

JAARVERSLAG BOEKJAAR 2017

Garantiefonds voor Huisvesting

Dit verslag bevat informatie over de werking en het beheer van het Garantiefonds voor Huisvesting en wordt door de Vlaamse Regering aan het Vlaams Parlement voorgelegd zoals bepaald in artikel 77 quinquies van de Vlaamse Wooncode en in artikel 18 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting.



INHOUDSOPGAVE

Algemene informatie	2
Organisatie.....	2
Maatschappelijke zetel	2
Maatschappelijk doel.....	2
Administratief en boekhoudkundig beheer en financiële dienst	3
Stuurgroep	3
Werking.....	4
Projecten.....	5
Algemeen.....	5
Gerealiseerde projecten.....	6
Afgevoerde projecten	7
Beheersverslag.....	9
Evolutie financiële situatie boekjaar 2017	9
Evolutie financiële situatie: prognose voor de toekomst	12
Toelichting bij de financiële staten	15
Staat van de vorderingen	15
Staat van de schulden.....	15
Staat van mogelijke schuldverplichtingen.....	15
Staat van de vaststaande toekomstige verplichtingen en verbintenissen	16
Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke.....	16
Subsidies aan lokale besturen	16
Toelichting bij de uitvoering van de ESR-begroting.....	17

ALGEMENE INFORMATIE

Het Garantiefonds voor Huisvesting is opgericht bij het decreet van 20 december 2002 dat een afdeling 3 artikel 77bis tot 77sexies toegevoegd heeft in de Vlaamse Wooncode (VWC) (inwerkingtreding 1 januari 2003).

Het Garantiefonds heeft rechtspersoonlijkheid en is opgericht als een Vlaamse Openbare Instelling van categorie A in de zin van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof¹. De bepalingen van dat decreet zijn op het fonds van toepassing voor zover er in het oprichtingsdecreet niet van afgeweken wordt.

Het Garantiefonds wordt beheerd door de Vlaamse Regering.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting geeft uitvoering aan artikel 77bis van de VWC.

ORGANISATIE

Maatschappelijke zetel

Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 94
B-1000 Brussel

Maatschappelijk doel

De Vlaamse Regering wou met een publiek-private samenwerking (PPS) in de sociale huisvesting een bijkomend aantal sociale woningen laten bouwen naast de bestaande investerings- en subsidieprogramma's in de sociale huisvesting (het investeringsprogramma van de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het SBR-subsidieprogramma voor de bouw en renovatie van sociale woningen), zonder dat het volledige investeringsbedrag volgens de ESR-aanrekeningregels meteen in rekening gebracht moet worden bij de schuld van het Vlaams Gewest.

In 2003 tekende Ernst & Young een ruim kader uit voor PPS-projecten. Er werd een pilootproject opgestart. De doelstelling van dit project was de realisatie van circa 430 sociale huurwoningen, die 45 maanden na de vaststelling van de procesgang (exclusief voorstudiefase) bewoond zouden worden.

¹ Dit decreet wordt ook het Rekendecreet genoemd.

De verschillende fasen van het project waren:

- selectie van plaatselijke partners met grondinbreng
- opmaak van het bestek
- publicatie van een oproep tot promotoren
- selectie van de kandidaten
- offertevraag, onderzoek van de offertes en goedkeuringstraject
- uitwerking van de offertes tot een ontwerp voor vergunningsvraag
- vraag tot stedenbouwkundige vergunning
- bouwfase

Er werd gestart in juni 2003, na de goedkeuring van de voorstudie. In 2007 namen de eerste bewoners hun intrek.

Administratief en boekhoudkundig beheer en financiële dienst

Bij Ministerieel Besluit werd de werking en het beheer van het Garantiefonds en de gunning van overheidsopdrachten tot een miljoen euro overgedragen aan de gedelegeerd bestuurder van de VMSW. Dit om het Garantiefonds formeel te operationaliseren. Daarnaast verduidelijkte een protocol wie binnen de VMSW de boekhoudkundige en financiële taken van het Garantiefonds zou uitvoeren.

Sinds boekjaar 2014 betaalt het Garantiefonds hiervoor een jaarlijkse kostenvergoeding van 25.650 euro (jaarlijkse indexatie o.b.v. de gezondheidsindex) aan de VMSW.²

Stuurgroep

Het oprichtingsbesluit bepaalt geen procedure over wie op welk tijdstip verwittigd moet worden als er een nieuw project in beheer komt. In de praktijk is er een stuurgroep per locatie. Hierin zijn het Vlaams Gewest, de lokale huisvestingsinstantie (LHI) en de bouwpromotor vertegenwoordigd. Zolang niet alle gegunde projecten opgeleverd waren, diende minstens jaarlijks bij de begrotingsopmaak een raming gemaakt te worden van de betalingsstaten van de nieuwe opleveringen. Tijdens de gunningsfase stonden vier ingenieurs/ingenieur-architecten van de VMSW deeltijds ter beschikking van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Tot er een andere regeling is, zal de VMSW het Garantiefonds verwittigen van komende opleveringen van PPS-woningen. Op heden zijn alle gegunde projecten opgeleverd en bewoond. Er zijn verder geen toekomstige gunningen gepland.

Na de oplevering vergadert de stuurgroep minstens één keer per jaar over het onderhoud van de gebouwen. De VMSW vertegenwoordigt via Kurt Herregodts, afdelingshoofd Planning en Programmatie, bijgestaan door Gabriël Schaut als organisator en Wouter Bosmans als deskundige, het Garantiefonds in de stuurgroep(en) als contracterende partij.

² Overeenkomstig artikel 67 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot Wonen dat een derde lid toevoegt aan artikel 77bis van de VWC waarin o.a. bepaald wordt dat de VMSW jaarlijks een kostenvergoeding ontvangt lastens de begroting van het Garantiefonds voor Huisvesting.

WERKING

De voornaamste doelstelling van het PPS-instrument in de sociale huisvesting is de bouw van een bijkomend aantal sociale woningen. Elke partner in de samenwerking voert daarbij de taken uit waarvoor hij over de meeste kennis beschikt.

De PPS in de sociale huisvesting werkt met drie spelers: de private partner, de lokale huisvestingsinstantie (LHI) en de Vlaamse overheid.

PRIVATE PARTNER

De private partner zorgt voor het ontwerp, de bouw en de financiering van het project. Daarnaast staat hij gedurende 27 jaar in voor het groot onderhoud van de huurwoningen. De private partner betaalt jaarlijks een beheersvergoeding aan de lokale huisvestingsinstanties voor de huuradministratie, de dekking van huurschade en als compensatie voor de onroerende voorheffing. In vakjargon wordt dit DBFM - Design, Build, Finance en Maintenance - genoemd. De inschrijver ontwerpt de gebouwen zelf en is daarom niet gebonden aan een volledig uitgewerkt ontwerp van een externe architect. De inschrijver heeft niet meer dan een korte opdracht per locatie: het bouwprogramma. De eisen van de bouw komen uit een prestatiebestek in plaats van uit een klassiek middelenbestek. De grotere vrijheidsgraad t.g.v. de DBFM-methode zou moeten leiden tot lagere kosten.

De private partner kan de vruchten plukken van deze grotere vrijheid of ondergaat de negatieve gevolgen ervan. Hij is namelijk verantwoordelijk voor de primaire financiering en moet de gebouwen gedurende de volledige contractperiode in stand houden. Uiteindelijk levert de inschrijver niet louter een gebouw dat na oplevering wordt verkocht, maar wel “een dienst wonen”; een woning die gedurende 27 jaar in stand wordt gehouden en nadien wordt overgedragen aan de opdrachtgever.

LOKALE HUISVESTINGSINSTANTIE

De lokale huisvestingsinstantie - 5 sociale huisvestingsmaatschappijen en 1 stad voor het pilootproject - wordt door de samenwerking met de private partner volledig ontlast van de bouw, de primaire financiering en het groot onderhoud van de gebouwen. De rol van de LHI spitst zich voornamelijk toe op de sociale huurder. De LHI bepaalt samen met de gemeente de sociale woonbehoeften, verhuurt woningen aan de sociale doelgroep, ontvangt de huur en is in regelmatige dialoog met haar doelgroep. Daarnaast zorgt hij voor het dagelijks onderhoud en het beheer van het gebouw samen met de private partner. De LHI betaalt de erfpachtcanon (de primaire huur) aan de private partner. De primaire huur wordt gefinancierd door twee bronnen: de huurgelden van de huurder enerzijds en de maandelijkse subsidie van de Vlaamse overheid via het Garantiefonds anderzijds.

VLAAMSE OVERHEID

De Vlaamse overheid zorgt voor de normstelling, het afsluiten van de overheidsopdracht en de subsidiëring van het PPS-project.

PROJECTEN

Algemeen

In november 2002 sloten de toenmalige afdeling Financiering Huisvestingsbeleid en Ernst & Young een dienstencontract met het oog op het afleveren van een algemeen concept voor PPS met verschillende vrijheidsgraden. De realisatie ervan zou stapsgewijs worden ingevoerd.

Er werd gekozen voor een contractuele DBFM-formule op basis van een promotieopdracht: een alternatief met een sterk vereenvoudigd algemeen concept om ervaring op te doen in een niet te complexe omgeving en snel van start te kunnen gaan met een pilootproject. Het concept hield de volgende voorwaarden in:

- uitsluitend nieuw te bouwen sociale woningen worden opgenomen;
- de lokale huisvestingsinstantie is eigenaar van de bouwgrond;
- de huurder kan de woning niet kopen tijdens de contractperiode.

De ingezamelde inschrijvingen werden beoordeeld volgens prijs en kwaliteit op advies van een selectiecommissie.

Van zodra de Vlaamse Regering de percelen gegund had aan de private partner, werd per locatie een PPS-overeenkomst afgesloten tussen de private partner, de lokale huisvestingsinstantie en de Vlaamse overheid. Deze overeenkomst regelde de eigendoms- en gebruiksverhoudingen van het vastgoed en de wijze van samenwerking tussen de 3 partners gedurende de opbouw van de woningen en gedurende 27 jaar effectieve bewoning. De private partner kreeg een recht van opstal van de LHI. Vervolgens werd in overleg en volgens de gegunde offerte een ontwerp opgebouwd. Nadien diende de private partner een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in. De bouw van de woningen startte nadat de stedenbouwkundige vergunning verkregen was. Na de voorlopige oplevering konden de huurders wonen.

De te ontwikkelen projecten zijn juridisch gescheiden van elkaar omdat er een aparte PPS-overeenkomst is per locatie. Per locatie zijn er stuurgroepen opgericht met het oog op een vlotte ontwikkeling en eenheid van besluitvorming in een nieuwe materie. De Vlaamse overheid bekleedt het voorzitterschap in deze stuurgroepen.

Het subsidiesysteem werd vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 14 mei 2004 over het Garantiefonds voor Huisvesting. De Vlaamse overheid past via een financiële tegemoetkoming het verschil bij tussen de erfpachtcanon die de LHI betaalt aan de private partner en de reële huurgelden die de LHI ontvangt van de huurders. Daarenboven betaalt zij een forfaitaire vergoeding van 5% op de reële huurprijs als compensatie voor leegstand en wanbetaling. Het Garantiefonds fungeert hierbij als doorgeefluik. De geldstromen van en naar de LHI (de betaling van erfpachtcanon en de ontvangst van sociale huurgelden en de subsidie) verlopen maandelijks, waardoor de LHI met uitzondering van de grond geen kapitaal moest inbrengen. De LHI ontvangt als eigenaar van de grond een opstalvergoeding.

De toenmalige bestaande financieringssystemen in de sociale huisvesting werkten via aanbesteding met een middelenbestek en een klassieke gunningsprocedure. Hier werd gekozen voor een andere financiering met een andere wijze van uitbesteding: prestatiebestek (i.p.v. middelenbestek) en DBFM.

Het gekozen alternatief bood verschillende voordelen:

- financieel: de private sector zorgt voor de primaire financiering, er wordt betaald naargelang het gebruik van de woondienst;
- operationeel: er is minder fysiek toezicht nodig, de private partner wordt meer geresponsabiliseerd;
- maatschappelijk: test van de verschuiving van de kerntaak van de LHI, van “bouwmaatschappij” naar “huisvestingsmaatschappij”.

Gerealiseerde projecten

Het pilootproject werd ingedeeld in drie percelen:

- perceel 1: vier locaties in Gent en één in Aalst;
- perceel 2: drie locaties in Tienen en één in Dilbeek;
- perceel 3: één locatie in Antwerpen en telkens twee locaties in Lommel en Izegem.

De beperkte offertevraag van maart 2004 voor deze drie percelen voldeed niet aan de verwachtingen betreffende de prijzen. Met de gevraagde erfpachtcanons was er nauwelijks één perceel te subsidiëren. De procedure werd stopgezet en er werd overgestapt naar een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking met de inschrijvers van de beperkte offertevraag. In die onderhandelingsprocedure werd een éénmalige herziening van de vaste erfpachtcanons toegestaan op het ogenblik van de oplevering van de woningen. Die herziening gebeurde volgens een formule toegevoegd aan het bestek. Als de langetermijnrente veranderd was op het moment van de oplevering, kon de erfpachtcanon éénmalig wijzigen. Vanaf dat moment lag de erfpachtcanon definitief vast.

De eerste offertes van de onderhandelingsprocedure werden ontvangen op 7 september 2004. De prijzen waren nog te hoog om drie percelen te subsidiëren. Percelen 1 en 3 lagen wel binnen bereik als er verder onderhandeld werd. Perceel 2 (Vlaams-Brabant) werd voorlopig geparkeerd. Op 13 december 2004 was er een tweede ronde met ‘the best and final offers’ (BAFO) voor de percelen 1 en 3. Die BAFO liet toe om twee percelen te subsidiëren als het krediet verhoogd werd met 205.000 euro of 0,2% ten opzichte van de voorziene 25 miljoen euro. Op basis van prijs en kwaliteit van de ingediende offertes besliste de Vlaamse Regering op 15 juli 2005 om de percelen 1 en 3 te gunnen aan de private partner SOWO. De percelen 1 en 3 betreffen 235 woningen op tien locaties.

Op 17 november 2005 werd voor negen van de tien locaties een PPS-overeenkomst gesloten. De tiende overeenkomst voor de locatie Sas- en Bassijnwijk in Gent volgde op 3 februari 2006. Van zodra SOWO de stedenbouwkundige vergunning verworven had, konden de werkzaamheden starten.

Locatie Lommel “Heserbergen” van perceel 3 werd pas na een wijziging stedenbouwkundig vergund op 8 juli 2009. De eerste offerte voor het gewijzigde project werd door de VMSW als onvoldoende beoordeeld in 2009. Na overleg met de plaatselijke actoren werd beslist om te streven naar een goedkopere offerte. Op 22 juli 2010 diende de promotor SOWO een nieuwe offerte in. Een belangrijke wijziging t.o.v. de eerste offerte was dat de promotor afzag van de voorziene mogelijkheid tot herziening van de erfpachtcanon op het ogenblik van de oplevering. Bij een lage IRS_{27jaar} rente betekende dit engagement een aanzienlijk risico dat wegvalt voor de subsidiërende overheid. Erfpacht en subsidie zijn namelijk extreem gevoelig aan rentestijgingen bij een lage rentestand. Verder werden er enkele kwaliteitsverbeteringen aangebracht. Na een

grondige analyse van de inhoud en de prijs van de offerte beoordeelde de VMSW de prijs-kwaliteitverhouding als voldoende gunstig en werd voorgesteld om de locatie Lommel-Heserbergen te laten starten. Op 15 oktober 2010 besliste de Vlaamse Regering om doorstart te geven aan de locatie Lommel “Heserbergen” voor het ontwerp, de bouw, het beheer en de instandhouding van 32 woningen. Het resterende deel van de vastlegging van perceel 3 werd hiervoor ingenomen. Op 6 december 2011 werden de 32 woningen op deze locatie opgeleverd.

Acht locaties van perceel 1 en 3 (vijf locaties van perceel 1 en drie van perceel 3) zijn afgewerkt. Twee locaties van perceel 3 werden uiteindelijk afgevoerd. (cfr. ‘Afgevoerde projecten’)

In december 2007 ontving WoninGent de eerste subsidie via het Garantiefonds voor de locatie Rooigemlaan in Gent. Sinds 6 december 2011 zijn alle 208 woningen bewoond³ en ontvangen de betrokken LHI’s maandelijks een subsidie van het Garantiefonds.

Afgevoerde projecten

Twee locaties van perceel 3 zijn opgegeven door de plaatselijke actoren.

Bij de algemene offerteaanvraag werd voor het tweede perceel (Vlaams-Brabant) een promotieopdracht voor ongeveer 188 woningen uitgeschreven. In 2006 werd een krediet van 18,5 miljoen euro voor subsidies ingeschreven overeenkomstig het besluit m.b.t. het Garantiefonds. De offertes werden op 18 april 2007 in ontvangst genomen. De prijzen waren echter te hoog. Vanaf september 2007 werd daarom een onderhandelingsprocedure opgestart met de deelnemers van de algemene offerteaanvraag. Er werd ingezet op verhoogde conformiteit: de aangeschreven promotoren ontvingen een lijst van de vastgestelde gebreken in de ingediende offertes van de algemene offerteaanvraag en een afzonderlijke samenvatting met gebreken specifiek van toepassing op hun ingediende offerte. Daarnaast werden bilaterale interactieve informatiesessies aangeboden. Op 8 oktober 2007 werden vier offertes in ontvangst genomen. Na analyse werd een ‘best and final offer’ gevraagd tegen 4 februari 2008. Alle promotoren dienden opnieuw een offerte in. Eén van die offertes voldeed niet aan de vormvereisten.

Van 5 tot 7 februari 2008 brachten selectiecommissies advies uit over de kwaliteit van de offertes. Het bestek voorzag in een kwalitatieve beoordeling (architectuur en aanpak van groot onderhoud) én een cijfermatige beoordeling (prijs en uitvoeringstermijn). Uit analyse bleek dat de best gequoteerde offerte nog moest geoptimaliseerd worden om stedenbouwkundig vergund te raken zonder een tijdrovend ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De onderhandelingen werden verdergezet. De afronding ervan bleef echter uit, mede door de impact van de bankencrisis op de financiering. Een gunning was niet meer haalbaar wegens te hoge prijzen, een te hoge subsidiekost en te grote onzekerheid over de aard van de prijsvoorstellen. De procedure werd afgesloten nadat er uitzicht was op de afloop van de goedkeuring van kleine wijzigingen aan de bewoonde percelen en aan het al dan niet doorstarten van de locatie Lommel-Heserbergen van perceel 3. De beslissing over de verdere stappen bij niet-gunning hing namelijk af van het overblijvende krediet.

Op 15 oktober 2010 besliste de Vlaamse Regering om de procedure van onderhandelingen zonder bekendmaking met het oog op een promotieovereenkomst volgens een PPS voor het ontwerp, de bouw, het beheer en de instandhouding van 197 sociale woningen in Dilbeek en Tienen stop

³ Zie overzichtstabel op de volgende pagina voor meer details

te zetten. De als PPS-projecten vervallen locaties van Vlaams-Brabant werden gecompenseerd in de vaststelling van de verdeelsleutel voor de sociale woningbouw over de rest van de legislatuur.

Onderstaande tabel geeft een gedetailleerd overzicht van de gerealiseerde en afgevoerde projecten:

perceel 1					
Locaties	Gent				Aalst
	Rooigemlaan	Groendreef	Sas & Bassijnwijk	Antwerpsesteenweg	Pastoor Lauwerystraat
aantal woningen	39	20	27	19	24
bewoning	nov. 2007	apr. 2008	jun. 2008	sep. 2008	apr. 2008

perceel 2	
Locatie	Dilbeek en Tienen
aantal woningen	197
bewoning	afgevoerd

perceel 3					
Locaties	Antwerpen	Izegem		Lommel	
	Koornbloemstraat	Melkmarkt	Wijngaardstraat	Heserbergen	Zinktrekkersplein
aantal woningen	20	11	27	32	16
bewoning	aug. 2008	afgevoerd	apr. 2009	dec. 2011	afgevoerd

BEHEERSVERSLAG

Evolutie financiële situatie boekjaar 2017

BALANS

Hierna vindt u de balans van 31 december 2017, vergeleken met de cijfers van 31 december 2016.

	CODES	2017	2016
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		36.000	26.891
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	36.000	24.000
Overige vorderingen (+)	41	36.000	24.000
Liquide middelen (+)	54/58		2.891
TOTAAL		36.000	26.891

	CODES	2017	2016
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		395	311
Overgedragen netto resultaat (of verlies) (+/-)	14	395	311
VREEMD VERMOGEN		35.605	26.580
Financiële schulden	43	8.485	
Kredietinstellingen (+)	430/433	8.485	
Handelsschulden op ten hoogste één jaar	44	27.120	26.580
TOTAAL		36.000	26.891

Het Garantiefonds sloot boekjaar 2017 af met een balanstotaal van 36.000 euro. Dit betekent een stijging van 9.109 euro of 33,9% t.o.v. 2016.

De actiefzijde van de balans bestaat op 31/12/2017 uit een vordering op de Vlaams Gemeenschap voor een saldo van de toelage 2016 en 2017 van respectievelijk 24.000 euro en 12.000 euro.

Langs passiefzijde is de belangrijkste post de te ontvangen factuur van 27.120 euro van de VMSW voor de kostenvergoeding van 2017.

Het saldo op de ING-bankrekening bedraagt -8.485 euro en vindt u terug bij de financiële schulden op ten hoogste één jaar.

RESULTATENREKENING

De resultatenrekening van 2017 in vergelijking met 2016 is als volgt:

	CODES	2017	2016
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	1.271.000	1.265.000
Inkomens- en kapitaaloverdrachten (+)	73	1.271.000	1.265.000
Andere bedrijfsopbrengsten (+)	74		
Bedrijfskosten (-)	60/66A	1.270.916	1.266.581
Diensten en diverse goederen (+)	61	27.120	26.580
Inkomensoverdrachten (+)	640	1.243.796	1.240.001
Andere bedrijfskosten (+)	641/649		
Bedrijfsresultaat		84	-1.581
Financieel Resultaat	75/76B/65/66B	0	0
NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (voor belastingen)		84	-1.581
NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (na belastingen) (verlies (-))		84	-1.581
TE BESTEMMEN NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (verlies (-))		84	-1.581

Er werd in 2017 een toelage van het Vlaams Gewest toegekend van 1.271.000 euro.

De kosten van het Garantiefonds bestaan uit:

- de maandelijkse tegemoetkomingen aan lokale huisvestingsinstanties
- de kostenvergoeding aan de VMSW voor de terbeschikkingstelling van de nodige diensten, installaties, uitrusting en personeel

De financiële tussenkomsten werden in 2017 volgens de bepalingen van het besluit m.b.t. het Garantiefonds op de maandelijkse betaaldag aan de LHI's uitgekeerd.

In 2017 bedroegen de financiële tussenkomsten 1.243.796 euro in totaal. Het oorspronkelijk financieel plan voorzag een totale tussenkomst van 1.230.904 euro voor 2017 op basis van de geïndexeerde reële huurprijzen van januari 2016. De stijging van 12.892 euro is volledig te wijten aan de lagere vastgestelde reële huurprijzen van januari 2017 door een daling van het inkomen van de huurders op verschillende locaties.

Merk op dat de definitieve tussenkomsten voor 2017 herberekend worden op basis van de reële huurprijzen van januari 2017 van zodra deze gekend zijn. Bijgevolg kunnen de tussenkomsten pas bij de begrotingsaanpassing definitief worden vastgesteld.

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de betalingen per PPS-locatie in 2017 in vergelijking met de geraamde betalingen bij begrotingsopmaak 2017.

PPS project	Datum van oplevering	Geraamd bij BO 2017 o.b.v. geïndexeerde reële huurprijs van januari 2016	Vastgesteld bij BA 2017 o.b.v. reële huurprijs van januari 2017
Perceel 1			
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	01/10/2007	263.216	263.756
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	01/01/2008	144.580	145.059
Gent - Sas & Bassijnwijk	01/04/2008	141.994	148.742
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijckstraat	01/07/2008	120.227	119.429
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 - 30	01/02/2008	102.709	108.885
Perceel 3			
Antwerpen - Koornbloemstraat	01/06/2008	63.589	60.509
Lommel - Hesperbergen	06/12/2011	248.325	249.684
Izegem - Wijngaarstraat	01/02/2009	146.264	147.732
		1.230.904	1.243.796

De VMSW is belast met de taken m.b.t. de dagelijkse werking en het beheer van het Garantiefonds en stelt daarbij ook haar faciliteiten ter beschikking.⁴ Hiervoor betaalt het Garantiefonds jaarlijks een vergoeding. Voor boekjaar 2017 bedroeg de kostenvergoeding 27.120 euro.

RESULTAATVERWERKING

	CODES	2017	2016
Te bestemmen winstsaldo		395	311
Te verwerken verliessaldo (-)			
Te bestemmen netto resultaat van het jaar (+)		84	
Te verwerken verlies van het jaar (-)			-1.581
Overgedragen netto resultaat van het vorige boekjaar (+)	790	311	1.892
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	0	0
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	791		
Aan de reserves (+)	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2	0	0
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	691		
Aan de reserves (+)	692		
Over te dragen resultaat			
Over te dragen winst (-)	693	-395	-311
Over te dragen verlies (+)	793		
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren netto resultaat (-)	694/6	0	0

⁴ Zie 'Administratief en boekhoudkundig beheer en financiële dienst' op pagina 3

Het Garantiefonds realiseerde in 2017 een winst van 84 euro.

De som van de winst van 2017 en de overgedragen winst van 2016 brengt het te verwerken winstsaldo op 395 euro. Dit resultaat wordt integraal overgedragen naar het volgende boekjaar.

TOELICHTING BIJ DE BEGROTINGSUITVOERING

De begrotingsontvangsten en –uitgaven bedroegen 1.271.311 euro in 2017.

Het Garantiefonds startte begrotingsjaar 2017 met een overgedragen overschot uit vorige begrotingsjaren van 311 euro.

De toelage van het Vlaams Gewest van 1.271.000 euro in 2017 werd aangewend voor de volgende uitgaven:

- de betaling van de maandelijkse financiële tussenkomsten aan de sociale huisvestingsmaatschappijen: 1.134.912 euro
- de betaling van de maandelijkse financiële tussenkomsten aan stad Aalst: 108.885 euro
- de kostenvergoeding aan de VMSW voor de terbeschikkingstelling van haar faciliteiten, diensten en personeel tijdens 2017: 27.120 euro

Op het einde van 2017 was er een begrotingsoverschot van 395 euro, waar bij de raming van begrotingsaanpassing 2017 geen begrotingsoverschot was voorzien. Het overschot wordt overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 betreffende de begroting en de boekhouding van de Vlaamse rechtspersonen overgedragen naar het volgende boekjaar.

Evolutie financiële situatie: prognose voor de toekomst

In de begroting van 2003 werd oorspronkelijk een vastleggingsmachtiging van 25 miljoen euro voorzien. Door een toevoeging van 205.531 euro konden hiermee percelen 1 en 3 gesubsidieerd worden via het Garantiefonds.

In 2006 werd een vastleggingsmachtiging van 18,5 miljoen euro toegevoegd voor perceel 2, berekend op basis van de goedkoopste offerte 2004 voor dit perceel. De onderhandelingen voor perceel 2 werden echter om diverse redenen stopgezet.⁵

In 2010 werd een geprojecteerd tekort voor perceel 1 vastgesteld. Op 15 oktober 2010 besliste de Vlaamse Regering om dit geraamd tekort aan te vullen vanuit de vastleggingsmachtiging van 18,5 miljoen euro voorbehouden voor perceel 2, dat niet meer via PPS zou gerealiseerd worden.

Rekening houdend met een risicomarge van 1/3, werd de resterende vastleggingsmachtiging van 14,3 miljoen euro, oorspronkelijk voorzien voor perceel 2, geheralloceerd als volgt:

- 5.238.545 euro extra subsidiëring voor perceel 1;
- 9.095.425 euro voor de bouw van sociale huurwoningen via het reguliere investeringsprogramma van de VMSW.

⁵ Cfr. 'Afgevoerde projecten' op pagina 7

De berekening van de huurprijzen voor de PPS-woningen werd oorspronkelijk afzonderlijk bepaald in artikel 11 van het uitvoeringsbesluit van 14 mei 2004 m.b.t. het Garantiefonds. Dit artikel werd opgeheven op 1 januari 2008 en de huurprijsberekening werd onderworpen aan het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007. Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de huurprijsregeling niet meer afhankelijk is van de oprichtingskost van de woningen, maar van het inkomen en de gezinssamenstelling van de toekomstige huurder. De nieuwe berekeningsmethode voor de huurprijzen betekende een budgetstijging voor de tussenkomsten van het Garantiefonds..

Het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid wijzigde het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007. Zo verhoogde o.a. de voornaamste determinant van de huurprijsberekening, het inkomen van de potentiële huurder, volgens de bepalingen van het BVR. De stijging van de inkomensgrenzen bracht een stijging van de plafonnering van de sociale huurprijs met zich mee. Gezien hierdoor het verschil tussen de erfpachtcanon die de lokale huisvestingsinstanties betalen en de sociale huur die ze ontvangen afneemt, vermindert ook de tussenkomst die het verschil tussen beide bijpast. Deze wijziging aan het Kaderbesluit had een budgetverlagend effect voor de tussenkomsten van het Garantiefonds.

Volgens de meest recente berekeningen op basis van de (geïndexeerde) reële huurprijzen van januari 2018 zal de tussenkomst van het Garantiefonds in totaal 31.710.796 euro bedragen voor de bewoonde locaties van perceel 1 en 3.

De bedragen zijn als volgt over de locaties verdeeld:

Berekening obv definitieve erfpachtcanon en geïndexeerde reële huurprijs januari 2018	Definitieve erfpacht	Leegstand & wanbetaling	Reële huur	Verrekening leegstand & wanbetaling	Tussenkomst Garantiefonds
Gent - Drongensestwg - Rooigemlaan	9.772.072	158.227	3.164.536		6.765.763
Gent - Groendreef - Abrikoosstraat	5.910.188	117.647	2.352.938	-7.117	3.667.780
Gent - Sas & Bassijnwijk	5.926.105	119.539	2.390.771		3.654.873
Gent - Antwerpsestwg - Spijkstraat	4.397.453	67.666	1.353.323		3.111.796
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 - 30	5.267.140	131.783	2.635.650		2.763.273
Totalen perceel 1 (allen bewoond)	31.272.958	594.862	11.897.218	-7.117	19.963.485
Antwerpen - Koornbloemstraat	3.876.131	119.357	2.387.135	-4.725	1.603.628
Lommel – Hesperbergen	9.374.223	154.710	3.094.203		6.434.730
Izegem - Wijngaardstraat	6.542.080	149.112	2.982.239		3.708.953
Totalen perceel 3 (allen bewoond)	19.792.434	423.179	8.463.577	-4.725	11.747.311
TOTALEN bewoond percelen 1 en 3	51.065.392	1.018.041	20.360.795	-11.842	31.710.796

Daarnaast betaalt het Garantiefonds een jaarlijkse vergoeding aan de VMSW voor de terbeschikkingstelling van de nodige diensten, uitrusting, installaties en personeelsleden.

Deze kostenvergoeding bedraagt 25.650 euro, jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. De totale uitgave hiervoor bedraagt 797.830 euro, rekening houdend met een indexatie van 1,3% voor boekjaar 2018 t.e.m. 2022 en 2% voor de resterende boekjaren t.e.m. 2038.

Het geprojecteerde overschot op de totale vastleggingsmachtiging van 34.610.106 euro bedraagt bijgevolg 2.101.480 euro.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van de vastleggingen van het Garantiefonds:

Vastlegging 2005 op machtiging 2003 (perceel 1)	13.243.138 euro
Vastlegging 2005 op machtiging 2003 (perceel 3)	11.962.393 euro
Vastlegging 2010 op machtiging 2006 voorbehouden voor perceel 2 (perceel 1)	4.166.030 euro
Vastlegging 2012 op machtiging 2006 voorbehouden voor perceel 2 (perceel 1)	5.238.545 euro
Totale vastlegging	34.610.106 euro
Projectie tussenkomsten o.b.v. geïndexeerde reële huurprijzen januari 2018	31.710.796 euro
Projectie kostenvergoedingen aan VMSW (index 2018 – 2022: 1,3%, index 2023 – 2038: 2%)	797.830 euro
Geprojecteerd overschot	2.101.480 euro

De tegemoetkomingen die reeds werden uitbetaald door het Garantiefonds bedragen:

Jaartal	Totaalbedrag tegemoetkomingen
2007	35.632 euro
2008	589.023 euro
2009	983.296 euro
2010	971.608 euro
2011	1.085.555 euro
2012	1.249.212 euro
2013	1.270.623 euro
2014	1.230.011 euro
2015	1.217.379 euro
2016	1.240.001 euro
2017	1.243.796 euro

De kostenvergoedingen die al werden uitbetaald door het Garantiefonds aan de VMSW bedragen:

Jaartal	Bedrag kostenvergoeding
2015 (kostenvergoeding boekjaar 2014)	25.650 euro
2016 (kostenvergoeding boekjaar 2015)	26.120 euro
2017 (kostenvergoeding boekjaar 2016)	26.580 euro
2018 (kostenvergoeding boekjaar 2017)	27.120 euro

TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN

Staat van de vorderingen

OVERIGE VORDERINGEN	EUR
Toelage 2016 Vlaams Gewest	24.000
Toelage 2017 Vlaams Gewest	12.000
TOTAAL	36.000

Staat van de schulden

FINANCIËLE SCHULDEN	EUR
ING Bank (negatief saldo zichtrekening)	-8.485
TOTAAL	-8.485

HANDELSCHULDEN	EUR
TOF: kostenvergoeding aan VMSW BJ 2017	-27.120
TOTAAL	-27.120

Staat van mogelijke schuldverplichtingen

Kwantificeerbare mogelijke schuldverplichtingen

	EUR
PPS - beschikbaarheidsvergoeding	23.362.851
TOTAAL	23.362.851

Staat van de vaststaande toekomstige verplichtingen en verbintenissen

Verbindenissen gefinancierd met toelagen van Vlaamse ministeries ingevolge vastleggingsmachtigingen (in euro)

Omschrijving machtiging	ESR code	Openstaande verbintenissen op 01.01.2017	Nieuwe verbintenissen	Verplichtingen	Openstaande verbintenissen op 31.12.2017
Betalen van tegemoetkoming voor het verschil tussen de erfpachtcanon & de reële huurprijs + forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand & wanbetaling aan lokale huisvestingsinstanties: PPS-pilootproject 2003: Perceel I en III Jaarlijkse kostenvergoeding aan VMSW	51.21 63.2 2 12.21	24.633.767		1.270.916	23.362.851
TOTAAL		24.633.767		1.270.916	23.362.851

Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke

Inkomensoverdrachten Opbrengsten (73/74)

733 Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke

	2017	2016
	1.271.000	1.265.000
	1.271.000	1.265.000

Inkomensoverdrachten Kosten (640)

6404 Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke

	2017	2016
	1.243.796	1.240.001
	1.243.796	1.240.001

Subsidies aan lokale besturen

Begunstigde	EUR
Stad Aalst	108.885
TOTAAL	108.885

TOELICHTING BIJ DE UITVOERING VAN DE ESR-BEGROTING

ESR-jaarrapportering 2017	ESR code	Initiële begroting	Laatst goedgekeurde begroting	Uitvoering 2017
ESR-ontvangsten		1.259.000	1.271.000	1.271.311
Overgedragen overschot vorige boekjaren	08.21	0	0	311
Toelage Vlaamse Gemeenschap Toelagebesluit 2017 bij BO 2017 Verhoging toelage n.a.v. BA 2017	46.11.N	1.259.000	1.271.000	1.271.000 1.259.000 12.000
ESR-uitgaven		1.259.000	1.271.000	1.271.311
Over te dragen overschot van het boekjaar over te dragen overschot v/h bj = liquide middelen + vorderingen <= 1j einde boekjaar - schulden <= 1j	03.22	0	0	395
1) banksaldo einde periode:				-8.485
2) vorderingen <= 1j				
Te ontvangen toelage 2016 - 2de schijf				24.000
Te ontvangen toelage 2017 - 2de schijf				12.000
3) schulden <= 1j				
Kostenvergoeding VMSW 01/01/2017 - 31/12/2017				-27.120
Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid	12.21	27.000	27.000	27.120
Kostenvergoeding aan de VMSW - boekjaar 2017				27.120
Tegemoetkoming voor verschil tussen erfpachtcanon & reële huurprijs + forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand & wanbetaling aan SHM's	51.21	1.129.000	1.135.000	1.134.912
P1-L1: Gent - Drongensestwg - Rooigemlaan (WoninGent)				263.756
P1-L2: Gent - Groendreef - Abrikoosstraat (WoninGent)				145.060
P1-L3: Locatie: Gent - Sas & Bassijnwijk (de Gentse Haard)				148.742
P1-L4 : Gent - Antwerpsestwg - Spijkstraat (WoninGent)				119.429
P3-L1: Antwerpen - Koornbloemstraat (Woonhaven Antwerpen)				60.509
P3-L2: Lommel - Hesperbergen (Kempisch Tehuis)				249.684
P3-L5: Izegem - Wijngaardstraat (Izegemse Bouwmaatschappij)				147.732
Tegemoetkoming voor verschil tussen erfpachtcanon & reële huurprijs + forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand & wanbetaling aan gemeenten	63.22	103.000	109.000	108.885
P1-L5 : Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 - 30 (stad Aalst)				108.885

Dit jaarverslag werd opgemaakt op 11 juni 2018 door de VMSW als administratief en financieel beheerder van het Garantiefonds.