

Woord vooraf

Voor Vlabinvest is sinds de aanvullende regeringsverklaring van 18 mei 2005 een nieuwe dynamiek ontstaan. Het Vlaams regeerakkoord van 15 juli 2009 gaat op dat elan verder door de doelstellingen van Vlabinvest een absolute prioriteit te noemen en bijkomende middelen te voorzien.

Niettemin laten de huidige economische crisis en de noodzakelijke besparingen zich ook voelen bij Vlabinvest. Daardoor is de Vlabinvest-activiteit drastisch verlaagd en op een laag pitje komen te staan. Dat financiële zuurstofgebrek verzwakt de ontstane dynamiek gevoelig, maar legt niet alles lam. De projectrealisaties kunnen grotendeels doorgaan. De grondaankopen, nochtans een strategische doelstelling van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, liggen daarentegen budgettair zeer moeilijk.

Bijgevolg heeft Vlabinvest medio 2009 noodgedwongen zijn traditionele koers als de drijvende kracht verlaten, totdat er duidelijkheid bestaat over de toekomstige mogelijkheden.

De buikriem zal ook in 2010 aangehaald blijven. Door de hoge activiteitsgraad van de afgelopen jaren zijn veel middelen geïnvesteerd in grond- en woonbeleid zodat de financiële marge beperkt is en er zonder bijkomende middelen nog weinig investeringsruimte overblijft.

Op organisatorisch gebied bleef alles bij het oude. Ondanks het vooruitzicht om geïntegreerd te worden in de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), bleef Vlabinvest een aparte Vlaamse Openbare Instelling (VOI).

De beleidsinitiatieven van de laatste jaren bleven niet zonder gevolg. De activiteiten van Vlabinvest hebben zonder twijfel een vaart genomen. De crisis en budgettaire onzekerheid remt die vaart momenteel even af.

Hubert Lyben
Leidend ambtenaar

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	9
Samenwerking met Vlabinvest	10
Contacten en samenwerking met lokale besturen	10
Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers	10
Projecten	11
Algemeen	11
In uitvoering	14
In de pijplijn	16
Tot op heden gerealiseerde projecten	17
Financiële situatie van het investeringsfonds	18
Evolutie financiële situatie boekjaar 2009	18
Evolutie financiële situatie: prognose naar de toekomst	19

Operationeel en reglementair kader

Juridisch kader

Het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, kortweg Vlabinvest, werd opgericht bij decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992. In de begroting werd een bedrag van 24,8 miljoen euro vastgelegd voor Vlabinvest-projecten.

Op 10 november 1993 keurde de Vlaamse Regering, na een planologisch, juridisch, socio-economisch en financieel onderzoek en met de nodige aanpassingen, het operationele plan Vlabinvest goed. Dat resulteerde in het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter.

Dat besluit regelt het beheer van Vlabinvest en de voorwaarden inzake woonprojecten met een sociaal karakter. Dat besluit werd gewijzigd door de besluiten van 13 december 1995, 26 juni 1996, 6 oktober 1998, 28 januari 2000 en 21 april 2006.

Deze wijzigingen hadden onder meer betrekking op de benoeming van de leidend ambtenaar, het aantal mogelijke initiatiefnemers, de maximale inkomensgrenzen van de kandidaat-huurders en kandidaat-kopers en de omschrijving van het Vlabinvest-gebied.

Via aanpassingen aan het oprichtingsdecreet be-

schikt Vlabinvest sinds 22 december 1995 over de bevoegdheid tot onteigening, na machtiging van de Vlaamse Regering.

Het decreet van 20 december 1996 voegde Vlabinvest toe aan de lijst van begunstigden voor een sociaal grondbeleid en legde de erfpachtcijns, verschuldigd bij het sluiten van erfpachtovereenkomsten, vast op 1% van de venale waarde van de grond.

Krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 21 april 2006 is het werkgebied van Vlabinvest uitgebreid sinds 1 juli 2006. Het verruimde werkgebied strekt zich uit over het gehele arrondissement Halle-Vilvoorde alsook de gemeenten Tervuren, Bertem, Huldenberg en Kortenberg, die gelegen zijn in het arrondissement Leuven. Samen met bijkomende werkingsmiddelen en het voorkeurecht was dat één van de punten van de aanvullende regeerverklaring van 18 mei 2005 met betrekking tot Vlabinvest.

Vlabinvest is een Vlaamse Openbare Instelling van categorie A met aparte rechtspersoonlijkheid. In het zogenaamde domeinbesluit, besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid (B.S. 22/08/2006), is de mogelijkheid ingeschreven om de VMSW, Vlaamse

Maatschappij voor Sociaal Wonen, als rechtsopvolger van Vlabinvest aan te duiden.

Van deze mogelijkheid is echter geen gebruikgemaakt zodat Vlabinvest als een aparte Vlaamse Openbare Instelling blijft bestaan, onafhankelijk van de VMSW. Niettemin bestaat er een zekere band tussen deze twee agentschappen.

Projectbeheerder

Voor de administratieve en praktische afhandeling van de dossiers doet Vlabinvest een beroep op een projectbeheerder.

Sinds 1 februari 2000 is de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), nu het extern verzelfstandigde agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), projectbeheerder op basis van een dienstenovereenkomsten met Vlabinvest.

Bij de verdere ontwikkeling van het Vlabinvest-programma bleek immers dat de VMSW en erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in tal van dossiers een steeds meer bepalende rol gingen spelen. Deze maatschappijen beschikken verder ook over de knowhow (lokaal en sectorieel), het personeel en de logistiek die dergelijke huisvestingsinitiatieven vereisen. Bovendien passen 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 in en zijn zij complementair aan 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 is voor onbepaalde duur verlengd.

De noodzakelijke omkadering ter uitvoering van de taken bepaald in de dienstenovereenkomst wordt daarbij vastgelegd op drie voltijdse equivalenten (VTE). Dat wordt ingevuld door twee VTE (een jurist en een vastgoeddeskundige), nominatief en exclusief aan Vlabinvest toegewezen personeelsleden, en door diverse prestaties ingeschat op één VTE. Die diverse prestaties worden momenteel voor een halve VTE ingevuld voor de financiële en boekhoudkundige opvolging en voor een halve VTE ingevuld door prestaties van de sectorarchitecten van de VMSW.

Gezien de groei die Vlabinvest maakte, stemde de minister bevoegd voor Wonen en die voor Ambtenarenzaken in 2009 in met de contractuele werving, door de VMSW maar ten behoeve van Vlabinvest, van één VTE, niveau A, te financieren op basis van de uitgekeerde vergoeding in het kader van de decretaal verankerde dienstenovereenkomst.

Bijgevolg vormden in 2009 Bart Vranken, Karl Debaere en Olivier Moelaert het vaste Vlabinvest-team. Occasioneel worden 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 en de algemene leiding van de uitvoering van het Vlabinvest-programma, goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Op het einde van 2009 heeft Olivier Moelaert,

gedurende meer dan zeven jaar de vastgoeddeskundige van Vlabinvest, andere professionele uitdagingen opgezocht. Om die reden zal voortaan Tina Daem de belangen van Vlabinvest mee behartigen.

Stuurgroep

Een stuurgroep begeleidt de leidend ambtenaar 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 tot slot het waken over een goede geografische spreiding.

De stuurgroep beperkt zich tot de politieke aspecten bij het sturen 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 zetten. Aan de stuurgroep nemen naast vertegenwoordigers van de Vlaamse minister-president, minister bevoegd voor Financiën en Begroting, minister bevoegd voor de Vlaamse Rand en de minister bevoegd voor Wonen, ook nog vertegenwoordigers van Vlabinvest deel.

Net zoals de voorgaande jaren is de stuurgroep in 2009 slechts eenmaal samengekomen, op 23 maart 2009. Er werd duiding gegeven bij de lopende en de toekomstige aankopen en projecten alsook de meerjarenplanning.

Adviescomité

Bij ministerieel besluit van 26 juni 1996 werd in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 overgegaan tot de oprichting van een adviescomité ter advisering van de leidend ambtenaar inzake de toewijzingen van de woonprojecten met sociaal karakter. Dat ministerieel besluit werd opgeheven door het ministerieel besluit van 1 maart 2004.

Het adviescomité heeft tot doel de objectiviteit van de toewijzingen te garanderen en erop toe te zien dat de informatie van de kandidaturen met betrekking tot de toewijzingscriteria volledig en correct is. De leidend ambtenaar kan enkel afwijken van het advies bij gemotiveerde beslissing.

Momenteel vergadert het adviescomité op maandelijks basis om een vlotte behandeling van de kandidatendossiers te verzekeren.

Het adviescomité van Vlabinvest bestaat sinds 9.12.2008 uit de volgende personen:

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

Door het vertrek van de heer Moelaert, neemt de heer Karl Debaere vanaf 2010 zijn functie over van plaatsvervanger in het adviescomité.

Het adviescomité is samengesteld uit twee vertegenwoordigers van Vlabinvest, twee vertegenwoordigers van de Vlaamse Gemeenschap en twee vertegenwoordigers van de initiatiefnemers. Deze vertegenwoordigers, net zoals hun plaatsvervangers, worden aangesteld voor een termijn van vier jaar.

Het ministerieel besluit van 9 december 2008 herschikte het adviescomité.

De nieuwe samenstelling van het adviescomité drong zich op na de hervorming van het Vlaamse overheidslandschap ten gevolge van het decreet Bestuurlijk Beleid en doordat er bij de initiatiefne-

mers personeelwissels hadden plaatsgevonden. Tezelfdertijd was dat de aanleiding om gevolg te geven aan het decreet van 13 juni 2007 houdende bevordering van een meer evenwichtige participatie van mannen en vrouwen in advies- en bestuursorganen van de Vlaamse overheid. Hierdoor mogen maximaal twee derde van de leden van de Vlaamse advies- en bestuursorganen van hetzelfde geslacht zijn.

Werking

Vlabinvest heeft een driedelige doelstelling. Voor eerst 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 in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Bij voorkeur hebben ze ook een aantoonbare maatschappelijke, economische, culturele en/of sociale 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. Dat komt onder meer door de aanwezigheid van een groot aantal Europese functionarissen, internationale ambtenaren, hoofdkwartieren van internationale bedrijven en grootschalige bouwpromotoren. Bovendien is het aanbod aan woonegelegenheden in verhouding

tot de vraag zeer schaars, wat aanzienlijke stijgingen van de woning- en grondprijzen met zich meebrengt.

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

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 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 echter 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. 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 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.

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

In het werkjaar 2009 heeft Vlabinvest verder ingezet op doorgedreven grondaankopen. De bedoeling is 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.

Om de lasten en engagementen te verdelen, kan Vlabinvest er eveneens voor opteren om de grondaankoop door een SHM te financieren. Dat heeft tot gevolg dat een SHM enerzijds haar bestaande patrimonium kan herwaarderen, maar tezelfdertijd haar positie op de vastgoedmarkt kan vrijwaren via de opbouw van een grondvoorraad met het oog op toekomstige woonprojecten met sociaal karakter. Voortaan kunnen SHM's bij Vlabinvest dus ook terecht voor een financiering om gronden of panden aan te kopen. Zonder een zekere voorraad aan (on)bebouwde percelen is het immers onbegonnen werk om het eindproduct 'betaalbare woningen' te kunnen afleveren.

Op gronden in eigendom van Vlabinvest wordt gewerkt via de erfpachtformule, tenzij het om koopwoningen gaat. Bij koopwoningen krijgt de bouwheer (SHM, intercommunale enz.) een opstalrecht. Daarna wordt de woning samen met de grond overgedragen aan de koper.

Bij huurwoningen geeft Vlabinvest een erfpacht van 99 jaar aan de bouwheer (SHM, intercommunale enz.), 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 Vlabinvestwoningen 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

Net zoals voorheen zoekt Vlabinvest ook binnen het verruimde werkgebied doelgericht naar onbebouwde of bebouwde percelen om er in samenwerking met zijn partners een huisvestingsproject te realiseren.

De uitbreiding van het werkgebied heeft tot gevolg dat de werkdruk om de prospectie op dezelfde manier uit te voeren als in het verleden is toegenomen. De oppervlakte die door één persoon dient te worden geprospecteerd, is immers verzevenvoudigd.

Het relatieve belang van de intense samenwerking die Vlabinvest reeds eerder had met zijn initiatiefnemers, is daardoor nog gegroeid.

De vele overlegvergaderingen in samenwerking met het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant, hebben de meeste gemeentebesturen overtuigd van de rol die Vlabinvest kan spelen binnen het gemeentelijke huisvestingsbeleid. Mede hierdoor wordt Vlabinvest meer en meer door de gemeenten aangesproken om een samenwerking aan te gaan.

Op basis van deze versterkte samenwerking heeft Vlabinvest een vijfjareninvesteringsplan opgesteld waarbij zowel de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen als Vlabinvest of de gemeente gronden inbrengen om huisvestingsprojecten te realiseren. Een overzicht en bespreking vindt u terug onder de rubriek 'Projecten'.

Deze inbreng van gronden kan op diverse wijzen gebeuren, via kredietverlening door Vlabinvest of door gebruik van rechten van 'erfpacht' of 'opstal'. De selectie van deze gronden of panden neemt

Vlabinvest op zich, in samenwerking met zijn initiatiefnemers. De eerste selectie gebeurt op basis van diverse criteria zoals bestemming volgens het gewestplan, ligging, oppervlakte, prijs, aard van het onroerend goed enz.

Vervolgens worden de geselecteerde dossiers onderzocht naar de aard van bebouwing die erop kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt in eerste instantie de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst (op lokaal niveau) en het Agentschap Ruimte & Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant (op provinciaal niveau), om advies gevraagd.

Indien uit die gesprekken en adviezen blijkt dat het project kans op slagen heeft, worden met de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij afspraken gemaakt inzake samenwerking. Daarbij wordt bijzondere aandacht gevestigd op timing, taakverdeling en onderlinge communicatie.

Pas indien de opportuniteit grondig is onderzocht, alle afspraken zijn gemaakt, te verwachten valt dat alles binnen de kostprijnormen gerealiseerd kan worden en de financiering rond is, wordt overgegaan tot de aankoop van het onroerend goed.

Deze vorm van werken maakt het mogelijk om met de diverse initiatiefnemers ervaringen uit te wisselen, terreinervaring op te doen, het grondaanbod in Vlaams-Brabant in kaart te brengen en de partners zoveel mogelijk te ondersteunen bij de uitvoering van hun taken. Tijdens het werkjaar 2009 slaagde Vlabinvest erin om tweemaal een beroep te doen op het recht van voorkoop. In tegenstelling tot de beide gevallen in 2008, heeft het dit keer geen aanleiding gegeven tot juridische betwistingen.

Samenwerking met Vlabinvest

Contacten en samenwerking met lokale besturen

Vlabinvest streeft naar een optimale samenwerking met het lokale bestuur bij het zoeken naar, het plannen van en het uitvoeren van woonprojecten. Dat gebeurt in nauw overleg met het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant. In een gezamenlijk optreden werden gesprekken gevoerd met diverse gemeentebesturen, om de doelstellingen van Vlabinvest in herinnering te brengen en mogelijke opportuniteiten te bespreken.

Zo leidt de samenwerking met gemeentebesturen tot de realisatie van huisvestingsprojecten binnen de dorpskern en worden nieuwe mogelijkheden onderzocht door geregeld overlegvergaderingen te houden.

In de faciliteitengemeenten is de samenwerking met de lokale overheid zeker 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. Hierdoor kunnen de initiatiefnemers genieten van een financieel voordeel door leningsovereenkomsten af te sluiten met Vlabinvest aan een interestvoet van 3%, die zij anders op de private markt duurder zouden betalen. Door de nauwe betrokkenheid van Vlabinvest bij het realisatiegebeuren, kan desgewenst op het juiste ogenblik ingegrepen worden.

Uit praktijkervaring is gebleken dat dit de beste opstelling is die Vlabinvest tot heden heeft aangenomen ten opzichte van zijn partners. Op deze wijze wordt een wederzijds respect opgebouwd dat als stevige basis van de samenwerking diverse projecten mogelijk maakt binnen het werkgebied van Vlabinvest.

Vlabinvest wenst binnen zijn werkgebied de gezamenlijke aanpak met zijn initiatiefnemers te veralgemenen door middel van het afsluiten van intentie- en samenwerkingsakkoorden. Gelet op de specifieke situatie binnen de faciliteitengemeenten, blijft het echter steeds een optie dat Vlabinvest daar nog autonoom optreedt.

Projecten

Algemeen

Eind 2009 heeft Vlabinvest in totaal 381 woonegelegenheden gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten. Dat is een toename van 51 eenheden in één jaar. Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 175 Vlabinvest-appartementen en 109 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden 69 sociale appartementen en 28 sociale woningen mogelijk gemaakt.

Qua financiering komt de verhouding van sociaal ten opzichte van Vlabinvest neer op 97 sociale en 284 woonegelegenheden zuiver gefinancierd door Vlabinvest.

Qua type woonegelegenheid komt dat neer op 137 woningen en 244 appartementen. Eengezinswoningen maken 36% uit van de gerealiseerde. Dat percentage is een kleine daling ten opzichte van de 40% eengezinswoningen eind 2008. De komende jaren zal dat percentage ongetwijfeld weer toenemen door de toegenomen aandacht voor eengezinswoningen in de toekomstige projecten. Dat is mogelijk gemaakt door het doorgedreven grondbeleid dat Vlabinvest de laatste jaren voerde.

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

Van de woningen zijn er 39 verkocht en 98 verhuurd. Van de eengezinswoningen is dus bijna 29% verkocht terwijl 71% verhuurd wordt. Van de appartementen zijn er slechts 29 verkocht (12%) terwijl er 215 verhuurd (88%) worden.

Als je het patrimonium globaal beschouwt, is bijna 18% verkocht en wordt er 82% van de gefinancierde woonegelegenheden verhuurd. Ook dat houdt een kleine daling in van het percentage koopwoningen, doordat alle bijkomende 51 wooneenheden verhuurd worden. Niettemin zal de grondvoorraad in handen van Vlabinvest ertoe bijdragen dat in de toekomst meer aandacht besteed kan worden aan koopwoningen.



Vlabinvest heeft in het werkjaar 2009 zijn investeringsprogramma geactualiseerd en is erin geslaagd een aantal nieuwe projecten in de pijplijn op te nemen. Een toelichting hierbij krijgt u in de rubriek 'In de pijplijn'.

Verder zijn in het werkjaar 2009 drie projecten in samenwerking met Vlabinvest gerealiseerd, goed voor 51 bijkomende woonegelegenheden.



Het eerste is een huurproject in Loonbeek, een deelgemeente van Huldenberg, in samenwerking met de SHM Elk Zijn Huis. Naast de renovatie van het voormalige gemeentehuis, waarin vijf Vlabinvest-appartementen werden gerealiseerd, werden drie nieuwbouw Vlabinvest-woningen gebouwd.



Het tweede is in Lot, een deelgemeente van Beersel, in de Frans Walravenstraat waar samen met de SHM Woonpunt Zennevallei zeven appartementen werden gebouwd. Daarvan worden er drie door Vlabinvest gefinancierd terwijl de overige vier onder het sociaal huurstelsel vallen.



Tot slot was de samenwerking in Vilvoorde met SHM Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, goed voor de realisatie van 36 huurappartementen. Daarvan worden 24 appartementen onder de Vlabinvest-voorwaarden verhuurd terwijl de overige 12 appartementen verhuurd worden onder het sociaal huurstelsel als seniorenflats.



In uitvoering

In 2009 waren drie projecten in uitvoering.



In Dworp, een deelgemeente van Beersel, staat er in de Kerkstraat een nieuwbouwproject in de steigers. Hier is in samenwerking met de SHM Woonpunt Zennevallei de bouw van 21 huurwoningen gestart. Daarvan zullen er 10 verhuurd worden onder het sociaal huurstelsel en 11 onder de Vlabinvest-voorwaarden.



In Zellik, een deelgemeente van Asse, is in de C. Van Malderenstraat de bouw bezig van 19 huurappartementen. Dat gebeurt in samenwerking met de SHM Providentia. Negen appartementen zijn door Vlabinvest gefinancierd, terwijl er 10 verhuurd worden onder het sociaal stelsel.



In Grimbergen bouwt SHM Providentia momenteel 12 huurappartementen, project Koveris, in samenwerking met Vlabinvest. Vier appartementen zijn door Vlabinvest gefinancierd, terwijl er acht verhuurd worden onder het sociaal stelsel.



Aangezien de laatste drie projecten allemaal gemengde projecten zijn, kunnen alle woningen met toepassing van de bindingsvoorwaarden van Vlabinvest worden toegewezen.

In de pijplijn

Naast de projecten waarvan de effectieve bouw-fase werd gestart, zijn er uiteraard een heel aantal projecten in ontwerp. De tabel hieronder geeft een overzicht weer, gegroepeerd op basis van het verwachte gunningsjaar der werken.

In totaal zullen over de werkjaren 2010, 2011 en 2012 diverse projecten opgestart worden die in totaal circa een 800-tal woongelegenheden en 12 kavels zullen voorzien. Bovendien hoopt Vlabinvest in diezelfde periode 111 woongelegenheden in faciliteitengemeenten aan te

Geplande 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
2010														
Linkebeek	molenstraat	SHM Providentia	9				9					18		
Linkebeek	Molenstraat (5 commerciële ruimten)	SHM Providentia												
Kapelle o/d Bos	Verbindingsweg	SHM Providentia	6				13					19		
Overijse	Drogenberg 1 (Beiershof)	SHM Providentia	8			12 K	20					28		12 K
Vilvoorde	Houtemsesteenweg 21 app.	SHM Intervilvoordse		21								21		
Vilvoorde	Kortestraat	SHM Intervilvoordse		28			4					4	28	
Vilvoorde	Star fase 1 (N. De Brouwerestr. - Guldenschaapstr.)	SHM Intervilvoordse		7			27					34		
Vilvoorde	Star fase 2 (N. De Brouwerestr. - Fr. Gelderstr.)	SHM Intervilvoordse		18								18		
Zaventem	Elzenveld	Elk Zijn Huis	6				8					14		
Asse	Veldstraat (Relegem)	SHM Providentia	2				6					8		
St.-Pieters-Leeuw	Impeleer	Gewestelijke				3			2	7			2	10
			31	74	0	3	60	34	2	7	91	101	0	10
2011														
Vilvoorde	Kortestraat	SHM Intervilvoordse	3									3		
Halle	Heuvelpark (laatste fase) (Rodenem)	SHM Zennevallei				28								28
Tervuren	Kazerne Lempereur fase 1	SHM Elk zijn Huis	5				20					25		
Beersel	Alsembergsesteenweg (Ten Broek Zone West)	SHM Zennevallei			6				40					46
Steenokkerzeel	Kerkstraat	SHM Elk zijn Huis			2				6					8
Wemmel	de Limburg Stirumlaan	SHM Providentia	6				12					18		
Liedekerke	Monnikbos 1	SHM Providentia	6				18					24		
Hoeilaart	H. Caronstraat	SHM St.-Pieters-Leeuw	2				38					40		
Machelen	Begoniagaarde 2	SHM Intervilvoordse			8				21	21			29	21
Wezembeek-Oppem	J. Bausstraat	SHM St.-Pieters-Leeuw	2				14					16		
Vilvoorde	Mechelsesteenweg	SHM Intervilvoordse	5				9					14		
St-Genesius-Rode	Lindestraat	SHM Zennevallei	9									9		
Kortenberg	Gemeentehuisstraat	SHM Elk zijn Huis	3				5					8		
Bertem	Dottermanstraat (t Block)	SHM Elk zijn Huis	6						8			6		8
Huldenberg	Priesterdelle	SHM Elk zijn Huis			10				10					20
Meise	Stationstraat	SHM Providentia	20				50					70		
Wezembeek-Oppem	Bergensblokstraat 1	SHM St.-Pieters-Leeuw			4				8					12
Beersel	E. Debusscherstraat	SHM Zennevallei	6									6		
halle	Bergensesteenweg (Colruyt)	SHM Zennevallei	20				26					46		
Zaventem	Elzenveld	Elk Zijn Huis	14				30					44		
			107	0	30	28	222		93	21	329	0	123	49
2012														
Hoeilaart	H. Caronstraat	SHM St.-Pieters-Leeuw	9											
Beersel	Alsembergsesteenweg (Ten Broek-zone Oost)	SHM Zennevallei				12								12
Bertem	t Block	SHM Elk zijn Huis			18				18					36
Hoeilaart	J. Denayerstraat	SHM St.-Pieters-Leeuw	4				4					8		
Kraainem	Kruisveld	SHM Elk zijn Huis	16		4		12		6					38
Machelen	Dr. A. Schweitzerstraat	SHM Intervilvoordse	10		5		10		5			20		10
Overijse	Drogenberg 2 (Beiershof)	SHM Providentia			18									18
			30	0	45	12	26	0	29			28	0	102

bieden. Zoals de tabel aantoont, wordt binnen elk project gestreefd naar een optimale sociale mix. Er wordt getracht een optimale opdeling te maken tussen enerzijds sociale en Vlabinvestwoonegelegenheden en anderzijds is er aandacht voor de aard van de woonegelegenheden door te voorzien in een aanbod appartementen en woningen. Bovendien wordt er binnen sommige projecten een aantal koopwoonegelegenheden voorzien zodat zoveel mogelijk mensen hun ga-

ding kunnen vinden.

Voor het eerst zal 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.

Tot op heden gerealiseerde projecten

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
Hoellaart	Mariën 1	Gemeente en SHM St-Pieters-Leeuw				6								6
	Mariën 2	Gemeente en SHM St-Pieters-Leeuw			5		6			6				5
	Overijsesteenweg 34	SHM St-Pieters-Leeuw	3				3			6				
Machelen	Begoniagaarde 1	SHM Intervilvoorde				33								33
			3		11	39	9		12		12		23	39
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		
Tervuren	Waterhoen- & Tortelduiflaan (Mo)	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 Intervilvoorde	24				12				36			
			24				12				36			
Wemmel	A. Verhassetstraat	SHM Providentia	2		2						2		2	
	Reigerslaan	SHM Providentia	4								4			
			6		2						6		2	
Wezembeek-Oppem	Vosberg 1	SHM Elk Zijn Huis	14				7				21			
	Vosberg 2	SHM Elk Zijn Huis			8				5				13	
			14		8		7		5		21		13	
Huldenberg	Sint-Jansbergsteenweg (Loonbeek)	SHM Elk Zijn Huis	5		3						5		3	
			5		3						5		3	
Beersel	F. Walravensstraat (Lot)	SHM Zennevallei	3				4				7			
			3				4				7			
			146	29	70	39	69		28		215	29	98	39
			175		109		69		28		244		137	
			284				97				381			

Financiële situatie van het investeringsfonds

Evolutie financiële situatie boekjaar 2009

Na een eerder trage en moeizame start in de jaren negentig kon Vlabinvest in een hogere versneling geraken dankzij een structurele samenwerking met de sociale huisvestingssector, in casu 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 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. Daarmee speelde Vlabinvest ook in op het nieuwe financieringssysteem voor sociale huur, dat minder gunstig is voor een strategische grondverwerving die slechts op (middel)lange termijn bebouwbaar is.

Boekjaar 2009 was zoals 2008 een jaar waarin de effecten van de verruiming van het werkgebied van Vlabinvest ten volle tot uiting kwamen. De

totale investeringen via kredietverleningen liepen op tot 6,3 miljoen euro wat ongeveer gelijklopend is met 2008 en wat meer dan een verdubbeling is ten opzicht van 2007 en de voorgaande jaren.

Naast kredietverleningen ter financiering van woongelegenheden, legt Vlabinvest zich ook uitdrukkelijk toe op strategische grondaankopen.

In 2009 gebeurden diverse aankopen goed voor een bedrag van 7,6 miljoen euro met inbegrip van de twee uitgeoefende voorkooprechten. Dat is te danken aan de gevoerde onderhandelingen en de vele inspanningen in 2008 waardoor de effectieve aankopen konden gedaan worden in 2009. De aankopen vertonen niet steeds hetzelfde 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. Zulke grondaankopen wegen, in tegenstelling tot de kredietverleningen, ESR-matig op de Vlaamse begroting, en om die reden werden die grondaankopen in het begrotingsvoorstel 2009 van Vlabinvest in 2008 vanuit het beleid sterk gereduceerd.

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. In 2009 dienden

Evolutie financiële situatie: prognose naar de toekomst

verschillende van dergelijke grondaankopen zich aan. Dat bleek mogelijk door het vertrouwen dat de begroting 2009 bij de begrotingscontrole aangepast zou worden. Dat laatste is echter niet gebeurd, waardoor Vlabinvest in de laatste maanden van 2009 geen belangrijke uitgaven meer kon doen.

Dankzij de inschikkelijkheid van de verkopers zijn deze uitgaven verschoven naar begin 2010. Die vier uitgestelde grondaankopen bedragen in totaal 6.287.000 euro. Vlabinvest had voor deze aankopen nog voldoende middelen. De nodige budgetwijziging ontbrak echter om deze aankopen te kunnen doen.

De dynamiek, mede mogelijk gemaakt door de aanvullende regeringsverklaring van 18 mei 2005 die ten eerste het werkkerrein uitbreidde tot heel Halle-Vilvoorde alsook Bertern, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, ten tweede voorkeurecht toekeude en ten derde bijkomende middelen ter beschikking stelde, dreigt evenwel abrupt stil te vallen.

De actuele begroting 2010 beperkt evenwel de financieringsmogelijkheden van Vlabinvest tot 6.931.000 euro, opgedeeld in 1.042.000 euro voor grondverwervingen en 5.889.000 euro voor projectfinanciering.

Geschatte evolutie inkomsten en uitgaven Vlabinvest periode 2010-2015 (in duizend euro)													
ESR-code	Omschrijving	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Planning 2010	Begrotingsvoorstel 2011	2012	2013	2014	2015
	Inkomsten incl. overschot vorig begrotingsjaar	9.420	7.069	9.031	15.226	21.180	24.322	25.030	28.233	16.439	11.718	12.619	15.222
	Inkomsten excl. overschot vorig begrotingsjaar	1.149	485	4.612	9.723	9.920	9.985	14.760	10.278	16.439	11.718	6.264	2.603
08.21	Overschot vorige begrotingsjaar	8.271	6.584	4.419	5.503	11.260	14.337	10.270	17.955	0	0	6.355	12.619
	Ontvangsten uit leningen (kapitaal en interesten)	1.146	483	537	720	769	949	5.744	1.266	1.479	11.694	6.240	2.579
86.20	- Kapitaalaflossingen	883	275	314	386	434	533	5.324	699	820	10.948	4.986	1.362
26.10	- Rente-ontvangsten	263	208	223	334	335	416	420	567	659	745	1.254	1.217
28.30	Huuropbrengsten van gronden (erfpacht)	3	2	3	3	1	24	24	24	24	24	24	24
76.32	Verkopen van gronden aan andere sectoren dan de overheid	0	0	24	0	150	12						
66.11	Investeringsdotatie vanwege Vlaamse Gewest als financiering van investering/kredietverlening	0	0	4.048	9.000	9.000	9.000	8.992	8.988	14.936			
	Uitgaven incl. overdracht volgend begrotingsjaar	9.420	7.069	9.031	15.226	21.180	24.322	25.030	28.233	16.439	11.718	12.619	15.222
	Uitgaven excl. overdracht volgend begrotingsjaar	2.836	2.649	3.528	3.963	6.843	14.050	5.477	28.233	16.439	5.363	0	0
	Werkingsuitgaven = verbintenissen jaar van uitgave	80	135	131	185	161	167	174	177				
12.11	- Algemene werkingskosten												
12.21	- Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid	4	0	0	3	6	2	11	11	11	11	11	11
12.30	- Specifieke aankopen bij andere sectoren dan de overheid	66	132	128	148	139	145	148	151	154	157	160	163
12.40	- Specifieke aankopen binnen de sector overheid	5	3	0	27	3	16	5	5	5	5	5	5
12.50	- Indirecte belastingen betaald aan sub-sectoren van de overheid	4	0	3	3	5	4	9	9	9	9	9	9
43.40	- Inkomensoverdrachten aan de lokale overheden, aan instellingen zonder winstoogmerk die op lokaal gebied werkzaam zijn voor de overheid, dan wel door de overheid in overwegende mate worden gefinancierd	0	0	0	4	8	0	1	1	1	1	1	1
51.22	Overige kapitaaloverdrachten aan privéondernemingen	1	0	0	0								
71.12	Investerings - aankopen onroerende goederen = verbintenissen jaar van uitgave	10	0	0	7								
81.42	Deelnemingen in privé-ondernemingen	0	1.472	1.800	0	0	7.558	1.042	16.273	0	0	0	0
81.21	Kredietverlening aan publiekrechtelijke kredietinstellingen	0	0	0	640								
03.22	Saldo = over te dragen overschot of tekort naar volgend begrotingsjaar	2.746	1.042	1.597	3.131	6.682	6.325	4.261	11.783	16.439	5.363	0	0
		6.584	4.420	5.503	11.263	14.337	10.272	19.553	0	0	6.355	12.619	15.222

Dat staat in schril contrast ten opzichte van voor 2010 geplande aankopen waarvan de verkoopovereenkomst al getekend is onder opschortende voorwaarde van goedkeuring van de Inspecteur van Financiën en van ministeriële goedkeuring, en mogelijke grondverwervingen ten belope van ruim 15 miljoen euro. Wat de financiering van woonegelegenheden betreft, kan Vlabinvest projectintenties ten belope van 17.940.000 euro voorleggen.

Dat alles heeft tot gevolg dat er geen ruimte meer is voor nieuwe initiatieven en maakt elke opportuniteitsverwerving, bijv. via aanwending van het voorkooprecht, onmogelijk.

Begin 2010: uitgestelde grondaankopen dreigen onbetaald te blijven

Om deze aankopen nu alsnog te mogen doen, is er een goedkeuring van de Inspecteur van Financiën nodig. Deze inspecteur moet zich spijtig genoeg nog beroepen op een begroting die gewag maakt van slechts 1.042.000 euro voor grondaankopen.

Zolang de overgedragen machtiging van 2009 voor een bedrag van 15.946.000 euro en de reeds goedgekeurde bijkomende machtiging van 4.492.000 euro, niet opgenomen is in de begroting van 2010, kan Vlabinvest die aankopen niet doen.

Onrechtstreeks blijft dat alles ook niet zonder gevolgen bij de partners van Vlabinvest, en dan meer bepaald de gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen. Door het wegvallen van de kredietverlening door Vlabinvest dreigt de hele projectfinanciering niet meer sluitend te zijn, waardoor hele sociale woonprojecten, medegefinancierd via andere financieringskanalen, in het gedrang komen.

Wat na 2010 ?

Indien er geen perspectief op bijkomende middelen wordt geboden, zal Vlabinvest noodzakelijkerwijze alle nieuw initiatieven inzake grondaankopen en bouwfinancieringen moeten staken. Enkel lopende financieringsengagements kunnen worden uitgevoerd.