

Jaarverslag 2012



Koloniënstraat 40 - 1000 Brussel
T 02 505 45 00
F 02 505 44 99
info@vlabinvest.be
www.vlabinvest.be



Woord vooraf

De positieve evolutie van Vlabinvest die ik op het einde van vorig boekjaar mocht optekenen, heeft zich tot mijn vreugde doorgezet. Dat kan u zelf in dit jaarverslag lezen.

De **volledig nieuwe Vlabinvest-ploeg** met Sarah Claeys, Annegreet Borrenbergen en Mathieu Van hautem raakte vlot op elkaar ingespeeld en kon snel de draad oppikken met onze partners op het terrein in Vlaams-Brabant.

In de positieve relatie met de gemeenten en de sociale huisvestingsmaatschappijen uit de regio, zie ik de belangrijke succesfactoren voor Vlabinvest.

De afgelopen jaren bouwde Vlabinvest met tal van gemeenten een sterke band en structureel overleg op. Grondverwervingen werden zo mogelijk die projectrealisaties van huurwoningen, koopwoningen of kavels garanderen, ook op langere termijn. Het partnerschap met de sociale huisvestingsmaatschappijen verzekert Vlabinvest van competente, kwaliteitsvolle en kostprijsbewuste projectrealisaties en een correcte relatie met huurders en kopers.

Met de Vlabinvest-stuurgroep werd de relatie met het beleid verder verzekerd. De stuurgroep vergaderde in 2012 driemaal, onder voorzitterschap van de vertegenwoordiger van minister Van den Bossche en met vertegenwoordigers van minister-president Peeters, viceminister-president Bourgeois en minister Muyters. De stuurgroep besprak steeds gedetailleerd de strategie van Vlabinvest, de wijzigende regelgeving, de vooruitgang van grondverwervingen en projecten.

En, wijzigende regelgeving was er in 2012, met positieve gevolgen voor Vlabinvest.

Het **Rollend Grondfonds** werd operationeel in de schoot van de VMSW. De Vlaamse Regering zal hierin op termijn 50 miljoen euro stoppen, waarvan minimaal 10 miljoen gereserveerd is voor grondverwervingen in Vlabinvest-gebied. Dit liet al toe voor 6.332.112 euro grondverwervingen te financieren die anders onmogelijk waren geweest. De decretale aanpassing van het **Vlabinvest-werkingskader** zorgde voor de installatie van een beoordelings- en een beroepscomité, dat ondermeer oordeelt over de mogelijke voorrangregels voor personen met een aantoonbare band met de regio.

Deze maatregelen werden absoluut met enthousiasme onthaald!

2013 zal het enthousiasme en de positieve evolutie van Vlabinvest doorzetten.

Midden 2012 was er even onzekerheid door de beslissingen van de Vlaamse Regering in het kader van het Witboek Interne Staatshervorming. **Vlabinvest zal overgeheveld worden naar de provincie Vlaams-Brabant.** Gelukkig kon de goede samenwerking in de stuurgroep, de creatieve aanpak in het Vlabinvest-team en het hoopvol gesprek met de gedeputeerde voor Wonen snel rust brengen. **2013 wordt dus het jaar van 'de grote verandering' voor Vlabinvest.**

Duidelijk is wel dat onze opdracht onverkort behouden blijft en zelfs nog duidelijker geformuleerd zal worden. **Zorgen voor betaalbaar wonen in de Vlaamse rand, daar gaat het ons immers om!**

Ik wens u veel leesplezier.

Hubert Lyben
Administrateur-generaal

Inhoudsopgave

Woord vooraf	1
Inhoudsopgave	2
Operationeel en reglementair kader	3
Juridisch kader	3
Projectbeheerder	4
Stuurgroep	5
Beoordelingscomité	5
Werking	7
Verwerving van gronden en panden	10
Voorkoopnotificaties	10
Aanbiedingen van initiatiefnemers	10
Aanbiedingen van particulieren	10
Prospectie naar geschikte terreinen	10
Rollend Grondfonds	11
Samenwerking	12
Contacten en samenwerking met lokale besturen	12
Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers	12
Projecten	13
Gerealiseerd in 2012	13
Overzicht werkjaar 2012	15
In uitvoering	17
In de pijplijn	20
Financiële situatie van het investeringsfonds	21
Evolutie financiële situatie: boekjaar 2012	21
Evolutie financiële situatie: prognose naar de toekomst	22

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. Het 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.

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.

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. Dit besluit is in werking getreden op 16 november 2011 en heeft het besluit van 20 juli 1994 opgeheven.

Een nieuwigheid in dit besluit van 7 oktober 2011, is de oprichting van een beoordelingscomité. Dit comité vervangt het vroegere adviescomité. Alle kandidaten-dossiers voor woningen en kavels die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, ongeacht of de woningen en kavels al dan niet gefinancierd zijn met middelen van Vlabinvest, dienen voortaan voorgelegd te worden aan het beoordelingscomité, met het oog op de beoordeling van de toelaatbaarheid en de eventuele toepassing van de voorrangregeling. Tegen een beslissing van het beoordelingscomité over de voorrangregeling kan een kandidaat een beroep instellen bij een beroepscomité.

Met een decreet van 23 december 2011 werden diverse wijzigingen aangebracht aan het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Zo wordt het aanbod aan huur- en koopwoningen en kavels die gefinancierd worden met middelen van Vlabinvest voortaan met een sociaal woonaanbod gelijkgesteld.

Hetzelfde decreet van 23 december 2011 heeft decretaal bevestigd dat woningen die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter en waarbij een sociale huisvestingsmaatschappij optreedt als initiatiefnemer, gelijkgesteld worden met sociale woningen op het vlak van de registratierechten en de belasting over de toegevoegde waarde. Woningen gerealiseerd met middelen van Vlabinvest genieten hierdoor van een verlaagd BTW-tarief. De koper van een Vlabinvest-woning kan genieten van een verlaagd registratierecht.

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. Dit financieringsfonds wordt beheerd door de VMSW en moet het mogelijk maken om grondverwervingen te realiseren in gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs het hoogst is. Een bedrag van 50 miljoen euro werd voorbehouden om deze grondbeleidsmaatregelen te kunnen treffen. Hiervan is ten minste 10 miljoen euro voorbehouden voor Vlabinvest.

Projectbeheerder

Vlabinvest opereert als een aparte Vlaamse openbare instelling onafhankelijk van het extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Met het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, werden de nog niet in werking getreden artikelen van het decreet van 24 maart 2006 houdende wijzigingen van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, welke artikelen voorzagen in de integratie van Vlabinvest in de VMSW, ingetrokken. Niettemin bestaat er een gegarandeerde band tussen Vlabinvest en de VMSW.

Sinds 1 februari 2000 is de VMSW, in opvolging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), aangeduid als projectbeheerder en dit op basis van een dienstenovereenkomst met Vlabinvest.

Bij de ontwikkeling van het Vlabinvestprogramma bleek dat de VMSW - VHM en de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in tal van dossiers een steeds meer bepalende rollen spelen. Deze maatschappijen beschikken immers ook over de knowhow (lokaal en sectori-

eel), 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.

Via een dienstenovereenkomst gesloten tussen Vlabinvest en de VMSW wordt de administratieve ondersteuning van Vlabinvest geregeld. De huidige dienstenovereenkomst d.d. 19 juli 2006 is voor onbepaalde duur verlengd.

De noodzakelijke omkadering ter uitvoering van de taken is bepaald op 3 voltijdse equivalenten (VTE), waarvan 2 van niveau A en 1 van niveau B. Dit wordt ingevuld door een econoom, een jurist en een vastgoeddeskundige, nominatief en exclusief aan Vlabinvest toegewezen personeelsleden. In 2012 vormden Sarah Claeys, Annegreet Borrenbergen en Mathieu Van Hautem het vaste Vlabinvest-team.

Naast dit vaste team worden occasioneel ook andere statutaire en contractuele personeelsleden van de VMSW, binnen hun vakgebied, betrokken bij specifieke taken voor Vlabinvest.

Leidend ambtenaar Hubert Lyben, tegelijk gedelegeerd bestuurder van de VMSW, staat in voor het dagelijkse beheer van Vlabinvest.

Stuurgroep

Een stuurgroep begeleidt de leidend ambtenaar bij de uitvoering van zijn taak. Het doel van die 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;
- 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 2012 driemaal samengekomen, op 22 maart 2012, 13 juni 2012 en 6 september 2012. Er werd duiding gegeven bij de lopende en toekomstige aankopen en projecten alsook 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, opvolger van het adviescomité.

Het beoordelingscomité heeft tot opdracht om enerzijds de toelaatbaarheid van de kandidaat-

stellingen voor woningen en kavels die gefinancierd zijn met middelen van Vlabinvest te beoordelen, en anderzijds te oordelen of een kandidaat voor een woongelegenheden 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.

De doelstelling van het beoordelingscomité is dan ook onveranderd gebleven. Zijn rol daarentegen is verruimd van adviseren naar beoordelen. Dit betekent dat de leidend ambtenaar van Vlabinvest gebonden is door de beslissing van het beoordelingscomité en in tegenstelling tot een advies hier niet gemotiveerd kan van afwijken.

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.

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie heeft bij besluit van 29 februari 2012 de volgende personen aangesteld als lid of plaatsvervangend lid van het beoordelingscomité:

Vertegenwoordiger van	Effectieve leden	Plaatsvervangers
Vlabinvest/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

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

In 2012 werden 286 kandidatendossiers besproken door het beoordelingscomité.

Hiervan werden 201 kandidatendossiers erkend met voorrang omdat de kandidaat een sterke maatschappelijke en/of socioculturele en/of economische binding aangetoond heeft met het Vlabinvest-werkgebied. Er werden 73 kandidatendossiers erkend zonder voorrang gelet op een onvoldoende binding van de kandidaat met het werkgebied en 12 kandidatendossiers werden niet erkend omdat er niet voldaan werd aan de Vlabinvest-voorwaarden of omdat het kandidatendossier als onvolledig werd beschouwd.

Met betrekking tot 4 dossiers werd het beoordelingscomité verzocht om haar negatieve beslissing inzake de toepassing van de voorrangsregel te herzien op basis van nieuwe elementen.

Bij het beroepscomité werd in 2012 geen beroep aangetekend tegen een negatieve beslissing van het beoordelingscomité.

Werking

Vlabinvest heeft een driedelige doelstelling. 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.

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

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

Met Vlabinvest wil de Vlaamse Regering 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 zie je immers rechtstreeks vertaald in de hoogte van woonprijzen. Hoe dichterbij Brussel, hoe duurder. Als er in de gemeente vlotte verbindingen met de

hoofdstad bestaan, zie je de woonprijzen jaar na jaar klimmen. 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 ontvangt 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. Dat komt neer op een verviervoudiging wat het aantal gemeenten betreft, het aantal inwoners is verviervoudigd en in oppervlakte is er sprake van een verzevenvoudiging.

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

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. Het ontwikkelt ook projecten, al dan niet in samenwerking met andere initiatiefnemers. Dat alles gebeurt met het oog op het beschikbaar stellen van woongelegenheden aan particuliere kandidaat-huurders en -kopers.

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

In het werkjaar 2012 heeft Vlabinvest, door de ESR-beperking van haar budget, minder grondaankopen met eigen middelen kunnen doen dan gewenst. De bedoeling blijft om zowel te ontwikkelen gronden als meer strategische percelen te verwerven. Op die manier blijft Vlabinvest de realisatie van toekomstige woonprojecten met sociaal karakter ook in de toekomst garanderen. Het krappe budget is 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 hiervoor vanuit het beleid sterk gereduceerd.

Om de lasten en engagementen te verdelen, kan Vlabinvest er eveneens voor opteren om de grondaankoop door een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) te financieren.

Het voordeel is dat deze aankoop niet weegt op de begroting. Het nadeel van grondaankopen door een SHM zelf, is dat dit ten koste gaat van het rollend karakter van Vlabinvest. Het ontnemt ook in grote mate de investeringsautonomie van het investeringsfonds.

De SHM kan via dit systeem enerzijds haar bestaande patrimonium herwaarderen en tegelijkertijd 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 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 Rol-lend 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.

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 woonproject te realiseren. De prospectie naar deze percelen gebeurt op verschillende manieren:

Voorkoopnotificaties

In 2012 heeft Vlabinvest 2913 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 woonproject 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 Agentschap Ruimte en Erfgoed (sinds 01.01.2012, 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 ver-

wachten valt dat alles binnen de kostprijnormen gerealiseerd kan worden en er voldoende financiering beschikbaar is.

In 2012 heeft Vlabinvest met de eigen middelen die het ter beschikking had één groot perceel en twee restgronden aangekocht:

- In Kapelle-op-den-Bos is een te ontwikkelen perceel van 97a en 14ca verworven in de Ox-donckstraat. Dit perceel ligt in woonzone, naast een bestaande woonwijk en op korte afstand van het centrum. Voor dit perceel zal in overleg met de gemeente een nieuw RUP worden opgemaakt in functie van het te realiseren woonproject;
- In Machelen zijn twee restgronden gekocht van respectievelijk 2a 46ca en 1a 03ca, gelegen in woonuitbreidingsgebied. De percelen liggen tegen een projectgebied waar Vlabinvest in 2009 en 2011 reeds verschillende verwervingen heeft gedaan.

Vlabinvest is eigenaar van 17 ha 30 a 37 ca grond. Deze gronden zijn voornamelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied maar kunnen ook in woonzone liggen. In 2012 heeft Vlabinvest in totaal 1ha 63 ca 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 2012 heeft de VMSW op het budget van het Rollend Grondfonds drie gronden aangekocht ten behoeve van Vlabinvest:

- In Kortenberg is een perceel van 48a en 30ca aangekocht, gelegen in woonuitbreidingsgebied. Dit perceel is gelegen naast een perceel dat de VMSW reeds in 2011 had aangekocht ten behoeve van Vlabinvest, door een voorafname op het Rollend Grondfonds;
- In Londerzeel werd een perceel grond van 1 ha 05a 02ca gekocht dat gelegen is in woongebied. Dit perceel maakt deel uit van een projectgebied dat in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia en de gemeente Londerzeel ontwikkeld zal worden;
- Een derde perceel van 43a 42ca, gelegen in woongebied, werd aangekocht in Zaventem, Nossegem.

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.

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.

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

Door te werken met de erfpacht- of opstalformule 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.

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 2012

In het werkjaar 2012 zijn drie projecten in samenwerking met Vlabinvest opgeleverd, goed voor 56 bijkomende woongelegenheden.



Het eerste project is een huurproject in Kapelle-op-den-Bos, in samenwerking met Providentia. Dit gemengd project, gelegen aan de Verbindingsweg, bestaat uit 19 huurappartementen en is opgeleverd in mei 2012. Zes appartementen zijn gefinancierd door Vlabinvest en de 13 resterende zijn sociale huurappartementen.

In juni 2012 is in de Jozef Baasstraat in Wezembeek-Oppem een tweede project opgeleverd. Er zijn 16 huurappartementen gerealiseerd in samenwerking met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, waarvan twee huurappartementen gefinancierd zijn door Vlabinvest.



Het derde project, Lavendelveld 2, is gerealiseerd in Vilvoorde in samenwerking met de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. Lavendelveld 2 is opgeleverd in december 2012 en telt 21 Vlabinvest – koopappartementen.

Overzicht werkjaar 2012

Eind 2012 heeft Vlabinvest aldus in totaal 534 woonegelegenheden gerealiseerd in gemengde woonprojecten waarbij de binding met het Vlabinvest-gebied een rol speelt bij de toewijzing. Dit is een toename van 56 eenheden in één jaar. Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 236 Vlabinvest-appartementen en 112 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten

werden 147 sociale appartementen en 39 sociale woningen mogelijk gemaakt.

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

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		6		10		12		19		18	
Beersel	F. Walravensstraat (Lot)	Woonpunt Zennevallei	3				4				7			
	Kerkstraat (Dworp)	Woonpunt Zennevallei	11				10				21			
			14				14				28			
Drogenbos	Kuikenstraat	Gew. Mij. voor Volkshuisvesting	2				17				19			
			2				17				19			
Grimbergen	Koveris	Providentia	4				6		2		10		2	
			4				6		2		10		2	
Hoeilaart	Mariën 1	Gemeente en G. M. voor Volkshuisvesting				6								6
	Mariën 2	Gemeente en G. M. voor Volkshuisvesting			5		6				6		5	
	Overijsesteenweg 34	Gemeente en G. M. voor Volkshuisvesting	3				3				6			
			3		5	6	9				12		5	6
Huldenberg	Sint-Jansbergsteenweg (Loonbeek)	Elk Zijn Huis	5		3						5		3	
			3		5	6	9				12		5	6
Kappelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	Providentia	6				13				19			
			6				13				19			
Machelen	Begoniagaarde 1	Inter-Vilvoordse mij. voor Huisvesting				33								33
						33								33
Overijse	Depage - J. Lipsiusplein	Providentia	8				9				17			
	St. Annastraat	Providentia			7				3				10	
			8		7		9		3		17		10	
Sint-Genesius-Rode	Nieuwstraat	Haviland	13								13			
	Hof ten Hout	Haviland	5	29							5	29		
			18	29							18	29		
Sint-Pieters-Leeuw	Impeleer	Gew. Mij. voor Volkshuisvesting				3			2	7			2	10
						3			2	7			2	10
Tervuren	Waterhoen- & Tortelduiflaan (Moorseel)	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		39		28		8		93		47	
Vilvoorde	Lavendelveld	Inter-Vilvoordse mij. voor Huisvesting	24	21			12				36	21		
			24	21			12				36	21		
Wemmel	A. Verhasselststraat	Providentia	2		2						2		2	
	Reigerslaan	Providentia	4								4			
			6		2						6		2	
Wezembeek-Oppem	Vosberg 1	Elk Zijn Huis	14				7				21			
	Vosberg 2	Elk Zijn Huis			8				5				13	
	J. Bausstraat	Inter-Vilvoordse mij. voor Huisvesting	2				14				16			
			16		8		21		5		37		13	
Zaventem	Eizenveld	Elk Zijn Huis	6				8				14			
			6				8				14			
			186	50	70	42	147	0	32	7	333	50	102	49
			236		112		147		39		383		151	
					348				186				534	

Qua type woongelegenheden komt dat neer op 151 woningen en 383 appartementen.

Eengezinswoningen maken 28% uit van de gerealiseerde woongelegenheden. Dit percentage ligt iets lager dan in 2011. Het is de bedoeling om dit de komende jaren op te trekken door in de toekomstige projecten meer aandacht te besteden aan het voorzien van voldoende eengezinswoningen. Deze voorziening is mogelijk gemaakt door het doorgedreven grondbeleid dat Vlabinvest de laatste jaren getracht heeft te voeren. Uiteraard moeten in de begroting ook de nodige middelen worden voorzien om meer woningen te kunnen realiseren.

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

Van de woningen zijn er 49 verkocht en 102 verhuurd. Bijna een op drie van de eengezinswoningen die gebouwd worden, zijn dus bestemd voor verkoop. Van de appartementen zijn er slechts 50 verkocht (13%) en 333 verhuurd (87%).

Als je het patrimonium globaal beschouwt, is bijna 19% verkocht en wordt er 81% van de door Vlabinvest gefinancierde woongelegenheden verhuurd. Van de 56 in 2012 gerealiseerde woongelegenheden, waren er 21 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
Halle	Molenborre 10			70
	Molenborre 3 en 4		4	37
Hoeilaart	J. Denayerstraat		9	20
Kapelle-op-den-Bos	Oxdonckstraat		97	14
Linkebeek	Molenstraat		26	16
Londerzeel	Kerkhofstraat	3	68	76
Machelen	Dr. A. Schweitzerstraat (Diegem)		37	51
	Perceel OCMW		20	59
	Restpercelen		3	49
Overijse	Beiershof	3	76	50
Pepingen	Bogaarden		37	8
Sint-Genesius-Rode	Lindestraat		14	25
Vilvoorde	Schweifelaar (Peutie)		26	38
Wezembeek-Oppem	Bergenvloekstraat	1	23	43
	Vosberg 3		67	71
Zaventem	Houtemsesteenweg		39	11
Zernst	Capparsveld (Epegem)	5	4	15

In uitvoering

De gemeenteraadsverkiezingen in oktober 2012 en het wachten op een nieuw financieringsbesluit, zetten een rem op de voortgang van een aantal dossiers en/of projecten.

In 2012 werd verder gebouwd aan de lopende projecten die zijn opgestart in 2011. Daarnaast werd er één nieuw project opgestart.

Het project gelegen in de Kerkstraat te Steenokkerzeel, Melsbroek, is opgestart in samenwerking met SHM Elk zijn Huis. Dit project zal 8 huurappartementen bieden waarvan er twee gefinancierd zijn door Vlabinvest. De oplevering is voorzien in 2013.



In Dilbeek vordert het project Wolsemveld. Dit project wordt gebouwd in samenwerking met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Vlabinvest financiert 2 huurappartementen en 3 koopwoningen. Er zijn ook 14 sociale huurappartementen voorzien en er zullen 9 sociale woningen te koop worden aangeboden. De oplevering is voorzien voor april 2013.

In de Caronstraat te Hoeilaart wordt verder gebouwd aan het project in samenwerking met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Dit project voorziet 38 huurappartementen waarvan er 10 gefinancierd zijn door Vlabinvest. In 2013 zal dit project worden opgeleverd.



In Liedekerke is de bouw van het project Monnikbos gestart in samenwerking met Providentia. In de eerste fase van dit project zullen 24 appartementen worden gerealiseerd. Hiervan zijn er 6 gefinancierd door Vlabinvest. De oplevering wordt voorzien tegen de zomer van 2013.



In de Lindestraat te Sint-Genesius-Rode ten slotte, worden 9 appartementen en 1 commerciële ruimte gebouwd op de plaats waar voorheen een meubelfabriek gevestigd was. Dit project wordt volledig gefinancierd door Vlabinvest en zal worden opgeleverd in 2013.

In de pijplijn

Naast de projecten waarvan de effectieve bouw-fase werd gestart, zijn er uiteraard een heel aantal projecten in ontwerp.

In totaal plant Vlabinvest om in de komende 3 jaar projecten op te starten die zullen voorzien in 279 woongelegenheden die worden toegewezen volgens de voorrangsregeling van Vlabinvest, waarvan 38 in faciliteitengemeenten.

Er wordt hierbij getracht een optimale mix te maken tussen sociale en Vlabinvest-woongelegenheden en er is aandacht voor de aard van de woongelegenheden door te voorzien in een aanbod appartementen en woningen voor zowel koop- als huurkandidaten.

Naast appartementen en woningen die verhuurd of verkocht worden, zullen in 2013 voor het eerst Vlabinvest-koopkavels worden aangeboden.

Dit zal gebeuren in Overijse, binnen het project Beiershof, waar deze kavels met voorrang zullen worden toegewezen aan kandidaten die een band met de regio kunnen aantonen.

Financiële situatie van het investeringsfonds

Evolutie financiële situatie: boekjaar 2012

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

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.

De voorbije jaren heeft Vlabinvest, verzekerd van een behoorlijke projectenportefeuille dankzij deze samenwerking, zich meer en meer gericht op zijn grondbeleidsfunctie. Vlabinvest probeert betaalbare bouwgronden van voldoende omvang te verwerven om deze gefaseerd, al dan niet in gemengde ontwikkelingen, aan te wenden. De grondvoorraad van de lokale SHM's was in vele gevallen vrij beperkt en er werd veeleer op geteerd dan aangevuld.

De totale investeringen via kredietverleningen lopen in 2012 op tot bijna 5,3 miljoen euro. Dit is een stagnering tegenover 2011. Een verklaring hiervoor kan gevonden worden in de stand-still van een aantal dossiers omwille van de gemeenteraadsverkiezingen in het najaar. Anderzijds is

voor een aantal projecten door de SHM bewust gekozen om de aanbesteding uit te stellen tot het in het in werking treden van het Financieringsbesluit (FS-3) eind 2012, waar dit voor de SHM voordeliger was.

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

Gezien het beperkte budget dat ter beschikking is voor grondaankopen, is er in 2012 ruimte voor één strategische aankoop. In tegenstelling tot de kredietverleningen, wegen grondaankopen ESR-matig op de Vlaamse begroting, en om die reden werd 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, zo niet gaan ze verloren. Idealiter zou het budget moeten kunnen aangepast worden aan de opportuniteiten die zich stellen.

Evolutie financiële situatie: prognose naar de toekomst

De impact van de ESR-weging van grondaankopen is dat het budget dat voorzien wordt voor grondaankopen niet meer wordt aangepast aan de situatie, maar los van eventuele lopende onderhandelingen wordt vastgesteld.

In 2012 heeft Vlabinvest 1.966.000 euro ter beschikking voor grondaankopen. Strategische aankopen van grote stukken grond ter ontwikkeling van gemengde projecten zijn moeilijk geworden door het krappe budget in een regio met hoge grondprijzen. In 2012 kan één strategische grondaankoop gebeuren van 1.913.550 euro. Hiermee is het gros van het budget in één klap toegewezen.

In 2013 hoopt Vlabinvest om meer dan 9 miljoen euro aan leningen toe te kennen aan de SHM's ter financiering van bouwprojecten of grondaankopen.

De maatschappijen zijn, door de toenemende bekendheid van Vlabinvest enerzijds en door de doelstelling om tegen 2020 meer dan 37.000 nieuwe sociale huurwoningen en 21.000 sociale koopwoningen te realiseren anderzijds, vragende partij voor meer budget, zowel voor de realisatie van projecten als voor de aankoop van gronden. Immers, om huisvesting te voorzien moet er grond zijn om op te bouwen en de grondreserves van de maatschappijen raken stilaan uitgeput.

		Geschatte evolutie inkomsten en uitgaven Vlabinvest periode 2013-2018 (in duizend euro)					
ESR-code	Omschrijving	BA 2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Inkomsten incl. overschot vorig begrotingsjaar	42.443	44.485	43.714	42.742	38.995	42.843
	Inkomsten excl. overschot vorig begrotingsjaar	12.614	12.057	10.990	15.717	12.013	18.280
08.21	Overschot vorig begrotingsjaar	29.829	32.428	32.724	27.025	26.982	24.563
	Ontvangsten uit leningen (kapitaal en interesten)	3.580	2.463	1.956	6.692	2.987	9.253
86.20	- Kapitaalaflossingen	2.787	1.552	1.052	5.485	1.545	7.325
26.10	- Renteontvangsten	793	911	904	1.207	1.442	1.928
28.30	Huuropbrengsten van gronden (erfpacht)	41	46	46	37	38	39
57.20	Overige kapitaaloverdrachten van bedrijven						
76.32	Verkopen van gronden aan andere sectoren dan de overheid	5	560	0	0	0	0
66.11	Investeringsdotatie vanwege Vlaamse Gewest als financiering van investering/kredietverlening	8.988	8.988	8.988	8.988	8.988	8.988
	Uitgaven incl. overdracht volgend begrotingsjaar	42.443	11.760	16.689	15.760	14.432	14.125
	Uitgaven excl. overdracht volgend begrotingsjaar	10.015	11.760	16.689	15.760	14.432	14.125
	Werkingsuitgaven = verbintenissen jaar van uitgave	211	198	201	204	207	210
12.11	- Algemene werkingskosten	11	11	11	11	11	11
12.21	- Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid	157	160	163	166	169	172
12.11	- Specifieke aankopen bij andere sectoren dan de overheid	10	5	5	5	5	5
12.11	- Specifieke aankopen binnen de sector overheid	20	9	9	9	9	9
12.50	- Indirecte belastingen betaald aan subsectoren van de overheid	13	13	13	13	13	13
51.22	Overige kapitaaloverdrachten aan privé-ondernemingen						
71.12	Investeringen - aankopen onroerende goederen = verbintenissen jaar van uitgave	1.364	2.074	1.519	1.826	2.075	2.575
81.42	Deelnemingen in privé-ondernemingen						
81.21	Kredietverlening aan publiekrechtelijke kredietinstellingen	8.440	9.488	14.969	13.730	12.150	11.340
03.22	Saldo = over te dragen overschot of tekort naar volgend begrotingsjaar	32.428	32.724	27.025	26.982	24.563	28.719
	ESR-vorderingsaldo (indexatie 2%)	-736	-755	-770	-786	-802	-818

www.vlabinvest.be
info@vlabinvest.be