te houden en samen te werken met gemeentebesturen worden nieuwe mogelijkheden onderzocht en kunnen woonprojecten binnen de dorpskern gerealiseerd worden.

Vanaf 2014 zal, gezien de overheveling van de opdracht van Vlabinvest aan de provincie Vlaams-Brabant, ook met de provinciale diensten een nauwere samenwerking kunnen ontstaan.

In de faciliteitengemeenten is de samenwerking met de lokale overheid niet vanzelfsprekend. Bijgevolg laat Vlabinvest de contacten verlopen via de samenwerkende initiatiefnemers en via rechtstreekse contacten op het terrein.

Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers

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

Bij de ontwikkeling van het Vlabinvestprogramma bleek dat de VMSW en de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen in tal van dossiers een steeds meer bepalende rol gingen spelen. Deze maatschappijen beschikken immers ook over de know-how, 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.

De initiatiefnemers kunnen bij Vlabinvest een financiering krijgen op 30 jaar aan een vaste interestvoet van 3% voor de bouw van Vlabinvest-woongelegenheden.

Door te werken met de erfpachtformule kunnen woonprojecten met sociaal karakter gerealiseerd worden op gronden die door Vlabinvest verworven zijn.

Uit praktijkervaring is gebleken dat dit 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 van Vlabinvest. Dit zal eveneens de houding zijn van Vlabinvest APB, wanneer het opereert vanop provinciaal niveau.

Vlabinvest wenst binnen het werkgebied de gezamenlijke aanpak voor projecten met zijn initiatiefnemers te veralgemenen 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 nog autonoom optreedt.

Projecten

Gerealiseerd in 2013

In het werkjaar 2013 zijn twee projecten in samenwerking met Vlabinvest opgeleverd, goed voor 36 bijkomende woonegelegenheden.

Het eerste project is een huurproject in Dilbeek in samenwerking met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Dit gemengd project, gelegen aan Wolsemveld, bestaat uit 16 huurappartementen en 12 koopwoningen en is in april 2013 opgeleverd. Twee appartementen en drie koopwoningen zijn gefinancierd door Vlabinvest.



Het tweede project gelegen in de Kerkstraat te Steenokkerzeel werd in november 2013 opgeleverd. Er zijn 8 huurappartementen gerealiseerd in samenwerking met Elk zijn huis, waarvan twee werden gefinancierd door Vlabinvest.

Overzicht werkjaar 2013

Gerealiseerde projecten														
Gemeente	Project	I.s.m.	Vlabinvest				Sociaal				TOTAAL			
			App.		Won.		App.		Won.		App.		Won.	
			Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop
Asse	Ter Heide	Providentia			6				12					18
	Van Malderenstraat	Providentia	9					10					19	
			9	0	6	0	10	0	12	0	19	0	18	0
Beersel	F. Walravensstraat (Lot)	Woonpunt Zennevallei	3					4					7	
	Kerkstraat (Dworp)	Woonpunt Zennevallei	11					10					21	
			14	0	0	0	14	0	0	0	28	0	0	0
Dilbeek	Wolsemveld	Gew. Mij. voor Volkshuisvesting	2			3	14			9	16			12
			2	0	0	3	14	0	0	9	16	0	0	12
Drogenbos	Kuikenstraat	Gew. Mij. voor Volkshuisvesting	2					17					19	
			2	0	0	0	17	0	0	0	19	0	0	0
Grimbergen	Koveris	Providentia	4					6		2			10	2
			4	0	0	0	6	0	2	0	10	0	2	0
Hoellaart	Mariën 1	Gemeente & G. M. voor Volkshuisvesting					6							6
	Mariën 2	Gemeente & G. M. voor Volkshuisvesting			5			6			6			5
	Overijsesteenweg 34	Gemeente & G. M. voor Volkshuisvesting	3					3			6			
			3	0	5	6	9	0	0	0	12	0	5	6
Huldenberg	Sint-Jansbergsteenweg	Elk Zijn Huis	5		3						5			3
			5	0	3	0	0	0	0	0	5	0	3	0
Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	Providentia	6					13					19	
			6					13					19	
Machelen	Begoniagaarde 1	Inter-Vilvoordse mij. voor Huisvesting				33								33
			0	0	0	33	0	0	0	0	0	0	0	33
Overijse	Depage - J. Lipsiusplein	Providentia	8					9					17	
	St. Annastraat	Providentia			7				3				10	
			8	0	7	0	9	0	3	0	17	0	10	0
Sint-Genesius-Rode	Nieuwstraat	Haviland	13										13	
	Hof ten Hout	Haviland	5	29							5	29		
			18	29	0	0	0	0	0	0	18	29	0	0
Sint-Pieters-Leeuw	Impeleer	Gew. Mij. voor Volkshuisvesting				3			2	7			2	10
			0	0	0	3	0	0	2	7	0	0	2	10
Steenokkerzeel	Kerkstraat	Elk Zijn Huis	2					6					8	
			2	0	0	0	6	0	0	0	8	0	0	0
Tervuren	Waterhoen- & Tortelduffaan	Elk Zijn Huis	30		39			5		8			35	47
	Lindeboomstraat	Elk Zijn Huis	5										5	
	Casino - Peperstraat	Elk Zijn Huis	7					6					13	
	Bosje - H. Boulengerlaan	Elk Zijn Huis	23					17					40	
			65	0	39	0	28	0	8	0	93	0	47	0
Vilvoorde	Lavendelveld	Inter-Vilvoordse mij. voor Huisvesting	24	21				12					36	21
			24	21	0	0	12	0	0	0	36	21	0	0
Wommel	A. Verhasselstraat	Providentia	2		2								2	2
	Reigerslaan	Providentia	4										4	
			6	0	2	0	0	0	0	0	6	0	2	0
Wezembeek-Oppem	Vosberg 1	Elk Zijn Huis	14					7					21	
	Vosberg 2	Elk Zijn Huis								5				13
	J. Bausstraat	Inter-Vilvoordse mij. voor Huisvesting	2					14					16	
			16	0	8	0	21	0	5	0	37	0	13	0
Zaventem	Elzenveld	Elk Zijn Huis	6					8					14	
			6	0	0	0	8	0	0	0	14	0	0	0
			190	50	70	45	167	0	32	16	357	50	102	61
			240		115		167		48		407		163	
					355				215				570	

Eind 2013 heeft Vlabinvest aldus in totaal 570 wooneenheden gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten waarbij de binding met het Vlabinvest-gebied een rol speelt bij de toewijzing. Dit is een toename van 36 wooneenheden in één jaar.

Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 240 Vlabinvest-appartementen en 115 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden 167 sociale appartementen en 48 sociale woningen mogelijk gemaakt.

Qua financiering komt de verhouding van sociaal ten opzichte van Vlabinvest neer op 186 sociale en 348 wooneenheden zuiver gefinancierd door Vlabinvest.

Qua type wooneenheid komt dat neer op 163 woningen en 407 appartementen.

Eengezinswoningen maken 28,6% uit van de gerealiseerde wooneenheden. Dit percentage ligt in de lijn van dat van 2012.

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

Van de woningen zijn er 61 verkocht en 102 verhuurd. Bijna één op drie van de eengezinswoningen die gebouwd worden, zijn dus bestemd voor verkoop. Van de appartementen zijn er slechts 50 verkocht (12%) en 357 verhuurd (88%).

Als je het patrimonium globaal beschouwt, is 14% verkocht en wordt er 86% van de door Vlabinvest gefinancierde wooneenheden verhuurd. Van de 36 in 2013 gerealiseerde wooneenheden, waren er 12 bestemd voor verkoop. De grondvoorraad in handen van Vlabinvest zal ertoe bijdragen dat in de toekomst nog meer aandacht besteed kan worden aan koopwoningen.

In eigendom				
Gemeente	Project	Oppervlakte		
		ha	a	ca
Beersel	E. Debusscherstraat		7	14
Gook	Kwadebeekstraat	1	11	20
Halle	Molenborre 10			70
	Molenborre 3 en 4		4	37
Hoellaart	J. Denayerstraat		5	70
Kapelle-op-den-Bos	Oxdonckstraat		97	14
Linkebeek	Molenstraat		26	16
Londerzeel	Kerkhofstraat	4	31	47
Machelen	Dr. A. Schweitzerstraat (Diegem)		56	11
	Perceel OCMW		20	59
	Restpercelen		3	49
Overijse	Beiershof	3	76	50
Pepingen	Bogaarden		37	2
Sint-Genesius-Rode	Lindestraat		14	25
Vilvoorde	Houtemesteenweg		39	11
Wemmel	Reigerslaan		12	11
	A. Verhasselstraat		8	11
Wezembeek-Oppem	Bergenvloekstraat	1	23	43
	Vosberg 1 en 2	1	16	35
	Vosberg 3		67	71

In uitvoering

In 2013 werd verder gebouwd aan de lopende projecten. Daarnaast werden er twee nieuwe projecten opgestart.

Het project gelegen in de Tritsstraat te Kampenhout, is 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 2015.



In Kortenberg wordt er momenteel gebouwd aan het project gelegen in de Gemeentehuisstraat in samenwerking met Elk zijn huis. Dit project zal 7 huurappartementen bevatten, waarvan 3 appartementen worden gefinancierd door Vlabinvest. De oplevering is voorzien in oktober 2014.



In Huldenberg wordt het project Priesterdelle gebouwd in samenwerking met 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 Vilvoorde zal eind 2014 het project gelegen in de Mechelsesteenweg opgeleverd worden in samenwerking met de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. Vlabinvest financiert 4 huurappartementen. Er zijn ook 9 sociale appartementen die te huur zullen worden aangeboden.



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



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



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



Financiële situatie van het investeringsfonds

Evolutie financiële situatie boekjaar 2013

Na een eerder trage en moeizame start in de jaren negentig kon Vlabinvest vanaf het begin van de jaren 2000 in een hogere versnelling geraken dankzij een structurele samenwerking met de sociale huisvestingssector, in casu de lokale SHM's.

Mede door de zogenaamde 'gemengde projecten' (Vlabinvest- en sociale huur- en/of koopwoningen in één project) kon ook op de actieve samenwerking van vele gemeentebesturen gerekend worden, zowel voor sociale als Vlabinvest-huisvesting.

In 2013 werd voor in totaal 5,2 miljoen euro aan kredieten verleend voor projectopbouw. Dit bedrag ligt in dezelfde grootorde als in 2012.

Naast kredietverleningen ter financiering van woongelegenheden, wil Vlabinvest zich uitdrukkelijk toeleggen op strategische grondaankopen.

De keuze voor een meer uitgesproken grondbeleidsfunctie wordt mede gemotiveerd door de behoorlijke projectenportefeuille die Vlabinvest de afgelopen jaren heeft opgebouwd dankzij de samenwerking met de sociale huisvestingssector en de gemeentebesturen. 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 SHM's in vele gevallen vrij beperkt en werd er veeleer geteerd op bestaande grondvoorraad dan dat deze werd aangevuld door nieuwe grondaankopen.

Gezien het beperkte budget dat ter beschikking staat voor grondaankopen, was er in 2013 ruimte voor één strategische aankoop in een gemeente waar Vlabinvest nog geen project had. Verder zijn ook 2 percelen aangekocht die grenzen aan een bestaande projectzone om een antwoord te bieden aan de problematiek van ontsluiting. In tegenstelling tot de kredietverleningen, wegen grondaankopen ESR-matig op de Vlaamse begroting. Bijgevolg wordt het budget hiervoor vanuit het beleid sterk gereduceerd.

Grondverwervingen vertonen geen uniform verloop. Sommige kennen vele perikelen en duren lang, zodat ze soms jaren vergen en bijgevolg herhaald worden in

de vastleggingen en begrotingen in verschillende opeenvolgende jaren.

Daartegenover worden bepaalde strategische grondaankopen gekenmerkt door een zekere urgentie en korte planningsfase. Deze opportuniteiten moeten binnen enkele maanden verworven worden of ze gaan verloren. Idealiter zou het budget moeten kunnen aangepast worden aan de opportuniteiten die zich stellen.

Evolutie financiële situatie: prognose naar de toekomst

In het kader van de overdracht van de bevoegdheid van het huidige Vlabinvest naar het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest APB zal de financiële situatie vanaf 1 januari 2014 grondig wijzigen.

Met ingang vanaf 2014 zullen de inkomsten van het fonds met impact op de Vlaamse begroting uitsluitend bestaan uit de interestontvangsten die verschuldigd zijn voor leningen die vóór 1 januari 2014 werden verstrekt door Vlabinvest. Het fonds is er bij decreet toe verbonden om deze interestontvangsten aan het einde van elk kalenderjaar integraal uit te keren als subsidie aan Vlabinvest APB. Het ESR-vorderingensaldo zal vanaf 2014 bijgevolg gereduceerd worden naar 0 euro.

De jaarlijkse forfaitaire dotatie van 3.833.000 euro zal net als in voorgaande jaren volledig aangewend worden voor kredietverlening – vanaf 2014 via Vlabinvest APB - aan de SHM's ter financiering van sociale woonprojecten en grondaankopen.

In 2014 zal 11,5 miljoen euro aan kredietverstrekking ter financiering van sociale huisvestingsprojecten voorzien worden.

Samen met de overdracht van de bevoegdheid van het huidige Vlabinvest naar Vlabinvest APB, worden ook alle onroerende goederen en de participatie in SIB-BVM kosteloos overgedragen op 1 januari 2014. Gezien het grondbeleid vanaf 2014 zal gevoerd worden door Vlabinvest APB, zal de balans van het Vlaams Financieringsfonds geen vaste activa meer bevatten.

Balans 2013

ACTIVA		
VASTE ACTIVA		18.254.227
Oprichtingskosten (+)	20	
Immateriële vaste activa (+)	21	
Materiële vaste activa	22/27	17.614.227
Terreinen en gebouwen (+)	220-223	
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	17.614.227
Vaste activa in aanbouw (+)	27	
Financiële vaste activa	28	640.000
Verbonden ondernemingen	280/281	640.000
- deelnemingen (+)	280	640.000
- vorderingen (+)	281	
VLOTTENDE ACTIVA		72.101.373
Vorderingen op meer dan een jaar	29	35.492.132
Handelsvorderingen (+)	290	35.492.132
Voorraden	3	0
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	28.952.107
Handelsvorderingen op ten hoogste een jaar (+)	40	1.988.097
Overige vorderingen (+)	41	26.964.010
Geldbeleggingen	50/54	0
Te incasseren vervallen waarden (+)	54	
Liquide middelen (+)	55/59	7.657.134
Overlopende rekeningen (+)	490-491-495	
TOTAAL		90.355.600

De materiële vaste activa ter waarde van 17,6 mio euro bestaan uitsluitend uit onroerende goederen, namelijk bebouwde en onbebouwde percelen.

In 2013 zijn er voor 1.316K euro bijkomende gronden aangekocht. Daarnaast werd een perceel grond (73,41 m²) verkocht voor 18K euro. De gerealiseerde meerwaarde bedraagt 11K euro.

Verder heeft Vlabinvest op de actiefzijde van de balans een participatie in de vastgoedvennootschap SIB-BVM voor een totaalbedrag van 640.000 euro.

De handelsvorderingen op lange en korte termijn vertegenwoordigen met 41,48% net als vorig jaar het grootste deel van de activa.

Het gaat om 37,5 mio euro aan kredieten die verstrekt werden aan initiatiefnemers voor projectfinanciering. Deze leningen hebben een terugbetaaltermijn van 30 jaar.

De overige vorderingen bedragen ongeveer 27 mio euro en bestaan uit toegekende, maar nog niet doorgestorte dotaties van de laatste drie jaar.

PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		90.283.743
Kapitaal (+)	10	
Uitgiftepremies (+)	11	
Herwaarderingsmeerwaarden	12	
Reserves	13	
Overgedragen netto resultaat (of verlies) (+/-)	14	90.283.743
Dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke (+)	15	
VREEMD VERMOGEN		71.856
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16	
Schulden op meer dan een jaar	17	
Financiële schulden	170/174	
Handelsschulden (+)	175	
Ontvangen vooruitbetalingen (+)	176	
Borgtochten ontvangen in contanten (+)	178	
Overige schulden (+)	179	
Te incasseren vervallen waarden (+)	54	
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	71.856
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	420/429	
Financiële schulden ten opzichte van derden op ten hoogste een jaar (+)	430/439	
Kredietinstellingen (+)	430/433	
Financiële schulden tegenover overheden (+)	434	
Leasingschulden en soortgelijke (+)	435	
Overige leningen (+)	436/439	
Handelsschulden op ten hoogste een jaar (+)	44	71.856
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (+)	45	
Overige schulden (+)	47/48	
Overlopende rekeningen (+)	492-493-496	
TOTAAL		90.355.600

Vlabinvest wordt bijna uitsluitend gefinancierd met eigen vermogen (99,92%). Het eigen vermogen bestaat enkel uit overgedragen winst, waarvan 80,7 mio euro gecumuleerd uit voorgaande boekjaren.

De winst van het boekjaar 2013 bedraagt 9,6 mio euro en vloeit integraal terug naar de onderneming op de passiefzijde van de balans.

De schuldenkant bestaat uitsluitend uit handelsschulden op korte termijn. Het betreft twee facturen die ontvangen werden in december 2013, maar begin 2014 betaald worden. Daarnaast werd een te ontvangen factuur van 66,1K euro geboekt voor de vergoeding die de VMSW aanrekenet voor de terbeschikkingstelling van haar personeel. De factuur m.b.t. de tweede jaarhelft van 2013 wordt pas ontvangen in 2014.

www.vlabinvest.be
info@vlabinvest.be