

# JAARVERSLAG BOEKJAAR 2013

## *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
Tot op heden gerealiseerde projecten .....	6
Afgevoerde projecten .....	7
Beheersverslag .....	9
Evolutie financiële situatie boekjaar 2013 .....	9
Evolutie financiële situatie: prognose voor de toekomst .....	10
Resultaatverwerking .....	12
Balans .....	13
Resultatenrekening en -verwerking.....	14
Toelichting bij de financiële staten .....	15
Staat van de vorderingen .....	15
Staat van de schulden .....	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

## 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 de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut. De bepalingen van die wet zijn op het fonds van toepassing voor zover er in het oprichtingsdecreet niet van afgeweken wordt.

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

Met publiek-private samenwerking (PPS) in de sociale huisvesting wil de Vlaamse Regering een bijkomend aantal sociale woningen laten bouwen naast de bestaande investerings- en subsidieprogramma's in de sociale huisvesting, zonder dat het hele bedrag dat zij daarin investeert volgens de ESR-regels meteen in rekening gebracht moet worden bij de schuld van het Vlaams Gewest.

Een studie van Ernst & Young tekende in 2003 een ruim kader voor PPS-projecten. Om een effectieve start te kunnen nemen en om ervaring op te doen, werd een pilootproject opgestart. 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 onderscheiden fasen waren: de selectie van plaatselijke partners met grondinbreng, de opmaak van het bestek, de publicatie van een oproep tot promotoren, de selectie van de kandidaten, de offertevraag, het onderzoek van de offertes en het goedkeuringstraject, het uitwerken van de offertes tot een ontwerp voor vergunningsvraag, de vraag tot stedenbouwkundige vergunning en de bouwfase. Na de goedkeuring van de voorstudie werd gestart in juni 2003, zodat de eerste bewoning verwacht kon worden 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. Met een protocol werd eveneens verduidelijkt wie binnen de VMSW boekhoudkundige en/of financiële taken zal 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 vergoeding van 25.650 euro (jaarlijkse indexatie o.b.v. de gezondheidsindex) zal betalen aan de VMSW met ingang vanaf boekjaar 2013. In februari 2014 werd bijgevolg voor de eerste maal een factuur opgesteld ter betaling van een dergelijke vergoeding voor 2013.

Tot dusver werd geen bijkomende dotatie aangevraagd. Bij de begrotingsaanpassing 2014 zal bijgevolg extra dotatie voorzien moeten worden voor de vergoeding van 2013 en 2014.

## Stuurgroep

Het oprichtingsbesluit vermeldt geen procedure die bepaalt wie op welk tijdstip verwittigd moet worden dat er een nieuw project in beheer komt. In de praktijk is er een stuurgroep per locatie, waarin het Vlaams Gewest, het Garantiefonds, de lokale huisvestingsinstantie (LHI) en de bouwpromotor vertegenwoordigd zijn. Zolang niet alle gegunde projecten zijn opgeleverd, dient 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 als deskundige, het Garantiefonds in de stuurgroep(en) als contracterende partij. Het Vlaams Gewest wordt vertegenwoordigd door Kaat Tavernier van het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

## WERKING

De voornaamste doelstelling van het instrument PPS is de bouw van een bijkomend aantal woningen. Daarbij wordt verondersteld dat elke partner de taken uitvoert 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.

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.

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 maandelijkse subsidie van de Vlaamse overheid via het Garantiefonds anderzijds.

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

## PROJECTEN

### Algemeen

In november 2002 werd een dienstencontract gesloten tussen de toenmalige afdeling Financiering Huisvestingsbeleid en Ernst & Young 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 snel een pilootproject te kunnen realiseren en om ervaring op te doen in een niet te complexe omgeving:

- uitsluitend nieuw te bouwen sociale woningen worden opgenomen;
- de lokale huisvestingsinstantie is eigenaar van de bouwgrond;
- de huurwoningen kunnen niet gekocht worden door de huurder tijdens de contractperiode.

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

Van zodra de percelen door de Vlaamse Regering gegund zijn aan de private partner, wordt per locatie een PPS-overeenkomst afgesloten tussen de drie partijen: private partner, lokale huisvestingsinstantie en Vlaamse overheid. Deze overeenkomst regelt 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 krijgt een recht van opstal van de LHI. In overleg en volgens de gegunde offerte wordt vervolgens een ontwerp opgebouwd. Daaropvolgend dient de private partner een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in. De bouw van de woningen start wanneer de stedenbouwkundige vergunning verkregen is. Na de voorlopige oplevering kunnen 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, waarin de Vlaamse overheid het voorzitterschap bekleedt, met het oog op een vlotte ontwikkeling en eenheid van besluitvorming in een nieuwe materie.

Het subsidiesysteem is vastgelegd in het besluit op het Garantiefonds van 14 mei 2004. 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 hoeft de LHI, met uitzondering van de grond, geen kapitaal in te brengen. Voor de grond ontvangt de LHI als eigenaar een opstalvergoeding.

De huidige financieringssystemen in de sociale huisvesting, alsook de systemen uit het verleden, werden toegepast op klassieke aanbestedingen met een middelenbestek. In plaats van te kiezen voor het bestaande financieringssysteem met klassieke gunningsprocedures,

werd gekozen voor een andere financiering met een andere wijze van uitbesteding: prestatiebestek (i.p.v. middelenbestek) en DBFM.

Voordelen van het gekozen alternatief:

- financieel: primaire financiering door de private sector, 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*.

## Tot op heden 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 voor wat de prijzen betreft niet aan de verwachtingen. 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 gebeurt volgens een formule toegevoegd aan het bestek. Indien de langetermijnrente veranderd is op het moment van de oplevering, wordt de erfpachtcanon éénmalig gewijzigd. Vanaf dat moment blijft de erfpachtcanon vast.

De eerste offertes van de onderhandelingsprocedure werden op 7 september 2004 in ontvangst genomen. De prijzen waren nog te hoog om drie percelen te subsidiëren, percelen 1 en 3 lagen echter 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 twee percelen te subsidiëren mits 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. Op 3 februari 2006 werd de tiende overeenkomst gesloten, met name de locatie Sas- en Bassijnwijk ten behoeve van de sociale huisvestingsmaatschappij De Gentse Haard. Van zodra SOWO de stedenbouwkundige vergunning verworven heeft, kunnen 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.

De locatie Lommel "Heserbergen" van perceel 3 is na een wijziging stedenbouwkundig vergund op 8 juli 2009. Een eerste offerte voor het gewijzigde project werd door de VMSW als onvoldoende beoordeeld in 2009. Na overleg met de plaatselijke actoren werd beslist om een goedkopere offerte na te streven. Op 22 juli 2010 diende de promotor een nieuwe offerte in, die de VMSW opnieuw analyseerde. Een belangrijke wijziging aan de offerte van 22 juli 2010 was het engagement om de voorziene mogelijkheid tot herziening van de erfpachtcanon op het ogenblik van de oplevering op te heffen. Bij de lage IRS<sub>27jaar</sub> rente betekent dat 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 ook enkele kwaliteitsverbeteringen aangebracht. Na een grondige analyse van de inhoud en de prijs van de offerte werd de verhouding prijs / kwaliteit voldoende gunstig bevonden en werd voorgesteld om de locatie Lommel-Heserbergen te laten doorstarten. Op 15 oktober 2010 besliste de Vlaamse Regering om de doorstart te geven aan de locatie Lommel "Heserbergen" voor het ontwerp, de bouw, het beheer en de instandhouding van 32 woningen. Daarvoor werd het resterende deel van de vastlegging van perceel 3 ingenomen. Op 6 december 2011 werden de 32 woningen op deze locatie opgeleverd.

### Tabel met projecten in uitvoering, bewoond of afgevoerd

<b>perceel 1</b>					
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

<b>perceel 3</b>					
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

### Afgevoerde projecten

Voor perceel 1 en 3 zijn aldus acht locaties (vijf voor perceel 1 en drie voor perceel 3) afgewerkt. De twee andere locaties van perceel 3 zijn door de plaatselijke actoren opgegeven.

De bewoning is sinds 6 december 2011 effectief voor 208 woningen (= 39+20+27+19+24+20+27+32).



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. Na onderzoek bleken de prijzen echter te hoog. Bijgevolg werd vanaf september 2007 een onderhandelingsprocedure opgestart met de deelnemers van de algemene offerteaanvraag. Teneinde zo veel mogelijk conforme offertes te bekomen, ontvingen de aangeschreven promotoren een overzicht van de gebreken die werden vastgesteld in de ingediende offertes voor de algemene offerteaanvraag. Daarnaast werd aan elke aannemer afzonderlijk meegedeeld welke gebreken specifiek op zijn offerte van toepassing zijn. Als laatste initiatief werden bilaterale interactieve informatiesessies aangeboden. Op 8 oktober 2007 werden vier offertes in ontvangst genomen, die vervolgens aan een grondig onderzoek werden onderworpen. 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 echter niet aan de vormvereisten.

Van 5 tot 7 februari 2008 werden selectiecommissies samengeroepen die advies uitbrachten over de kwaliteit van de offertes. Het bestek voorziet zowel een kwalitatieve (architectuur en aanpak van groot onderhoud) als een cijfermatige beoordeling (prijs en uitvoeringstermijn). Uit analyse bleek dat de best gequoteerde offerte nog moest worden geoptimaliseerd om stedenbouwkundig vergunbaar te raken zonder een tijdrovend ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) waarvan de uitslag uiteindelijk nog onzeker was (locatie Tienen 'Lunéville'). Nadien werden de onderhandelingen verder gezet, maar de afronding ervan bleef 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. 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.

# BEHEERSVERSLAG

## Evolutie financiële situatie boekjaar 2013

De financiële tussenkomsten werden in 2013 overeenkomstig de bepalingen van het besluit m.b.t. het Garantiefonds op de maandelijkse betaaldag aan de lokale huisvestingsinstanties uitgekeerd.

In 2013 bedroegen de financiële tussenkomsten in totaal 1.270.622,73 euro. Het oorspronkelijk financieel plan voorzag een totale tussenkomst van afgerond 1.241.000,00 euro voor 2013 op basis van de geïndexeerde reële huurprijzen van januari 2012. Het verschil is te wijten aan lagere vastgestelde reële huurprijzen van januari 2013 ten belope van 37.897,80 euro, de verrekening voor leegstand en wanbetaling (-1.953,48 euro) en een verrekening van de BTW<sup>1</sup> ten bedrage van 6.151,11 euro ten gunste van het Garantiefonds.

Merk op dat de definitieve tussenkomsten voor 2013 herberekend worden op basis van de reële huurprijzen van januari 2013 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 2013 per PPS-locatie.

PPS project	Datum van oplevering	Geraamd bij BO 2013 o.b.v. geïndexeerde reële huurprijs van januari 2012	Vastgesteld bij BA 2013 o.b.v. reële huurprijs van januari 2013	Verrekening leegstand & wanbetaling 01/10/11 tot 30/09/12	Verrekening BTW tweede semester 2011
<b>Perceel 1</b>					
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	01.10.07	261.223,44	264.831,96		
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	01.01.08	139.390,68	144.875,76	-1.052,28	-6.151,11
Gent - Sas & Bassijnwijk	01.04.08	141.820,68	150.851,04		
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	01.07.08	122.804,76	121.869,48		
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t.e.m. 30	01.02.08	110.242,80	116.174,76		
<b>Perceel 3</b>					
Antwerpen - Koornbloemstraat	01.06.08	74.167,56	73.516,92	-901,20	
Lommel - Hesperbergen	06.12.11	258.899,64	256.227,24		
Izegem - Wijngaarstraat	01.02.09	132.279,96	150.380,16		
		1.240.829,52	1.278.727,32	-1.953,48	-6.151,11

Een bedrijfskost die nieuw is sinds boekjaar 2013 is de kostenvergoeding die het Garantiefonds verschuldigd is aan de VMSW. Zoals reeds vermeld onder 'Administratief en boekhoudkundig beheer en financiële dienst' is de VMSW belast met de taken m.b.t. de dagelijkse werking en het beheer van het Garantiefonds. Met ingang vanaf boekjaar 2013 zal het Garantiefonds een vergoeding van 25.650 euro betalen aan de VMSW. Dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de gezondheidsindex van december van het desbetreffende boekjaar.

Boekjaar 2013 is gestart met een overgedragen saldo van 674,43 euro. Er werd een dotatie toegekend van 1.270.000,00 euro. Op het einde van 2013 was er een begrotingstekort van 25.598,30 euro t.o.v. de raming van een begrotingsoverschot van 51,70 euro bij de begrotingsaanpassing 2013. Het tekort wordt overeenkomstig de bepalingen van het besluit

<sup>1</sup> De PPS woningen van de locatie Groendreef – Abrikoosstraat in Gent werden in het tweede semester van 2011 overgedragen van stad Gent naar de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent. Bijgevolg moest voor het tweede semester van 2011 rekening gehouden worden met 6% BTW i.p.v. 12%. Dit werd afgerekend in boekjaar 2013.

van de Vlaamse Regering van 21 mei 1997 betreffende de geïntegreerde economische boekhouding en budgettaire rapportering voor de Vlaamse Openbare Instellingen 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 stopgezet, omdat een gunning niet meer haalbaar was wegens te hoge prijzen, een te hoge subsidiekost en een te grote onzekerheid over de aard van de prijsvoorstellen.

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 geraamde tekort aan te vullen vanuit de vastleggingsmachtiging NCO NE002 9999 (totaalbedrag van 18,5 miljoen euro), die initieel voorbehouden was voor perceel 2, dat niet gegund werd.

Het geraamde 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 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 2014 zal de tussenkomst van het Garantiefonds in totaal 29.946.625,13 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 2014	definitieve erfpacht	leegstand wanbetaling	reële huur	verrekening leegstand & wanbetaling	<i>tegemetking Garantiefonds</i>
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	9.772.072	177.245	3.544.890		6.404.426
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	5.910.188	117.081	2.341.619		3.685.650
Gent - Sas & Bassijnwijk	5.926.105	146.352	2.927.045		3.145.412
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	4.397.453	67.870	1.357.392		3.107.930
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t/m 30	5.267.140	142.338	2.846.765		2.562.713
<b>totalen perceel 1 allen bewoond juni 2013</b>	<b>31.272.958</b>	<b>650.886</b>	<b>13.017.712</b>	<b>0</b>	<b>18.906.132</b>
Antwerpen - Koornbloemstraat	3.876.131	123.575	2.471.505	-3.335	1.524.866
Lommel - Hesperbergen	9.374.223	163.678	3.273.550		6.264.351
Izegem - Wijngaardstraat	6.542.080	173.200	3.464.004		3.251.277
<b>totalen perceel 3 allen bewoond juni 2013</b>	<b>19.792.434</b>	<b>460.453</b>	<b>9.209.059</b>	<b>-3.335</b>	<b>11.040.493</b>
<b>TOTALEN bewoond percelen 1 en 3, juni 2013</b>	<b>51.065.392</b>	<b>1.111.339</b>	<b>22.226.771</b>	<b>-3.335</b>	<b>29.946.625</b>

Het geprojecteerde overschot op de totale vastleggingsmachtiging van 34.610.105,86 euro bedraagt bijgevolg 4.663.480,73 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
<b>Totale vastlegging</b>	<b>34.610.105,86 euro</b>
Projectie tussenkomsten o.b.v. reële huurprijzen januari 2014	29.946.625,13 euro
<b>Geprojecteerd overschot</b>	<b>4.663.480,73 euro</b>

De tegemoetkomingen die reeds werden uitbetaald door het Garantiefonds bedragen:

<b>Jaartal</b>	<b>Totaalbedrag tegemoetkomingen</b>
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

## Resultaatverwerking

Het verlies van het boekjaar bedraagt 26.272,73 euro en vloeit voort uit de opbrengsten van de ontvangen dotatie van 1.270.000 euro enerzijds en de kosten voor financiële tussenkomsten aan de lokale huisvestingsinstanties van 1.270.622,73 euro en de kostenvergoeding aan de VMSW ten bedrage van 25.650 euro anderzijds. Samen met het overgedragen resultaat van het vorige boekjaar van 674,43 euro brengt dit het te verwerken verliessaldo op 25.598,30 euro. Dit resultaat wordt integraal overgedragen naar het volgende boekjaar.

## BALANS

	CODES	huidig jaar	vorig jaar
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>76.959</b>	<b>78.665</b>
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	67.816	78.665
Overige vorderingen (+)	41	67.816	78.665
Liquide middelen (+)	55/59	9.144	
Overlopende rekeningen (+)	490-491-495		
<b>TOTAAL</b>		<b>76.959</b>	<b>78.665</b>

	CODES	huidig jaar	vorig jaar
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>-25.598</b>	<b>674</b>
Overgedragen netto resultaat (of verlies) (+/-)	14	-25.598	674
Dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke (+)	15		
<b>VREEMD VERMOGEN</b>		<b>102.558</b>	<b>77.990</b>
Financiële schulden	43		2.208
Handelsschulden op ten hoogste één jaar	44	25.650	
Overige schulden	47/48	76.908	75.782
Voorzieningen en Uitgestelde belastingen	16	0	0
Voorzieningen voor overige risico's en kosten (+)	163-165		
<b>TOTAAL</b>		<b>76.959</b>	<b>78.665</b>

## RESULTATENREKENING EN -VERWERKING

RESULTATENREKENING	CODES	huidig jaar	vorig jaar
<b>Operationele opbrengsten</b>	<b>70/74</b>	<b>1.270.000</b>	<b>1.205.000</b>
Inkomens- en kapitaaloverdrachten (+)	73	1.270.000	1.205.000
Andere operationele opbrengsten (+)	74		
<b>Operationele kosten (-)</b>	<b>60/64</b>	<b>1.296.273</b>	<b>1.249.212</b>
Diensten en diverse goederen (+)	61	25.650	
Voorzieningen (toevoegingen, bestedingen en terugnemingen) (+/-)	633/637		
Inkomensoverdrachten (+)	640	1.270.623	1.249.212
Andere operationele kosten (+)	641/649		
<b>Operationeel Resultaat</b>		<b>-26.273</b>	<b>-44.212</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Financiële kosten (-)</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Financieel Resultaat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitzonderlijke kosten (-)</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitzonderlijk resultaat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (voor belastingen)</b>		<b>-26.273</b>	<b>-44.212</b>
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (na belastingen) (verlies (-))</b>		<b>-26.273</b>	<b>-44.212</b>
<b>TE BESTEMMEN NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (verlies (-))</b>		<b>-26.273</b>	<b>-44.212</b>

RESULTAATVERWERKING	CODES	huidig jaar	vorig jaar
<b>Te bestemmen winstsaldo</b>		<b>0</b>	<b>674</b>
<b>Te verwerken verliessaldo (-)</b>		<b>-25.598</b>	<b>0</b>
Te bestemmen netto resultaat van het jaar (+)		0	0
Te verwerken verlies van het jaar (-)		-26.273	-44.212
Overgedragen netto resultaat van het vorige boekjaar (+)	790	674	44.887
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690		
<b>Ottrekking aan het eigen vermogen</b>	<b>791/2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aan het aanvangskapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	791		
Aan de reserves (+)	792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen (-)</b>	<b>691/2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aan het aanvangskapitaal en aan de uitgiftepremies (+)	691		
Aan de reserves (+)	692		
<b>Over te dragen resultaat</b>			
Over te dragen netto resultaat (-)	693		-674
Over te dragen verlies (+)	793	25.598	
<b>Tussenkoms van de vennoten in het verlies</b>	<b>794</b>		
<b>Uit te keren netto resultaat (-)</b>	<b>694/6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vergoeding aan het kapitaal (+)	694		
Bestuurders of zaakvoerders (+)	695		
Andere rechthebbenden (+)	696		

## TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN

### Staat van de vorderingen

<b>OVERIGE VORDERINGEN</b>	<b>EUR</b>
Terug te vorderen tegemoetkomingen - verrekeningen	61.665
Terug te vorderen verrekening BTW	6.151
<b>TOTAAL</b>	<b>67.816</b>

### Staat van de schulden

<b>HANDELSSCHULDEN</b>	<b>EUR</b>
Te ontvangen factuur: kostenvergoeding VMSW bj 2013	25.650
<b>TOTAAL</b>	<b>25.650</b>

<b>OVERIGE SCHULDEN</b>	<b>EUR</b>
Verschuldigde tegemoetkomingen december 2013	22.687
Verschuldigde tegemoetkomingen - verrekeningen	54.220
<b>TOTAAL</b>	<b>76.908</b>

### Staat van de vaststaande toekomstige verplichtingen en verbintenissen

#### Verbindenissen ingevolge vastleggingsmachtigen (€)

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 verhuursubsidie, netto te financieren saldo en tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan lokale huisvestingsinstanties: PPS pilootproject 2003: Perceel I en III / Kostenvergoeding aan de VMSW	31.21 / 43.22 / 12.21	29.695.780		1.296.273	28.399.508
<b>TOTAAL</b>		<b>29.695.780</b>	<b>0</b>	<b>1.296.273</b>	<b>28.399.508</b>



## Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke

**Inkomensoverdrachten Opbrengsten (73)**

733 Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke

huidig jaar	vorig jaar
1.270.000	1.205.000
1.270.000	1.205.000

**Inkomensoverdrachten Kosten (640)**

6404 Kapitaaloverdrachten aan lokale overheden

1.270.623	1.249.212
1.270.623	1.249.212

## TOELICHTING BIJ DE UITVOERING VAN DE ESR-BEGROTING

ESR-jaarrapportering 2013	ESR code	Initieel budget	Herzien budget	Uitvoering 1 <sup>o</sup> sem.	Uitvoering cumul
<b>Ontvangsten</b>	*	<b>1.241.000,00</b>	<b>1.270.674,43</b>	<b>992.674,43</b>	<b>1.296.272,73</b>
<b>Overgedragen overschot vorige boekjaren</b>	<b>08.21</b>	<b>1.000,00</b>	<b>674,43</b>	<b>674,43</b>	<b>674,43</b>
+ Beschikbare geldmiddelen 31/12/12			-2.207,88	-2.207,88	-2.207,88
Vordering verhoging dotatie BC 2012			17.000,00	17.000,00	17.000,00
Tussenkost DEC-12: Gent - Hoek			-10.315,16	-10.315,16	-10.315,16
Antwerpsesteenweg/Spijkstraat (WoninGent)					
Tussenkost DEC-12: Izegem - Wijngaardstraat (Izegemse Bouwmaatschappij)			-11.246,95	-11.246,95	-11.246,95
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P1-L1			-9.382,96	-9.382,96	-9.382,96
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P1-L2			-9.904,18	-9.904,18	-9.904,18
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P1-L3			-13.788,88	-13.788,88	-13.788,88
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P1-L4			22.432,14	22.432,14	22.432,14
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P1-L5			-1.972,68	-1.972,68	-1.972,68
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P3-L1			-19.171,50	-19.171,50	-19.171,50
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P3-L5			39.232,48	39.232,48	39.232,48
<b>Dotatie Vlaamse Gemeenschap (NE 4105)</b>	<b>46.11.N</b>	<b>1.240.000,00</b>	<b>1.270.000,00</b>	<b>992.000,00</b>	<b>1.270.000,00</b>
Dotatiebesluit 2013 Garantiefonds				992.000,00	1.270.000,00
<b>Over te dragen tekort van het boekjaar</b>	<b>08.22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.598,30</b>
over te dragen tekort v/h bj = liquide middelen + vorderingen <= 1j einde boekjaar - schulden <= 1j					
<u>1) Banksaldo einde periode:</u>					9.143,64
<u>2) vorderingen &lt;= 1 j</u>					
Verrekening tussenkost obv def. erfpachtcanon: P1-L4					22.432,14
Verrekening tussenkost obv def. erfpachtcanon: P3-L5					39.232,48
Verrekening BTW 2e semester 2011 (6% BTW ipv 12% nav overdracht van stad Gent naar WoninGent): P1-L2					6.151,11
<u>3) schulden &lt;= 1j</u>					
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P1-L1					-9.382,96
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P1-L2					-9.904,18
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P1-L3					-13.788,88
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P1-L5					-1.972,68
Verrekening tussenkost o.b.v. definitieve erfpachtcanon: P3-L1					-19.171,50
Tussenkost DEC-13:P1-L4					-10.155,79
Tussenkost DEC-13:P3-L5					-12.531,68
Kostenvergoeding aan VMSW 01/01/2013 - 31/12/2013					-25.650,00

ESR-jaarrapportering 2013	ESR code	Initieel budget	Herzien budget	Uitvoering 1° sem.	Uitvoering cumul
<b>Uitgaven</b>	*	<b>1.241.000,00</b>	<b>1.270.674,43</b>	<b>992.674,43</b>	<b>1.296.272,73</b>
<b>Over te dragen overschot van het boekjaar</b>	<b>03.22</b>	<b>0,00</b>	<b>674,43</b>	<b>354.287,51</b>	<b>0,00</b>
over te dragen overschot v/h bj = liquide middelen + vorderingen <= 1j einde boekjaar - schulden <= 1j					
<u>1) bank saldo einde periode:</u>				-645.156,91	
<u>2) vorderingen &lt;= 1 j</u>					
Verrekening tsskomst obv def. erfpachtcanon: P1-L4				22.432,14	
Verrekening tsskomst obv def. erfpachtcanon: P3-L5				39.232,48	
Te ontvangen dotatie 2013				992.000,00	
<u>3) schulden &lt;= 1j</u>					
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P1-L1				-9.382,96	
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P1-L3				-9.904,18	
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P3-L1				-13.788,88	
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P1-L2				-1.972,68	
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P1-L5				-19.171,50	
<b>Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid</b>	<b>12.21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.650,00</b>
Kostenvergoeding aan de VMSW - boekjaar 2013					25.650,00
De aanvraag begrotingsaanpassing 2013 in navolging van de overeenkomst m.b.t. de jaarlijkse kostenvergoeding aan de VMSW kreeg negatief advies van Inspectie van Financiën. Bijgevolg overschrijdt de uitgave voor de ESR-code 12.21 het voorziene budget bij de laatst goedgekeurde begroting met het volledige bedrag. Vanaf begrotingsaanpassing 2014 zal er werkingsbudget					
<b>Betalen van verhuursubsidie, netto te financieren saldo en tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan SHM's</b>	<b>31.21</b>	<b>1.131.000,00</b>	<b>1.154.000,00</b>	<b>580.299,54</b>	<b>1.154.447,97</b>
P1-L1: Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan (WoningGent)				132.415,98	264.831,96
P1-L2: Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat (WoningGent)				71.911,74	137.672,37
P1-L3: Locatie: Gent - Sas & Bassijnwijk (de Gentse Haard)				75.425,52	150.851,04
P1-L4 : Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkstraat (WoningGent)				60.934,74	121.869,48
P3-L1: Antwerpen - Koornbloemstraat (Woonhaven Antwerpen)				36.307,86	72.615,72
P3-L2: Lommel-Heserbergen (Kempisch Tehuis)				128.113,62	256.227,24
P3-L5: Izegem - Wijngaardstraat (Izegemse Bouwmaatschappij)				75.190,08	150.380,16
<b>Betalen van verhuursubsidie, netto te financieren saldo en tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan gemeenten</b>	<b>43.22</b>	<b>110.000,00</b>	<b>116.000,00</b>	<b>58.087,38</b>	<b>116.174,76</b>
P1-L5 : Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t/m 30 (stad Aalst)				58.087,38	116.174,76

Dit jaarverslag werd opgemaakt op 23 juni 2014 door de VMSW als administratief en financieel beheerder van het Garantiefonds.