

Vlabinvest

Betaalbaar wonen in de Vlaamse rand



Jaarverslag 2008



Koloniënstraat 40

1000 Brussel

T 02/505 45 00

F 02/505 44 99

www.vlabinvest.be
vlabinvest@vmsw.be

Woord vooraf

In het jaar 2008 kwamen de effecten van de verruiming van het werkgebied van Vlabinvest ten volle tot uiting. Dit werkgebied omvat thans het gehele arrondissement Halle-Vilvoorde alsook de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, die in het arrondissement Leuven liggen.

Op organisatorisch gebied bleef Vlabinvest een aparte Vlaamse Openbare Instelling (VOI). In 2008 werd een nieuw beleidsinstrument voor Vlabinvest beschikbaar gemaakt. Het decreet van 29 februari 2008 voorzag Vlabinvest van het voorkooprecht. Dit is een bijkomende manier om de nodige gronden, percelen en panden te verwerven, noodzakelijk om betaalbare woningen te realiseren.

De beleidsinitiatieven van de laatste jaren bleven niet zonder gevolg. De activiteiten van Vlabinvest hebben zonder twijfel een vaart genomen. Zoals u verderop kunt vaststellen, heeft dat geresulteerd in de opstart van verscheidene nieuwe projecten.

Om zicht te bewaren op de huidige en de te verwachten toekomstige besteding van de middelen handelt Vlabinvest een meerjarenplanning. Deze is momenteel volop in uitvoering, wat echter niet wegneemt dat ze steeds geactualiseerd wordt om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen of nieuwe bijkomende projecten.

Gezien de specifieke cyclus om van een concept tot een afgewerkte woning te komen, is er enige tijd overheen gegaan vooraleer de verwachtingen ook vertaald werden in realisatiecijfers. Zoals hierna blijkt, is de aanzet van de productieklim in 2008 duidelijk gegeven.

Hubert Lyben

Leidend ambtenaar

Inhoudsopgave

Woord vooraf	1
Inhoudsopgave	2
Operationeel en reglementair kader	3
Juridisch kader	3
Projectbeheerder	4
Stuurgroep	4
Adviescomité	5
Werking	6
In samenwerking met Vlabinvest	8
Contacten en samenwerking met lokale besturen	8
Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers	8
Verwerving van gronden en panden	9
Projecten	11
Algemeen	11
In uitvoering	13
In de pipeline	16
Tot op heden gerealiseerde projecten	17
Evolutie financiële situatie boekjaar 2008	18
Evolutie financiële situatie: prognose naar de toekomst	18

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. Dit 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. Het 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 beschikt 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 begunstigen voor een sociaal grondbeleid en legde de erfpachtcijs, 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 voorkeepsrecht was dit 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.

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), thans 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 3 voltijdse equivalenten (VTE). Dit wordt ingevuld door 2 VTE (een

jurist en een vastgoeddeskundige), nominatief en exclusief aan Vlabinvest toegewezen personeelsleden, en door diverse prestaties ingeschat op 1 VTE. Die diverse prestaties worden momenteel voor ½ VTE ingevuld voor de financiële en boekhoudkundige opvolging en voor ½ VTE ingevuld door prestaties van de sectorarchitecten van de VMSW.

Op basis hiervan zijn Bart Vranken (jurist) en Olivier Moelaert (vastgoeddeskundige) de vaste medewerkers van Vlabinvest. 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.

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 behoeftontwikkeling, 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 zetelen. Aan de stuurgroep nemen naast vertegen-

woordigers van de Vlaamse ministers K. Peeters, F. Vandenbroucke, M. Keulen en D. Van Mechelen, ook nog vertegenwoordigers van Vlabinvest deel.

In 2008 kwam de stuurgroep bijeen op 22 mei 2008. 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. Dit ministerieel besluit werd opgeheven door het ministerieel besluit van 1 maart 2004.

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 dit 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 tweederde van de leden van de Vlaamse advies- en bestuursorganen van hetzelfde geslacht zijn.

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 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 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

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. 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 woongelegenheden 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 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 gehele arrondissement Halle-Vilvoorde alsook de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, die in het arrondissement Leuven liggen. Zoals al 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 2008 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 voor gevolg dat een SHM enerzijds haar bestaande patrimonium kan herwaarderen maar tegelijkertijd haar positie op de vastgoedmarkt kan

vrijwaren via de opbouw van een grondvoorraad met het oog op toekomstige woonprojecten met sociaal karakter. SHM's kunnen bij Vlabinvest 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, ...) 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, ...), 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.

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 haar 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.

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 voor 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 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, ...

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 RO-Vlaanderen, 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 de 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 kostprijsnormen gerealiseerd kan worden en de financiering rond is, wordt er 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 2008 heeft Vlabinvest in zijn werkgebied 6.640 voorkoopnotificaties gecontroleerd. Van die voorkoopnotificaties zijn er 14 geselecteerd, die daadwerkelijk verder werden onderzocht op hun potentieel. Als een voorkoopnotificatie zonder gevolg blijft, ligt de reden in een te hoge kostprijs en het beperkte aantal te realiseren woonegelegenheden.

Uit de diverse voorkoopnotificaties is wel gebleken dat de juridische omwegconstructies die door privéontwikkelaars worden gehanteerd om binnen de verkoopovereenkomst het voorkooprecht te vermijden of te ontlopen, in aantal zijn toegenomen. Niettemin slaagde Vlabinvest er in 2008 in om tweemaal een beroep te doen op het recht van voorkoop. In beide gevallen heeft dat echter aanleiding gegeven tot een juridische betwisting. Dat zal de ontwikkeling van het woonproject met sociaal karakter natuurlijk gevoelig vertragen.

Daarbij komt dat omwille van planologische redenen of stedenbouwkundige voorschriften sommige gemeenten er zich niet toe lenen om op een eenvoudige manier projecten te realiseren.

Het (toenmalige ontwerp) decreet van Grond- en Pandenbeleid zorgde in 2008 al voor een bijkomende dynamiek. Mede dankzij de positieve samenwerking en vlotte communicatie tussen de verschillende woonactoren en het lokale bestuur, heeft Vlabinvest verschillende projectinvesteringen gedaan en liggen er nog meerdere in het verschiet.

Projecten

Algemeen

Eind 2008 heeft Vlabinvest in totaal 330 woongelegenheden gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten. Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 143 Vlabinvest-appartementen en 106 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden 53 sociale appartementen en 28 sociale woningen mogelijk gemaakt.

Qua financiering komt de verhouding van sociaal ten opzichte van Vlabinvest neer op 81 sociale en 249 woongelegenheden zuiver gefinancierd door Vlabinvest.

Qua type woongelegenheden komt dat neer op 134 woningen en 196 appartementen. Meer dan 40% van de gerealiseerde woongelegenheden zijn eengezinswoningen.

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

Van de woningen zijn er 39 verkocht en 95 verhuurd. Van de eengezinswoningen is dus bijna één derde verkocht terwijl 70% verhuurd wordt. Van de appartementen zijn er 29 verkocht (15%) terwijl er 167 verhuurd (85%) worden.

Als je het patrimonium globaal beschouwt, is bijna 21% verkocht en wordt er 79% van de gefinancierde woongelegenheden verhuurd. Tegenover het verleden is dat een drastische groei inzake koop aangezien koop tot voor kort goed was voor 12,5% van het geheel.

Vlabinvest heeft in het werkjaar 2008 zijn investeringsprogramma geactualiseerd en is erin geslaagd een aantal nieuwe projecten in de pipeline op te nemen. Een toelichting hierbij krijgt u in de rubriek 'In de pipeline'.

Verder heeft Vlabinvest in het werkjaar 2008 twee projecten opgeleverd.

Het eerste is een huurproject in **Asse-Ter-Heide** in samenwerking met de SHM Providentia. Dat gemengde project betreft 18 eengezinswoningen, waarvan Vlabinvest er 6 gefinancierd heeft. De resterende 12 eengezinswoningen worden via het sociaal huurstelsel aangeboden. Aangezien dit een gemengd project betreft, kunnen alle woningen met toepassing van de bindingsvoorwaarden van Vlabinvest worden toegewezen.



Het tweede project is een koopproject in **Machelen**, “Begoniagaarde 1”. Het is de eerste fase van een groter geheel. In samenwerking met de SHM Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting wordt er een project gerealiseerd dat uiteindelijk zal leiden tot 83 woonegelegenheden. In een eerste fase werden er 33 Vlabinvest-koopwoningen gerealiseerd. In een tweede fase zullen nog eens 50 woonegelegenheden worden gebouwd, waarvan Vlabinvest er 8 zal financieren. Ondertussen is de eerste fase met de 33 Vlabinvest-koopwoningen opgeleverd.



In uitvoering

In 2008 waren vier projecten in uitvoering.



In **Loonbeek**, een deelgemeente van Huldenberg, is in samenwerking met de SHM Elk Zijn Huis de renovatie van het vroegere gemeentehuis verdergezet. In dit project zullen 8 Vlabinvest-woongelegenheden worden gerealiseerd. Naast de renovatie van het voormalige gemeentehuis, waarin 5 Vlabinvest-appartementen worden gerealiseerd, worden 3 nieuwbouw Vlabinvest-woningen gebouwd. De oplevering wordt voorzien tegen eind 2009.





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



In **Lot**, een andere deelgemeente van Beersel, worden in de Frans Walravenstraat eveneens samen met de SHM Zennevallei-Halle 7 appartementen gebouwd. Daarvan worden er 3 door Vlabinvest gefinancierd terwijl de overige 4 onder het sociaal huurstelsel vallen.



Ten slotte is in de C. Van Malderenstraat in **Zellik**, een deelgemeente van Asse, de bouw van 19 huurappartementen gestart. Dat gebeurt in samenwerking met de SHM Providentia. Negen appartementen zijn door Vlabinvest gefinancierd, terwijl er 10 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 pipeline

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.

Over de werkjaren 2009, 2010 en 2011 zullen diverse projecten opgestart worden die in totaal 497 woonegelegenheden en 12 kavels zullen voorzien. Bovendien hoopt Vlabinvest in diezelfde periode

62 woonegelegenheden in faciliteitengemeenten aan te 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 Vlabinvest-woonegelegenheden 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 gading kunnen vinden.

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	
2009															
Asse	Veldstraat (Relegem)	SHM Providentia	2				6					8			
Grimbergen	Koveris	SHM Providentia	4				8					12			
Hoeilaart	H. Caronstraat	SHM St-Pieters-Leeuw	2				38					40			
Kapelle o/d Bos	Verbindingsweg	SHM Providentia	6				13					19			
Liedekerke	Monnikbos 1	SHM Providentia	6				18					24			
Machelen	Begoniagaarde 2	SHM Intervoorde			8				42					50	
Overijse	Drogenberg 1 (Beiershof)	SHM Providentia	8			12K	20					28		12K	
Vilvoorde	Houtemesteenweg	SHM Intervoorde		21									21		
			28	21	8	12K	103		42			131	21	50	12K
2010															
Beersel	Alsembergesteeweg (Ten Broek)	SHM Zennevallei			10				36					46	
Beersel	Alsembergesteeweg (Ten Broek-zone Oost)	SHM Zennevallei				12									
Bertem	Dottermanstraat ('t Block)	SHM Elk Zijn Huis										28			
Kortenberg	Gemeentehuisstraat	SHM Elk Zijn Huis			3				5					8	
Overijse	Drogenberg 2 (Beiershof)	SHM Providentia			18									18	
Steenokkerzeel	Kerkstraat	SHM Elk Zijn Huis			2				6					8	
Vilvoorde	Kortestraat	SHM Intervoorde	3	28			4					35			
	Mechelsesteenweg	SHM Intervoorde	5				9					14			
			8	28	33	12	13		47			77		80	
2011															
Beersel	Blockbos	SHM Zennevallei			20				25				25	20	
Beersel	Cartonnex	SHM Zennevallei	10	10			20					30	10		
Beersel	Winderickwplein	SHM Zennevallei	6				14					20			
Halle	Heuvelpark	SHM Zennevallei			15										
Hoeilaart	J. Denayerstraat	SHM St-Pieters-Leeuw	5												
Tervuren	Peperstraat (Vandevelde)	SHM Elk Zijn Huis			11				22					33	
Vilvoorde	Star (N. De Brouwerstraat)	SHM Intervoorde		27				28							
			21	27	21	35	34	28	47			50	68	20	

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 slot, maar buiten dit overzicht, voorziet de planning dat binnen deze periode in de taalfacili-

teitengemeenten circa 9 miljoen euro zal worden geïnvesteerd. Dat bedrag omvat zowel de aankoop (21%) van onroerende goederen als de opbouw van woongelegenheden (79%). Het belang van de aankopen hoopt Vlabinvest nog te kunnen opkrikken door het recht van voorkoop waar mogelijk uit te oefenen. De precieze verdeling tussen het aantal woongelegenheden en de aard ervan (appartementen of woningen) moet nog verder afgesproken worden.

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
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	SHM St-Pieters-Leeuw	3				3			6				
Machelen	Begoniagaarde 1	SHM Intervoordse				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	
Wemmel	A. Verhasselststraat	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	
			114	29	67	39	53		28		167	29	95	39
			143		106		53		28		196		134	
					249				81				330	

Evolutie financiële situatie boekjaar 2008

Zoals Vlabinvest in het activiteitenverslag 2007 aankondigde, ontspoon zich een versnelling in 2008:

“De echte versnelling lijkt er evenwel pas in 2008 te komen. De vooruitzichten in de meerjarenplanning leren ons dat de investeringen in 2008 zullen oplopen tot 6 miljoen en het jaar erna mogelijk zelfs tot 9,5 miljoen euro. Daarbij dient opgemerkt dat de prognose inzake aankoop van onroerende goederen zeer sterk afhangt van de aangeboden opportuniteiten. De prijs en het aantal hiervan zijn moeilijk te voorspellen. Dit maakt dat het investeringsniveau mogelijk nog hoger zal komen te liggen.” (Vlabinvest Activiteitenverslag 2007, p.34)

Boekjaar 2008 was voor Vlabinvest het eerste jaar waarin de effecten van de verruiming van het werkgebied van Vlabinvest ten volle tot uiting kwamen. In 2008 is een versnelling in de uitgaven merkbaar. Dat is volledig toe te schrijven aan een verhoogde activiteit en bestedingspatroon ten gevolge van de recente evoluties (uitbreiding werkgebied, oplossing subsidiekwestie, voorkooprecht en een vernieuwde aandacht van het lokale beleid).

In 2008 gebeurden alle investeringen via kredietverleningen aan de initiatiefnemers. Dat cijfer loopt op tot 6,7 miljoen euro. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2007. De totale investeringen bedroegen in 2007 3,8 miljoen euro. Met deze 6,7 miljoen euro in 2008 is er dus beduidend meer geïnvesteerd dan in de voorgaande jaren (2007: 3,8 Meur; 2006: 3,4 Meur; 2005: 2,5 Meur en 2004: 2,7 Meur). Daartegenover staan de gewone werkingsuitgaven van Vlabinvest die amper 161.000 euro bedragen.

Het valt op dat er voor grondaankopen in 2008 effectief geen euro uitgegeven is, ondanks de vele inspanningen en onderhandelingen.

De verklaringen hiervoor is simpel. De koopsommen werden niet betaald in 2008, maar volgden in 2009.

Evolutie financiële situatie: prognose naar de toekomst

Momenteel staat vast dat de prognoses in het voorgaande activiteitenverslag de werkelijkheid onderschat hebben. De schatting voor 2008 van 6 miljoen euro werd met 10% overschreden tot 6,7 miljoen euro investeringen. De vooruitzichten voor 2009 zijn nog verregaander.

In tegenstelling tot de eerder genoemde schatting voor 2009 van 9,5 miljoen euro, volstaat dat bedrag nu al niet meer. Ondertussen staan al 5,6 miljoen euro aan grondverwervingen vast. Op basis van de huidige planning en prognoses worden de kredietverleningen aan de initiatiefnemers geraamd op 6,4 miljoen euro voor 2009. Daardoor klimt het peil van de totale investering tot 12 miljoen euro. Hoogstwaarschijnlijk worden de geraamde investeringen met ruim een kwart overschreden indien dit investeringspeil gehandhaafd blijft. Dat heeft voor gevolg dat de budgettaire ruimte van de afgelopen jaren opgebruikt zal worden.

Daarbij komt nog dat de grondaankopen gebeuren in functie van toekomstige woonprojecten met sociaal karakter. Die projecten worden gefinancierd via die kredietverleningen aan de initiatiefnemers.

Bijgevolg brengt dat met zich mee dat naarmate meer grond wordt aangekocht (grondbeleid), de jaren erna ook meer kredietverleningen (woonbeleid) zullen volgen.

Dat blijkt nu reeds uit de prognoses die Vlabinvest kan maken voor de volgende jaren. Zoals reeds aangehaald, worden de kredietverleningen in 2009 nog geschat op 6,4 miljoen euro. In 2010 loopt dat al op tot 9 miljoen euro, om in 2011 zelfs 13 miljoen euro aan kredietverleningen te bereiken. En dat is dan nog maar een deel van de investeringen. Grondaankopen zijn veel moeilijker te voorspellen en moeten dus nog eens bovenop de respectievelijk 9 en 13 miljoen euro worden gerekend.

2009 is begonnen met een budgettair overschot van ruim 14 miljoen euro. Indien Vlabinvest dit investeringsritme aanhoudt, zal op het einde van boekjaar 2009 dat overschot geslonken zijn tot 2 miljoen euro.

De bijkomende jaarlijkse vastleggingsmachtiging was verzekerd tot boekjaar 2009, maar niet voor 2010 en later.

Doordat de bijkomende jaarlijkse vastleggingsmachtiging niet verzekerd is vanaf 2010, zullen de machtigingen voor Vlabinvest in de loop van 2010 uitgeput zijn. Dat jaar volstaan mogelijk de vast te leggen dotaties nog om de planning te verwezenlijken. Voor het daaropvolgende jaar is een nieuwe machtiging vereist. De tabel hieronder probeert de prognoses in beeld te brengen.

		Geschatte evolutie inkomsten en uitgaven Vlabinvest periode 2009-2014 (in duizend euro)											
ESR-code	Omschrijving	2004	2005	2006	2007	2008	BO 2009	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Inkomsten incl. overschot vorig begrotingsjaar	9.420	7.069	9.031	15.226	21.180	20.304	24.302	28.491	5.187	-6.377	-14.751	-18.659
	Inkomsten excl. overschot vorig begrotingsjaar	1.149	485	4.612	9.723	9.920	9.943	9.965	25.798	1.281	4.720	7.181	6.950
08.21	Overschot vorige begrotingsjaar	8.271	6.584	4.419	5.503	11.260	10.361	14.337	2.693	3.906	-11.997	-21.932	-25.609
	Ontvangsten uit leningen (kapitaal en interesten)	1.146	483	537	720	769	940	949	5.782	1.265	4.704	7.165	6.934
86.20	- Kapitaalaflossingen	883	275	314	386	434	529	533	5.312	699	3.994	6.256	5.812
26.10	- Rente-ontvangsten	263	208	223	334	335	411	416	470	566	710	909	1.121
28.30	Huuropbrengsten van gronden (erfpacht)	3	2	3	3	1	3	16	16	16	16	16	16
76.32	Verkopen van gronden aan andere sectoren dan de overheid	0	0	24	0	150							
66.11	Investeringsdotatie vanwege Vlaamse Gewest als financiering van investering/kredietverlening	0	0	4.048	9.000	9.000	9.000	9.000	20.000				
	Uitgaven incl. overdracht volgend begrotingsjaar	9.420	7.069	9.031	15.226	21.180	20.304	24.302	28.491	5.187	-6.377	-14.751	-18.659
	Uitgaven excl. overdracht volgend begrotingsjaar	2.836	2.649	3.528	3.963	6.843	10.674	21.609	24.585	16.284	15.555	10.858	14.735
	Werkingsuitgaven = verbintenissen jaar van uitgave	80	135	131	185	161	168	181	174	177	180	183	186
12.11	- Algemene werkingskosten	4	0	0	3	6	3	3	3	3	3	3	3
12.21	- Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid	66	132	128	148	139	142	145	148	151	154	157	160
12.30	- Specifieke aankopen bij andere sectoren dan de overheid	5	3	0	27	3	5	15	5	5	5	5	5
12.40	- Specifieke aankopen binnen de sector overheid	4	0	3	3	5	9	9	9	9	9	9	9
12.50	- Indirecte belastingen betaald aan sub-sectoren van de overheid	0	0	0	4	8	9	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	1	0	0	0								
51.22	Overige kapitaaloverdrachten aan privéondernemingen	10	0	0	7								
71.12	Investeringen - aankopen onroerende goederen = verbintenissen jaar van uitgave	0	1.472	1.800	0	0	1.050	14.987	15.131	3.000	3.000	3.000	3.000
81.42	Deelnemingen in privé-ondernemingen	0	0	0	640								
81.21	Kredietverlening aan publiekrechtelijke kredietinstellingen	2.746	1.042	1.597	3.131	6.682	9.456	6.441	9.280	13.107	12.375	7.675	11.549
03.22	Saldo = over te dragen overschot of tekort naar volgend begrotingsjaar	6.584	4.420	5.503	11.263	14.337	9.630	2.693	3.906	-11.097	-21.932	-25.609	-33.394

www.vlabinvest.be
vlabinvest@vmsw.be