

JAARVERSLAG BOEKJAAR 2009

Garantiefonds voor Huisvesting

Dit verslag bevat informatie over de werking en het beheer van het Garantiefonds voor Huisvesting en dient door de Vlaamse Regering aan het Vlaams Parlement te worden 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/in uitvoering	6
In de pijplijn	7
Beheersverslag	9
Evolutie financiële situatie boekjaar 2009	9
Evolutie financiële situatie: prognose voor de toekomst	9
Resultaatverwerking	11
Balans	12
Resultatenrekening	13
Toelichting bij de financiële staten	14
Bedrag van de verbintenissen	14
Detail van de voorzieningen	14
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.

De artikelen die, in het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, het Garantiefonds zouden integreren in de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zijn nog niet van kracht.

Dat betekent dus dat het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 op heden nog steeds van kracht is en dat het Garantiefonds voorlopig blijft bestaan tot er over de precieze positionering binnen het beleidsdomein RWO een bijkomende formele beslissing wordt genomen door de Vlaamse Regering.

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 daartoe bij ministerieel besluit de werking en het beheer van het Garantiefonds en de gunning van overheidsopdrachten tot een miljoen euro gedelegeerd aan de gedelegeerd bestuurder van de VMSW en werd er via een protocol verduidelijkt wie van de VMSW mogelijk boekhoudkundige of financiële taken zal uitvoeren voor rekening van het Garantiefonds.

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 er bij de opmaak van de begroting een raming gemaakt te worden van de betalingsstaten van de nieuwe opleveringen. Momenteel vertegenwoordigt de VMSW via Christian Mauroit, afdelingshoofd Gesubsidieerde Infrastructuur, bijgestaan door Ludwig Colaes en Marcel De Brael als deskundigen, het Vlaams Gewest in de stuurgroep(en) als contracterende partij. Het Garantiefonds wordt vertegenwoordigd door Kaat Tavernier van het Departement RWO. Daarnaast staan vier ingenieurs/ingenieur-architecten van de VMSW, afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur, 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.

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, nu in 90% van de gevallen 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 gebruik van de woondienst;
- operationeel: minder fysisch toezicht nodig, de private partner wordt meer geresponsabiliseerd;
- maatschappelijk: uitproberen van verschuiving van kerntaak, ‘van bouwmaatschappij naar huisvestingsmaatschappij’.

Tot op heden gerealiseerde projecten/in uitvoering

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 verder onderhandelen. 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 een verhoging van het krediet 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 dan op 15 juli 2005 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 zeven locaties uitgevoerd en bewoond. De

bewoningen zijn gestart vanaf 1 november 2007 en zo verder in de loop van 2008 tot april 2009. De maandelijkse uitbetalingen van de subsidies van het Garantiefonds lopen reeds sinds december 2007 voor de bewoonde locaties. Omwille van plaatselijke factoren werden twee locaties definitief afgevoerd. Eén locatie maakt nog kans op een doorstart.

Tabel met projecten in uitvoering

perceel 1					
Locaties	Gent				Aalst
	Rooigemlaan	Groendreef	Sas & Bassijnwijk	Antwerpse-steenweg	Pastoor Lauwerystraat
aantal woningen	39	20	27	19	24
stedb vergunning	ok	ok	ok	ok	ok
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
stedb vergunning	apr/07	nvt	ok	ok	nvt
sloop	nvt	nvt	apr/07	nvt	nvt
opmerkingen		afgevoerd		door te starten	afgevoerd
bewoning	aug/08		apr/09		

In de pijplijn

Voor perceel 1 en 3 zijn aldus zeven locaties (vijf voor perceel 1 en twee voor perceel 3) afgewerkt. Eén locatie van perceel 3 (Lommel 'Heserbergen') wordt nog in beschouwing genomen voor doorstart. De twee andere locaties van perceel 3 zijn door de plaatselijke actoren opgegeven.

De bewoning is dus thans, sinds 30 april 2009, effectief voor 176 woningen (39+20+24+27+20+19+27).

Bij 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 is reeds ingeschreven. 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 RUP waarvan de uitslag dan nog onzeker was (locatie Tienen 'Lunéville'). Nadien werden de onderhandelingen verdergezet. De afronding van de onderhandelingen, bemoeilijkt door de impact van de bankencrisis op de financiering, is nog geen feit.

Mocht de gunning voor perceel 2 toch doorgaan dan bedraagt de subsidie op basis van de stand van de onderhandelingen meer dan het dubbele van de vastleggingsmachtiging van 18.500.000 euro die in 2006 werd toegevoegd, berekend op basis van de goedkoopste offerte 2004 voor dat perceel. Zowel de VMSW als Inspectie van Financiën adviseerde de gunning ongunstig.

BEHEERSVERSLAG

Evolutie financiële situatie boekjaar 2009

De financiële tussenkomsten werden in 2009 overeenkomstig de bepalingen van het besluit op het Garantiefonds op elke betaaldag aan de lokale huisvestingsinstanties uitgekeerd.

In 2009 was er in totaal een bedrag van 983.295,58 euro financiële tussenkomsten. Het oorspronkelijk financieel plan voorzag een totale tussenkomst van 1.040.000 euro voor 2009. De lagere dan begrote tussenkomsten zijn onder meer te wijten aan de hogere dan aanvankelijk geschatte reële huurprijzen en het uitstellen van de jaarlijkse verrekening wegens de aanslepende onderhandelingen betreffende de definitieve erfpachtcanon.

In 2009 valt een significante toename van het aantal tussenkomsten waar te nemen, vergeleken met het vorige boekjaar. Dat is logisch te verklaren doordat er in 2008 vijf locaties opgeleverd zijn in de loop van het jaar waarvoor er enkel voor de resterende maanden tot eindejaar tussenkomsten waren, terwijl er voor die locaties in 2009 12 tussenkomsten waren. Daarnaast is er in 2009 nog een bijkomende oplevering geweest.

Het boekjaar 2009 is gestart met een overgedragen saldo van 385.000 euro en er werd een dotatie toegekend van 900.000 euro. De lagere dan voorziene tussenkomsten zorgden voor een begrotingsoverschot op het einde van 2009 van 302.000 euro t.o.v. de raming in de initiële begroting van 124.000 euro. 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 wijziging van de huurprijsregeling is volgens de aard van de zaak zeer complex. Er bestaat een overgangsregeling die in 2011 zal 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. Het gevolg van de nieuwe regeling is allicht lagere huurprijzen dan voorzien in de PPS-regeling. Wat de huurprijzen op kruissnelheid zullen zijn, is nu nog niet te bepalen. Volgens de meest recente berekeningen zal de tussenkomst van het Garantiefonds voor de bewoonde locaties 21.567.448 euro bedragen. Voor het perceel 3 is - zoals blijkt uit wat voorafgaat - een kleiner budget vereist omdat twee locaties zeker niet doorgaan.

De bedragen zijn als volgt over de locaties verdeeld:

berekening volgens prijzen uitgevoerd	erfpacht	leegstand	reële huur	Garantiefonds
basisofferte + verrekeningsvoorstel juli 2009		wanbetaling	gemeten	
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan	9.772.072	231.008	4.620.169	5.382.911
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat	6.200.315	131.576	2.631.528	3.700.364
Gent - Sas & Bassijnwijk	5.926.105	144.366	2.887.320	3.183.151
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	4.397.453	99.499	1.989.970	2.506.981
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t/m 30	5.267.140	138.494	2.769.874	2.635.760
totalen perceel 1 allen bewoond juli 2010	31.563.085	744.943	14.898.860	17.409.168
Antwerpen - Koornbloemstraat (1)	3.876.131	140.689	2.813.772	1.203.048
Izegem - Wijngaardstraat (6)	6.542.080	188.781	3.775.629	2.955.233
totalen bewoond perceel 3, juli 2010 (1) + (6)	10.418.211	329.470	6.589.400	4.158.281
TOTALEN bewoond percelen 1 en 3, juli 2010	41.981.296	1.074.413	21.488.260	21.567.448

Nog in overweging voor doorstart

Lommel – Hesperbergen (volgens huidige raming)	9.374.223	211.345	4.226.909	5.358.660
TOTALEN bewoond en doorstart percelen 1 en 3, juli 2010	51.355.519	1.285.758	25.715.169	26.926.108

Omdat er maar een vastleggingsmachtiging is van 25.205.000 euro, zal bij beslissing tot doorstart 1.721.108 euro (26.926.108 – 25.205.000) moeten worden toegevoegd.

Reeds uitbetaald door het Garantiefonds:

2007 35.321,16 euro

2008 589.022,57 euro

2009 983.295,58 euro

Omdat de definitieve erfpachtcanon per locatie bepaald wordt door de stand van de rentevoet op het ogenblik van de oplevering van de bouwwerken, zijn budgetoverschrijdingen mogelijk. ***Voor de tot nu toe opgeleverde projecten heeft dat niet geleid tot substantiële budgetoverschrijdingen (0,5% stijging erfpachtcanon).***

Verder zijn budgetoverschrijdingen mogelijk bij geheel abnormale prijsstijgingen van materialen en zeker bij de inpassing van de gewijzigde regeling van de sociale huurprijzen die geen functie meer zijn van de bouwkost als de lokale huisvestingsinstantie een sociale huisvestingsmaatschappij is.

Aan de andere kant is het zo dat de daling van het btw-tarief van 12% (2004) naar 6% (2007) voor SHM's een milderend effect heeft op het initiële budget van het Garantiefonds.

De impact van eventuele budgetoverschrijdingen moet worden opgevangen binnen de beschikbare begrotingskredieten.

Resultaatverwerking

Het verlies van het boekjaar bedraagt 83.296 euro en komt voort uit de opbrengst van de ontvangen dotatie van 900.000 euro na aftrek van alle kosten voor financiële tussenkomsten aan de lokale huisvestingsinstanties van 983.296 euro.

BALANS

	code	huidig jaar	vorig jaar
ACTIVA			
VLOTTENDE ACTIVA		302.050	385.345
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	180.000	442.000
Overige vorderingen (+)	41	180.000	442.000
Liquide middelen (+)	55/59	122.050	-56.655
Overlopende rekeningen (+)	490-491-495		
TOTAAL		302.050	385.345

	code	huidig jaar	vorig jaar
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		227.050	310.345
Overgedragen netto resultaat (of verlies) (+/-)	14	227.050	310.345
Dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke (+)	15		
VREEMD VERMOGEN		75.000	75.000
Voorzieningen en Uitgestelde belastingen	16	75.000	75.000
Voorzieningen voor overige risico's en kosten (+)	163-165	75.000	75.000
TOTAAL		302.050	385.345

RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING		CODES	huidig jaar	vorig jaar
Operationele opbrengsten	70/74		900.000	710.000
Inkomens- en kapitaaloverdrachten (+)	73		900.000	710.000
Andere operationele opbrengsten (+)	74			
Operationele kosten (-)	60/64		-983.296	-664.023
Vorzieningen (toevoegingen, bestedingen en terugnemingen) (+/-)	633/637			75.000
Inkomensoverdrachten (+)	640		983.296	589.023
Andere operationele kosten (+)	641/649			
Operationeel Resultaat			-83.296	45.977
NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (voor belastingen)			-83.296	45.977
NETTO RESULTAAT VAN HET JAAR (na belastingen) (verlies (-))			-83.296	45.977
TE BESTEMMEN NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (verlies (-))			-83.296	45.977
RESULTAATVERWERKING		CODES	huidig jaar	vorig jaar
Te bestemmen winstsaldo			227.050	310.345
Te verwerken verliessaldo (-)			0	0
Te bestemmen netto resultaat van het jaar (+)			0	45.977
Te verwerken verlies van het jaar (-)			-83.296	0
Overgedragen netto resultaat van het vorige boekjaar (+)	790		310.345	264.368
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	690			
Over te dragen resultaat				
Over te dragen netto resultaat (-)	693		-227.050	-310.345
Over te dragen verlies (+)	793			
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794			
Uit te keren netto resultaat (-)	694/6		0	0
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)	180.000
TOTAAL	180.000

Bedrag van de verbintenissen

Verbindenissen ingevolge vastleggingsmachtigingen (€)

Omschrijving machtiging	ESR-code of code interne begroting	Encours per einde vorig 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 (SOWO offertes 13 december 2004)	63.00	24.580.877	983.296	23.597.582
TOTAAL		24.580.877	983.296	23.597.582

Detail van de voorzieningen

DETAIL VAN DE VOORZIENINGEN

omschrijving	(+)	(+)	(-)	einde v/h jaar
	begin v/h jaar	toename	terugname	
Voorziening voor nacalculatie tussenkomsten 2008	75.000			75.000

Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke

Detail van de subsidies, dotaties en soortgelijke**Inkomensoverdrachten Opbrengsten (73)**

733 Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke

	huidig Jaar	vorig Jaar
	900.000	710.000
	900.000	710.000

Inkomensoverdrachten Kosten (640)

6404 Andere dotaties, subsidies, toelagen en soortgelijke

	983.296	589.023
	983.296	589.023

TOELICHTING BIJ DE UITVOERING VAN DE ESR-BEGROTING

ESR-jaarrapportering 2009	ESR code	Initieel budget	Herzien budget	Uitvoering 1° sem.	Uitvoering cumul
Ontvangsten	*	1.285.345,27	1.285.345,27	1.285.345,27	1.285.345,27
Overgedragen overschot vorige boekjaren	08.21	385.345,27	385.345,27	385.345,27	385.345,27
+ beschikbare geldmiddelen 31/12		-56.654,73	-56.654,73	-56.654,73	-56.654,73
+ vordering dotatie		442.000,00	442.000,00	442.000,00	442.000,00
- algemene werkingskosten bij 2007 betaald in 2008					
Dotatie Vlaamse Gemeenschap (NE 4105)	46.11.N	900.000,00	900.000,00	900.000,00	900.000,00
Dotatiebesluit 2009 Garantiefonds				900.000,00	900.000,00
Uitgaven	*	1.285.345,27	1.285.345,27	1.285.345,27	1.285.345,27
(+) Over te dragen overschot van het boekjaar / (-) 08.22 Over te dragen tekort van het boekjaar	03.22	245.345,27	98.345,27	807.820,95	302.049,69
1) banksaldo einde boekjaar:				-92.179,05	122.049,69
2) vorderingen <= 1 j					
Te ontvangen dotaties (rek.nr. 413):				900.000,00	180.000,00
Kapitaaloverdrachten aan lokale overheden (Betalen van verhuursubsidie, netto te financieren saldo en tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan lokale huisvestingsinstanties)	63.00	1.040.000,00	1.187.000,00	477.524,32	983.295,58
<u>perceel 1</u>					
Gent - Hoek Drongensesteenweg - Rooigemlaan				121.435,80	242.871,60
Gent - Hoek Groendreef - Abrikoosstraat				79.398,36	158.796,72
Gent - Sas & Bassijnwijk				70.384,08	140.768,16
Gent - Hoek Antwerpsesteenweg - Spijkestraat				60.680,58	121.361,16
Aalst - Pastoor Lauwerystraat 7 t/m 30				61.922,16	123.844,32
<u>perceel 3</u>					
Antwerpen - Koornbloemstraat				27.209,46	54.418,92
Lommel - Hesperbergen					
Izegem - Wijngaardstraat				56.493,88	141.234,70

Dit jaarverslag werd opgemaakt op 14 juli 2010 door de VMSW als administratief en financieel beheerder van het Garantiefonds.