

JAARVERSLAG BOEKJAAR 2014

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 zowel in artikel 77 quinquies van de Vlaamse Wooncode als 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 2014	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
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 daartoe een nieuw artikel 77bis ingevoegd 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, 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 om ervaring op te doen. De doelstelling van dit project was de realisatie van 431 sociale huurwoningen met het oog op een bewoning 45 maanden na het vaststellen 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 werd verwacht in 2007.

Administratief en boekhoudkundig beheer en financiële dienst

Om het Garantiefonds formeel te operationaliseren, werden bij Ministerieel Besluit 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. Daarnaast verduidelijkte een protocol wie binnen de VMSW boekhoudkundige en/of financiële taken zou uitvoeren voor het Garantiefonds.

Op 29 april 2011 keurde het Vlaams Parlement een decreet goed waarin jaarlijks een kostenvergoeding wordt voorzien voor de VMSW lastens de begroting van het Garantiefonds voor de terbeschikkingstelling van de nodige diensten, uitrusting, installaties en personeelsleden. In navolging van dit decreet ondertekenden beide partijen een overeenkomst in november 2013. Deze overeenkomst bepaalt dat het Garantiefonds een jaarlijkse kostenvergoeding van 25.650 euro (jaarlijkse indexatie o.b.v. de gezondheidsindex) betaalt aan de VMSW met ingang vanaf boekjaar 2013.

Stuurgroep

Het oprichtingsbesluit bepaalt geen procedure over wie op welk tijdstip verwittigd moet worden wanneer 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 staan 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 Kristof Witdouck en Wouter Bosmans als deskundigen, het Garantiefonds in de stuurgroep(en) als contracterende partij.

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 verondersteld wordt over de meeste kennis te beschikken.

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 - vijf sociale huisvestingsmaatschappijen en één gemeente 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 zij 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 maandelijks 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 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 drie 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 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 wanneer 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, namelijk 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. Indien 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 echter 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 werd er een tweede ronde georganiseerd met 'the best and final offers' (BAFO) voor de percelen 1 en 3. Die BAFO liet toe om twee percelen te subsidiëren indien 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 19 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. Omwille van plaatselijke factoren werden twee locaties van perceel 3 definitief afgevoerd. 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" (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 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. Sinds 6 december 2011 zijn 208 woningen bewoond.¹

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 conform het besluit m.b.t. het Garantiefonds. De offertes werden op 18 april 2007 in ontvangst genomen. De prijzen waren echter te hoog. Bijgevolg werd vanaf september 2007 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 uiterlijk 4 februari 2008. Alle promotoren dienden opnieuw een offerte in. Eén van de 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 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 hangt 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 te zetten.

¹ Zie overzichtstabel op de volgende pagina voor meer details

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.07	apr.08	jun.08	sep.08	apr.08

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.08	afgevoerd	apr.09	dec.11	afgevoerd

BEHEERSVERSLAG

Evolutie financiële situatie boekjaar 2014

Balans

Hierna vindt u de balans van 31 december 2014, vergeleken met de cijfers van 31 december 2013.

	CODES	huidig jaar	vorig jaar
ACTIVA			
VASTEACTIVA		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		1.257.000	76.959
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	1.257.000	67.816
Overige vorderingen (+)	41	1.257.000	67.816
Liquide middelen (+)	55/59		9.144
Overlopende rekeningen (+)	490-491-495		
TOTAAL		1.257.000	76.959

	CODES	huidig jaar	huidig jaar
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		-24.259	-25.598
Overgedragen netto resultaat (of verlies) (+/-)	14	-24.259	-25.598
Dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke (+)	15		
VREEMD VERMOGEN		1.281.259	102.558
Financiële schulden	43	1.229.959	
Kredietinstellingen (+)	430/433	1.229.959	
Handelsschulden op ten hoogste één jaar	44	51.300	25.650
Overige schulden	47/48		76.908
Voorzieningen en Uitgestelde belastingen	16	0	0
Voorzieningen voor overige risico's en kosten (+)	163-165		
TOTAAL		1.257.000	76.959

Het Garantiefonds sloot boekjaar 2014 af met een balanstotaal van 1.257.000 euro. Dit betekent een stijging van 1,2 miljoen euro t.o.v. 2013.

Deze stijging wordt langs actiefzijde verklaard door een vordering op het Vlaams Gewest ten bedrage van 1.257.000 euro. Het betreft de toelage die werd toegekend in 2014. Langs passiefzijde is de belangrijkste oorzaak van de stijging een toename in de financiële schulden

op korte termijn. Op 31 december 2014 werd namelijk het negatief saldo op de zichtrekening bij ING Bank van -1.229.959,33 euro overgeboekt naar het vreemd vermogen op korte termijn. Dit negatief saldo is te wijten aan de vordering van de toelage 2014 ten bedrage van 1.257.000 euro die nog moet ontvangen worden.

Resultatenrekening

De resultatenrekening van 2014 in vergelijking met 2013 is als volgt:

	CODES	huidig jaar	orig jaar
Operationele opbrengsten	70/74	1.257.000	1.270.000
Inkomens- en kapitaaloverdrachten (+)	73	1.257.000	1.270.000
Andere operationele opbrengsten (+)	74		
Operationele kosten (-)	60/64	1.255.661	1.296.273
Diensten en diverse goederen (+)	61	25.650	25.650
Voorzieningen (toevoegingen, bestedingen en terugnemingen) (+/-)	633/637		
Inkomensoverdrachten (+)	640	1.230.011	1.270.623
Andere operationele kosten (+)	641/649		
Operationeel Resultaat		1.339	-26.273
Financieel Resultaat	75/65	0	0
Uitzonderlijk resultaat	76/66	0	0
NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (voor belastingen)		1.339	-26.273
NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (na belastingen) (verlies (-))		1.339	-26.273
TE BESTEMMEN NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (verlies (-))		1.339	-26.273

Er werd in 2014 een toelage van het Vlaams Gewest toegekend van 1.257.000 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 2014 overeenkomstig de bepalingen van het besluit m.b.t. het Garantiefonds op de maandelijkse betaaldag aan de LHI's uitgekeerd.

In 2014 bedroegen de financiële tussenkomsten in totaal 1.230.011,03 euro. Het oorspronkelijk financieel plan voorzag een totale tussenkomst van afgerond 1.270.000,00 euro voor 2014 op basis van de geïndexeerde reële huurprijzen van januari 2013. Het verschil is te wijten aan lagere vastgestelde reële huurprijzen van januari 2014 ten belope van -36.827,40 euro, de verrekening voor leegstand en wanbetaling (-3.334,68 euro) en een correctie van de verrekening o.b.v. de definitieve erfpachtcanon ten bedrage van 0,35 euro.

Merk op dat de definitieve tussenkomsten voor 2014 herberekend worden op basis van de reële huurprijzen van januari 2014 van zodra deze gekend zijn. Bijgevolg kunnen de tussenkomsten pas bij de begrotingsaanpassing definitief worden vastgesteld.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de betalingen in 2014 per PPS-locatie.

PPS project	Datum van oplevering	Geraamd bij BO 2014 o.b.v. geïndexeerde reële huurprijs van januari 2013	Vastgesteld bij 2de BA 2014 o.b.v. reële huurprijs van januari 2014	Verrekening leegstand & wanbetaling 01/10/12 tot 30/09/13	Verrekening o.b.v. definitieve erfpachtcanon: correctie
Perceel 1					
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	01.10.07	263.472,60	256.763,28		
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	01.01.08	143.861,28	149.725,68		0,09
Gent - Sas & Bassijnwijk	01.04.08	149.890,20	129.721,80		-0,08
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijksstraat	01.07.08	121.295,40	123.764,52		0,24
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t.e.m. 30	01.02.08	115.070,04	108.516,84		
Perceel 3					
Antwerpen - Koombloemstraat	01.06.08	72.536,28	69.512,76	-3.334,68	
Lommel - Hesperbergen	06.12.11	254.953,80	255.614,04		
Izegem - Wijngaarsstraat	01.02.09	149.093,16	139.726,44		0,10
		1.270.172,76	1.233.345,36	-3.334,68	0,35

De VMSW is belast met de taken m.b.t. de dagelijkse werking en het beheer van het Garantiefonds.² Hiervoor betaalt het Garantiefonds jaarlijks een vergoeding. Voor boekjaar 2014 bedroeg de kostenvergoeding 25.650 euro.

Resultaatverwerking

CODES	huidig jaar	vorig jaar
Te bestemmen winstsaldo	0	0
Te verwerken verliessaldo (-)	-24.259	-25.598
Te bestemmen netto resultaat van het jaar (+)	0	0
Te verwerken verlies van het jaar (-)	1.339	-26.273
Overgedragen netto resultaat van het vorige boekjaar (+)	790	674
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690	-25.598
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	0
Aan het aanvangskapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	791	
Aan de reserves (+)	792	
Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2	0
Aan het aanvangskapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	691	
Aan de reserves (+)	692	
Over te dragen resultaat		
Over te dragen netto resultaat (-)	693	
Over te dragen verlies (+)	793	24.259
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794	
Uit te keren netto resultaat (-)	694/6	0
Vergoeding aan het kapitaal (+)	694	
Bestuurders of zaakvoerders (+)	695	
Andere rechthebbenden (+)	696	

De winst van het boekjaar 2014 bedraagt 1.338,97 euro. Samen met het overgedragen verlies van het vorige boekjaar van -25.598,30 euro brengt dit het te verwerken verliessaldo op 24.259,33 euro. Dit resultaat wordt integraal overgedragen naar het volgende boekjaar.

² Zie 'Administratief en boekhoudkundig beheer en financiële dienst' op pagina 3

Toelichting bij de begrotingsuitvoering

Het Garantiefonds startte begrotingsjaar 2014 met een overgedragen tekort van -25.598,30 euro. Dit tekort werd veroorzaakt door de kostenvergoeding aan de VMSW voor boekjaar 2013 waarvoor geen budget voorzien was.³

De begrotingsontvangsten en –uitgaven bedragen 1.281.259,33 euro in 2014. De toelage van het Vlaams Gewest in 2014 werd aangewend voor de volgende uitgaven:

- de betaling van de maandelijkse financiële tussenkomsten aan de sociale huisvestingsmaatschappijen: 1.121.494,19 euro
- de betaling van de maandelijkse financiële tussenkomsten aan stad Aalst: 108.516,84 euro
- de kostenvergoeding aan de VMSW voor de terbeschikkingstelling van haar faciliteiten tijdens 2014: 25.650 euro

Op het einde van 2014 was er een begrotingstekort van -24.259,33 euro t.o.v. de raming van een begrotingstekort van -25.598,30 euro bij de begrotingsaanpassing 2014. Het tekort 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 werd aanvankelijk een vastleggingsmachtiging van 25 miljoen euro voorzien. Mits 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. De onderhandelingen voor perceel 2 werden echter om diverse redenen stopgezet.⁴

In 2010 werd een geprojecteerd tekort voor perceel 1 op basis van de reële huurprijzen van 2009 geraamd op 4.166.030 euro. Op 15 oktober 2010 besliste de Vlaamse Regering om dit geraamd tekort aan te vullen vanuit de vastleggingsmachtiging NCO NE002 9999 (totaalbedrag van 18,5 miljoen euro), dat initieel voorbehouden was voor het niet-gegunde perceel 2.

Het geraamd tekort voor perceel 1 van het PPS-pilootproject bedroeg 5.017.974,46 euro volgens de reële huurprijzen van januari 2012.

Rekening houdend met een risicomarge van 2/3 werd de resterende machtiging op NCO NE002 9999 van 14.333.970 euro bij begrotingscontrole 2012 geheralloceerd als volgt:

- 5.238.544,86 euro extra subsidiëring voor perceel 1;
- 9.095.425,14 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 huurprijzberekening werd onderworpen aan

³ De kostenvergoeding aan de VMSW werd pas ingeschreven in de begroting vanaf 2014.

⁴ zie 'Afgevoerde projecten' op pagina 7

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 2014 zal de tussenkomst van het Garantiefonds in totaal 30.034.437,56 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 2015	definitieve erfpacht	leegstand wanbetaling	reële huur	verrekening leegstand & wanbetaling	tegenwoordige <i>Garantiefonds</i>
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	9.772.072	176.974	3.539.473		6.409.572
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	5.910.188	122.629	2.452.570	-7.117	3.573.130
Gent - Sas & Bassijnwijk	5.926.105	146.079	2.921.584		3.150.600
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	4.397.453	69.762	1.395.250		3.071.966
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t/m 30	5.267.140	138.357	2.767.140		2.638.357
totalen perceel 1 allen bewoond	31.272.958	653.801	13.076.017	-7.117	18.843.625
Antwerpen - Koombloemstraat	3.876.131	125.288	2.505.751	-4.236	1.491.431
Lommel - Hesperbergen	9.374.223	159.495	3.189.906		6.343.812
Izegem - Wijngaardsstraat	6.542.080	167.711	3.354.222		3.355.569
totalen perceel 3 allen bewoond	19.792.434	452.494	9.049.880	-4.236	11.190.813
TOTALEN bewoond percelen 1 en 3	51.065.392	1.106.295	22.125.897	-11.352	30.034.438

Het geprojecteerde overschot op de totale vastleggingsmachtiging van 34.610.105,86 euro bedraagt bijgevolg 4.575.668,30 euro.

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

Vastlegging 2005 op machtiging 2003 (perceel 1)	13.243.138,00 euro
Vastlegging 2005 op machtiging 2003 (perceel 3)	11.962.393,00 euro
Vastlegging 2010 op machtiging 2006 voorbehouden voor perceel 2 (perceel 1)	4.166.030,00 euro
Vastlegging 2012 op machtiging 2006 voorbehouden voor perceel 2 (perceel 1)	5.238.544,86 euro
Totale vastlegging	34.610.105,86 euro
Projectie tussenkomsten o.b.v. reële huurprijzen januari 2015	30.034.437,56 euro
Geprojecteerd overschot	4.575.668,30 euro

De tegemoetkomingen die reeds werden uitbetaald door het Garantiefonds bedragen:

Jaartal	Totaalbedrag tegemoetkomingen
2007	35.632,16 euro
2008	589.022,57 euro
2009	983.295,58 euro
2010	971.608,30 euro
2011	1.085.554,58 euro
2012	1.249.212,38 euro
2013	1.270.622,73 euro
2014	1.230.011,03 euro

TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN

Staat van de vorderingen

OVERIGE VORDERINGEN	EUR
Toelage 2014 Vlaams Gewest	1.257.000
TOTAAL	1.257.000

Staat van de schulden

FINANCIËLE SCHULDEN	EUR
ING Bank (negatief saldo zichtrekening)	1.229.959
TOTAAL	1.229.959

HANDELSSCHULDEN	EUR
Kostenvergoeding aan VMSW BJ 2013	25.650
Te ontvangen factuur: kostenvergoeding aan VMSW BJ 2014	25.650
TOTAAL	51.300

Staat van mogelijke schuldverplichtingen

Kwantificeerbare mogelijke schuldverplichtingen

Omschrijving	EUR
PPS - beschikbaarheidsvergoeding	27.143.847
TOTAAL	27.143.847

Staat van de vaststaande toekomstige verplichtingen en verbintenissen

Verbindenissen ingevolge vastleggingsmachtigingen (€)

Omschrijving machtiging	ESR-code of code interne begroting	Encours per einde vorig dienstjaar	Nieuwe verbintenissen van het dienstjaar	Verplichtingen van het dienstjaar	Encours per einde van het dienstjaar
Betalen van tegemoetkoming voor het verschil tussen de erfpachtcanon en de reële huurprijs en forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan lokale huisvestingsinstanties: PPS pilotproject 2003: Perceel I en III / Kostenvergoeding aan de VMSW	31.21 / 43.22 / 12.21	28.399.508		1.255.661	27.143.847
TOTAAL		28.399.508	0	1.255.661	27.143.847

Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke

Inkomensoverdrachten Opbrengsten (73)

733 Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke

huidig jaar	vorig jaar
1.257.000	1.270.000
1.257.000	1.270.000

Inkomensoverdrachten Kosten (640)

6404 Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke

1.230.011	1.270.623
1.230.011	1.270.623

TOELICHTING BIJ DE UITVOERING VAN DE ESR-BEGROTING

ESR-ontvangsten

ESR-jaarrapportering 2014	ESR code	Initieel budget	Herzien budget	Uitvoering 30/06/2014	Uitvoering 2014
Ontvangsten	*	1.271.000	1.282.598	1.271.000,00	1.281.259,33
Toelage Vlaamse Gemeenschap	46.11.N	1.271.000	1.257.000	1.271.000,00	1.257.000,00
Dotatiebesluit 2014 bij BO 2014				1.271.000,00	1.271.000,00
Verlaging dotatie bij 2de BA 2014					-14.000,00
Over te dragen tekort van het boekjaar	08.22	0	25.598	0,00	24.259,33
over te dragen tekort v/h boekjaar = liquide middelen + vorderingen <= 1jaar - schulden <= 1jaar					
<u>1) Banksaldo einde periode:</u>					-1.229.959,33
<u>2) vorderingen <= 1 jaar</u> Toelage 2014					1.257.000,00
<u>3) schulden <= 1jaar</u> Kostenvergoeding 2013 aan VMSW					-25.650,00
Kostenvergoeding 2014 aan VMSW					-25.650,00

ESR-uitgaven

ESR-jaarrapportering 2014	ESR code	Initieel budget	Herzien budget	Uitvoering 30/06/2014	Uitvoering 2014
Uitgaven	*	1.271.000	1.282.598	1.271.000,00	1.281.259,33
Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid	12.21	0	26.000	0,00	25.650,00
Kostenvergoeding aan de VMSW (BJ 2014)					25.650,00
Tegemoetkoming voor het verschil tussen erfpachtcanon en reële huurprijs en forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan SHM's	31.21	1.155.000	1.122.000	560.747,27	1.121.494,19
P1-L1: Gent Drongensstwg/Rooigemlaan (WoninGent)				128.381,64	256.763,28
P1-L2: Gent Groendreef/Abrikoosstr (WoninGent)				74.862,87	149.725,65
P1-L3: Gent Sas&Bassijn wijk (de Gentse Haard)				64.860,82	129.721,72
P1-L4 : Gent Antwerpsestwg/Spijkstraat (WoninGent)				61.882,50	123.764,76
P3-L1: Antwerpen Koornbloemstraat (Woonhaven Antwerpen)				33.089,04	66.178,08
P3-L2: Lommel Heserbergen (Kempisch Tehuis)				127.807,02	255.614,04
P3-L5: Izegem Wijngaardstr (Izegemse Bouwmaatschappij)				69.863,38	139.726,66
Tegemoetkoming voor het verschil tussen erfpachtcanon en reële huurprijs en forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan gemeenten	43.22	116.000	109.000	54.258,42	108.516,84
P1-L5 : Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t/m 30 (stad Aalst)				54.258,42	108.516,84

Overgedragen tekort vorige boekjaren	03.21	0	25.598	25.598,30	25.598,30
Beschikbare geldmiddelen 31/12/2013				-9.143,64	-9.143,64
<u>Verrekeningen o.b.v. definitieve erfpachtcanon:</u>					
tussenkost P1-L1				9.382,96	9.382,96
tussenkost P1-L3				13.788,88	13.788,88
tussenkost P1-L4				-22.432,14	-22.432,14
tussenkost P3-L1				19.171,50	19.171,50
tussenkost P3-L5				-39.232,48	-39.232,48
tussenkost P1-L2				9.904,18	9.904,18
tussenkost P1-L5				1.972,68	1.972,68
Te betalen tussenkost DEC-13: P1-L4				10.155,79	10.155,79
Te betalen tussenkost DEC-13: P3-L5				12.531,68	12.531,68
Verrekening BTW 2e semester 2011 n.a.v. overdracht project van stad Gent naar WoninGent: P1- L2				-6.151,11	-6.151,11
Kostenvergoeding 2013 aan VMSW				25.650,00	25.650,00
Over te dragen overschot van het boekjaar	03.22	0	0	630.396,01	0,00
<u>1) banksaldo einde periode:</u>				-614.953,99	
<u>2) vorderingen <= 1 j</u> Te ontvangen toelage BO 2014				1.271.000,00	
<u>3) schulden <= 1 j</u> Kostenvergoeding 2013 aan VMSW				-25.650,00	

Dit jaarverslag werd opgemaakt op 15 juni 2015 door de VMSW als administratief en financieel beheerder van het Garantiefonds.