

Jaarverslag 2011



Vlabinvest

Betaalbaar wonen in de Vlaamse rand

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

Vlaamse overheid



Woord vooraf

2011 is een jaar dat in de schoot van Vlabinvest met gemengde gevoelens werd afgesloten; positieve en minder positieve.

Minder positieve, omdat de grondverwervingen en projecten noodgedwongen op een laag pitje werden gezet en afscheid werd genomen van de drie Vlabinvest-medewerkers.

- Budgettaire beperkingen en ESR-redenen verplichtten Vlabinvest om de geplande **grondverwervingen** nog meer in de tijd te spreiden en geen nieuwe acquisities meer te doen.
- Daarnaast werd Vlabinvest, net zoals de hele bouwsector - publieke en private -geconfronteerd met **projectvertragingen** door de complexe regelgeving. De opstart van een drietal projecten verschoof van 2011 naar 2012.
- Tegelijk nam ik in 2011 **afcheid** van Olivier Moelaert, vastgoeddeskundige sinds 2001, die tot directeur werd benoemd bij de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting; van Bart Vranken, jurist bij Vlabinvest sinds 2005, die adjunct-directeur werd bij de SHM Woonpunt Zennevallei in Halle en van Karl Debaere, die bij Vlabinvest de financiën en de projectbegrotingen opvolgde, en terugkeerde naar de banksector. Ik dank hen alle drie voor hun gedreven inzet.

Gelukkig waren er ook **positieve** punten en haalden die ruim de bovenhand, ook al worden sommige ervan pas werkelijkheid in 2012.

Op 21 januari 2011 nam de Vlaamse Regering de principiële beslissing tot oprichting van het **Rollend Grondfonds**, in de schoot van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Dat fonds krijgt gespreid over de komende jaren 50 miljoen euro ter beschikking. Enerzijds dient het voor de financiering van grondaankopen voor complexe projecten in gemeenten waar de bouwgrondprijs boven het Vlaamse gemiddelde uitstijgt. Anderzijds wordt het belast met de grondaankopen op vraag en ten behoeve van Vlabinvest, waarvoor minimaal 10 miljoen euro moet worden gereserveerd. Omdat de uitwerking van de decretale en operationele juridische basis langer dan verwacht duurde en een aantal grondaankopen niet langer konden uitgesteld worden door afspraken met de verkopende partijen, was de VMSW bereid om die aankopen met eigen middelen te financieren en later over te dragen naar het Rollend Grondfonds.

Ook de **Vlabinvest-ploeg** werd opnieuw samengesteld:

- Mathieu Van hautem trad op 1 augustus 2011 als eerste in dienst als halftijdse vastgoeddeskundige.
- Sarah Claeys kwam op 1 september 2011 over van de VMSW. Zij behartigt binnen Vlabinvest de projectopvolging en -financiering.
- Annegreet Borrenbergen vervoegde als juriste en verantwoordelijke voor het beoordelingscomité als laatste het team. Via interfederale arbeidsmobiliteit kwam zij op 19 december 2011 over van de FOD Financiën. Overigens was zij van 2007 tot 2010 al werkzaam bij de VMSW.

Eind 2011 trad bovendien het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 in werking, dat de werking en het beheer van Vlabinvest regelt. Dat besluit - een grondige actualisering van het opgeheven besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 - legt ook de basis voor de omvorming van het adviescomité, verantwoordelijk voor de advisering van de voorrangverlening bij toewijzingen, in een heus **beoordelingscomité**. Op de besluiten die dat nieuwe comité operationeel maken, is het nog wachten tot 2012.

Even positief in 2011 was de hernieuwde werking van de **stuurgroep Vlabinvest** en de verdergezette **samenwerking met de SHM's**.

- De stuurgroep Vlabinvest, onder voorzitterschap van de vertegenwoordiger van minister Van den Bossche en met vertegenwoordigers van minister-president Peeters, viceminister-president Bourgeois en minister Muylers vergaderde in 2011 driemaal. Telkens werd gedetailleerd stilgestaan bij de Vlabinvest-strategie, de wijzigende regelgeving en de vooruitgang van grondverwervingen en projecten.
- Naast de veelvuldige projectgebonden gesprekken met de directeurs van de SHM's die werkzaam zijn in het Vlabinvest-gebied, was er ook meermaals gezamenlijk overleg, meestal aansluitend op een samenkomst van de Vlabinvest-stuurgroep.

Ik hoop dat de gunstige kentering zich onverminderd voortzet en dat Vlabinvest in 2012 de vernieuwde opdracht ten volle kan waarmaken.

Hubert Lyben
Administrateur-generaal

Inhoudsopgave

Woord vooraf	1
Inhoudsopgave	2
Operationeel en reglementair kader	3
Juridisch kader	3
Projectbeheerder	4
Stuurgroep	5
Adviescomité	5
Werking	7
Verwerving van gronden en panden	10
Voorkoopnotificaties	10
Aanbiedingen van initiatiefnemers	10
Aanbiedingen van particulieren	10
Prospectie naar geschikte terreinen	10
2011: aanloop naar inwerkingtreding Rollend Grondfonds	11
Samenwerking	12
Contacten en samenwerking met lokale besturen	12
Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers	12
Projecten	13
Gerealiseerd in 2011	13
Overzicht werkjaar 2011	15
In uitvoering	17
Probleemdossiers	20
In de pijplijn	20
Financiële situatie van het investeringsfonds	21
Evolutie financiële situatie: boekjaar 2011	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 categorie A met aparte rechtspersoonlijkheid. Het werd opgericht bij decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

Het beheer van Vlabinvest alsook de voorwaarden van woonprojecten met een sociaal karakter werden tot 16 december 2011 geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende de regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende de regeling van de voorwaarden van woonprojecten met sociaal karakter. Dit besluit dat doorheen de jaren enkel puntsgewijs gewijzigd werd, was - gelet op de doorgedreven samenwerking van Vlabinvest met de sociale huisvestingsmaatschappijen - toe aan een grondige actualisering.

Dat resulteerde 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 besluit van 7 oktober 2011 is in werking getreden op 16 december 2011 en heeft het besluit van 20 juli 1994 opgeheven.

In het nieuwe besluit worden parallellen getrokken met het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 en het overdrachtenbesluit van 29 september

2006. Dat vertaalt zich onder meer in de onderlinge afstemming van de gehanteerde begrippen en van de bepaling van de voorwaarden voor kandidaten.

Een andere nieuwigheid is de oprichting van een beoordelingscomité, dat in de plaats komt van het adviescomité. Alle kandidatendossiers voor woningen en kavels binnen een woonproject met sociaal karakter - ongeacht of de woningen en kavels al dan niet gefinancierd zijn door Vlabinvest - dienen voortaan voorgelegd te worden aan dit comité, met het oog op de beoordeling van de voorrangsregeling. Daarnaast beoordeelt het beoordelingscomité de toelaatbaarheid van de kandidaatstellingen van Vlabinvest-woningen. De voorrang geldt voor de kandidaten die een sterke maatschappelijke, socioculturele en/of economische binding met het werkgebied van Vlabinvest hebben. Tegen een beslissing van het beoordelingscomité over de voorrangsregeling kan een kandidaat beroep instellen bij een beroepscomité.

Daarnaast werden met het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, de nog niet inwerking getreden artikelen van het decreet van 24 maart 2006 houdende wijzigingen van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid die voorzagen in de integratie van Vlabinvest in de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) ingetrokken.

Daardoor blijft Vlabinvest een aparte Vlaamse openbare instelling, onafhankelijk van de VMSW.

Niettemin bestaat er een gegarandeerde band tussen de twee agentschappen omdat de VMSW optreedt als projectbeheerder voor de administratieve en praktische afhandeling van de dossiers en de gedelegeerd bestuurder van de VMSW ook leidend ambtenaar van Vlabinvest is.

Projectbeheerder

Sinds 1 februari 2000 is het extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), in opvolging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), aangeduid als projectbeheerder op basis van een dienstenovereenkomst met Vlabinvest.

Bij de ontwikkeling van het Vlabinvest-programma bleek immers dat de VMSW/VHM en de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in tal van dossiers een steeds meer bepalende rol gingen spelen. Die maatschappijen beschikken immers ook over de knowhow (lokaal en sectorieel), het personeel en de logistiek die dergelijke huisvestingsinitiatieven vereisen. Bovendien sluiten zowel de voorwaarden voor particulieren om van Vlabinvest-voordelen te kunnen genieten (inkomens- en eigendomsvoorwaarden) als 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 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 bepaald in die dienstenovereenkomst is vastgelegd op drie voltijdse equivalenten (VTE),

waarvan twee van niveau A en één van niveau B. Die VTE's worden ingevuld door een jurist, een econoom en een vastgoeddeskundige, nominatief en exclusief aan Vlabinvest toegewezen personeelsleden.

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

Het Vlabinvest-team kende in de loop van 2011 een volledig nieuwe samenstelling. Olivier Moe-laert werd directeur bij de SHM Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting te Vilvoorde en werd vervangen door Mathieu Van hautem. Karl Debaere stapte over naar de banksector en werd vervangen door Sarah Claeys. Bart Vranken werd tot slot adjunct-directeur bij de SHM Woonpunt Zennevallei te Halle en werd vervangen door Annegreet Borrenbergen.

Leidend ambtenaar Hubert Lyben, ook gedelegeerd bestuurder van de VMSW, staat in voor het dagelijks 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 Vlaams 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 2011 driemaal samengekomen, op 26 mei 2011, 8 september 2011 en 24

november 2011. Er werd duiding gegeven bij de lopende en toekomstige aankopen en projecten en de meerjarenplanning, en knelpunten werden besproken.

Adviescomité

In uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 werd het adviescomité opgericht bij ministerieel besluit van 26 juni 1996. Dat ministerieel besluit werd vervolgens vervangen door het ministerieel besluit van 1 maart 2004.

Het adviescomité had tot doel de objectiviteit van de toewijzingen te garanderen en erop toe te zien dat de informatie van de kandidaturen voor de toewijzingscriteria volledig en correct was. Het was zijn bevoegdheid om advies te vertrekken aan de leidend ambtenaar over het beschikbaar stellen van woningen of percelen binnen de woonprojecten met sociaal karakter, waarbij de toelaatbaarheid en de voorrangregeling van de kandidaatstellingen werden beoordeeld.

Met het ministerieel besluit van 8 december 2008 was de samenstelling van het adviescomité als volgt bepaald:

Vertegenwoordiger van	Effectieve leden	Plaatsvervangers
Vlabinvest	Jean Stukkens	Annegreet Borrenbergen
	Bart Vranken	Karl Debaere
IVA Wonen-Vlaanderen	Liliane Heremans	Johan Baeten
	Walter De Graeve (secretaris)	Dorien Van Cauwenberge
Initiatiefnemers	Karel Janssens	Kathleen Verhoeven
	Anne Van Nieuwenhove	Karel Gutschoven

Om een vlotte behandeling van de kandidaten-dossiers te verzekeren, vergaderde het adviescomité op maandelijkse basis. Het hield zijn laatste vergadering op 8 december 2011.

Met de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 op 16 december 2011 werd namelijk de rechtsgrond gecreëerd voor de opvolger van dat comité: het beoordelingscomité.

De doelstelling van het beoordelingscomité blijft hetzelfde, maar de rol is, zoals de naam al aangeeft, verruimd van adviseren naar beoordelen. Dat betekent dat de leidend ambtenaar gebonden is door die beoordeling en niet meer gemotiveerd kan afwijken van de beslissing.

Het beoordelingscomité oordeelt enerzijds over de toelaatbaarheid van de kandidaatstellingen voor woningen en kavels die gefinancierd zijn met middelen van het investeringsfonds en beoordeelt anderzijds of een kandidaat al dan niet in aanmerking komt voor de absolute voorrangregeling. Voortaan dient de voorrangregeling overigens met betrekking tot elke kandidaat voor een woning binnen een woonproject met sociaal karakter - dus ook kandidaat-huurders of -kopers van een sociale woning - beoordeeld te worden door het beoordelingscomité.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 voorziet ook de mogelijkheid voor een kandidaat om tegen een beslissing van het beoordelingscomité over de voorrangregeling een beroep in te stellen bij het beroepscomité. Dat beroepscomité is samengesteld uit de leidend ambtenaar van Vlabinvest, de leidend ambtenaar van het Agentschap 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.

Het ministerieel besluit dat de nadere regels omschrijft van de werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité, alsook het besluit dat de samenstelling van het beoordelingscomité bepaalt, dienen bij de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 nog verder uitgewerkt te worden. Dat gebeurde bij ministerieel besluit van 29 februari 2012 over de werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, alsook het besluit van Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie van 29 februari 2012 betreffende de samenstelling van het beoordelingscomité van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

Werking

Vlabinvest heeft een driedelige doelstelling. Vooreerst wil de Vlaamse Regering via de sociale opdracht van Vlabinvest aan personen met een klein tot middelgroot inkomen een betaalbare en degelijke woning aanbieden in het betrokken gebied. Die 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 daarmee 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. Ook de bereikbaarheid ervan speelt een rol.

Als er in de gemeente vlotte verbindingen met de hoofdstad bestaan, zie je de woonprijzen jaar na jaar klimmen. 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 woningen 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 van 25.000.000,00 euro bij. Jaarlijks ontvangt Vlabinvest ook een dotatie van 4.048.000,00 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 hele arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, die in het arrondissement Leuven liggen. Zoals eerder aangeduid, komt dat neer op een verviervoudiging wat het aantal gemeenten betreft. Het aantal inwoners is vervijfvoudigd 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 VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), 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 woningen 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 2011 heeft Vlabinvest minder kunnen inzetten op doorgedreven grondaankopen. De bedoeling blijft wel om naast onmiddellijk te ontwikkelen gronden ook meer strategische percelen te verwerven. Op die manier blijft Vlabinvest de realisatie van toekomstige woonprojecten met sociaal karakter garanderen. Met de oprichting van het Rollend Grondfonds is de mogelijkheid gecreëerd om vanaf 2012 opnieuw strategische grondaankopen te kunnen doen.

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

Het voordeel is dat die 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 fonds.

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. Ze blijven buiten het schot van het Vlaamse woonbeleid.

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 zo 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 zijn werkgebied om er samen met zijn partners een huisvestingsproject te realiseren. De prospectie naar die percelen gebeurt op verschillende manieren.

Voorkoopnotificaties

In 2011 heeft Vlabinvest 2.191 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. Als die 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. Dat 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 die 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. Daarvoor wordt het bestaande vastgoedaanbod op de markt onderzocht met de verwerving van strategisch gelegen gebieden als doelstelling.

Wanneer een geschikt perceel gevonden wordt, wint Vlabinvest advies in bij de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst (op lokaal niveau) en het Agentschap Ruimte en Erfgoed (sinds 01.10.2011, het Departement RWO), afdeling Vlaams-Brabant (op provinciaal niveau). Als uit die gesprekken en adviezen blijkt dat het project kans heeft op slagen, worden met verschillende partners afspraken gemaakt over 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 is dat alles binnen de kostprijnormen gerealiseerd kan worden en er voldoende financiering beschikbaar is.

In 2011 was er geen ruimte voor grondverwervingen door het beperkte budget. Vlabinvest kocht enkel restgronden aan ter vervollediging van drie projecten waarin Vlabinvest participeert:

- Voor een project in Halle zijn twee stukken grond gekocht op de site die zal ontwikkeld worden.
- In het project dat in Pepingen (Bogaarden) is opgestart, is met de gemeente een ruil met opleg gerealiseerd voor een restperceel.
- In Machelen is een perceel gekocht, gelegen tegen een projectgebied dat Vlabinvest heeft aangekocht in 2009. Dat perceel was in eigendom van het OCMW. Door die aankoop wordt het projectgebied vergroot. De andere restgronden kunnen pas op het budget van 2012 worden aangerekend.

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 die uitgaven leiden tot een grotere schuld voor Vlaanderen. Daarom werd het budget hiervoor vanuit het beleid sterk gereduceerd.

Vlabinvest is eigenaar van 16 ha 29 a 74 ca grond. Die gronden zijn voornamelijk gelegen in uitbreidingsgebied maar kunnen ook in woonzone liggen. In 2011 heeft Vlabinvest in totaal 54 a 58 ca aangekocht in functie van een te realiseren project.

2011: Aanloop naar inwerkingtreding 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.

Dat grondfonds is een grondverwervingsfonds dat grosso modo minstens 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 privéwoningen;
- aankopen (grond en/of gebouwen) ten behoeve van Vlabinvest (minstens 10 miljoen euro).

Het fonds zou over een bedrag van 50 miljoen euro kunnen beschikken, 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 voor Vlabinvest. Zo kan tijdelijk tegemoet gekomen worden aan de beperkingen van het budget voor strategische grondaankopen. Eind 2011 was de inwerkingtreding van het Rollend Grondfonds nabij. Zo werd het positief advies van Inspectie van Financiën en het begrotingsakkoord al ontvangen, evenals het advies van de Vlaamse Woonraad.

Het is in 2012 enkel nog wachten op het advies van de Raad van State en de definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering alvorens de publicatie in het Belgisch Staatsblad en de inwerkingtreding van het Rollend Grondfonds kunnen plaatsvinden. Gezien de inwerkingtreding van het grondfonds in 2011 zo nabij was, heeft de VMSW op vraag van Vlabinvest de aankoop van een strategische grond in Kortenberg met eigen middelen gefinancierd om die na de oprichting over te dragen aan het Rollend Grondfonds, ten behoeve van Vlabinvest. Op die manier is alsnog een strategische aankoop gerealiseerd in 2011.

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 verbanden met diverse partners opgezet zodat alle lopende projecten in een geest van positieve samenwerking worden uitgevoerd.

De initiatiefnemers kunnen genieten van een financieel voordeel. De leningsovereenkomsten met Vlabinvest worden afgesloten aan een interestvoet van 3%.

Door te werken met de erfpachtformule kunnen woonprojecten met sociaal karakter gerealiseerd worden op gronden die door Vlabinvest verworven zijn. Voor de berekening van de vergoeding die de SHM in dat geval moet betalen, baseert Vlabinvest zich op de NFS2-normen voor grondprijzen van het werkjaar. Van die norm moet de SHM 1% als canon betalen.

Uit praktijkervaring is gebleken dat samenwerking de beste opstelling is. Een wederzijds respect vormt de stevige basis van de samenwerking, die diverse projecten mogelijk maakt binnen het werkgebied van Vlabinvest.

Vlabinvest wil binnen het werkgebied de gezamenlijke aanpak voor projecten met zijn initiatiefnemers veralgemenen door het afsluiten van intentie- en samenwerkingsakkoorden. Daarin 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 2011

In het werkjaar 2011 werden drie projecten in samenwerking met Vlabinvest opgeleverd, goed voor 43 bijkomende woningen.



Het eerste project is een huurproject in Drogenbos, in samenwerking met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Dit gemengde project, gelegen in de Kuikenstraat, bestaat uit 19 huurappartementen en is opgeleverd in maart 2011. Twee appartementen zijn gefinancierd door Vlabinvest en de 17 andere zijn sociale huurappartementen.



Een tweede project is gelegen in Sint-Pieters-Leeuw, in de wijk Impeleer. De eerste fase is opgeleverd in december 2011 en betreft drie Vlabinvest-koopwoningen, zeven sociale koopwoningen en twee sociale huurwoningen. In een tweede fase zullen nog eens 38 woningen gebouwd worden, waarvan er twee huurwoningen gefinancierd worden door Vlabinvest.



Het project Koveris, gelegen in Grimbergen, is opgeleverd in augustus 2011. Dit project is gerealiseerd in samenwerking met Providentia en omvat 10 appartementen en twee woningen. Vier appartementen zijn gefinancierd door Vlabinvest en worden verhuurd onder Vlabinvest-voorwaarden, de andere zes appartementen worden samen met de twee woningen verhuurd onder het sociaal stelsel.



Overzicht werkjaar 2011

Eind 2011 heeft Vlabinvest in totaal 478 woningen gerealiseerd in gemengde woonprojecten waarbij de binding met het Vlabinvest-gebied een rol speelt bij de toewijzing. Dat is een toename van 43 eenheden in één jaar.

Die woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 207 Vlabinvest-appartementen en 112 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden 120 sociale appartementen en 39 sociale woningen gerealiseerd.

Qua financiering komt de verhouding van sociaal ten opzichte van Vlabinvest neer op 159 sociale en 319 woningen zuiver gefinancierd door Vlabinvest.

Qua type woning komt dat neer op 151 woningen en 327 appartementen.

Eengezinswoningen maken 31% uit van de gerealiseerde woningen. Dat percentage is ongeveer

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	SHM Providentia			6					12				18
	Van Malderenstraat	SHM Providentia	9					10					19	
			9		6			10		12			19	18
Beersel	F. Walravensstraat (Lot)	SHM Woonpunt Zennevallei	3					4					7	
	Kerkstraat (Dworp)	SHM Woonpunt Zennevallei	11					10					21	
			14					14					28	
Drogenbos	Kuikenstraat	SHM St-Pieters-Leeuw	2					17					19	
			2					17					19	
Grimbergen	Koveris	Providentia	4					6		2			10	2
			4					6		2			10	2
Hoeilaart	Mariën 1	Gemeente en SHM St-Pieters-Leeuw				6								6
	Mariën 2	Gemeente en SHM St-Pieters-Leeuw			5			6					6	5
	Overijsesteenweg 34	Gemeente en SHM St-Pieters-Leeuw	3					3					6	
			3		5	6		9					12	5
Huldenberg	Sint-Jansbergsteenweg (Loonbeek)	SHM Elk Zijn Huis	5		3								5	3
			5		3								5	3
Machelen	Begoniagaarde 1	SHM Intervilvoordse				33								33
						33								33
Overijse	Depage - J. Lipsiusplein	SHM Providentia	8					9					17	
	St. Annastraat	SHM 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	SHM St-Pieters-Leeuw				3				2	7			2
						3				2	7			2
Tervuren	Waterhoen- & Tortelduiflaan (Moorsel)	SHM Elk Zijn Huis	30		39			5		8			35	47
	Lindeboomstraat	SHM Elk Zijn Huis	5										5	
	Casino - Peperstraat	SHM Elk Zijn Huis	7					6					13	
	Bosje - H Boulengerlaan	SHM Elk Zijn Huis	23					17					40	
			65		39			28		8			93	47
Vilvoorde	Lavendelveld	SHM Intervilvoordse	24					12					36	
			24					12					36	
Wommel	A. Verhasselstraat	SHM Providentia	2		2								2	2
	Reigerslaan	SHM Providentia	4										4	
			6		2								6	2
Wezembeek-Oppeem	Vosberg 1	SHM Elk Zijn Huis	14					7					21	
	Vosberg 2	SHM Elk Zijn Huis			8					5				13
			14		8			7		5			21	13
Zaventem	Elzenveld	SHM Elk Zijn Huis	6					8					14	
			6					8					14	
			178	29	70	42	120	0	32	7	298	29	102	49
			207		112		120		39		327		151	
					319				159				478	

gelijk aan dat van 2010. Het is de bedoeling om dat de komende jaren op te trekken door in de toekomstige projecten meer aandacht te besteden aan het voorzien van voldoende eengezinswoningen. Die voorziening werd mogelijk gemaakt door het doorgedreven grondbeleid dat Vlabinvest de laatste jaren heeft gevoerd. 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 dat 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 29 verkocht (9%) en 298 verhuurd (91%).

Als je het patrimonium globaal beschouwt, is bijna 16% verkocht en wordt er 84% van de door Vlabinvest gefinancierde woningen verhuurd. Van de 43 in 2011 gerealiseerde woningen, waren er 10 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
Hoellaart	J. Denayerstraat		9	20
Linkebeek	Molenstraat		26	16
Londerzeel	Kerkhofstraat	3	68	76
Machelen	Dr. A. Schweitzerstraat (Diegem)		37	51
	Perceel OCMW		20	59
Overijse	Beiershof	3	76	50
Pepingen	Bogaarden		37	8
Sint-Genesius-Rode	Lindestraat		14	25
Vilvoorde	Schuifelaar (Peutie)		26	38
Wezembeek-Oppem	Bergenvloekstraat	1	23	43
	Vosberg 3		67	71
Zaventem	Houtemsesteenweg		39	11
Zemst	Capparsveld (Epegem)	5	4	15

In uitvoering

In 2011 werd de bouw van zes bijkomende projecten opgestart.

In Dilbeek staat het project Wolsemveld in de steigers. Dit project wordt gebouwd in samenwerking met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Vlabinvest financiert twee huurappartementen en drie koopwoningen. Er zijn ook 14 sociale huurappartementen voorzien en negen sociale woningen zullen te koop worden aangeboden. De oplevering is voorzien begin 2013.



In de Caronstraat te Hoeilaart is een project gestart in samenwerking met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Dit project voorziet 38 huurappartementen waarvan er tien 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 zes gefinancierd door Vlabinvest. De oplevering wordt voorzien eind 2012.



In Vilvoorde, Houtemsesteenweg, bouwt de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting het project Lavendelveld. Het omvat 21 koopappartementen die volledig gefinancierd worden door Vlabinvest. Halverwege 2012 zal dit project opgeleverd worden.





In samenwerking met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting worden 16 huurappartementen gebouwd in de J. Bausstraat te Wezembeek-Oppem. Twee appartementen worden gefinancierd door Vlabinvest. In mei 2012 is de oplevering voorzien.



In de Lindestraat te Sint-Genesius-Rode, worden negen appartementen en één 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.



Probleemdossiers

Omwille van verschillende redenen zijn twee projecten niet opgestart die wel op de planning stonden van 2011.

Het project Star, gelegen in het centrum van Vilvoorde, werd niet opgestart omwille van de huidige financiële moeilijkheden van de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. Binnen dit project zou Vlabinvest hoofdzakelijk koopappartementen aanbieden. Dit project wordt voorlopig stilgelegd.

Ook in het project Lempereur te Tervuren heeft Vlabinvest niet kunnen participeren door een mogelijk verlies van verwervingssubsidies.

In de pijplijn

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

In totaal zullen in de werkjaren 2012 tot 2015 1.341 woningen worden voorzien die worden toegewezen volgens de voorrangregeling van Vlabinvest, waarvan 98 in faciliteitengemeenten. Er wordt hierbij gestreefd naar een optimale mix tussen sociale en Vlabinvest-woningen en er is aandacht voor de aard van de woningen door te voorzien in een aanbod appartementen en woningen voor zowel koop- als huurkandidaten.

Voor het eerst zal ook binnen een project, met name langs de Drogenberg in Overijse, een aanbod worden gecreëerd van Vlabinvest-koopkavels. Op die manier wordt, naast appartementen en woningen die verhuurd of verkocht worden, aan de plaatselijke bevolking de mogelijkheid geboden een eigen woning te bouwen volgens de geldende verkavelingsvoorschriften. Ook die kavels worden met voorrang toegewezen aan kandidaten die een band met de regio kunnen aantonen.

Financiële situatie van het investeringsfonds

Evolutie financiële situatie: boekjaar 2011

Na een eerder trage en moeizame start in de jaren negentig geraakte Vlabinvest in een hogere versnelling dankzij een structurele samenwerking met de lokale SHM's vanaf het begin van deze eeuw.

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 voor Vlabinvest-huisvesting.

De voorbije jaren heeft Vlabinvest, verzekerd van een behoorlijke projectenportefeuille dankzij die samenwerking, zich meer en meer gericht op zijn grondbeleidsfunctie. Vlabinvest probeert betaalbare bouwgronden van voldoende omvang te verwerven om ze 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 liep op tot bijna 8,7 miljoen euro. Dat is een forse stijging tegenover de 4,8 miljoen euro van 2010 en de 6,3 miljoen van 2009.

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

Gezien het beperkte budget dat ter beschikking is voor grondaankopen, was er in 2011 geen ruimte voor strategische aankopen. In tegenstelling tot de kredietverleningen¹ wegen grondaankopen ESR-matig op de Vlaamse begroting, en om die reden werd het budget daarvoor 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. Die opportuniteiten moeten binnen enkele maanden verworven worden, zo niet gaan ze verloren. Idealiter kan het budget aangepast worden aan de opportuniteiten die zich stellen.

1. Voor kredietverleningen bestaat er immers een ESR-correctie.

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.

Met het voorziene budget kon in 2010 één grondaankoop gebeuren. In 2011 konden met een budget van 1.267.000 euro enkel restgronden worden aangekocht. Strategische aankopen van grote stukken grond ter ontwikkeling van gemengde projecten zijn moeilijk geworden door het krappe budget in een regio met hoge grondprijzen.

Ook in de begroting 2012 moet Vlabinvest zijn ambities naar beneden bijstellen. Er zal niet voor alle projecten op de planning krediet kunnen worden voorzien. Dat heeft tot gevolg dat de financiering van een aantal geplande projecten zal moeten doorschuiven van 2012 naar 2013 en er

geen ruimte meer is voor nieuwe initiatieven die opduiken in de loop van het jaar.

De maatschappijen zijn door de toenemende bekendheid van Vlabinvest enerzijds en door de doelstelling om tegen 2020 meer dan 43.440 nieuwe sociale huurwoningen en 21.170 sociale koopwoningen te realiseren anderzijds, vragende partij voor meer budget, zowel voor de realisatie van projecten als voor de aankoop van gronden. Om huisvesting te voorzien, moet er immers grond zijn om op te bouwen en de grondreserves van de maatschappijen raken stilaan uitgeput.

Door het wegvallen van kredietverlening door Vlabinvest dreigt de hele projectfinanciering niet meer sluitend te zijn waardoor hele sociale woonprojecten, medegefinancierd via andere financieringskanalen, in het gedrang komen.

Geschatte evolutie inkomsten en uitgaven Vlabinvest periode 2012-2017 (in duizend euro)

ESR-code	Omschrijving	BC 2012	BO 2013	2014	2015	2016	2017
	Inkomsten incl. overschot vorig begrotingsjaar	35.774	36.057	36.188	33.763	28.430	28.945
	Inkomsten excl. overschot vorig begrotingsjaar	13.100	12.987	11.497	14.478	15.514	19.849
08.21	Overschot vorig begrotingsjaar	22.674	23.070	24.691	19.285	12.916	9.096
	Ontvangsten uit leningen (kapitaal en interesten)	4.087	3.974	2.484	5.465	6.500	10.835
86.20	- Kapitaalaflossingen	2.667	3.149	1.561	4.271	4.958	8.722
26.10	- Renteontvangsten	1.420	826	923	1.194	1.541	2.113
28.30	Huuropbrengsten van gronden (erfpacht)	25	25	25	25	26	26
76.32	Verkopen van gronden aan andere sectoren dan de overheid						
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	35.774	36.057	36.188	33.763	28.430	28.945
	Uitgaven excl. overdracht volgend begrotingsjaar	12.704	11.366	16.903	20.847	19.334	15.631
	Werkingsuitgaven = verbintenissen jaar van uitgave	185	193	196	199	202	205
12.11	- Algemene werkingskosten	4	11	11	11	11	11
12.21	- Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid	153	155	158	161	164	167
12.11	- Specifieke aankopen bij andere sectoren dan de overheid	5	5	5	5	5	5
12.11	- Specifieke aankopen binnen de sector overheid	10	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	1.986	1.398	1.507	1.790	2.151	2.736
81.42	Deelnemingen in privé-ondernemingen						
81.21	Kredietverlening aan publiekrechtelijke kredietinstellingen	10.533	9.774	15.200	18.858	16.981	12.690
03.22	Saldo = over te dragen overschot of tekort naar volgend begrotingsjaar	23.070	24.691	19.285	12.916	9.096	13.314
	ESR-vorderingsaldo (indexatie 2%)	-726	-741	-755	-770	-786	-802

www.vlabinvest.be
info@vlabinvest.be