

JAARVERSLAG BOEKJAAR 2015

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 2015	9
Evolutie financiële situatie: prognose voor de toekomst	12
Toelichting bij de financiële staten	15
Staat van de schulden.....	15
Staat van mogelijke schuldverplichtingen.....	15
Staat van de vaststaande toekomstige verplichtingen en verbintenissen	15
Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke.....	16
Toelichting bij de uitvoering van de ESR-begroting.....	17
ESR-ontvangsten.....	17
ESR-uitgaven.....	18

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 Rekenhof. 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

Koloniënstraat 40
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 ca. 430 sociale huurwoningen met het oog op een bewoning 45 maanden na de vaststelling van de procesgang, voorstudiefase niet meegerekend.

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. De eerste bewoning was een feit in 2007.

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.¹

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, het Garantiefonds, 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. Momenteel vertegenwoordigt de VMSW 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.

¹ 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 instrument PPS in de sociale huisvesting is de bouw van een bijkomend aantal 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. Door de gebouwen zelf te ontwerpen is de inschrijver niet gebonden aan een volledig uitgewerkt ontwerp van een externe architect. De inschrijver heeft niet meer dan een korte opdracht per locatie, bouwprogramma genoemd. 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 zo 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 3 partijen: private partner, lokale huisvestingsinstantie en 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 beiden maandelijks. Bijgevolg hoefde de LHI, met uitzondering van de grond, geen kapitaal in te brengen. 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 onderverdeeld 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 overgegaan tot 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, mits 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 25.000.000 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 238 woningen op tien locaties.

Op 17 november 2005 werd voor negen van de tien locaties een PPS-overeenkomst gesloten. De tiende overeenkomst volgde op 3 februari 2006, met name voor de locatie Sas- en Bassijnwijk. Van zodra SOWO de stedenbouwkundige vergunning verworven had, konden de werkzaamheden starten. Op vandaag zijn acht locaties uitgevoerd. Twee locaties van perceel 3 werden definitief afgevoerd door plaatselijke factoren. In december 2007 ontving WoninGent de eerste subsidie voor de locatie Rooigemlaan in Gent via het Garantiefonds. Intussen zijn alle acht locaties bewoond en ontvangen de desbetreffende LHI's maandelijks een subsidie van het Garantiefonds.

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

voorzien 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. Sinds 6 december 2011 zijn 208 woningen bewoond.²

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 18.500.000 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

² 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 2015

BALANS

Hierna vindt u de balans van 31 december 2015, vergeleken met de cijfers van 31 december 2014.

	CODES	2015	2014
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		28.012	1.257.000
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41		1.257.000
Overige vorderingen (+)	41		1.257.000
Liquide middelen (+)	54/58	28.012	
TOTAAL		28.012	1.257.000

	CODES	2015	2014
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		1.892	-24.259
Overgedragen netto resultaat (of verlies) (+/-)	14	1.892	-24.259
VREEMD VERMOGEN		26.120	1.281.259
Financiële schulden	43		1.229.959
Kredietinstellingen (+)	430/433		1.229.959
Handelsschulden op ten hoogste één jaar	44	26.120	51.300
TOTAAL		28.012	1.257.000

Het Garantiefonds sloot boekjaar 2015 af met een balanstotaal van 28.012 euro. Dit betekent een daling van 1,2 miljoen euro t.o.v. 2014.

Deze sterke daling wordt verklaard door de vordering voor de toelage 2014 van 1.257.000 euro op het Vlaams Gewest die nog open stond op 31/12/2014. De toelage voor 2015 werd daarentegen wel al volledig ontvangen in 2015.

De actiefzijde van de balans bestaat op 31/12/2015 uitsluitend uit een saldo op de ING-bankrekening. Langs passiefzijde is de belangrijkste post de te ontvangen factuur van 26.120 euro van de VMSW voor de kostenvergoeding van 2015.

RESULTATENREKENING

De resultatenrekening van 2015 in vergelijking met 2014 is als volgt:

	CODES	2015	2014
Operationele opbrengsten	70/74	1.269.650	1.257.000
Inkomens- en kapitaaloverdrachten (+)	73	1.269.650	1.257.000
Andere operationele opbrengsten (+)	74		
Operationele kosten (-)	60/64	1.243.499	1.255.661
Diensten en diverse goederen (+)	61	26.120	25.650
Voorzieningen (toevoegingen, bestedingen en terugnemingen) (+/-)	633/637		
Inkomensoverdrachten (+)	640	1.217.379	1.230.011
Andere operationele kosten (+)	641/649		
Operationeel Resultaat		26.151	1.339
Financieel Resultaat	75/65	0	0
Uitzonderlijk resultaat	76/66	0	0
NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (voor belastingen)		26.151	1.339
NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (na belastingen)		26.151	1.339
TE BESTEMMEN NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (verlies (-))		26.151	1.339

Er werd in 2015 een toelage van het Vlaams Gewest toegekend van 1.244.000 euro.

De kosten van het Garantiefonds bestaan uit:

- de maandelijkse tegemoetkomingen aan lokale huisvestingsinstanties
- de kostenvergoeding aan de VMSW voor de terbeschikkingstelling van haar faciliteiten

De financiële tussenkomsten werden in 2015 volgens de bepalingen van het besluit m.b.t. het Garantiefonds op de maandelijkse betaaldag aan de LHI's uitgekeerd.

In 2015 bedroegen de financiële tussenkomsten in totaal 1.217.379 euro. Het oorspronkelijk financieel plan voorzag een totale tussenkomst van afgerond 1.224.000,00 euro voor 2015 op basis van de geïndexeerde reële huurprijzen van januari 2014. Het verschil is te wijten aan lagere vastgestelde reële huurprijzen van januari 2015 ten belope van -712 euro en de verrekening voor leegstand en wanbetaling (-6.064 euro).

Merk op dat de definitieve tussenkomsten voor 2015 herberekend worden op basis van de reële huurprijzen van januari 2015 van zodra deze gekend zijn. Bijgevolg kunnen de tussenkomsten pas bij de begrotingsaanpassing definitief worden vastgesteld.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de betalingen per PPS-locatie in 2015.

PPS project	Datum van oplevering	Geraamd bij BO 2015 o.b.v. geïndexeerde reële huurprijs van januari 2014	Vastgesteld bij BA 2015 o.b.v. reële huurprijs van januari 2015	Verrekening leegstand & wanbetaling 01/10/13 tot 30/09/14
Perceel 1				
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	01/10/2007	255.291	254.900	
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	01/01/2008	148.779	144.074	-6.064
Gent - Sas & Bassijnwijk	01/04/2008	128.465	128.157	
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	01/07/2008	123.217	121.556	
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t.e.m. 30	01/02/2008	107.305	109.889	
Perceel 3				
Antwerpen - Koornbloemstraat	01/06/2008	68.476	66.750	
Lommel - Hesperbergen	06/12/2011	254.332	256.413	
Izegem - Wijngaarstraat	01/02/2009	138.290	141.704	
		1.224.155	1.223.443	-6.064

De VMSW is belast met de taken m.b.t. de dagelijkse werking en het beheer van het Garantiefonds.³ Hiervoor betaalt het Garantiefonds jaarlijks een vergoeding. Voor boekjaar 2015 bedroeg de kostenvergoeding 26.120 euro.

RESULTAATVERWERKING

	CODES	2015	2014
Te bestemmen winstsaldo		1.892	
Te verwerken verliessaldo (-)			-24.259
Te bestemmen netto resultaat van het jaar (+)		26.151	1.339
Te verwerken verlies van het jaar (-)			
Overgedragen netto resultaat van het vorige boekjaar (+)	790		
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690	-24.259	-25.598
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	0	0
Aan het aanvangskapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	791		
Aan de reserves (+)	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2	0	0
Aan het aanvangskapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	691		
Aan de reserves (+)	692		
Over te dragen resultaat			
Over te dragen winst (-)	693	-1.892	
Over te dragen verlies (+)	793		24.259
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren netto resultaat (-)	694/6	0	0

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

De winst van het boekjaar 2015 bedraagt 26.151 euro. Samen met het overgedragen verlies van het vorige boekjaar van -24.259 euro brengt dit het te verwerken winstsaldo op 1.892 euro. Dit resultaat wordt integraal overgedragen naar het volgende boekjaar.

TOELICHTING BIJ DE BEGROTINGSUITVOERING

Het Garantiefonds startte begrotingsjaar 2015 met een overgedragen tekort van -24.259 euro. Dit tekort werd reeds veroorzaakt in begrotingsjaar 2013 door de kostenvergoeding aan de VMSW voor 2013 waarvoor geen budget voorzien was.⁴

De begrotingsontvangsten en –uitgaven bedragen 1.269.650 euro in 2015. De toelage van het Vlaams Gewest van 1.244.000 euro in 2015 werd aangewend voor de volgende uitgaven:

- de betaling van de maandelijkse financiële tussenkomsten aan de sociale huisvestingsmaatschappijen: 1.107.490 euro
- de betaling van de maandelijkse financiële tussenkomsten aan stad Aalst: 109.889 euro
- de kostenvergoeding aan de VMSW voor de terbeschikkingstelling van haar faciliteiten tijdens 2015: 26.120 euro

Op het einde van 2015 was er een begrotingsoverschot van 1.892 euro t.o.v. de raming van een begrotingsoverschot van 2.000 euro bij de begrotingsaanpassing 2015. 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 (NCO NE002 9999), dat niet meer via PPS zal gerealiseerd worden.

Het geraamd tekort voor perceel 1 van het PPS-pilootproject bedroeg 5.017.974 euro o.b.v. de reële huurprijzen van januari 2012.

Rekening houdend met een risicomarge van 1/3, werd de resterende vastleggingsmachtiging van 14.333.970 euro bij begrotingscontrole 2012 gheralloceerd als volgt:

- 5.238.545 euro extra subsidiëring voor perceel 1;

⁴ De kostenvergoeding aan de VMSW werd pas ingeschreven in de begroting vanaf 2014.

⁵ zie 'Afgevoerde projecten' op pagina 7

- 9.095.425 euro voor de bouw van sociale huurwoningen via het reguliere investeringsprogramma van de VMSW.

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 wijzigt het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007. Zo verhoogt 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 brengt 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 wijzigingen aan het Kaderbesluit hebben een budgetverlagend effect voor de tussenkomsten van het Garantiefonds.

Volgens de berekeningen op basis van de reële huurprijzen van januari 2015 zal de tussenkomst van het Garantiefonds in totaal 30.725.297 euro bedragen voor de bewoonde locaties van perceel 1 en 3.

De bedragen zijn als volgt over de locaties verdeeld:

Berekening o.b.v. definitieve erfpachtcanon en geïndexeerde reële huurprijs januari 2016	Definitieve erfpacht	Leegstand & wanbetaling	Reële huur	Verrekening leegstand & wanbetaling	Tussenkomst Garantiefonds
Gent - Drongensestwg. - Rooigemlaan	9.772.072	162.756	3.255.114		6.679.714
Gent - Groendreef - Abrikoosstraat	5.910.188	118.916	2.378.326	-7.117	3.643.662
Gent - Sas & Bassijnwijk	5.926.105	125.412	2.508.244		3.543.273
Gent - Antwerpsestwg. - Spijkstraat	4.397.453	69.587	1.391.737		3.075.303
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 - 30	5.267.140	143.313	2.866.254		2.544.199
totalen perceel 1 allen bewoond	31.272.958	619.984	12.399.675	-7.117	19.486.150
Antwerpen - Koornbloemstraat	3.876.131	125.807	2.516.136	-4.236	1.481.566
Lommel - Hesperbergen	9.374.223	166.788	3.335.755		6.205.256
Izegem - Wijngaardstraat	6.542.080	157.356	3.147.111		3.552.325
totalen perceel 3 allen bewoond	19.792.434	449.951	8.999.002	-4.236	11.239.147
TOTALEN bewoond percelen 1 en 3	51.065.392	1.069.935	21.398.677	-11.352	30.725.297

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 794.370 euro, rekening houdend met een indexatie van 1,4% voor boekjaar 2017 t.e.m. 2019 en 2% voor de resterende boekjaren t.e.m. 2038.

Het geprojecteerde overschot op de totale vastleggingsmachtiging van 34.610.106 euro bedraagt bijgevolg 3.090.439 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. reële huurprijzen januari 2016	30.725.297 euro
Projectie kostenvergoedingen aan VMSW (index 2017 – 2019: 1,4%, index 2020 – 2038: 2%)	794.370 euro
Geprojecteerd overschot	3.090.439 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

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

TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN

Staat van de schulden

HANDELSCHULDEN	EUR
Te ontvangen factuur: kostenvergoeding aan VMSW BJ 2015	26.120
TOTAAL	26.120

Staat van mogelijke schuldverplichtingen

Kwantificeerbare mogelijke schuldverplichtingen

	EUR
PPS - beschikbaarheidsvergoeding	25.900.348
TOTAAL	25.900.348

Staat van de vaststaande toekomstige verplichtingen en verbintenissen

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

Omschrijving machtiging	ESR- code	Openstaande verbintenissen 01.01.2015	Nieuwe verbintenissen	Verplichtingen	Openstaande verbintenisse n 31.12.2015
Betaling tegemoetkoming voor het verschil tussen erfpachtcanon & reële huurprijs en forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand & wanbetaling aan lokale huisvestingsinstanties (PPS pilootproject 2003): perceel 1&3/Jaarlijkse kostenvergoeding aan de VMSW	31.21 43.22 12.21	27.143.847		1.243.499	25.900.348
TOTAAL		27.143.847		1.243.499	25.900.348

Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke

	2015	2014
<u>Inkomensoverdrachten Opbrengsten (73)</u>	1.269.650	1.257.000
733 Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke	1.269.650	1.257.000

	2015	2014
<u>Inkomensoverdrachten Kosten (640)</u>	1.217.379	1.230.011
6404 Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke	1.217.379	1.230.011

TOELICHTING BIJ DE UITVOERING VAN DE ESR-BEGROTING

ESR-ontvangsten

ESR-jaarrapportering 2015	ESR code	Initiële begroting	Laatst goedgekeurde begroting	Uitvoering 30.06.2015	Uitvoering 2015
Ontvangsten		1.276.000	1.270.000	1.276.650	1.269.650
Overgedragen overschot vorige boekjaren	08.21	0	0	0	0
Over te dragen tekort van het boekjaar	08.22	25.000	0	0	0
Toelage Vlaamse Gemeenschap (NE 4105)	46.11.N	1.251.000	1.244.000	1.251.000	1.244.000
Toelagebesluit 2015 bij BO 2015				1.251.000	1.251.000
Verlaging toelage n.a.v. BA 2015					-7.000
Overige kapitaaloverdrachten van administratieve openbare instellingen	66.42	0	26.000	25.650	25.650
Kwijtschelding kostenvergoeding 2013 door VMSW				25.650	25.650

ESR-uitgaven

ESR-jaarrapportering 2015	ESR code	Initiële begroting	Laatst goedgekeurde begroting	Uitvoering 30.06.2015	Uitvoering 2015
Uitgaven		1.276.000	1.270.000	1.276.650	1.269.650
Overgedragen tekort vorige boekjaren	03.21	25.000	24.000	24.259	24.259
Beschikbare geldmiddelen 31/12/2014				1.229.959	1.229.959
Toelage 2014				-1.257.000	-1.257.000
Kostenvergoeding VMSW boekjaar 2013				25.650	25.650
Kostenvergoeding VMSW boekjaar 2014				25.650	25.650
Over te dragen overschot van het boekjaar	03.22	0	2.000	643.701	1.892
over te dragen overschot v/h boekjaar = liquide middelen + vorderingen <= 1j - schulden <= 1j					
1) banksaldo einde periode:				-107.299	28.012
2) vorderingen <= 1j					
Te ontvangen toelage 2015 - 2de schijf				751.000	
3) schulden <= 1j					
Kostenvergoeding VMSW boekjaar 2015					-26.120
Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid	12.21	27.000	26.000	0	26.120
Kostenvergoeding aan de VMSW - boekjaar 2015					26.120
Tegemoetkomingen aan SHM's	31.21	1.117.000	1.108.000	553.745	1.107.490
P1-L1: Gent - Drongensestwg - Rooigemlaan (WoninGent)				127.450	254.900
P1-L2: Gent - Groendreef - Abrikoosstraat (WoninGent)				69.005	138.010
P1-L3: Locatie: Gent - Sas & Bassijnwijk (de Gentse Haard)				64.079	128.157
P1-L4 : Gent - Antwerpsestwg - Spijkstraat (WoninGent)				60.778	121.556
P3-L1: Antwerpen - Koornbloemstraat (Woonhaven Antwerpen)				33.375	66.750
P3-L2: Lommel-Heserbergen (Kempisch Tehuis)				128.206	256.413
P3-L5: Izegem - Wijngaardstraat (Izegemse Bouwmaatschappij)				70.852	141.704
Tegemoetkomingen aan gemeenten	43.22	107.000	110.000	54.944	109.889
P1-L5 : Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 - 30 (stad Aalst)				54.944	109.889

Dit jaarverslag werd opgemaakt op 3 juni 2016 door de VMSW als administratief en financieel beheerder van het Garantiefonds.