

# JAARVERSLAG BOEKJAAR 2012

## *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 .....	2
Stuurgroep .....	3
Werking .....	4
Projecten .....	5
Algemeen .....	5
Tot op heden gerealiseerde projecten .....	6
Afgevoerde projecten .....	7
Beheersverslag .....	8
Evolutie financiële situatie boekjaar 2012 .....	8
Evolutie financiële situatie: prognose voor de toekomst .....	9
Resultaatverwerking .....	11
Balans .....	12
Resultatenrekening .....	13
Toelichting bij de financiële staten .....	14
Staat van de vorderingen .....	14
Staat van de financiële resultaten .....	14
Staat van de andere uitzonderlijke resultaten .....	14
Bedrag van de verbintenissen .....	14
Detail van de voorzieningen .....	15
Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke .....	15
Toelichting bij de uitvoering van de ESR-begroting .....	16

## 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. In de pilootfase werd beoogd om 431 sociale huurwoningen te verwezenlijken. Voorstudiefase niet ingerekend, werd beoogd een bewoning te realiseren 45 maanden na het vaststellen van de procesgang. De onderscheiden fasen waren: het selecteren van plaatselijke partners met grondinbreng, het opmaken 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. De start na de goedkeuring van de voorstudie was 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 ook verduidelijkt wie van de VMSW mogelijk boekhoudkundige of financiële taken zal uitvoeren voor het Garantiefonds.

Op 29 april 2011 werd door het Vlaams Parlement een decreet goedgekeurd waarbij met betrekking tot het Garantiefonds jaarlijks een kostenvergoeding voorzien wordt voor de VMSW lastens de begroting van het Garantiefonds. De VMSW heeft een inschatting gemaakt per (sub)taak van het aantal dagen per maand/jaar dat momenteel hieraan besteed wordt. Bij de volgende begrotingsbespreking moet bepaald worden hoeveel hiervoor bijkomend aan machtiging en dotatie voorzien moet worden.

## Stuurgroep

In het oprichtingsbesluit staat niet vermeld hoe de procedure loopt 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. Minstens jaarlijks dient bij de opmaak van de begroting een raming gemaakt te worden van de betalingsstaten van de nieuwe opleveringen. 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 Departement RWO. Daarnaast staan vier ingenieurs/ingenieur-architecten van de VMSW deeltijds ter beschikking van het Departement RWO.

Tot er een andere regeling is, zal de VMSW het Garantiefonds verwittigen van komende opleveringen van PPS-woningen.

Na de oplevering wordt de stuurgroep minstens één keer per jaar gehouden om het onderhoud van de gebouwen te bespreken.

## WERKING

Naast het bouwen van een bijkomend aantal woningen schept het instrument PPS nog andere verwachtingen, in het bijzonder dat elke partner datgene doet waar hij het beste voor geschikt is.

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 ontwerpen, bouwen, financieren en 27 jaar in stand houden van de huurwoningen. Bovendien wordt een jaarlijkse beheersvergoeding aan de lokale huisvestingsinstantie betaald voor de huuradministratie, de dekking van huurschade en als compensatie voor de onroerende voorheffing. In vakjargon wordt dat 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 hoort te zorgen voor lagere kosten.

De private partner kan de vruchten plukken of ondergaat de negatieve gevolgen van deze grotere vrijheid omdat hij de gebouwen gedurende de volledige contractperiode in stand moet houden. De private partner zorgt ook voor de primaire financiering. 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 uiteindelijk wordt overgedragen aan de opdrachtgever.

De lokale huisvestingsinstantie, op één uitzondering na van deze pilootprojecten een sociale huisvestingsmaatschappij, wordt zo volledig ontlast van de bouw, de primaire financiering en het groot onderhoud van de gebouwen. De rol van de LHI spitst zich 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 een regelmatige dialoog met haar doelgroep. De LHI zorgt voor het dagelijkse onderhoud en beheert 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 en de maandelijkse subsidie van de Vlaamse overheid via het Garantiefonds.

De Vlaamse overheid zorgt voor de normstelling, sluit de overheidsopdracht af en subsidieert 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.

Om snel een pilootproject te kunnen realiseren en om ervaring op te doen in een niet te complexe omgeving werd gekozen voor het alternatief met een sterk vereenvoudigd algemeen concept:

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

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

Eens de percelen door de Vlaamse Regering gegund zijn aan de private partner, zal per locatie een PPS-overeenkomst worden afgesloten tussen de partners: lokale huisvestingsinstantie, private partner en Vlaamse overheid. Een model PPS-overeenkomst maakte mee deel uit van de aanbestedingsbescheiden. De PPS-overeenkomst regelt eigendoms- en gebruiksverhoudingen van het vastgoed en een wijze van samenleven tussen de drie partners gedurende de opbouw van de woningen en gedurende 27 jaar effectief wonen. De private partner krijgt een recht van opstal van de LHI. In overleg en volgens de gegunde offerte wordt dan een ontwerp opgebouwd dat vatbaar is voor een stedenbouwkundige vergunning. Eens de stedenbouwkundige vergunning verkregen is, een verantwoordelijkheid van de private partner, worden de woningen opgericht. Na de voorlopige oplevering kunnen de huurders wonen.

Eens de PPS-overeenkomsten gesloten zijn, gaat het om net zoveel opdrachten als er locaties zijn. Ontwikkelingsgericht en om een eenheid van besluitvorming te krijgen in een nieuwe materie, zijn per locatie stuurgroepen opgericht waar de Vlaamse overheid het voorzitterschap bekleedt.

Het subsidiesysteem is vastgelegd in het besluit op het Garantiefonds van 14 mei 2004. De Vlaamse overheid betaalt het verschil tussen de erfpachtcanon en de reële huurprijs. Daarbovenop wordt nog een forfaitaire vergoeding betaald van 5% op de reële huurprijs als compensatie voor leegstand en wanbetaling. De LHI moet maandelijks de erfpachtcanon betalen aan de private partner. Die fondsen worden ook maandelijks verworven: aan het begin van de maand de sociale huurprijs en in het midden van de maand de subsidie van het Garantiefonds. De LHI hoeft dus behalve de grond geen kapitalen in te brengen. Voor de grond is er de opstalvergoeding.

De huidige financieringssystemen in de sociale huisvesting en die van het verleden werden toegepast op klassieke aanbestedingen met een middelenbestek. Binnen die systemen was er zelfs op halflange termijn geen uitzicht op het verdwijnen van wachtlijsten of het drastisch

inkorten ervan. In plaats van alleen maar te kiezen voor meer van hetzelfde (opvoeren van de klassieke kredieten met klassieke gunningsprocedures), werd er gekozen voor een andere financiering met een andere wijze van uitbesteden: prestatiebestek (i.p.v. middelenbestek) en DBFM.

Voordelen van het gekozen alternatief:

- financieel: primaire financiering door de private sector, er wordt maar betaald naargelang het gebruik van de woondienst;
- operationeel: minder fysiek toezicht nodig, de private partner wordt meer geresponsabiliseerd;
- maatschappelijk: uitproberen van de verschuiving van de kerntaak, ‘van bouwmaatschappij naar huisvestingsmaatschappij’.

## Tot op heden gerealiseerde projecten

Het pilootproject werd ingedeeld in drie percelen:

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

De beperkte offertevraag van maart 2004 voor deze drie percelen voldeed voor wat de prijzen betreft niet aan de verwachtingen. Met de gevraagde erfpachtcanons was 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 eenmalige herziening toegestaan van de vaste erfpachtcanons op het ogenblik van de oplevering van de woningen. Die herziening gebeurt volgens een formule toegevoegd aan het bestek. Als de rente van de lange termijn veranderd is op het opleveringsmoment, dan wordt de erfpachtcanon eenmalig 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 binnen bereik, mits er verder onderhandeld wordt. 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. Naarmate SOWO de stedenbouwkundige vergunningen kan verwerven, kunnen de werkzaamheden starten. Tot op vandaag zijn acht locaties uitgevoerd en bewoond. Omwille van plaatselijke factoren werden twee locaties van perceel 3 definitief afgevoerd. De

maandelijkse uitbetalingen van de subsidies van het Garantiefonds lopen reeds sinds december 2007 voor de bewoonde locaties.

De locatie Lommel “Heserbergen” van perceel 3 is na een wijziging stedenbouwkundig vergund op 8 juli 2009. Een nieuwe offerte voor het gewijzigde project werd als onvoldoende beoordeeld in 2009. Na overleg met de plaatselijke actoren werd beslist om een goedkopere offerte na te streven. Op 22 juli 2010 werd door de promotor een nieuwe offerte afgegeven. Die offerte werd opnieuw door de VMSW geanalyseerd. Een erg belangrijke wijziging aan de offerte van 20 juli 2010 betrof 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 is dat engagement een aanzienlijk risico dat wegvalt voor de subsidiërende overheid vanwege de extreem grote gevoeligheid van de erfpacht en de subsidie aan rentestijgingen bij lage rentestand. Verder werden er ook enkele kwaliteitsverbeteringen aangebracht. Na een grondige analyse van de offerte op inhoud en prijs werd geoordeeld dat de verhouding prijs / kwaliteit voldoende gunstig was en werd voorgesteld om de locatie Lommel-Heserbergen te laten doorstarten. Op 15 oktober 2010 werd door de Vlaamse Regering beslist om de doorstart te geven aan de locatie Lommel-Heserbergen voor het ontwerpen, bouwen, beheren en in stand houden van 32 woningen. Daarvoor zal het resterende deel van de vastlegging van perceel 3 worden ingenomen. Op 6 december 2011 werden de 32 woningen op deze locatie opgeleverd.

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

perceel 1					
Locaties	Gent				Aalst
	Rooigemlaan	Groendreef	Sas & Bassijnwijk	Antwerpse-steenweg	Pastoor Lauwerystraat
aantal woningen	39	20	27	19	24
bewoning	nov/07	apr/08	jun/08	sep/08	apr/08

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

### 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 dus thans, sinds 6 december 2011, effectief voor 208 woningen (39+20+24+27+20+19+27+32).



Bij de algemene offerteaanvraag werd voor het tweede perceel (Vlaams-Brabant) een promotieopdracht voor ongeveer 188 woningen uitgeschreven. Een krediet van 18.500.000 euro voor subsidies volgens het besluit op het Garantiefonds werd daarvoor ingeschreven in 2006. De offertes werden op 18 april 2007 in ontvangst genomen. Na onderzoek bleken de prijzen te hoog. Daarom is vanaf september 2007 een onderhandelingsprocedure opgestart met de deelnemers van de algemene offerteaanvraag. Om zoveel mogelijk conforme offertes te kunnen ontvangen, werden een aantal vastgestelde gebreken opgesomd en aan de aangeschreven promotoren meegedeeld. Ook werd meegedeeld welke specifieke gebreken bij de aangeschreven promotor werden vastgesteld. Met elk van de aangeschreven promotoren werd ook bilateraal een interactieve informatiesessie van ongeveer een uur gehouden. Op 8 oktober 2007 werden vier offertes in ontvangst genomen. De offertes werden aan een grondig onderzoek onderworpen. Na analyse werd tegen 4 februari 2008 een 'best and final offer' gevraagd. Alle promotoren dienden weer een offerte in. Eén van die offertes voldeed niet aan de vormvereisten.

Van 5 tot 7 februari 2008 werden selectiecommissies samengeroepen die de kwaliteit van de offertes, bij wijze van advies, beoordeelden. Het bestek voorziet zowel een kwalitatieve (architectuur en aanpak van groot onderhoud) als een cijfermatige beoordeling (prijs en uitvoeringstermijn). Uit een analyse is gebleken dat de best gequoteerde offerte nog moest worden geoptimaliseerd om stedenbouwkundig vergunbaar te raken zonder een tijdrovend ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) waarvan de uitslag dan nog onzeker was (locatie Tienen 'Lunéville'). Nadien werden de onderhandelingen verder gezet, maar de afronding daarvan, bemoeilijkt door de impact van de bankencrisis op de financiering, bleef uit. Een gunning was niet meer haalbaar wegens te hoge prijzen, te hoge subsidiekost en wegens te grote onzekerheid met de aard van de prijsvoorstellen. Voor de afsluiting van de procedure werd gewacht totdat er uitzicht is 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 behandeling kent deze volgorde, omdat de beslissing over de verdere stappen bij niet-gunnen afhangt van het overblijvende krediet. Op 15 oktober 2010 werd door de Vlaamse Regering beslist om de procedure van onderhandelingen zonder bekendmaking met het oog op een promotieovereenkomst volgens een PPS voor het ontwerpen, bouwen, beheren en in stand houden van 197 sociale woningen in Dilbeek en Tienen, stop te zetten en de als PPS-projecten vervallen locaties van Vlaams-Brabant te compenseren in de vaststelling van de verdeelsleutel voor de sociale woningbouw over de rest van de legislatuur.

## BEHEERSVERSLAG

### Evolutie financiële situatie boekjaar 2012

De financiële tussenkomsten werden in 2012 overeenkomstig de bepalingen van het besluit op het Garantiefonds op elke betaaldag aan de lokale huisvestingsinstanties uitgekeerd.

In 2012 was er in totaal een bedrag van 1.249.212,38 euro financiële tussenkomsten. Het oorspronkelijk financieel plan voorzag een totale tussenkomst van 1.233.000,00 euro voor 2012 op basis van de geïndexeerde reële huurprijzen van 2011. Het verschil is te wijten aan lagere vastgestelde reële huurprijzen van januari 2012 ten belope van 23.129,85 euro en een verrekening van de definitieve erfpachtcanons met de voorlopige erfpachtcanons ten belope van 7.444,42 euro ten gunste van het Garantiefonds.

De definitieve tussenkomsten voor 2012 worden namelijk herberekend op basis van de reële huurprijs van januari 2012 en kunnen dus pas bij de begrotingscontrole definitief worden vastgesteld. De PPS-locatie Lommel-Heserbergen werd pas eind 2011 opgeleverd en daarom werd voor deze locatie de initiële raming bij de begrotingsopmaak gedaan op basis van de gemiddelde geïndexeerde reële huurprijs van januari 2011 van de overige PPS-locaties.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de betalingen in 2012 per PPS-locatie.

PPS project	datum van oplevering	geraamd bij BO2012 obv geïndexeerde reële huurprijs van januari 2011	vastgesteld bij BC2012 obv geïndexeerde reële huurprijs van januari 2012	verrek. def. erfpacht-canon
<b>perceel 1</b>				
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	1/10/2007	259.881,00	263.679,60	9.382,96
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	1/01/2008	135.052,20	141.291,84	9.904,18
Gent - Sas & Bassijnwijk	1/04/2008	145.041,72	143.714,88	13.788,88
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	1/07/2008	120.183,48	123.781,92	-22.432,14
Aalst - Pastoor Lauwerynstraat 7 t/m 30	1/02/2008	122.206,80	112.311,96	1.972,68
<b>perceel 3</b>				
Antwerpen - Koorbloemstraat	1/06/2008	79.859,76	75.860,04	19.171,50
Lommel - Heserbergen	6/12/2011	225.466,95	261.053,16	
Izegem - Wijngaardstraat	1/02/2009	145.835,04	134.963,40	-39.232,48
		<b>1.233.526,95</b>	<b>1.256.656,80</b>	<b>-7.444,42</b>

Het boekjaar 2012 is gestart met een overgedragen saldo van 44.886,81 euro en er werd een dotatie toegekend van 1.205.000,00 euro. Op het einde van 2012 was er een begrotingsoverschot van 674,43 euro t.o.v. de raming van 886,81 euro in de initiële begroting. Dat overschot wordt overeenkomstig de bepalingen van het besluit 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

Op de begroting werd aanvankelijk een vastleggingsmachtiging van 25 miljoen euro voorzien. Daarmee konden de percelen 1 en 3 worden gesubsidieerd via het Garantiefonds, zij het dat 205.000 euro moest worden toegevoegd.

In 2006 werd een vastleggingsmachtiging van 18,5 miljoen euro toegevoegd voor perceel 2, berekend op basis van de goedkoopste offerte 2004 voor dat perceel.

Twee elementen zetten de voorzieningen voor het budget sinds begin 2008 onder druk:

1. de huurprijsregeling voor de huurders van sociale woningen bij sociale huisvesting is drastisch gewijzigd;
2. voor perceel 2: de ruime prijsstijgingen van de bouwmaterialen sinds het vaststellen van het budget van 18,5 miljoen euro.

De onderhandelingen voor perceel 2 werden stopgezet. Een gunning was niet meer haalbaar wegens te hoge prijzen, te hoge subsidiekost en wegens te grote onzekerheid met de aard van de prijsvoorstellen.

De wijziging van de huurprijsregeling is volgens de aard van de zaak zeer complex. Na een overgangsregeling zal die leiden tot een huurprijsregeling die onafhankelijk is van de per geval schommelende oprichtingskost van de woningen. Als voornaamste en eerste determinant gelden het inkomen en de gezinssamenstelling. De kwaliteit van de woning komt voor als een correctieterm naar beneden voor woningen van mindere kwaliteit uit hun eigen aard of uit ouderdom. De berekening van de huurprijzen was voor de PPS-woningen afzonderlijk bepaald in het artikel 11 van het besluit op het Garantiefonds. Dat artikel 11 is samen met de nieuwe huurprijsregeling opgeheven. Het gevolg is budgetverhogend voor de tussenkomsten van het Garantiefonds. Volgens de recentste berekeningen zal de tussenkomst van het Garantiefonds 30.819.962 euro bedragen voor de bewoonde locaties van perceel 1 en 3. Voor het perceel 3 is - zoals blijkt uit wat voorafgaat - een kleiner budget vereist omdat twee locaties niet doorgaan. Het resterende deel van de vastlegging van perceel 3 werd ingenomen door de op 15 oktober 2010 genomen beslissing van de Vlaamse Regering om de doorstart te geven aan het project met locatie Lommel-Heserbergen.

De bedragen zijn als volgt over de locaties verdeeld:

berekening obv definitieve erfpachtcanon en geïndexeerde reële huurprijs januari 2013	definitieve leegstand		reële huur	verrekening		Garantiefonds
	erfpacht	w anbetaling		leegstand en w anbetaling		
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	9.772.072	169.013	3.380.257			6.560.827
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	5.910.188	125.669	2.513.387	-1.052		3.521.418
Gent - Sas & Bassijnwijk	5.926.105	119.024	2.380.471			3.664.658
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	4.397.453	71.662	1.433.232			3.035.882
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t/m 30	5.267.140	134.009	2.680.188			2.720.962
<b>totalen perceel 1 allen bewoond juni 2013</b>	<b>31.272.958</b>	<b>619.377</b>	<b>12.387.535</b>	<b>-1.052</b>		<b>19.503.747</b>
Antwerpen - Koornbloemstraat	3.876.131	119.940	2.398.800	-901		1.596.370
Lommel - Heserbergen	9.374.223	165.711	3.314.219			6.225.715
Izegem - Wijngaardstraat	6.542.080	160.418	3.208.368			3.494.131
<b>totalen perceel 3 allen bewoond juni 2013</b>	<b>19.792.434</b>	<b>446.069</b>	<b>8.921.387</b>	<b>-901</b>		<b>11.316.215</b>
<b>TOTALEN bewoond percelen 1 en 3, juni 2013</b>	<b>51.065.392</b>	<b>1.065.446</b>	<b>21.308.922</b>	<b>-1.953</b>		<b>30.819.962</b>

In 2010 werd het geprojecteerd tekort voor perceel 1 op basis van de reële huurprijzen van 2009 geraamd op 4.166.030 euro. Op 15 oktober 2010 heeft de Vlaamse Regering daarom de beslissing genomen om het geraamde tekort voor dit bedrag aan te vullen vanuit de vastleggingsmachtiging NCO NE002 9999, totaal 18.500.000 euro, voorbehouden voor perceel 2, dat niet meer met PPS zal doorgaan.

Het geraamde tekort voor perceel 1 van het PPS-pilootproject bedroeg 5.017.974,46 euro volgens de reële huurprijzen van januari 2012 en was dus hoger dan de aanvullende vastlegging van 4.166.030 euro.

Rekening houdend met een risicomarge van 2/3 bedroeg de resterende machtiging op NCO NE002 9999 die geheralloceerd kan worden voor de bouw van sociale huurwoningen via het reguliere investeringsprogramma van de VMSW 9.095.425,14 euro i.p.v. 14.333.970,00 euro.

Ten gevolge hiervan werd bij de begrotingscontrole 2012 het encours verhoogd met 5.238.544,86 euro voor perceel 1.

Reeds uitbetaald door het Garantiefonds:

2007	35.321,16 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

## Resultaatverwerking

Het verlies van het boekjaar bedraagt 44.212,38 euro en komt voort uit de opbrengsten van de ontvangen dotatie van 1.205.000 euro na aftrek van alle kosten voor financiële tussenkomsten aan de lokale huisvestingsinstanties van 1.249.212,38 euro.

## BALANS

	code	huidig jaar	vorig jaar
<b>ACTIVA</b>			
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>78.665</b>	<b>44.887</b>
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	78.665	0
Overige vorderingen (+)	41	78.665	0
Liquide middelen (+)	55/59	0	44.887
Overlopende rekeningen (+)	490-491-495		
<b>TOTAAL</b>		<b>78.665</b>	<b>44.887</b>

	code	huidig jaar	vorig jaar
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>674</b>	<b>44.887</b>
Overgedragen netto resultaat (of verlies) (+/-)	14	674	44.887
Dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke (+)	15		
<b>VREEMD VERMOGEN</b>		<b>77.990</b>	<b>0</b>
<b>Voorzieningen en Uitgestelde belastingen</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Voorzieningen voor overige risico's en kosten (+)	163-165	0	0
<b>TOTAAL</b>		<b>78.665</b>	<b>44.887</b>

## RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING	CODES	huidig jaar	vorig jaar
<b>Operationele opbrengsten</b>	<b>70/74</b>	<b>1.205.000</b>	<b>900.000</b>
Inkomens- en kapitaaloverdrachten (+)	73	1.205.000	900.000
Andere operationele opbrengsten (+)	74		
<b>Operationele kosten (-)</b>	<b>60/64</b>	<b>1.249.212</b>	<b>-1.010.555</b>
Voorzeningen (toevoegingen, bestedingen en terugnemingen) (+/-)	633/637	0	-75.000
Inkomensoverdrachten (+)	640	1.249.212	1.085.555
Andere operationele kosten (+)	641/649		
<b>Operationeel Resultaat</b>		<b>-44.212</b>	<b>-110.555</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>-6</b>
Bankkosten (+)	657	0	6
<b>Financieel Resultaat</b>		<b>0</b>	<b>-6</b>
<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
Andere uitzonderlijke opbrengsten (+)	764/769	0	6
<b>Uitzonderlijke kosten (-)</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitzonderlijk resultaat</b>		<b>0</b>	<b>6</b>
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (voor belastingen)</b>		<b>-44.212</b>	<b>-110.555</b>
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (na belastingen) (verlies (-))</b>		<b>-44.212</b>	<b>-110.555</b>
<b>TE BESTEMMEN NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (verlies (-))</b>		<b>-44.212</b>	<b>-110.555</b>
<b>RESULTAATVERWERKING</b>	<b>CODES</b>	<b>huidig jaar</b>	<b>vorig jaar</b>
<b>Te bestemmen winstsaldo</b>		<b>674</b>	<b>44.887</b>
<b>Te verwerken verliessaldo (-)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Te bestemmen netto resultaat van het jaar (+)		0	0
Te verwerken verlies van het jaar (-)		-44.212	-110.555
Overgedragen netto resultaat van het vorige boekjaar (+)	790	44.887	155.441
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690		
<b>Onttrekking 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>		<b>-674</b>	<b>-44.887</b>
Over te dragen netto resultaat (-)	693		
Over te dragen verlies (+)	793		
<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

OVERIGE VORDERINGEN	EUR
Vlaamse Overheid (dotaties)	17.000
Terug te vorderen tegemoetkomingen	61.665
<b>TOTAAL</b>	<b>78.665</b>

## Staat van de financiële resultaten

	huidig jaar	vorig jaar
<b>Opbrengsten</b>	0	0
<b>Kosten</b>	0	-6
bankkosten (+)	0	6

## Staat van de andere uitzonderlijke resultaten

	huidig jaar	vorig jaar
<b>Andere Uitzonderlijke Opbrengsten (+)</b>	0	6
detail omschrijving correctie aanrekening kosten KBC	0	6
<b>Andere Uitzonderlijke Kosten (+)</b>	0	0
detail omschrijving		

## Bedrag van de verbintenissen

## Verbindenissen ingevolge vastleggingmachtigingen (€)

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	31.21 / 43.22	25.706.448	5.238.545	1.249.212	29.695.780
<b>TOTAAL</b>		<b>25.706.448</b>	<b>5.238.545</b>	<b>1.249.212</b>	<b>29.695.780</b>

## Detail van de voorzieningen

omschrijving	(+)	(+)	(-)	einde v/h jaar
	begin v/h jaar	toename	terugname	
Voorziening voor nacalculatie tussenkomsten	0			0

## Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke

**Inkomensoverdrachten Opbrengsten (73)**

733 Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke

huidig Jaar	vorig Jaar
1.205.000	900.000
1.205.000	900.000

**Inkomensoverdrachten Kosten (640)**

6404 Kapitaaloverdrachten aan lokale overheden

huidig Jaar	vorig Jaar
1.249.212	1.085.555
1.249.212	1.085.555



## TOELICHTING BIJ DE UITVOERING VAN DE ESR-BEGROTING

ESR-jaarrapportering 2012	ESR code	Initieel budget	Herzien budget	Uitvoering 1 <sup>e</sup> sem.	Uitvoering cumul
<b>Ontvangsten</b>	*	1.233.000,00	1.249.886,81	1.232.886,81	1.249.886,81
Overgedragen overschot vorige boekjaren	08.21	45.000,00	44.886,81	44.886,81	44.886,81
+ beschikbare geldmiddelen 31/12/11			44.886,81	44.886,81	44.886,81
<b>Dotatie Vlaamse Gemeenschap (NE 4105)</b>	46.11.N	1.188.000,00	1.205.000,00	1.188.000,00	1.205.000,00
Dotatiebesluit 2012 Garantiefonds				1.188.000,00	1.205.000,00
<b>Uitgaven</b>	*	1.233.000,00	1.249.886,81	1.232.886,81	1.249.886,81
<b>(+) Over te dragen overschot van het boekjaar / (-) 08.22</b>	03.22	0,00	886,81	604.558,41	674,43
<b>Over te dragen tekort van het boekjaar</b>					
over te dragen overschot v/h bj = liquide middelen + vorderingen <= 1j einde boekjaar - schulden <= 1j					
<u>1) banksaldo einde periode:</u>				-227.041,59	-2.207,88
<u>2) vorderingen &lt;= 1 j</u>					
Te ontvangen dotaties 2012 (rek.nr. 413):				831.600,00	17.000,00
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P1-L4					22.432,14
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P3-L5					39.232,48
<u>3) schulden &lt;= 1j</u>					
Tussenkost DEC-12: P1-L4					-10.315,16
Tussenkost DEC-12: P3-L5					-11.246,95
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P1-L1					-9.382,96
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P1-L3					-13.788,88
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P3-L1					-19.171,50
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P1-L2					-9.904,18
Verrekening tsskomst obv def. Erfpachtcanon: P1-L5					-1.972,68
<b>Betalen van verhuursubsidie, netto te financieren saldo en tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan SHM's</b>	31.21	976.000,00	1.125.000,00	572.172,42	1.125.023,56
P1-L1: Gent - Hoek Drogensesteenweg - Rooigemlaan (WoninGent)				131.839,80	273.062,56
P1-L2: Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat (overdracht PPS-woningen van stad Gent naar WoninGent op 30/06/2011)				70.645,92	141.291,84
P1-L3: Locatie: Gent - Sas & Bassijnwijk (de Gentse Haard)				71.857,44	157.503,76
P1-L4 : Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijckstraat (WoninGent)				61.890,96	101.349,78
P3-L1: Antwerpen - Koornbloemstraat (Woonhaven Antwerpen)				37.930,02	95.031,54
P3-L2: Lommel-Heserbergen (Kempisch Tehuis)				130.526,58	261.053,16
P3-L5: Izegem - Wijngaardstraat (Izegemse Bouwmaatschappij)				67.481,70	95.730,92
Door de overdracht van de PPS-woningen van stad Gent naar WoninGent medio 2011 zijn de uitgaven voor de ESR-code 31.21 verhoogd en voor de ESR-code 43.22 verminderd met hetzelfde bedrag tov het voorziene budget bij de BC2012					
<b>Betalen van verhuursubsidie, netto te financieren saldo en tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan gemeenten</b>	43.22	257.000,00	124.000,00	56.155,98	124.188,82
P1-L2: Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat (stad Gent)					9.904,18
P1-L5 : Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t/m 30 (stad Aalst)				56.155,98	114.284,64
Door de overdracht van de PPS-woningen van stad Gent naar WoninGent medio 2011 zijn de uitgaven voor de ESR-code 31.21 verhoogd en voor de ESR-code 43.22 verminderd met hetzelfde bedrag tov het voorziene budget bij de BC2012					

Dit jaarverslag werd opgemaakt op 28 juni 2013 door de VMSW als administratief en financieel beheerder van het Garantiefonds.