

JAAERVERSLAG

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

2015



Vlaanderen
is sociaal wonen

INHOUDSTAFEL

WERKEN AAN EEN UITGEBREID EN KWALITATIEF AANBOD

SHM- en SVK-woningen.....	6
Renovaties en energiebesparende maatregelen	13
Aankopen en verkopen.....	17
Innovatieve formules en pilootprojecten.....	21
Infrastructuuraanleg.....	23

STREVEN NAAR FINANCIËLE PERFORMANTIE

Consolidatie van de VMSW.....	28
Financieel beheer VMSW.....	30
Financieel beheer woonactoren.....	31
Financiële ondersteuning SHM's en SVK's.....	35

EEN EIGEN WONING MET DE VLAAMSE WOONLENING

2427 Vlaamse Woonleningen verstrekt.....	38
Wie leent bij de VMSW?	40

INZETTEN OP KLANTGERICHTE ONDERSTEUNING EN KENNISDELING

Ondersteuning SHM's en gemeenten.....	44
Ondersteuning SVK's.....	46
Kennisuitwisseling en -deling.....	47
Informeren over de sector en de VMSW	53

DE VMSW

Personeel	56
Digitalisering.....	59
Gebouwbeheer.....	60
Interne controle.....	61

**WERKEN AAN
EEN UITGEBREID
EN KWALITATIEF
AANBOD**

SHM- EN SVK-WONINGEN

De VMSW ondersteunt de lokale sociale woonactoren: 100 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en 48 erkende sociale verhuurkantoren (SVK). De ondersteuning van SHM's gebeurt vooral in verschillende fases van hun nieuwbouwprojecten. In 2015 werden 2433 huur- en 824 koopwoningen opgeleverd, 2243 huur- en 1429 koopwoningen gegund. De 48 erkende SVK's hadden eind 2015 in totaal 8350 woningen in beheer.

Nieuwbouwprojecten

3257 woningen opgeleverd door de SHM's

De voorlopige oplevering betekent dat de werken voltooid zijn. Er is een overdracht van het gebouw: alle partijen stellen vast dat de bouwwerken klaar zijn, de eindcontrole gaat na of het gebouw volgens het contract is. Vanaf dit moment kan de SHM de woningen verhuren of verkopen. De eindafrekening van het project valt samen met deze voorlopige oplevering. 449 voorlopige projectopleveringen in 2015 leverden als eindafrekening een bedrag van 635.532.624,79 euro (exclusief btw en erelonen) op. Dit bedrag is goed voor 213 nieuwbouwprojecten met 2433 nieuwe huurwoningen, 824 nieuwe koopwoningen en 236 renovatieprojecten. Dit is bijna een status quo tegenover 2014: toen werden 458 projecten opgeleverd, goed voor een eindbedrag van 594.174.040 euro.

635.532.624

Eindbedrag in euro van de 449 voorlopig opgeleverde projecten (exclusief btw en erelonen).

De definitieve oplevering volgt in principe een jaar na de voorlopige oplevering. Voor de definitieve oplevering moet de aannemer de gebreken herstellen die bij de voorlopige oplevering werden vastgesteld of die daarna zichtbaar werden.

Blik op de toekomst: 3672 woningen gegund door de SHM's

Gegunde projecten tonen welke projecten sociale woonactoren in de toekomst zullen bouwen. Bij een gunning (plaatsing) wordt een aannemer aangesteld om de werken uit te voeren. In 2015 werden in totaal 2243 huur- en 1429 koopwoningen gegund. Dit is een stijging tegenover 2014 (2897 woningen).



Nieuwbouw

Nieuwbouw van vijf huurappartementen aan de Burgemeester Maenhoutstraat in Lemberge van Merelbeekse Sociale Woningen. Ontwerp: GDR Architecten De Rocker, Delen, De Veere, Carchon en Moons.

OPGELEVERDE WONINGEN PER JAAR EN PER PROVINCIE						
		2011	2012	2013	2014	2015
Huursector	Antwerpen	326	485	459	368	929
	Limburg	333	211	209	250	199
	Oost-Vlaanderen	413	345	318	496	679
	Vlaams-Brabant	252	158	104	362	254
	West-Vlaanderen	497	585	467	550	372
Totaal		1821	1784	1557	2026	2433
Koopsector	Antwerpen	127	136	166	196	191
	Limburg	116	155	108	215	216
	Oost-Vlaanderen	129	151	154	216	139
	Vlaams-Brabant	22	70	27	115	182
	West-Vlaanderen	91	132	106	234	96
Totaal		485	644	561	976	824

OPLEVERINGSDOSSIER SHM'S IN 2015				
		Opbouw	Renovatie	Totaal
Huursector	Aantal opleveringen	139	235	374
	Bestelbedrag	€ 307.697.184,24	€ 165.089.022,19	€ 472.786.206,44
	Eindbedrag	€ 314.323.420,32	€ 175.076.164,69	€ 489.399.585,01
Koopsector	Aantal opleveringen	51	1	52
	Bestelbedrag	€ 71.434.240,43	€ 1.455.115,92	€ 72.889.356,35
	Eindbedrag	€ 72.226.271,44	€ 1.482.506,54	€ 73.708.777,98
Gemengde projecten	Aantal opleveringen	23	0	23
	Bestelbedrag	€ 71.029.552,79	€ 0	€ 71.029.552,79
	Eindbedrag	€ 72.424.261,80	€ 0	€ 72.424.261,80
Totaal	Aantal opleveringen	213	236	449
	Bestelbedrag	€ 450.160.977,46	€ 166.544.138,11	€ 616.705.115,57
	Eindbedrag	€ 458.973.953,56	€ 176.558.671,23	€ 635.532.624,79

GEGUNDE WONINGEN PER JAAR EN PER PROVINCIE						
		2011	2012	2013	2014	2015
Huursector	Antwerpen	347	817	809	502	792
	Limburg	155	192	264	289	237
	Oost-Vlaanderen	233	601	642	568	525
	Vlaams-Brabant	306	317	293	417	177
	West-Vlaanderen	606	381	441	214	512
Totaal		1647	2308	2449	1990	2243
Koopsector	Antwerpen	183	183	198	355	496
	Limburg	131	143	220	199	156
	Oost-Vlaanderen	81	242	201	128	281
	Vlaams-Brabant	74	105	185	59	117
	West-Vlaanderen	142	137	161	166	379
Totaal		611	810	965	907	1429

Semidadingen-uitbreidingen

De VMSW breidde in 2015 de semidadingen uit naar de projecten die geen deelattest 1 hadden voor 7 november 2013, de vernietiging van de sociale last door het Grondwettelijk Hof. Door de semidadingen-uitbreidingen kan een initiatiefnemer ook voor andere projecten (onder voorwaarden) een verkoopovereenkomst met een SHM afsluiten. De SHM en de initiatiefnemer sluiten de overeenkomst af voor de werf start. Over de aankoop met de verkoopovereenkomst kunnen de SHM en de initiatiefnemer enkel onderhandelen over de prijs, niet over het project zelf. De aankopende SHM mag voor de aankoop geen enkele belofte of intentie maken.

Voorwaarden voor de onderhandeling met een verkoopovereenkomst:

- Er is een overeenkomst met een verwijzing naar het decreet Grond- en Pandenbeleid – sociale last. Deze overeenkomst is afgesloten voor 1 mei 2015.
- De VMSW attesteert voor het project de conformiteit van het voorontwerp.

Recordbedrag toegewezen: 1,15 miljard euro

In 2015 wees de VMSW een recordbedrag toe voor gesubsidieerde financiering van projecten: ongeveer 1,15 miljard euro. De toewijzing van dit budget gebeurt na de programmatie. Het Procedurebesluit Wonen bepaalt de verschillende stappen voor de programmatie van een gesubsidieerde financiering.

Voor de toewijzing van de financiering doorloopt een project verschillende stappen:

1. beleidstoets (lokaal woonoverleg en gunstig advies van het agentschap Wonen-Vlaanderen)
2. opname op de meerjarenplanning (MJP)
3. opname op de korte termijnplanning (KTP)

Het Procedurebesluit Wonen bepaalt ook dat de beoordelingscommissie beslist over de opname op de MJP of KTP.

Om in aanmerking te komen voor een opname op de MJP moet het dossier een gunstig advies voorontwerp hebben. Om in aanmerking te komen voor een opname op de KTP moet het dossier minstens een gunstig advies op het uitvoeringsdossier hebben.

In 2015 waren er vier beoordelingscommissies. In 2015 startte een evaluatie van het programmatieproces, waaronder de werking van de beoordelingscommissie. In de loop van 2016 wordt een nieuw Procedurebesluit Wonen opgesteld.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 12 huurappartementen en 1 huurbungalow aan de Tempelhofstraat in Gistel van WoonWel.
Ontwerp: WWM architects
Witherford, Watson en Mann.
Foto: © Maarten Vanden Abeele

Woningen in beheer van sociale verhuurkantoren

Een SVK huurt woningen op de private huurmarkt om ze daarna sociaal te verhuren aan woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen. Door zelf private woningen te huren en die opnieuw te verhuren, vormt het SVK de verbinding tussen de private eigenaar en de sociale huurder.

SVK-woningen in 281 Vlaamse gemeenten

Er zijn 48 erkende SVK's in Vlaanderen. In 2015 verdween er een SVK in Gent en in 2016 kwam er een bij in Kruishoutem.

Samen zijn ze actief in 281 (van de 308) Vlaamse gemeenten. Dat zijn er evenveel als vorig jaar. deze drie gemeenten kwamen erbij: Oosterzele, Zwalm en Zwijndrecht. In drie gemeenten, Kaprijke, Linter en Zuienkerke, zijn er op 31 december 2015 geen SVK-woningen meer.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 6 huurappartementen, 6 koopwoningen en 6 koopappartementen aan Ten Velden in Ham van Vooruitzien. Ontwerp: Hanne Verdoodt en Dieter Weltens

DOUBLURES IN DE SVK-SECTOR

Volgens het subsidiebesluit uit 2012 van de sociale verhuurkantoren mag het werkingsgebied van SVK's niet overlappen. Doublures moeten weggewerkt worden tegen 30 juni 2016. Op de kaart ziet u in welke 7 gemeenten op het eind van 2015 nog doublures waren.

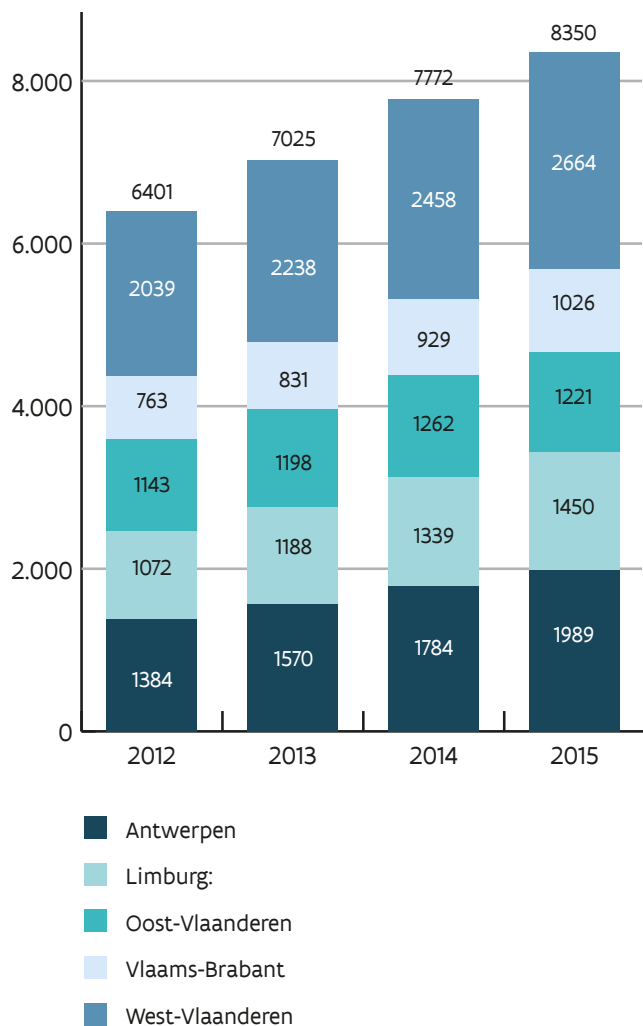


7,44% meer woningen in beheer

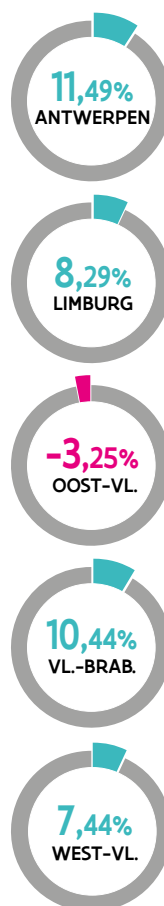
De SVK's hadden eind 2015 in totaal 8350 woningen in beheer. Dit is een stijging van 7,44% tegenover 2014. Toen hadden de SVK's 7772 woningen in beheer. Het aantal woningen in beheer gaat al enkele jaren in stijgende lijn.

De provincie Antwerpen kende de grootste stijging tegenover 2015, namelijk 11,49%. Ook vorig jaar was dat het geval, toen met 14,14%. Oost-Vlaanderen ging in 2015 uitzonderlijk achteruit door de vereffening van een Gents SVK.

**WONINGAANTAL SVK'S
PER PROVINCIE**



**WONINGGROEI SVK'S
PER PROVINCIE VAN
2014 NAAR 2015**



Voornameijk kleinere appartementen en grote woningen

De verhouding tussen in- en uitstroom is positief. In 2015 kwamen 1115 woningen in beheer, tegenover 537 die eruit gingen. Appartementen met 2 of 1 slaapkamer(s) werden het vaakst in beheer genomen in 2015. Ook

woningen met 3 slaapkamers komen geregeld aan bod. De panden worden meestal verhuurd voor een inhuurprijs die ligt tussen 375 en 530 euro.

Bij de panden die uit beheer gaan zien, we een gelijkaardig beeld voor het woningtype en de betaalde huurprijs.

WONINGEN IN BEHEER IN 2015																				
Provincie	Aantal wooneenheden	Kamer	Studio	Appartement				Woning				Geen gegevens	Inhuurprijs							
				1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 of > slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 of > slpk		eigendom	€ 0 - 125	€ 125 - 250	€ 250 - 375	€ 375 - 530	€ 530 - 678,4	> € 678,4	Geen gegevens
ANTWERPEN	291	0	21	73	92	29	0	7	20	33	14	2	0	0	0	21	162	92	11	5
LIMBURG	169	0	5	40	53	12	0	6	17	31	1	4	0	0	0	2	121	41	0	5
OOST-VLAANDEREN	208	0	18	60	46	3	0	9	33	26	11	2	1	0	0	15	152	33	3	4
VLAAMS-BRABANT	138	0	3	27	22	8	1	9	14	39	11	4	0	0	0	2	68	58	1	9
WEST-VLAANDEREN	309	2	20	65	91	15	2	5	37	46	26	0	0	0	0	51	230	21	0	7
TOTAAL IN	1115	2	67	265	304	67	3	36	121	175	63	12	1	0	0	91	733	245	15	30

WONINGEN UIT BEHEER IN 2015																				
Provincie	Aantal wooneenheden	Kamer	Studio	Appartement				Woning				Geen gegevens	Inhuurprijs							
				1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 of > slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 of > slpk		eigendom	€ 0 - 125	€ 125 - 250	€ 250 - 375	€ 375 - 530	€ 530 - 678,4	> € 678,4	Geen gegevens
ANTWERPEN	86	0	13	23	25	1	0	3	8	11	2	0	0	0	2	32	38	14	0	0
LIMBURG	58	0	4	12	19	2	0	2	6	12	1	0	0	0	3	22	30	2	0	1
OOST-VLAANDEREN	249	0	5	10	8	0	0	4	21	11	0	190	0	1	7	31	16	4	0	190
VLAAMS-BRABANT	41	0	4	8	9	6	0	1	4	6	2	1	0	2	2	10	21	4	1	1
WEST-VLAANDEREN	103	0	9	17	19	4	2	2	21	17	5	7	0	3	21	30	40	2	1	6
TOTAAL UIT	537	0	35	70	80	13	2	12	60	57	10	198	0	6	35	125	145	26	2	198

WONINGEN IN VERHUUR, LEEGSTAND EN RENOVATIE			
Provincie	Verhuurd	Leegstand	Renovatie
ANTWERPEN	1925	61	3
LIMBURG	1434	15	1
OOST-VLAANDEREN	1188	31	2
VLAAMS-BRABANT	996	16	14
WEST-VLAANDEREN	2517	90	57
TOTAAL	8060	213	77

Het merendeel van de SVK-woningen was eind 2015 verhuurd: het gaat om 8060 van de 8350 woningen. 213 panden stonden leeg. 77 woningen waren in renovatie: er is geen verdere informatie of de woning op dat moment bewoond werd of niet.

Architectuurwedstrijd Jonge Architecten Aan Zet

De VMSW, de Orde van Architecten Vlaamse Raad en de NAV (de Vlaamse architectenorganisatie) realiseren samen de architectuurwedstrijd Jonge Architecten Aan Zet. Deze partners willen jonge architecten (jonger dan 30 jaar) warm maken voor sociale woningbouw en de bouwheren uit de sector aanmoedigen om met jonge architecten te werken.

De wedstrijd loopt over twee jaren. In fase 1 dienen kandidaten een conceptnota in. In fase 2 werken de geselecteerde kandidaten hun ontwerp verder uit. Daarvoor ontvangen ze een prestatievergoeding.

In 2015 werken de organisatoren samen met de sociale huisvestingsmaatschappij Diest-Uitbreiding. Zij bieden een bouwgrond aan in de Prelaatstraat in Averbode. Op de site van de voormalige feestzalen 'Familia' en 'Sint-Jan' zullen er minimaal 18 huurappartementen komen. De organisatie publiceerde het juryverslag van fase 1 en de namen van de vijf geselecteerde kandidaten op www.jongearchitectenaanzet.be.

Tevredenheid meten en overleg met de sector

De VMSW meet sinds mei 2015 de tevredenheid over haar dienstverlening bij de projecten van de SHM's. Nadat het project voorlopig werd opgeleverd, ontvangt de SHM een korte bevraging. De VMSW werkte deze korte bevraging uit op vraag van het Overlegplatform Sociaal Wonen. De VMSW behaalt voor haar ondersteuning bij de projecten een score van 7,2 op 10.



Uitbreiding

Omvorming van een tweewoonst naar vijf woningen aan de P. E. Peetersstraat in Westerlo van De Zonnige Kempen. Ontwerp: Tema Eduard Maes



RENOVATIES EN ENERGIE- BESPARENDE MAATREGELEN

De VMSW ondersteunt renovatieprojecten van sociale woonactoren. Energiezuinigheid speelt daarin een belangrijke rol: de VMSW staat in voor de verdeling van Vlaamse premies aan SHM's die energiebesparende maatregelen doorvoeren.

Renovatie van het sociaal patrimonium

In 2015 werden renovatiewerken aan 2489 woningen opgeleverd voor een eindbedrag van 138.026.055 euro (exclusief erelonen en btw).

Dit zijn de woningen waarvan de kostprijs voor de renovatie hoger is dan 10.000 euro per woning.

RENOVATIE SOCIAAL PATRIMONIUM					
Aantal woningen	2011	2012	2013	2014	2015
Voorontwerp	2275	2916	2386	2258	2173
Gunning	2720	2569	2208	2236	2388
Oplevering	2197	1907	1873	2817	2489
Aantal projecten	2011	2012	2013	2014	2015
Voorontwerp	95	91	78	94	100
Gunning	77	81	81	91	113
Oplevering	65	79	66	87	79
Totale kostprijs	2011	2012	2013	2014	2015
Voorontwerp	€ 149.775.513	€ 183.789.666	€ 117.120.269	€ 107.007.904	€ 169.507.921
Gunning	€ 127.333.398	€ 145.687.928	€ 135.621.643	€ 103.375.615	€ 148.836.576
Oplevering	€ 89.434.044	€ 90.425.122	€ 98.270.104	€ 159.077.485	€ 138.026.055



Renovatie

Totaalrenovatie van 12 duplexen aan de Oostkouterstraat in Hamme van De Zonnige Woonst. Achter de private tuintjes heeft de bouwmaatschappij een perceel ingericht voor volkstuintjes met afzonderlijke bergingen en een waterpomp.
Ontwerp: Jan Saeys

Energiebesparende maatregelen: REG- en VKF-premies

SHM's die de thermische kwaliteit van de woningen verbeteren, kunnen twee soorten premies aanvragen bij de VMSW.

REG-premie

De VMSW heeft 28.525.000 euro om REG-premies (Rationeel Energiegebruik) aan de SHM's toe te kennen, als zij energiebesparende maatregelen nemen en de thermische kwaliteit in sociale huurwoningen verbeteren. De Vlaamse overheid stelde dit bedrag ter beschikking. De subsidie is bedoeld als een stimulans om enkel glas en verouderde verwarmingssystemen te vervangen en zonneboilers en warmtepompen in bestaande en nieuw te bouwen huurwoningen en –appartementen te plaatsen. Sinds 2014 kunnen de SHM's de premie ook aanvragen voor na-isolatie van gevels, daken en vloeren.

SHM's vragen deze premies aan na de uitvoering van de werken.

Eind 2015 is iets meer dan de helft van het budget aangewend. Het budget werd provinciaal verdeeld. In de loop van 2015 is het budget voor de provincie Limburg uitgeput.

Een kwart van het budget werd aangewend voor het plaatsen van isolerende beglazing, één vijfde voor energiezuinige verwarmingstoestellen. Zonneboilers en in het bijzonder warmtepompen worden maar heel beperkt toegepast.

VKF-premie

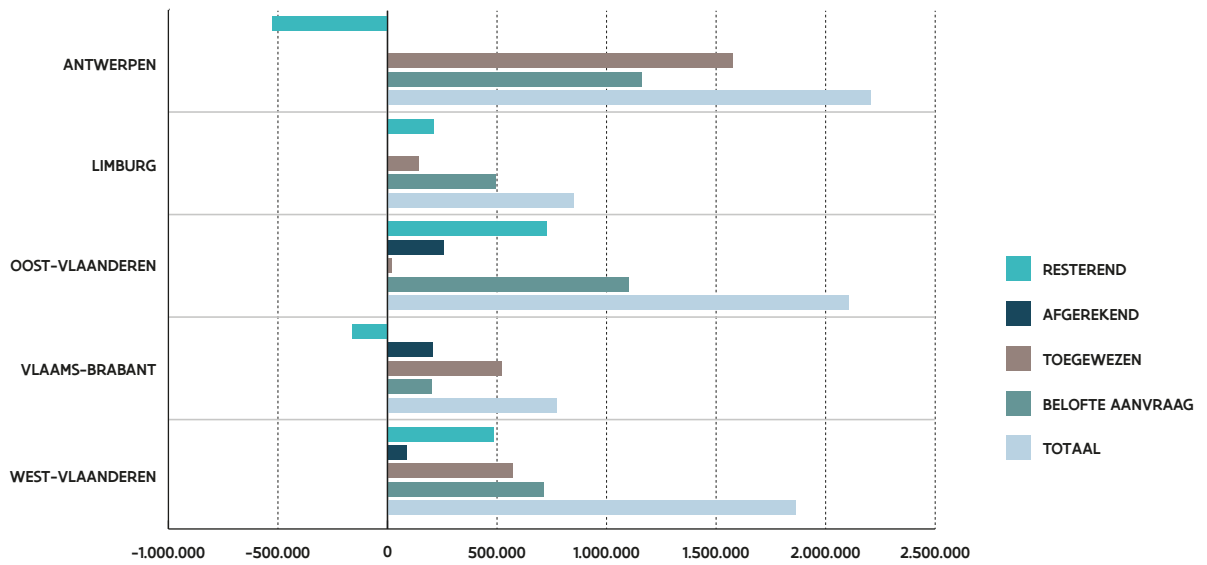
Eind 2013 werd uit het Vlaams Klimaatfonds (VKF) een budget van 7.800.000 euro overgemaakt aan de VMSW voor verhoogde premies bij uitgebreide thermische verbeteringswerken bij appartementsgebouwen met collectieve verwarming.

Dit budget werd echter amper gebruikt. Eind 2015 versoepelden de voorwaarden. De premie kan nu gebruikt worden voor meerdere, eventueel gefaseerde maatregelen waardoor de woningen voldoen aan de ERP2020-doelstellingen (overal isolerende beglazing, dakisolatie en energiezuinige verwarming). Ook woningen zonder collectieve verwarming komen in aanmerking.

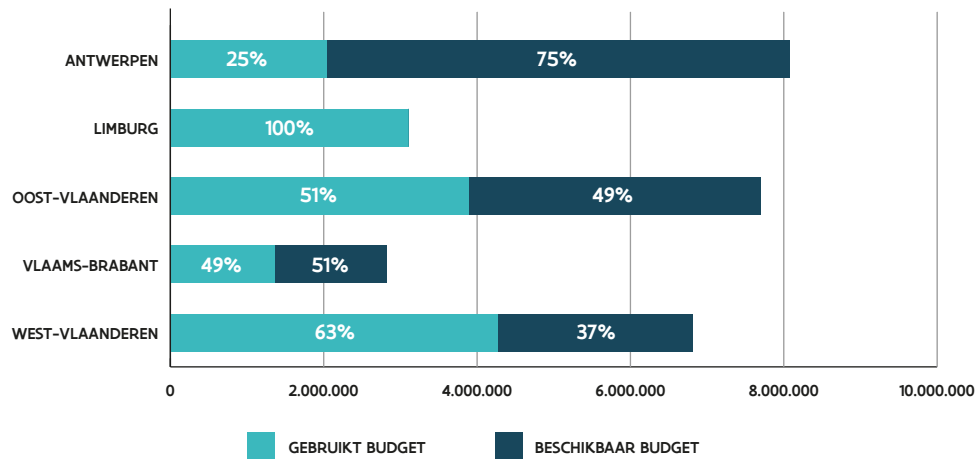
De SHM's moeten een premiebelofte aanvragen voor de werken starten. Na de start kunnen ze dan een voorschot van 80% op de premie aanvragen. De afrekening gebeurt na de oplevering.

Eind 2015, amper drie maanden na de aanpassing van de voorwaarden, was al 90% van het budget toegewezen of beloofd. Voor de provincies Vlaams-Brabant en Antwerpen overtreffen de aanvragen het, per provincie toegekend, budget. Bij overschrijding kan uit het REG-budget geput worden. Hierdoor is nog voldoende ruimte voor bijkomende aanvragen.

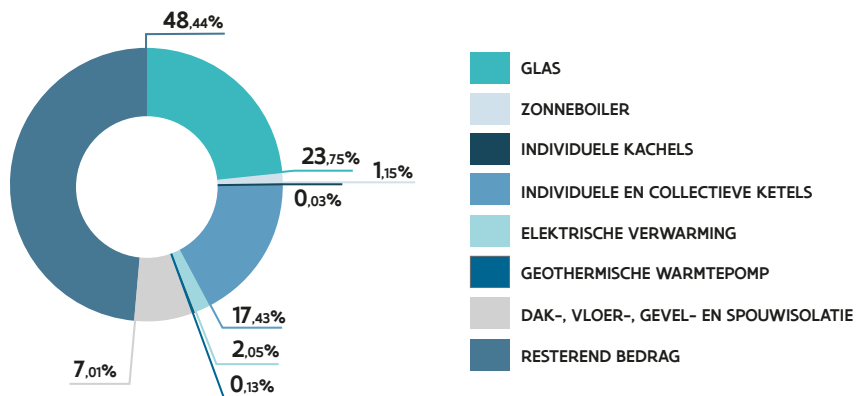
BESCHIKBAAR EN GEBRUIKT BUDGET VKF-PREMIES – STAND VAN ZAKEN OP 31.12.2015



BESCHIKBAAR EN GEBRUIKT BUDGET REG-PREMIES – STAND VAN ZAKEN OP 31.12.2015



GEBRUIKT BUDGET PER MAATREGEEL VAN REG – STAND VAN ZAKEN OP 31.12.2015



Conditiemeting en renovatieplanning sociaal huurpatrimonium SHM's

Het Regeerakkoord stelt dat de Vlaamse Regering een actief beleid wil voeren tegen leegstand en verkrotting. Ook binnen de sociale huisvesting zijn renovaties een essentiële activiteit om het patrimonium op een kwalitatief peil te brengen en te houden. Uit de tweejaarlijkse patrimoniumbevraging bleek dat er een hoge nood aan renovatie en vervangingsbouw is.

De patrimoniumbevraging richtte zich in de eerste plaats op de energetische kenmerken. Maar een gerichte aanpak wordt belangrijker. Er is ook behoefte aan een betere en vergelijkbare kennis van het huurpatrimonium van de SHM's in Vlaanderen om een betere inschatting te maken van de renovatienoden.

De VMSW gaat op zoek naar een gemeenschappelijk systeem voor de inschatting van de kwaliteit van het woningpatrimonium (conditiemeting) en voor de opmaak van onderhouds- en renovatieplanningen. Ze overlegt hierover met de SHM's. Ze polst naar hun ervaring en verwachtingen op het werkterrein. Met deze onderhouds- en renovatieplanning voor de SHM's wil de VMSW een overzicht krijgen op het budget dat nodig is voor de renovatie van het patrimonium. Ze wil zo de prioriteiten voor de renovatiekredieten helpen duiden.

De VMSW maakt de digitale inventaris maximaal vergelijkbaar om:

- structureel zicht te krijgen op de toestand van het patrimonium en de budgetten die nodig zijn om bepaalde prioriteiten te realiseren.
- tools aan te bieden aan SHM's om een renovatieplanning op te maken met terugkoppeling van middelen en termijnen.
- voorspellingen te kunnen doen over komende renovatiewerken en hierin sturend te gaan optreden.

Voor de conditiemeting wordt een selectieve uitbreiding beoogd van de huidige ERP-kenmerken (quickscan). Snel tot een volledig overzicht komen van de belangrijkste kenmerken, primeert boven een zeer gedetailleerde conditiemeting voor een onvolledige scope van het patrimonium.

De VMSW wil een bijhorend systeem van renovatieplanningen integreren in het projectportaal.

SHM's die al een inventarisatiesysteem hebben, moeten dit kunnen behouden, maar de gegevens ervan kunnen doorsturen.

In 2015 focuste de VMSW op een haalbare selectie van woningkenmerken en de wijze van staatopname. In 2016 zoekt de VMSW naar een geschikte software: via een eigen ontwikkeling of raamcontract na aanbesteding, een centraal systeem of decentraal op SHM-niveau, ...

Renovatie

Gevelrenovatie van 71 huurwoningen aan de Lindestraat, Plataanstraat (foto), Beukenlaan en Acaciastraat in Lede en Aspelare van SHM Denderstreek.
Ontwerp: Architectenbureau Grosjean



AANKOPEN EN VERKOPEN

De VMSW ondersteunt de SHM's bij de aankoop en verkoop van gronden en woningen. In 2015 kochten de SHM's 236 gronden en (nieuwe) woningen aan. Ze verkochten 803 sociale koopwoningen en 247 sociale huurwoningen. Ze verkochten in 2015 ook 37 sociale en middelgrote kavels en 38 gronden.

Aankopen SHM's

Gronden en woningen

In 2015 kochten de SHM's 236 gronden en woningen aan voor een totaalbedrag van 106.813.252,98 euro.

De aankopen die in rekening worden genomen, zijn:

- de aankopen van zuivere grond
- de aankopen van grond met te slopen panden
- de terugkopen van woningen
- de wederinkopen van woningen (= terugkopen met toepassing van het decretale recht van wederinkoop)
- de aankoop van nieuwe woningen
- de aankoop van te renoveren woningen

Nieuwe woningen

In 2015 kochten de SHM's 160 nieuwe woningen aan voor 20.746.815,83 euro. Nieuwe woningen zijn volledig afgewerkte woningen die voldoen aan de technische normen van de C2008. Nieuwe woningen kunnen onmiddellijk na aankoop verhuurd worden als sociale huurwoningen. Deze woningen zijn meestal nieuwbouwwoningen, gebouwd door een private actor, die de SHM's op de private markt aankopen.

OVERZICHT VAN DE AANKOPEN VAN GRONDEN EN WONINGEN

Provincie	Aantal	Oppervlakte (m ²)	Prijs	Gemiddelde oppervlakte (m ²)	Gemiddelde prijs
Antwerpen	99	206.617,10	€ 42.204.470,44	2.087,04	€ 426.307,78
Limburg	31	73.727,14	€ 12.653.588,52	2.378,29	€ 408.180,27
Oost-Vlaanderen	43	257.940,83	€ 25.440.756,96	5998,62	€ 591.645,51
Vlaams-Brabant	13	16.841,11	€ 8.120.155,17	1.295,47	€ 624.627,32
West-Vlaanderen	50	129.231,24	€ 18.394.281,89	2584,62	€ 367.885,64
Totaal	236	684.357,42	€ 106.813.252,98		

OVERZICHT VAN DE AANKOPEN VAN NIEUWE WONINGEN

Provincie	Aantal woningen	Prijs	Gemiddelde prijs	Gemiddelde prijs per woning
Antwerpen	44	€ 7.088.015,00	€ 2.362.671,67	€ 161.091,25
Limburg	65	€ 6.760.063,00	€ 1.690.015,75	€ 104.000,97
Oost-Vlaanderen	17	€ 2.650.000,00	€ 883.333,33	€ 155.882,35
Vlaams-Brabant	10	€ 1.734.694,00	€ 867.347,00	€ 173.469,40
West-Vlaanderen	24	€ 2.514.043,83	€ 838.014,61	€ 104.751,83
Totaal	160	€ 20.746.815,83		

Verkopen SHM's

Sociale koopwoningen

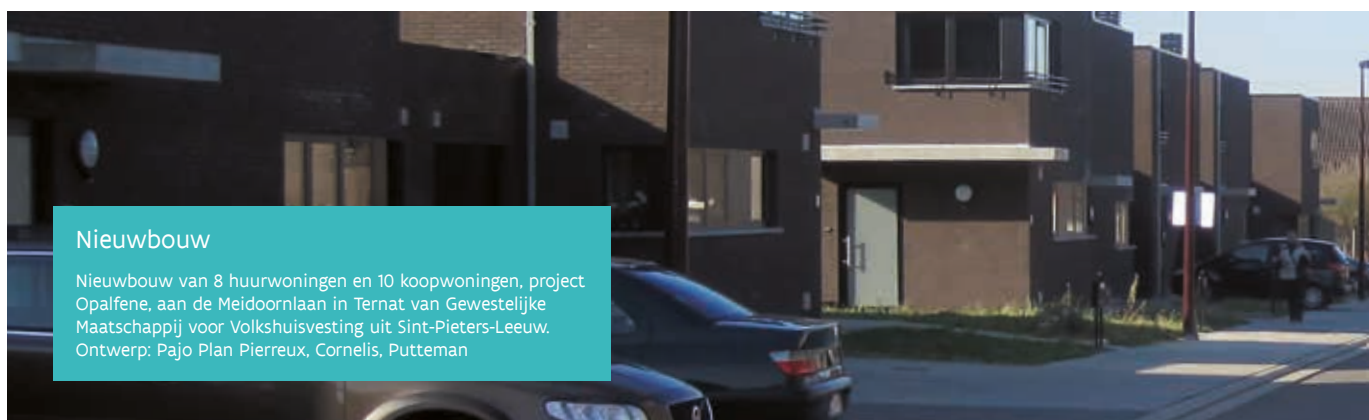
In 2015 verkochten de SHM's 803 sociale koopwoningen. Dit zijn 772 nieuwbouwwoningen en 31 wederingekochte koopwoningen. De gemiddelde verkoopprijs voor een koopwoning in Vlaanderen is 180.188,74 euro.

OVERZICHT VAN DE VERKOPEN VAN SOCIALE KOOPWONINGEN		
Provincie	Aantal koopwoningen	Gemiddelde prijs koopwoning
Antwerpen	183	€ 171.100,58
Limburg	231	€ 179.143,69
Oost-Vlaanderen	166	€ 183.318,70
Vlaams-Brabant	85	€ 188.165,88
West-Vlaanderen	138	€ 185.311,24
Totaal	803	€ 180.188,74

Sociale en middelgrote kavels

In 2015 verkochten de SHM's 35 sociale kavels en 2 middelgrote kavels. De gemiddelde prijs voor een sociale kavel is Vlaanderen in 2015 was 60.610,51 euro. De gemiddelde prijs voor een middelgrote kavel in 2015 was 53.755,00 euro.

OVERZICHT VAN DE VERKOPEN VAN SOCIALE EN MIDDELGROTE KAVELS						
Provincie	Aantal sociale kavels	Gemiddelde prijs sociale kavels	Gemiddelde oppervlakte sociale kavels (m ²)	Aantal middelgrote kavels	Gemiddelde prijs middelgrote kavels	Gemiddelde oppervlakte middelgrote kavels (m ²)
Antwerpen	4	€ 80.996,25	447	0	-	-
Limburg	7	€ 51.975,00	429	1	€ 65.300,00	556,00
Oost-Vlaanderen	14	€ 59.371,29	320,04	0	-	-
Vlaams-Brabant	6	€ 78.741,67	338	0	-	-
West-Vlaanderen	4	€ 32.477,50	295,25	1	€ 42.210,00	469,00
Totaal	35	€ 60.610,51	356,59	2	€ 53.755,00	512,50



Sociale huurwoningen

In 2015 verkochten de SHM's 52 woningen aan de zittende huurders en 195 woningen op vrijwillige basis. De gemiddelde prijs voor een huurwoning, verkocht aan een zittende huurder, was 169.970,67 euro. De gemiddelde verkoopprijs voor een woning, verkocht op vrijwillige basis, was 135.442,85 euro.

OVERZICHT VAN DE VERKOPEN VAN SOCIALE HUURWONINGEN				
Provincie	Aantal verkochte woningen (kooprecht)	Gemiddelde prijs huurwoningen (kooprecht)	Aantal verkochte huurwoningen (vrijwillig)	Gemiddelde prijs huurwoningen (vrijwillige verkoop)
Antwerpen	12	€ 165.208,33	51	€ 162.302,31
Limburg	7	€ 149.810,71	4	€ 118.812,50
Oost-Vlaanderen	16	€ 190.000,00	54	€ 129.460,72
Vlaams-Brabant	3	€ 174.433,33	23	€ 157.000,00
West-Vlaanderen	14	€ 160.285,71	63	€ 112.012,83
Totaal	52	€ 169.970,67	195	€ 135.442,85

Grond

In 2015 verkochten de SHM's 38 gronden voor 4.534.234,54 euro. De gemiddelde verkoopprijs in Vlaanderen was 119.321,96 euro.

OVERZICHT VAN DE VERKOPEN VAN GROND					
Provincie	Aantal verkopen	Oppervlakte (m ²)	Prijs	Gemiddelde oppervlakte (m ²)	Gemiddelde prijs
Antwerpen	5	348,04	€ 27.157,50	69,61	€ 5.431,50
Limburg	2	684,66	€ 2.190,00	342,33	€ 1.095,00
Oost-Vlaanderen	14	22.908,36	€ 2.553.795,72	1636,31	€ 182.413,98
Vlaams-Brabant	5	2.935,00	€ 1.757.066,00	587,00	€ 351.413,20
West-Vlaanderen	12	2.052,18	€ 194.025,32	171,02	€ 16.168,78
Totaal	38	28.928,24	€ 4.534.234,54	761,27	€ 119.321,96



Overgangsregeling subsidies koop

De Vlaamse Regering besliste in 2014 om sociale koopwoningen en sociale kavels niet langer te ondersteunen met subsidies. Ze voorziet wel een overgangsregeling.

Projecten voor sociale koopwoningen of kavels komen nog in aanmerking voor subsidies (SV, SBE en SSI) als ze voldoen aan elk van de volgende voorwaarden:

- De initiatiefnemer bracht de VMSW, uiterlijk op 26 juli 2014 op de hoogte van het geplande project.
- Het project is besproken op een lokaal woonoverleg en kreeg uiterlijk op 26 juli 2014 een gunstig advies van Wonen-Vlaanderen.

De VMSW onderzocht welke dossiers volgens deze regeling in aanmerking komen. Op 17 juli 2015 keurde de Vlaamse Regering een eerste lijst met overgangsdossiers goed.

De Vlaamse Regering keurde op 18 december 2015 een tweede lijst met overgangsdossiers goed. Ze keurde dan ook bijkomende voorwaarden principieel goed.

Na de beoordelingscommissie van 1 juni 2016 wordt de definitieve lijst met subsidiabele sociale koopprojecten opgemaakt.

Conceptnota nieuw kader voor sociale koopwoningen

Op 17 juli 2015 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota 'Nieuw kader voor sociale koopwoningen' goed. De conceptnota stelt een nieuwe visie op de sociale koopsector voor.

Nieuwbouw

Nieuwbouw van 30 koopwoningen aan de Statievelden in Essen van Sociale Bouwen Kredietmaatschappij arro Antwerpen. Ontwerp: F. Geukens



INNOVATIEVE FORMULES EN PILOOTPROJECTEN

De VMSW ontwikkelt formules om de samenwerking tussen de sociale huisvestingssector en de private bouwwereld te stimuleren. In 2015 startte een nieuwe Design & Build voor Limburg en een nieuwe Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO nr. 10).

Design & Build voor kleine percelen

De VMSW ontwikkelde deze Design & Build om gemakkelijk op kleinere gronddelen sociale woningen te kunnen bouwen. De Design & Build voor kleine percelen bestaat uit een onderhandelingsprocedure na oproep. De inschrijver moet enkele typologieën voorstellen, om een specifiek terrein in te vullen met een variabele prijszetting afhankelijk van de grootte van het project. De inschrijver (of inschrijvers) aan wie projecten toegewezen worden, kunnen daarna drie jaar lang (verlengbaar tot vier jaar) op oproep op andere locaties gelijkaardige kleine projecten ontwikkelen.

Proefproject in West-Vlaanderen

Het eerste proefproject startte in West-Vlaanderen. De jury voor de Design & Build West-Vlaanderen besliste in 2014 om de procedure te gunnen aan Bouwonderneming Damman en architect Sileghem. De geïnteresseerde SHM's uit West-Vlaanderen kunnen drie jaar lang (verlengbaar met 1 jaar) projecten (ontwerp en uitvoering) bestellen. Via Design & Build West-Vlaanderen bestelden de SHM's in 2014 en 150 projecten, goed voor 190 woningen.

Opstart Design & Build Limburg

In 2015 startte de VMSW de Design & Build voor Limburg op. De VMSW werkt samen met SHM Kempisch Tehuis met een locatie in Overpelt. De VMSW kreeg de kandidaatstellingen op 28 januari 2016.



Omgevingsplan

Proefproject in Kuurne voor Design & Build.

Constructieve Benadering Overheidsopdrachten

Wat is CBO?

De VMSW ontwikkelde de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) om de samenwerking tussen de sociale huisvestingssector en de private bouwwereld te bevorderen. Een privé-initiatiefnemer zorgt voor de grond, het ontwerp en de realisatie van kleinschalige, kernversterkende projecten. Het is een soort 'sleutel-op-de-deur', waarbij het VMSW-bestek zorgt voor de kwaliteitsgarantie. De VMSW voert een CBO uit voor de SHM's die dit willen.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 5 huurwoningen aan de Schoolstraat in wijk Alt in Hoeselt van Cordium. Ontwerp: Beleef!architectuur Wouter Schrijnemakers

De procedure omvat drie fasen:

- Fase 1: de VMSW doet een algemene oproep naar private initiatiefnemers om te kandideren en een sitevoorstel in te dienen
- Fase 2: geselecteerde initiatiefnemers dienen een uitgetekend voorontwerp in
- Fase 3: een onderhandelingsprocedure start op met de betrokken SHM

CBO nr. 9

In april 2014 startte de CBO-procedure nr. 9. Het budget voor deze CBO is 60 miljoen euro. Kandidaten konden hun kandidatuur en sitevoorstel indienen tot 15 oktober 2014. De jury selecteerde 31 sitevoorstellen en nodigde hen uit om een voorontwerp in te dienen voor de tweede fase.

Voor de tweede fase diene 14 inschrijvers 28 projecten in. De raad van bestuur besliste op 14 juli 2015, na beoordeling door de jury, om 14 projecten te selecteren en toe te laten tot fase 3, de onderhandelingsprocedure met de SHM's:

- 11 huurprojecten voor een budget van 60.846.977 euro
- 3 koopprojecten voor een budget van 21.026.119 euro

5 projecten, die ook aan de eisen voldoen, staan op de reservelijst. Als een van de geselecteerde projecten niet verder wordt ontwikkeld, komen deze projecten in aanmerking.

CBO nr. 10

De VMSW lanceerde op 30 oktober 2015 een nieuwe CBO-procedure. Het budget voor deze onderhandelingsprocedure is 60 miljoen euro voor sociale huurwoningen en 30 miljoen voor sociale koopwoningen. Kandidaten konden hun kandidatuur en sitevoorstel indienen tot 14 januari 2016.

INFRASTRUCTUUR AANLEG

De VMSW was ook opdrachtgever van infrastructuurwerken: 104 infrastructuurwerken werden aanbesteed en toegewezen, 46 voorlopig opgeleverd.

Beschikbaar en vastgelegd budget

De subsidie sloop- en infrastructuur (SSI) is de subsidie voor wooninfrastructuur.

Dit kan zijn:

- het bouwrijp maken van gronden
- het slopen van constructies
- een archeologische vooronderzoek of opgraving

- de aanleg van waterleiding en openbare verlichting
- de bouw van gemeenschapsvoorzieningen
- de wegen-, riolerings- en omgevingswerken

In 2015 werd voor 48,19 miljoen euro SSI-subsidie verleend. Dit is een lichte daling van 8,42% tegenover 2014 toen 52,62 miljoen werd gebruikt.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 37 huurappartementen aan de Zeger Malfaitstraat in Rumbeke van De Mandel.
Ontwerp: Alain Bossuyt

Aanbestedingen

In 2015 werden 104 wegen- riolerings- en/of omgevingswerken goedgekeurd en toegewezen. Dit zijn zowel de subsidie- als de tenlasteneming dossiers. Deze projecten omvatten de infrastructuur aanleg voor 3517 sociale woningen en kavels. Dit is een stijging tegenover 2014 (78).

- wegen, riolerings- en omgevingswerken bij 2801 sociale woningen en kavels
- omgevingswerken, zoals voetpaden en groenaanleg bij 525 sociale woningen en kavels
- wegen en riolering bij 191 sociale woningen en kavels

TOEWIJZINGEN NA AANBESTEDING

Type	Provincie	Aantal projecten	Bedrag aanbesteding	Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding	Aantal woningen
SSI - Wegen, riolen en omgevingswerken					
	Antwerpen	24	€ 9.772.457	€ 8.431.389	953
	Limburg	13	€ 6.647.628	€ 4.664.075	359
	Oost-Vlaanderen	16	€ 8.994.154	€ 6.222.752	674
	Vlaams-Brabant	12	€ 5.977.056	€ 5.187.762	396
	West-Vlaanderen	13	€ 6.093.872	€ 5.155.375	419
SSI - Omgevingswerken					
	Limburg	4	€ 1.888.397	€ 1.877.345	262
	Oost-Vlaanderen	1	€ 1.839.718	€ 21.327	15
	Vlaams-Brabant	3	€ 653.438	€ 653.438	63
	West-Vlaanderen	7	€ 1.308.817	€ 1.239.345	185
SSI - Wegen en riolen					
	Antwerpen	6	€ 236.305	€ 194.120	23
	Oost-Vlaanderen	1	€ 147.329	€ 105.857	14
	Vlaams-Brabant	1	€ 436.199	€ 436.199	89
	West-Vlaanderen	3	€ 1.085.490	€ 504.334	65
Algemeen totaal in 2015		104	€ 45.080.860	€ 34.693.318	3517



Voorlopige opleveringen

In 2015 werden er 46 werven voorlopig opgeleverd. Dit is een daling tegenover 2014 (64). Dit is voorlopig opgeleverde infrastructuur voor 1759 sociale woningen en kavels.

- wegen, riolerings- en omgevingswerken bij 1549 sociale woningen en kavels
- omgevingswerken, zoals voetpaden en groenaanleg bij 190 sociale woningen en kavels
- wegen en riolering bij 20 sociale woningen en kavels

DATUM VOORLOPIGE KEURING					
Type	Provincie	Aantal projecten	Bedrag aanbesteding	Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding	Aantal woningen
SSI - Wegen, riolen en omgevingswerken					
	Antwerpen	11	€ 3.942.570	€ 2.818.163	282
	Limburg	5	€ 2.358.474	€ 1.893.484	146
	Oost-Vlaanderen	11	€ 8.872.719	€ 6.299.640	866
	Vlaams-Brabant	3	€ 1.124.797	€ 1.107.797	70
	West-Vlaanderen	8	€ 2.571.246	€ 2.159.372	185
SSI - Omgevingswerken					
	Limburg	3	€ 375.524	€ 333.053	64
	West-Vlaanderen	4	€ 830.523	€ 805.765	126
SSI - Wegen en riolen					
	West-Vlaanderen	1	€ 252.669	€ 242.708	20
Algemeen totaal in 2015		46	€ 20.328.522	€ 15.659.982	1759



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 64 huurwoningen, project Venning, in Kortrijk van Goedkope Woning. Ontwerp: Buro II & ARCHI+I. Foto: © Gerald Van Rafelghem



Infrastructuur

Eind 2014 realiseerde de VMSW de publieke ruimte voor het project Vlierbeekveld, initiatief van de sociale huisvestingsmaatschappijen Dijledal en Sociaal Wonen arto Leuven. Het project werd bekroond met een nominatie voor de prijs Publieke Ruimte 2015.

**STREVEN NAAR
FINANCIËLE
PERFORMANTIE**

CONSOLIDATIE VAN DE VMSW

Sinds september 2014 is de VMSW opgenomen in de consolidatiekring van de Vlaamse overheid. Hierdoor veranderden in 2015 de financieringssystemen voor de VMSW en de sociale woonactoren.

Lenen bij Vlaanderen

Om leningen te verstrekken aan woonactoren en particulieren, leent de VMSW zelf. Tot midden 2015 leende de VMSW bij banken, verzekeraars en Europese instellingen die goedkoop krediet gaven en ontving de VMSW van de Vlaamse overheid kapitaal- en rentesubsidies, om goedkope financiering voor woonactoren en particulieren mogelijk te maken.

Nu de VMSW geconsolideerd is, is beslist om de financiering vanaf midden 2015 via Vlaanderen te laten verlopen. De VMSW gaat nu dus rechtstreeks leningen aan bij Vlaanderen voor de financiering van de activiteiten. Dit gebeurt op dit ogenblik tegen 0% interest.

Onderdeel van de Vlaamse begroting

Inkomsten, uitgaven en schulden van de VMSW komen nu mee in de Vlaamse begroting. De uitvoering van de begroting van de VMSW wordt onderdeel van de uitvoering van de Vlaamse begroting.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 13 koopwoningen aan de Middendreef in Ruddervoorde van Vivendo. Ontwerp: Vandenbussche - De Jonghe

Werken via twee fondsen

De financiering van de VMSW en de sector wordt nu in twee fondsen georganiseerd: het Globaal Autonomo Fonds en het Bijzonder Overheidsfonds.

De VMSW beheert het Globaal Autonomo Fonds autonoom, zoals ze voor de consolidatie ook haar fondsen beheerde. In dit fonds beheert de VMSW hele oude financieringssystemen, marktconforme kredietverlening aan SHM's en de werkingskost van de VMSW zelf. De middelen van de sector die de VMSW beheert, worden ook geïnvesteerd in sociale woonprojecten.

De verschillende financieringssystemen voor de sector volgt de VMSW globaal op in het Bijzonder Overheidsfonds. Dit zijn NFS koop, NFS1 en NFS2 huur, FS3 huur, Alesh en Rollend Grondfonds. Deze globale opvolging in één fonds is een reorganisatie; vroeger werd ieder financieringssysteem afzonderlijk opgevolgd. Ook past Vlaanderen in dit fonds tekorten of verliezen bij. Vlaanderen geeft dus geen kapitaal- of rentesubsidies meer. Overschotten en winsten worden afgeroomd in dit Bijzonder Overheidsfonds.

Wat is ESR en consolidatie?

Nationale rekeningen geven een beeld van de economie van het land. Het Europees Stelsel van nationale en regionale rekeningen (ESR) legt op welke methodologie gebruikt moeten worden voor boekhoudregels en goede praktijken.

In 2014 werden de nationale rekeningen van de EU-lidstaten aangepast aan ESR 2010. Een van de wijzigingen is een verruimde definitie van de perimeter van de overheid.

Hierdoor zijn de regionale huisvestingsmaatschappijen (de VMSW, de Société wallonne du logement en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) en andere sociale woonactoren zoals het Vlaams Woningfonds en sociale kredietmaatschappijen sinds 30 september 2014 geclassificeerd binnen de sector 'overheid'.

TWEE FINANCIERINGSFONDSEN

Globaal Autonomo Fonds	Bijzonder Overheidsfonds
VMSW buiten Vlaamse inbreng	Vlaanderen past bij
Klassiek financieringssysteem	NFS koop
Rekening-courant	NFS1 huur
Marktconforme financiering SHM	NFS2 huur
Fonds huurwaarborgen	FS3 huur
Fonds financiering VMSW	ALESH
	Rollend Grondfonds

FINANCIËEL BEHEER

VMSW

De VMSW leende in 2015 bij private organisaties en bij de Vlaamse overheid.

Aangegane financieringen

Tot midden 2015 leende de VMSW nog bij private organisaties. In 2015 heeft de VMSW zo in totaal 362.500.000 euro aan leningen gegund bij banken, verzekeraars en Europese instellingen. Nadien ging de VMSW kredieten aan bij de Vlaamse overheid voor 400.000.000 euro.

In totaal gunde de VMSW dus voor 762.500.000 euro kredieten in 2015. In januari nam de VMSW ook nog een aantal leningen op die al gegund waren in 2014 (288.048.000 euro). Dit brengt de effectieve opnames in 2015 op 1.050.548.000 euro.

Financieringsfondsen

De leningen die de VMSW verstrekt, zijn voor een deel gefinancierd met aangegane schulden. Die aangegane schuld, maar ook de vorderingen, worden telkens aan een individueel financieringsfonds toegewezen. Als de begunstigde van de toegestane leningen (zoals SHM's en particulieren) hun kredieten weer aflossen aan de VMSW, worden ook deze geldstromen opgenomen in de fondsen.

Op 31 december 2015 bedroeg de uitstaande schuld iets meer dan 7 miljard euro. De VMSW heeft meer vorderingen op sociale woonactoren en particulieren dan dat er uitstaande schuld is bij financiële instellingen of bij andere overheden. De uitstaande vorderingen bedragen 9,7 miljard euro.

OVERZICHT VAN DE OPNAMES IN DE LAATSTE 4 JAAR (TOEGEWEEZEN VOLGENS HET JAAR VAN DE GUNNING)

	Financiering van de bijzondere sociale leningen	Financiering van de programma's in de huursector	Bancaire financiering van marktconforme leningen aan de SHM's	Totaal
2012	€ 182.500.000	€ 351.484.000	0	€ 533.984.000
2013	€ 387.300.000	€ 201.440.000	0	€ 588.740.000
2014	€ 828.240.000	€ 273.771.000	€ 100.000.000	€ 1.202.011.000
2015	€ 320.500.000	€ 342.000.000	€ 100.000.000	€ 762.500.000

FINANCIËEL BEHEER

WOONACTOREN

De VMSW werkt als een financieel coördinatiecentrum voor de SHM's. De SHM's hebben hun middelen op rekening-courant bij de VMSW staan. Er is een rekening-courant korte termijn (vergelijkbaar met een zichtrekening), een rekening-courant voor belegging op een kalenderjaar en een rekening-courant voor het beheer van huurwaarborgen.

De VMSW creëert goedkope leningen voor vooral de SHM's, maar ook voor OCMW's, gemeenten en het Vlaams Woningfonds wanneer ze als sociale woonactor optreden.

De rekeningen-courant van de SHM's

De SHM's hebben in totaal 512 miljoen euro op hun rekening-courant korte en lange termijn bij de VMSW, 72 miljoen euro meer dan eind 2014. Op de rekening-courant huurwaarborgen staat 61 miljoen euro uit.

Rekeningen-courant korte en lange termijn

Er staat afgerond 416 miljoen euro uit op rekening-courant korte termijn, 71 miljoen euro meer dan eind 2014. Ongeveer de helft van deze stijging is dankzij SHM's met alleen huuractiviteit. SHM's hebben in 2015 meer doorgestort.

De vergoeding op de rekening-courant korte termijn is in de eerste maanden van 2015 gedaald naar 0%.

Slechts vier SHM's eindigen het jaar in het rood voor net geen 5,7 miljoen euro. 96 SHM's hebben samen 421,7 miljoen euro positief op rekening-courant korte termijn.

Er staat afgerond 96 miljoen euro uit op rekening-courant lange termijn met vertrekdatum 31 december 2015. Dat is ongeveer hetzelfde bedrag als er uitstond met vertrekdatum 31 december 2014. De vergoeding voor deze belegging blijft laag, maar is positief.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 12 huurappartementen, met carports, fietsenstalling en buitenberging aan de Boekweitbaan in Retie van De ARK. Ontwerp: Ed Peeters & Luc Smet

Huurwaarborgen van 64 SHM's in beheer

De VMSW beheert de huurwaarborgen voor 64 SHM's. Het saldo van de rekening-courant huurwaarborgen is gestegen tot 61 miljoen euro. Dit is een stijging van ongeveer 3 miljoen euro tegenover eind 2014, dankzij de uitbreiding van het patrimonium van deze SHM's.

De VMSW garandeert het rendement dat voor de huurder behaald moet worden. Dat rendement wordt jaarlijks vastgelegd, gekoppeld aan de vergoeding die de VMSW geeft voor beleggingen op de rekening-courant lange termijn.

Nieuwbouw

Nieuwbouw van 14 huurappartementen aan de Bessemerstraat in Lanaken van Maastrichtse Huis. Ontwerp: Norbert Förster



Verbetering online huurwaarborgsysteem

In het voorjaar van 2015 vroeg de VMSW aan de SHM's die hun huurwaarborgen via de VMSW beheren hoe tevreden ze zijn over het huidige online huurwaarborgsysteem. De score bedroeg 72%.

De SHM's gaven ook op welke verbeteringen ze wilden:

- snellere verwerking en weergave van de informatie
- wijzigingen aanbrengen zoals dossiernummers veranderen, bedragen overboeken tussen twee dossiers, ...

De VMSW startte daarom in 2015 met de verbetering van het huurwaarborgsysteem. Dit is begin 2016 gelanceerd.

Verstreckte leningen aan woonactoren

Eén miljard euro uitstaande FS3-financiering

De VMSW heeft vooral leningen uitstaan bij SHM's en andere woonactoren: 7211 miljoen euro. Die leningen dienen om sociale woningen te realiseren. Doordat de Vlaamse Regering de afgelopen jaren het budget voor sociaal wonen optrok en er steeds meer gebouwd en gerenoveerd wordt, stijgen ook de vorderingen van de VMSW op de sociale woonactoren. We zien de stijging vooral bij de SHM's.

Het huidige financieringssysteem voor de huursector heet FS3. Het bestaat uit een marktconforme lening van de VMSW en een tussenkomst van de Vlaamse overheid die de last in de opnamefase op 0% brengt en in de terugbetalingsfase op -1%. Qua type financiering is het vooral deze FS3-lening die hogere cijfers toont: het uitstaande saldo is verdubbeld tegenover eind 2014 – van 500 miljoen euro naar 1 miljard

euro. Maar ook het vorige financieringssysteem – NFS2 – zorgt nog voor 10% van de stijging.

Eind 2015 is de wetgeving rond de financiering van verwerving gewijzigd. De voorziene tussenkomst in de rentelast op de FS3-bulletlening is afgeschaft. Deze regeling werd ingevoerd met terugwerkende kracht en geldt vanaf 1 januari 2015. Deze wijziging heeft impact op het saldo van de marktconforme voorfinanciering grondverwerving, de FS3-bulletlening en op de rekening-courant.

De sociale woonactoren konden kiezen tussen het omzetten van hun FS3-bullet naar een marktconforme voorfinanciering of verdere financiering met eigen middelen. Er is 9,6 miljoen euro omgezet en 2,1 miljoen wordt

7.211.000.000

Voor dit bedrag in euro heeft de VMSW leningen uitstaan bij SHM's en andere woonactoren.

Nieuwbouw

Nieuwbouw van 30 huurwooneenheden en 8 koopwoningen in de wijk Impeleer in Sint-Pieters-Leeuw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Ontwerp: A2D & Partners



verder gefinancierd met rekening-courant van de SHM's. Deze operatie zorgt dat het saldo van FS3-bullet in de maand december daalt met 11,7 miljoen euro. Deze omzetting verhoogt uiteraard het saldo van de marktconforme voorfinanciering grondverwerving.

Interesten op leningen

Het vorige financieringssysteem voor de opbouw en renovatie van huurwoningen, NFS2, bestond uit renteloze leningen met een aflossingsfase van 33 jaar. In het huidige financieringssysteem, FS3, wordt voorzien in een

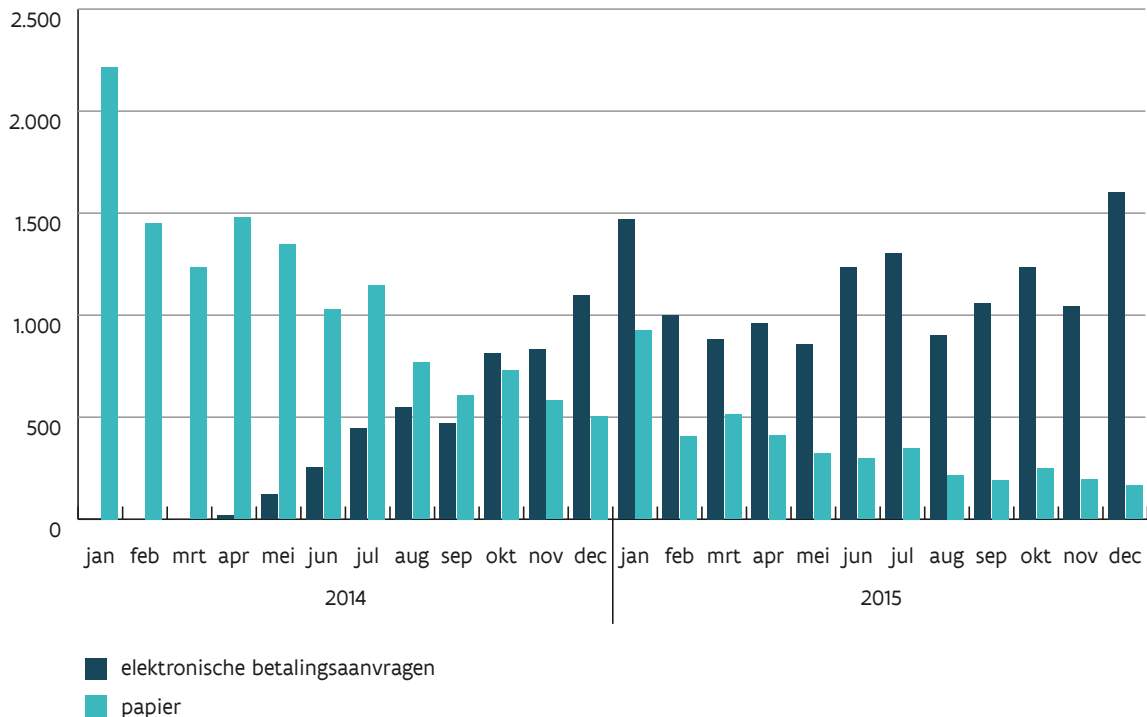
-1%-financiering voor de sociale woonactor: de woonactor krijgt een rentedragende lening van de VMSW, maar krijgt op vervaldag ook een tussenkomst die hoger is dan de interestlast. Daardoor stijgen de prorata interesten met circa 5 miljoen euro tegenover eind 2014.

De rentevoet op marktconforme leningen is gedaald. Het vaste tarief op een lening van 20 jaar bedroeg eind 2014 2,527% en dit daalde eind 2015 naar 1,879%. Die gedaalde marktrentes hebben meer en meer impact op langere termijn – als de lage marktrente blijft aanhouden.

Evolutie elektronische betalingsaanvragen

De VMSW voert via de rekeningen-courant betalingen uit voor de SHM's. De SHM's vragen deze betalingen aan bij de VMSW. Sinds mei 2014 kan dit digitaal.

Eind 2015 werkten 84 van de 100 SHM's volledig digitaal via de elektronische betalingsaanvragen. Dit is duidelijk zichtbaar in het aantal elektronische en papieren betalingsaanvragen dat de VMSW maandelijks verwerkte.



FINANCIËLE ONDERSTEUNING SHM'S EN SVK'S

De VMSW ondersteunt de SHM's bij hun financieel beheer. In 2015 werkte de VMSW, samen met Toezicht en Wonen-Vlaanderen, een coherente ondersteuning voor de SVK's uit. Deze aanpak bevat drie luiken: detectie, ondersteuning en verbetering. In 2015 werden hiervoor al de eerste stappen gezet.

Financiële gezondheidsindex

In 2015 heeft de VMSW, samen met Toezicht, de financiële gezondheidsindex (FiGi) ontwikkeld voor SVK's, nadat deze in 2014 al voor de SHM's opgeleverd werd.

De index bestaat uit 10 ratio's die samen de liquiditeit, rentabiliteit, solvabiliteit en kostenbeheersing meten. Op basis van de FiGi kan beslist worden om een SHM of SVK met mindere prestaties onder verhoogd toezicht te plaatsen.

De FiGi en de 10 ratio's zijn ook opgenomen bij de prestatie-indicatoren in de Prestatiedatabank van de VMSW. Zo kunnen de SHM's hun positionering op financieel vlak tegenover hun sectorgenoten raadplegen.

Opmaak financiële planning

Elk jaar maakt de VMSW een kasstroomplanning van elke SHM op. Deze planning geeft de prognose van de financiële draagkracht van de SHM weer. De financiële planning heeft twee doelgroepen: de SHM en de VMSW.

De SHM gebruikt de financiële planning om twee redenen:

- inschatten van de impact van toekomstige projectinvesteringen en operationele verrichtingen.
- bespreken en jaarlijks goedkeuren van de resultaten van de financiële planning door haar raad van bestuur.

De VMSW gebruikt de prognose van de financiële draagkracht om de kredietwaardigheid van een SHM vast te stellen.

In 2016 werkt de VMSW ook een financiële planningstool voor de SVK's uit.

Financieel overleg

De VMSW nodigt elke SHM eenmaal om de vier jaar uit voor een financieel overleg. Een aantal SHM's nodigt de VMSW jaarlijks uit voor een financieel overleg:

- SHM's die worden opgevolgd door de begeleidingscommissie
- SHM's die een verbeterplan indienden bij de minister van Wonen
- SHM's die in hun visitatierapport een score 'voor verbetering vatbaar' kregen op bepaalde financiële operationele doelstellingen

Het doel van het financieel overleg is de bespreking van:

- de huidige en toekomstige financiële draagkracht van de SHM
- de financiering van nieuwe projectinvesteringen
- verduidelijking van sectorspecifieke regelgeving

Vervangingsbouw

Vervangingsbouw van 33 huurappartementen aan de Viaductdam en Bredastraat in Merksem van A.B.C.
Ontwerp: Ludo Bekker
Foto: © Jan Liègeois



Begeleiden van SHM's en SVK's met weinig financiële draagkracht

Ondersteuning SHM's

In 2015 heeft de VMSW de ondersteuning voor de SHM's volledig vernieuwd. Deze nieuwe werkwijze is in de 2de helft van 2015 in werking getreden.

Wat is er hierdoor veranderd?

- een juridische basis voor deze begeleiding met de creatie van een reglement begeleidingscommissie als bijlage bij het Commissiereglement rekening-courant
- een draaiboek waarin duidelijk de inhoudelijke aspecten en de procedures van deze begeleiding staan
- een gestructureerde samenwerking met Toezicht

In 2015 volgde de VMSW twaalf SHM's op, waarvan er vier het boekjaar 2015 beëindigden met een negatief saldo op de rekening-courant. De voorbije jaren is het aantal SHM's met een negatief saldo op hun rekening-courant die door de begeleidingscommissie opgevolgd werden systematisch gedaald.

Op het eind van 2015 zijn er op basis van hun financiële prognoses nog vier SHM's gedetecteerd met een beperkte financiële draagkracht. De VMSW zal met deze SHM's in 2016 een extra financieel overleg organiseren over hun situatie.

Ondersteuning SVK's

De VMSW begeleidt SVK's die door Toezicht in verhoogd financieel toezicht worden geplaatst. Als het nodig is, helpt de VMSW het SVK om een verbeterplan op te stellen, zodat het SVK gericht acties kan ondernemen om zijn financiële situatie te verbeteren.

In 2015 kregen twee SVK's individuele ondersteuning. Zij worden, samen met enkele andere SVK's, ook in 2016 verder opgevolgd.

Opleidingen

Opleidingen SHM's

In het voorjaar van 2015 gaf de VMSW opleidings-sessies aan de SHM's om te leren werken met de financiële planningstool. De opleiding bestond uit een basissessie en een oefensessie. De focus van de opleiding lag op het leren werken met de tool voor toekomstige bouwprojecten, zodat ze de financiële impact van beleidsbeslissingen beter kunnen inschatten. De deelnemers waren erg tevreden over de aanpak in kleine groepen van deze opleiding.

Opleidingen SVK's

In 2015 organiseerde de VMSW boekhoudintervisies voor de SVK's in de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen. In 2016 volgen nog boekhoudintervisies in Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen. Tijdens de boekhoudintervisies worden een aantal knelpunten besproken en werkt de VMSW samen met de SVK's boekhoudrichtlijnen uit.

**EEN EIGEN
WONING MET
DE VLAAMSE
WOONLENING**

2427 VLAAMSE WOONLENINGEN VERSTREKT

Particulieren kunnen voor bepaalde aankopen en renovaties een sociale hypothecaire lening verkrijgen bij de VMSW, de Vlaamse Woonlening.

Verstrekte leningen

De VMSW verstrekte in 2015 2427 leningen. Het gemiddelde leningsbedrag was 157.749 euro, wat net iets minder is dan in 2014. Hierin zitten ook kleinere leningen voor renovatie van de eigen woning. Kijken we alleen naar de leningen voor de aankoop (met eventuele renovatie) van een woning, dan is het gemiddelde leningsbedrag 176.000 euro.

De gemiddelde duurtijd van de leningen in 2015 bedroeg 308 maanden (25,5 jaar). De standaardduurtijd is 20 jaar. Deze wordt met één of meerdere jaren verlengd tot maximaal 30

jaar, tot de ontlenersolvabel is. Een termijnverlenging zorgt namelijk voor een daling van het maandgeld.

Een ontleners kan 100% lenen bij de VMSW of tot de maximale verkoopwaarde van de woning. De maximale verkoopwaarde indexeert elk jaar. Ze bedroeg in 2015 204.400 euro. In de kernsteden Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde en in de Vlaamse Rand rond Brussel werd dit bedrag verhoogd tot 224.900 euro. Voor bepaalde gezinssituaties waren er ook nog extra verhogingen.

OVERZICHT VERSTREKTE VLAAMSE WOONLENINGEN			
Vlaams Gewest	Aantal akten	Volume	Gemiddeld leningsbedrag
Aankoop sociale koopwoning	742	€ 138.539.017	€ 186.710
Aankoop	343	€ 57.591.313	€ 167.905
Aankoop met afwerking	399	€ 80.947.704	€ 202.876
Private aankoop en/of renovatie	1685	€ 244.318.715	€ 144.996
Aankoop	432	€ 70.736.549	€ 163.742
Aankoop met renovatie	950	€ 164.707.310	€ 173.376
Behoud	39	€ 1.876.793	€ 48.123
Herfinanciering 50%	17	€ 2.864.259	€ 168.486
Renovatie eigen woning	247	€ 4.133.804	€ 16.736
Totaal	2427	€ 382.857.732	€ 157.749

De populairste lening blijft aankoop met renovatie

De lening voor de aankoop met renovatie van een woning was en blijft de meest verstrekte lening in alle provincies, goed voor bijna 40% van de leningsaktes. De provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen nemen samen meer dan de helft van de leningen voor hun rekening.

Sinds twee jaar zijn bij de VMSW ook leningen mogelijk om een woning op de private markt te kopen zonder renovatiewerken. Deze leningen zijn nu goed voor ongeveer 20% van de leningsaktes. Het aandeel van de beleningen van sociale koopwoningen neemt toe, namelijk 20% in 2013, 22% in 2014 en 30% in 2015.

Renovatieleningen blijven dus de belangrijkste lening bij de VMSW, ook omdat vele woningen binnen de toegestane waarden renovatie nodig hebben. Toch zien we een duidelijke opmars van de andere leningen.

VERDELING PER PROVINCIE			
Provincie	Aantal	Bedrag	Gemiddeld leningsbedrag
Antwerpen	649	€ 101.706.342	€ 156.712
Limburg	553	€ 92.804.803	€ 167.821
Oost-Vlaanderen	620	€ 95.980.397	€ 154.807
Vlaams-Brabant	149	€ 25.944.125	€ 174.122
West-Vlaanderen	456	€ 66.422.066	€ 145.662
Totaal	2427	€ 382.857.732	€ 157.749

Wijziging reglementering

Artikel 79 van de Vlaamse Wooncode werd gewijzigd door artikel 117 van het decreet van 17 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015. Dit is het zogenaamde programmadecreet 2015.

Hierdoor golden enkele bepalingen in het leningenbesluit niet meer vanaf 1 januari 2015. Dit geldt zowel voor de VMSW als voor het Vlaams Woningfonds.

Vanaf 2015 stond de VMSW geen leningen meer toe voor:

- de aankoop van een sociale kavel of een daarmee gelijkgestelde bouwgrond
- de bouw van een woning
- de terugbetaling van vroeger aangegane schulden voor de renovatie, de aankoop of de bouw van een woning (herfinanciering)

De VMSW beleent wel nog:

- de aankoop of het behoud van een woning
- de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning

WIE LEENT BIJ DE VMSW?

De Vlaamse Woonlening is een voordelig woonkrediet voor gezinnen en alleenstaanden. Geïnteresseerden moeten voldoen aan een aantal voorwaarden: inkomen, geen eigendom, financiële draagkracht, meerderjarig zijn.

34% alleenstaanden

Met 826 alleenstaanden daalt hun aandeel leningsaktes naar 34%. Dat is 10 procentpunt minder dan in 2014. Deze daling was te verwachten en heeft zich doorgezet. De reden is dat het Vlaams Woningfonds sinds het eenge-maakt leningenbesluit in 2014 ook leningen aan alleenstaanden kan verstrekken. Vroeger konden alleenstaanden alleen bij de VMSW terecht. De inkomensgegevens en het gemiddelde maandgeld liggen volledig in het verlengde van de vorige jaren.

Nieuwbouw

Nieuwbouw van 12 koopappartementen aan de Kruisbaan in Beringen van Vooruitzien. Ontwerp: Q-bus Nizet, Driesmans



Bijna 98% zou de Vlaamse Woonlening aanbevelen

De VMSW bevaart jaarlijks haar nieuwe ontleners. De VMSW verstuurde in 2015 de bevraging voor het eerst digitaal. Dit past in de tendens van de Vlaamse overheid om 'radicaal digitaal' te gaan.

De VMSW vroeg de e-mailadressen van de nieuwe ontleners. Ontleners van wie het e-mailadres niet gekend was, kregen de bevraging op papier. De digitale respons lag 4 keer hoger dan de respons op de papieren bevraging; de totale responsgraad was ongeveer 35%.

De ontleners zijn zeer tevreden over de Vlaamse Woonlening: 97,9% van de respondenten zou de Vlaamse Woonlening aanbevelen aan wie op zoek is naar een lening.

De snelheid van de volledige behandeling van het dossier, vanaf de aanvraag bij de sociale huisvestingsmaatschappijen tot aan de goedkeuring door de VMSW, scoort 78,6%. De snelheid van de behandeling van de geldaanvragen bij renovatieleningen behaalt een score van 82,8%.

26.044

Op 31 december 2015 had de VMSW 26.044 sociale leningen in beheer met een uitstaand kapitaal van in totaal 2,5 miljard euro. De achterstand bedroeg 3,5 miljoen euro of 0,14% van het kapitaal in omloop.

Er zijn 23 sociale huisvestingsmaatschappijen waarmee de VMSW samenwerkt, die de Vlaamse Woonlening verstrekken. De aanvraag gebeurt via een webtoepassing. De twee regionale kantoren van de VMSW (in Gent en Herentals) controleren de aanvragen en bereiden het verlijden van de leningsakte voor.

Het beheer van de bestaande leningen gebeurt daarna op de hoofdzetel in Brussel. Deze back-office verwerkt ook heel wat andere zaken zoals 2832 renteherzieningen en 1081 vervroegde terugbetalingen in 2015.

MAANDELIJKS INKOMEN

	Maandinkomen per persoon	Maandinkomen per dossier	Belastbaar inkomen per persoon	Belastbaar inkomen per dossier
Gemiddeld	€ 1361	€ 2010	€ 18.443	€ 27.433
Mediaan	€ 1500	€ 1831	€ 19.225	€ 25.970

AKTES 2015

	Aantal akten	Volume	% akten	Gem. leningsbedrag	Gem. maandgeld
Akten alleenstaanden kinderloos	826	€ 115.750.556	41300,00%	€ 140.134	€ 547,69
Akten anderen kinderloos	363	€ 61.779.765	18150,00%	€ 170.192	€ 729,28
Totaal akten kinderloos	1189	€ 177.530.321	59450,00%	€ 149.311	€ 603,13
Totaal akten met kinderen	1238	€ 205.327.411	61900,00%	€ 165.854	€ 697,84
Totaal	2427	€ 382.857.732	121350,00%	€ 157.749	€ 651,44



Renovatie

Renovatie van drie huurwoningen aan de Pastoor Bolsstraat, project De Zwaan, in Beersel van Woonpunt Zennevallei. Ontwerp: db architecten Adriaan De Beenhouwer

**INZETTEN OP
KLANTGERICHTE
ONDERSTEUNING
EN KENNISDELING**

ONDERSTEUNING SHM'S EN GEMEENTEN

De VMSW ondersteunt de SHM's en gemeenten, in samenwerking met Vlaamse en lokale partners.

Sociale woonbeleidsconvenanten

Het decreet Grond- en Pandenbeleid legt het bindend sociaal objectief (BSO) vast per gemeente. Elke gemeente moet een minimum-aandeel sociale woningen realiseren, zodat de sociale woningen over Vlaanderen verdeeld worden.

Gemeenten die de grens van 9% sociale huurwoningen al bereikten, kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten met de Vlaamse Regering om nog extra sociale huur-

woningen te realiseren. Ze krijgen dan voor een periode van 3 jaar een bepaalde prioriteit bij de programmatie.

De VMSW evalueerde de 18 afgesloten convenanten in 2015. Ze bevroeg de gemeenten over de stand van de uitvoering van hun convenant. Bij een paar gemeenten werd de lijst van projecten aangepast, zonder het vooropgestelde totale financieringsbedrag van het oorspronkelijke convenant te overschrijden.

SOZIALE WOONBELEIDSCONVENANTEN IN KAART



Beheer van de prestatiedatabank

De VMSW beheert de prestatiedatabank: dat is een cluster van databanken waarmee uitwisseling mogelijk is tussen de SHM's, de Vlaamse agentschappen voor het beleidsveld wonen en de Visitatieraad. De specifieke gegevens die uit de cluster gehaald worden, worden gebundeld in één rapport per SHM. De prestatiedatabank is er sinds eind 2012.

De visitatiecommissie gebruikt de gegevens uit de prestatiedatabank als basis voor de gesprekken tijdens het visitatiebezoek en stelt op basis daarvan een visitatierapport op.

Inmiddels zijn al meer dan 50 visitatierapporten gepubliceerd. Meer informatie over de visitatieraad en haar rapporten: www.visitatieraad.be.

Een nieuw projectportaal

In 2015 lanceerde de VMSW het nieuwe projectportaal. Het projectportaal is een digitaal platform met alle informatie om een sociaal bouwproject op te volgen. Het is een belangrijk instrument voor gegevensuitwisseling over sociale woonprojecten tussen gemeenten, sociale woonactoren, de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen.

In de nieuwe versie is informatie over de programmatie van de projecten zichtbaar en kunnen aanmeldingen bijgewerkt worden tot op het moment van advies door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Een betere zoekfunctie, een opgefrist uitzicht en gewijzigde verbetermogelijkheden maken het systeem ook een stuk klantvriendelijker.

In 2016 werkt de VMSW verder aan de toegang voor andere initiatiefnemers en breidt ze de projectinformatie nog verder uit met informatie over subsidies en leningen.

Meer gegevens raadplegen via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid

Via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ) raadplegen de SHM's en de SVK's elektronisch persoonsgegevens van (kandidaat-)huurders of kopers. Ze toetsen zo een aantal voorwaarden af voor de verhuur of verkoop van sociale woningen.

In 2015 kwamen er gegevensstromen bij die opzoekingen mogelijk maken over:

- het kadaster
- de wettelijke samenwoning van partners
- het leefloon
- het ten laste zijn door invaliditeit of niet

De toepassing om gegevens te raadplegen via het KSZ onderging begin 2016 een grondige omvorming om de gebruiksvriendelijkheid te verbeteren. Dit heeft vooral invloed op de snelheid en op de kostprijs van de bevestigingen.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 18 huurappartementen aan de Diepenbroek Q-velden in Wetteren van Eigen Dak.
Ontwerp: Architectenbureau ARRA Ronny Lippens

ONDERSTEUNING SVK's

De VMSW staat in voor de algemene ondersteuning van de SVK's. In 2015 ondersteunde de VMSW de SVK's bij de ingebruikname van een nieuw registratieprogramma. Daarnaast startte de bijkomende financiële ondersteuning van alle SVK's en in het bijzonder SVK's in financiële moeilijkheden.

Helpdesk en nieuwsbrieven

De VMSW ondersteunt de SVK's in hun dagelijkse werking en administratie via een helpdesk: telefonisch en per e-mail. Ze verstuurt ook nieuwsbrieven zodat informatie over beleidsontwikkeling en regelgeving goed doorstroomt.

1600

behandelde vragen per e-mail

36

verstuurde nieuwsbrieven

Dubbel zoveel gebruikers werken met nieuw registratieprogramma

In februari 2015 startten 45 van de 48 SVK's met een nieuw registratieprogramma. De VMSW leverde ondersteuning: ze richtte een helpdesk op waar SVK's terecht kunnen met problemen, ze vormde een stuurgroep van SVK-medewerkers en coördinatoren die bepalen welke aanpassingen en uitbreidingen er worden ontwikkeld, ze zette bijkomende vormingen op en leverde een videohandleiding voor het programma.

Eind december 2015 waren er 251 gebruikers van het programma: dat is meer dan dubbel zoveel als voorzien in het oorspronkelijke bestek.

 **93,75%**

REGISTRATIE-PROGRAMMA

251 

Structureel overleg

De VMSW organiseert geregeld opleidingen en overleggen, zodat kennisuitwisseling mogelijk blijft voor de SVK's (zie p. 52).

Financiële ondersteuning opgedreven

In 2015 werd de financiële ondersteuning van de SVK's opgedreven (zie p. 35-36).

Nieuwbouw

Nieuwbouw van zes huurwoningen aan de Netestraat in Hulshout van de Zonnige Kempen.
Ontwerp: Hans Barbier



KENNISUITWISSELING & -DELING

Als kenniscentrum wil de VMSW kennisuitwisseling in de sector stimuleren. Jaarlijks organiseert de VMSW Woonforum, de studie- en ontmoetingsdag voor de sociale huisvestingssector. De VMSW heeft ook structurele overlegmomenten voor sociale diensten en verhuurdiensten.

De VMSW richt infosessies over actuele thema's in. In 2015 waren er infosessies over financiële planning, e-notification en e-tendering en overheidsopdrachten (voor SVK's). Een cursus woningonderzoek en kwaliteitsvereisten organiseerde de VMSW, samen met het agentschap Wonen-Vlaanderen.

De VMSW maakte ook werk van een versterkte samenwerking met het agentschap Wonen-Vlaanderen en de afdeling Toezicht.

Woonforum 2015

Op vrijdag 20 maart 2015 organiseerde de VMSW voor de achtste keer Woonforum. Woonforum vond opnieuw plaats in het ICC in Gent. De VMSW organiseerde Woonforum samen met het agentschap Wonen-Vlaanderen en de koepelorganisaties VVH/VLEM, HUURpunt en VVSG.

637 personen schreven zich in. 602 personen namen effectief deel aan Woonforum 2015. Het deelnemersaantal van Woonforum steeg de afgelopen jaren. In 2014 waren er 598 deelnemers, in 2013 548 deelnemers en in 2012 namen 511 personen deel.

Evaluatie

Na Woonforum vulden 40% van de deelnemers een evaluatieformulier in. Het aantal evaluaties steeg in vergelijking met vorige edities. In 2014 vulden 17,2% van de deelnemers de evaluatie in. In 2013 vulden 18,4% van de deelnemers de evaluatie in.

De globale inhoud scoorde 6,9 op 10. De tevredenheid op de globale inhoud daalde tegenover Woonforum 2014. In 2014 scoorde Woonforum 3,8 op 5.



Het programma

De deelnemers konden kiezen voor twee themasessies in twee keuzerondes:

- Het belang van begeleidingsovereenkomsten
- Gesprekstafels over digitale communicatie, personeelsbeleid en hoe we wonen
- Renovatieplanning: praktijkvoorbeelden
- Informatie en praktische tips over wenselijkheid, aanpak en uitwerking van fusies
- Vijf goede praktijken uit de visitatierapporten toegelicht
- Huurders informeren: snel en efficiënt communiceren
- Risicomanagement: optimalisatie van de werking van een SHM
- Bewoners betrekken bij bouw en renovatie: een praktijkstudie uit Nederland
- Lokaal woonbeleid: inspirerende voorbeelden
- Financiële gezondheid meten, meer dan winst?!

De dag werd afgesloten met een debat over de beleidsnota Wonen 2014-2019 met het kabinet Wonen.



Inspiratiedag sociale diensten

Op dinsdag 17 november vond de tweede inspiratiedag sociale diensten plaats. Tijdens de inspiratiedag kunnen medewerkers van sociale diensten van sociale huisvestingsmaatschappijen gesprekstafels volgen waar goede praktijken besproken worden. De inbreng van de deelnemers is heel belangrijk.

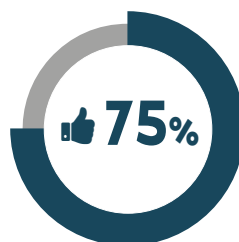
Volgende onderwerpen kwamen in 2015 aan bod:

- De samenwerking tussen de SHM Tuinwijk, de dienst Integrale Veiligheid van de stad Lokeren en het plaatselijke CAW
- Preventieve woonbegeleiding door het CAW Limburg
- Communiceren met (kandidaat-) huurders (SHM Woonhaven)
- SSeGA: samenwerking tussen de Antwerpse SHM's en de geestelijke gezondheidszorg
- Skaeve Husen of 'hufferwoningen' in Nederland
- Veiligheid en de rol van camera's (Geelse Huisvesting en Cordium)
- De vinger aan de pols: conciërges, wijkmeesters, flatwachters (GMH Beveren)

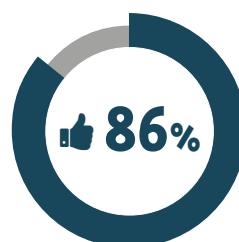
In de namiddag gaf professor Pieters van de KUL een lezing over artikel 107, de vermaatschappelijking van de geestelijke gezondheidszorg en de gevolgen voor de sociale huisvesting.

De verslagen staan op Woonnet, in het luik 'verhuren', onder het blokje 'kennisdeling sociale verhuurders'.

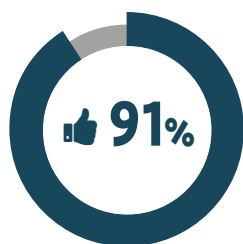
Heeft de inspiratiedag sociale diensten u concreet aan de slag gezet?



Zou u de inspiratiedag sociale diensten aanbevelen aan uw collega's?



Was de kennisdeling een meerwaarde voor uw dagelijkse praktijk?



Zou u de kennisdeling aanbevelen aan uw collega's?



Eerste editie intervisie verhuurdiensten

Ook bij de verhuurdiensten van sociale huisvestingsmaatschappijen is de vraag naar kennisdeling groot. Daarom organiseerde de VMSW in februari en maart intervisies. Het centrale thema was 'leegstand: hoe ermee omgaan en inperken'. De deelnemers wisselden daarover van gedachten tijdens groepsgesprekken. Aan het einde van de dag stond de goede praktijk van de Molse Bouwmaatschappij centraal.

De verslagen staan op Woonnet, in het luik 'verhuren', onder het blokje 'kennisdeling sociale verhuurders'.

Opstart werkgroep sociale werking

Het sociaal beleid van een SHM wordt beoordeeld in de visitaties. Vaak willen SHM's na een visitatie een sociale werking opstarten of verder uitbreiden. Om startende SHM's met ervaren SHM's in contact te brengen zodat ze van elkaar kunnen leren, ontstond de werkgroep sociale werking.

De VMSW coördineert de werkgroep samen met SHM Heibloem uit Olen. Deze kleine SHM scoort goed op haar sociaal beleid. Samen met gast-sprekers van andere koploper-SHM's probeert ze de startende SHM's op weg te zetten.

Vernieuwde vragen en antwoorden Kaderbesluit Sociale Huur online

De VMSW helpt sociale woonactoren bij hun vragen over het Kaderbesluit Sociale Huur, dat de verhuring van sociale woningen in Vlaanderen regelt.

Vroeger bood de VMSW een vraag- en antwoordenlijst aan op Woonnet. Sinds februari 2015 staat de rubriek op de website van het agentschap Wonen-Vlaanderen in het luik 'sociale huur', waar de vragen doorzoekbaar zijn volgens subthema.

De VMSW actualiseerde de 150 vragen naar de huidige bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur en zette ze zoveel mogelijk in klare taal. Ze blijft ook in 2016 instaan voor de inhoud en voor aanvullingen.

Versterkte samenwerking VMSW, Wonen-Vlaanderen en Toezicht

Sinds 2014 heeft de VMSW een versterkte samenwerking met Wonen-Vlaanderen en Toezicht. Door meer samen te werken, willen we administratieve vereenvoudiging voor de sociale woonactoren creëren en de verschillende dienstverleningen beter op elkaar afstemmen.

Dit resulteerde in 2015 in de volgende projecten.

Efficiënter databeheer

We startten een project om de informatiestromen en het databeheer in kaart te brengen en beter op elkaar af te stemmen. Door een efficiëntere data-uitwisseling te ontwikkelen, kunnen we de bevraging van de sector verminderen en de beschikbare informatie beter gebruiken. We spraken af om in een eerste fase te focussen op alle informatiestromen die over het sociale patrimonium gaan.

Ondersteuning SVK's in financiële moeilijkheden

We werkten een coherente ondersteuning uit om SVK's in financiële moeilijkheden te begeleiden. Deze gemeenschappelijke aanpak bestaat uit drie luiken, namelijk detectie van SVK's in moeilijkheden, ondersteuning van SVK's bij hun financieel beheer en - beleid en verbetering van de financiële situatie. De VMSW staat hierbij vooral in voor de algemene en individuele financiële ondersteuning van de SVK's (zie ook pagina 35-36 van dit jaarverslag).

Beleidsvoorbereiding in samenspraak met de sector

De drie agentschappen overleggen samen ook structureel met de koepelorganisaties van de sector. Dit gebeurde in 2015 om het Procedurebesluit te evalueren en te wijzigen en om een nieuw kader voor de koopsector uit te werken.

Voorstelling versterkte samenwerking aan de sector

Ook stelden de VMSW, Wonen-Vlaanderen en Toezicht de versterkte samenwerking en eigen (vernieuwde) werking in het najaar voor aan de SHM's tijdens hun regionale overleggen en aan de SVK's tijdens het Vlaams overleg. Op die manier konden de SHM's en SVK's ook feedback geven.

Nieuwbouw

Nieuwbouw van 21 huurappartementen aan de Gentsesteeweg in Kortrijk van de Goedkope Woning. Ontwerp: Abscis. Foto: © Gerald Van Rafelghem



Opleidingen voor SHM's en SVK's

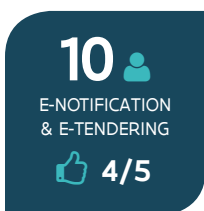
In 2015 organiseerde de VMSW 21 opleidingen en informatiesessies voor SVK's en SHM's.



Woningonderzoek en kwaliteitsvereisten

De VMSW organiseerde in maart 2015 de opleiding woningonderzoek en kwaliteitsvereisten. Deze cursus werd gegeven door het agentschap Wonen-Vlaanderen en bestond uit een theoretisch en praktisch gedeelte.

Er namen 75 personen deel. De opleiding scoorde 4,3 op 5.



E-notification en e-tendering

De VMSW organiseerde op 10 december voor de eerste keer de trainingssessie e-notification en e-tendering.

Ze doet dit omdat er in de loop van 2016 een nieuwe wetgeving overheidsopdrachten komt die de Europese lidstaten onder andere verplicht om alle communicatie rond overheidsopdrachten elektronisch te laten verlopen.

Er konden 10 personen deelnemen omdat het een praktische opleiding is. Er was veel interesse dus de VMSW organiseerde begin 2016 extra sessies.

De trainingssessie uit december scoorde 4 op 5.

Sociale verhuurkantoren

Ook voor de sociale verhuurkantoren waren er heel wat opleidingen, waaraan ongeveer 200 deelnemers deelnamen:

- opleiding 'huurschade' in samenwerking met Escala (1,5 dag): 40 deelnemers

- introductie nieuwe medewerkers (3 x 1 dag, 1 in februari en 2 in oktober): 13 deelnemers per sessie
- opleiding 'SVK's en overheidsopdrachten' (0,5 dag): 18 deelnemers
- SVK@plus voor superusers (3x 1 dag): 17 deelnemers per sessie
- vorming 'inschrijven en toewijzen' (1 dag): 56 deelnemers
- introductie voor nieuwe coördinatoren (1 dag): 3 individuele sessies en 1 terugkomdag

Structureel overleg met SVK-sector

Op vraag van de SVK's werd er in 2015 meer tijd uitgetrokken voor intervisie en ervaringsuitwisseling. Naast de 2 provinciale overlegmomenten in maart, de 5 provinciale overlegmomenten in september en de 2 Vlaamse overleggen in juni en december, kwam er ook een intervisie voor huurbegeleiders rond 'vertrekkende huurders'. In september en oktober gingen 3 sessies van 3,5u door waaraan 33 huurbegeleiders deelnamen. De reacties uit de evaluatie waren positief: 95% van de deelnemers vond dat de inhoud voldeed aan hun verwachtingen. In 2016 wordt bekeken of en hoe dit meer structureel kan verankerd worden.

Overlegplatform Sociaal Wonen

De VMSW overlegt driemaal per jaar met de sociale woonactoren. De sociale woonactoren krijgen er inspraak in verhouding met hun aandeel in de beheersvergoeding die de VMSW ontvangt. In het overlegplatform zetelen de koepelorganisaties VVH, VLEM, HUURpunt, de VVSG en het Vlaams Woningfonds. De VMSW informeert de sociale woonactoren over haar initiatieven die ze neemt om de dienstverlening te verbeteren en over hoe ze de beheersvergoeding besteedt.

INFORMEREN OVER DE SECTOR EN DE VMSW

De VMSW wil de professionele bouw- en huisvestingssector en het brede publiek informeren over sociaal wonen en de werking van de VMSW. Dat doet ze via haar website en Woonnet, het extranet voor de sector.

Ze reikt de sector ook modelbrieven aan om te communiceren naar huurders en/of professionele partners.

Digitale sprong met vmsw.be en Woonnet

In maart lanceerde de VMSW haar vernieuwde website op maat van haar klanten. De nieuwe structuur is het resultaat van gebruikerstesten en -bevestigingen.

De VMSW herschreef teksten in klare taal en verbeterde de zoekfunctie. Ze stak de website ook in een nieuw kleedje, aangepast aan de nieuwe huisstijl van de Vlaamse overheid.

In november onderging Woonnet een gelijkwaardige omvorming. Het werd vanaf dan een

extranet binnen de VMSW-website met informatie voor professionelen. U kunt het overal raadplegen via www.vmsw.be/woonnet als u beschikt over een geldige login.

De nieuwe structuur is ook het resultaat van gebruikerstesten en -bevestigingen en is opgebouwd rond zes thema's: verwerven en verkopen, financieren en programmeren, verhuren, bouwprojecten en infrastructuur, ondersteuning en de Vlaamse Woonlening.

U vindt er formulieren en modellen, toepassingen (zoals het Projectportaal en de Kruispuntbank Sociale Zekerheid), inhoudelijke informatie en nieuws.



Modelbrieven in klare taal

De VMSW zet in op klare taal. Daarom herwerkte ze haar modelbrieven overheidsopdrachten voor aanbestedingen en onderhandelingsprocedures. Deze staan op de publieke website van de VMSW, onder het professionele luik.

De VMSW stelde ook modelbrieven in klare taal op die de SHM's en SVK's kunnen gebruiken om met hun (kandidaat-)huurders te communiceren. Toezicht keek ze inhoudelijk na. De brieven gaan over inschrijving, actualisatie, schrapping, weigering, woningaanbod en huurprijs. SHM's vinden ze op Woonnet in het luik ondersteuning. SVK's vinden ze op het SVK-intranet bij de modellen en sjablonen.

Parlementaire vragen

De leden van het Vlaams Parlement stelden in 2015 ongeveer:

- 6880 schriftelijke vragen
- 2289 vragen om uitleg
- 419 actuele vragen

Daarvan werden 510 vragen aan het beleidsveld RWO gesteld. De VMSW gaf in 2015 een antwoord of een insteek op 152 vragen.

De meest voorkomende thema's waren:

- Sociale huur: wachtlijsten, leegstand, inkomen, voorrangscriteria, huurachterstand, toewijzing, aankooprecht
- Energiethema's: REG-premies, Vlaams Klimaatbeleidsplan, energiezuinige sociale woningen, ...
- Vlaamse Woonlening
- Kwaliteit sociale woningen: bouwovertredingen, beroepsprocedures, gedeelde sociale bouwprojecten
- Overgangsregeling koopwoningen



DE VMSW

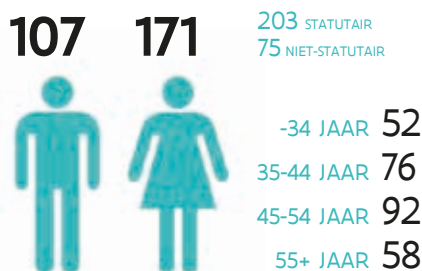
PERSONEEL

De sociale woonactoren kunnen dagelijks terecht bij de 278 personeelsleden van de VMSW. De personeelsleden van de VMSW zijn verdeeld over vier afdelingen: projectrealisatie, financiën, ondersteuning en planning & programmatie.

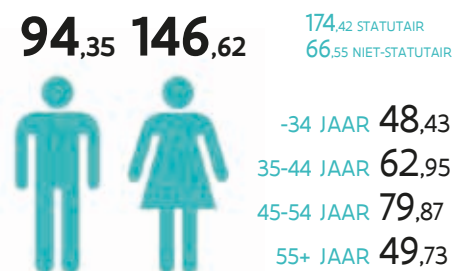
278 personeelsleden

Op 31 december 2015 werkten er 278 personeelsleden bij de VMSW. De gemiddelde personeelsbeschikbaarheid bedroeg 240,97 voltijdse equivalenten. De VMSW verwelkomde 12 nieuwe personeelsleden, 22 personeelsleden verlieten de organisatie.

AANTAL PERSONEELSLEDEN OP 31.12.2015



PERSONEELSBESCHIKBAARHEID OP 31.12.2015



Opleiding van het personeel

De Vlaamse overheid meet het vormingsbeleid via twee indicatoren:

Participatie

Deze indicator geeft de verhouding van het aantal personeelsleden dat aan ten minste één vormingsactiviteit heeft deelgenomen, tegenover het totaal aantal personeelsleden dat op 31 december van datzelfde jaar in dienst is. De indicator toont hoe de deelname over de personeelsleden gespreid is en of iedereen de kans heeft gekregen om aan minstens één vormingsactiviteit deel te nemen.

In 2015 bedroeg de vormingsparticipatie 60%.

Duur

De duur van de training, vorming en opleiding (VTO) geeft de verhouding weer van de uren besteed aan vormingsactiviteiten tegenover het aantal arbeidsuren in hetzelfde jaar. De indicator geeft een indicatie van de intensiteit van de vormingsinspanningen geleverd door de personeelsleden en hoeveel arbeidsuren in de organisatie aan VTO worden besteed.

De VTO-duur bedroeg in 2015 0,7%.

VTO-PERCENTAGES

	Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Statuut	
		M	V	≤ 34 j.	35-44 j.	45-54 j.	≥ 55 j.	Statutair	Niet-stat.
Participatie	60%	57%	61%	38%	62%	47%	97%	56%	71%
Duur	0,70%	1,14%	0,39%	0,80%	0,86%	0,53%	0,70%	0,66%	0,78%

Diversiteitsbeleid

De VMSW streeft naar een betrokken personeelsploeg die de diversiteit aan karakters, eigenschappen en achtergronden zowel binnen als buiten de organisatie waardeert.

De VMSW verankerde de aandacht voor diversiteit in de kernwaarde 'respect voor diversiteit'.

De Vlaamse Regering legt streefcijfers op voor de volgende drie kansengroepen:

KANSENGROEPEN		
	Streefcijfer	Aandeel in 2015
Personeelsleden met een handicap of chronische ziekte	3%	3,24%
Personeelsleden met een migratieachtergrond	4%	4,32%
Vrouwen in managementfuncties	33,5%	25%

In 2015 liepen één persoon met een functiebeperking en elf personen met een migratieachtergrond stage binnen de organisatie.

Het streefcijfer voor vrouwen in het middenmanagement is niet behaald (25% i.p.v. 33%). De samenstelling van het directiecomité bleef ongewijzigd. De VMSW stimuleert vrouwen wel om een leidinggevende functie uit te oefenen. Vrouwen hebben binnen het team diensthoofden nu een aandeel van 43%.

Nieuwbouw

Nieuwbouw van 17 huurappartementen in aan de Spoorstraat in Diepenbeek van de Hasseltse Huisvestingsmaatschappij. Ontwerp: Architectenbureau J. Louis Vandebriel

Het kerntakenplan en de actualisatie van het personeelsplan

Kerntakenplan

De Vlaamse Regering keurde eind juni 2015 het kerntakenplan van de VMSW goed. Hierin staat beschreven hoe we onze dienstverlening in de toekomst opnemen: wat doen we nog, wat versterken we, wat doen we niet meer:

- vijf productieprocessen zijn 'vatbaar voor afbouw'
- de taken van vier processen worden volledig of deels overgeheveld naar het lokale bestuursniveau
- acht processen zijn te optimaliseren tot een basisdienstverlening of tot een centrale coördinatie van uitbestede taken
- een zestal moeten versterkt worden, in de logica van het Regeerakkoord en de beleidsnota

Personeelsplan

In het najaar hernam de directie de voorbereidingen voor een nieuw personeelsplan (PEP). Het personeelsplan beschrijft hoeveel voltijdse functies (VTE's) de organisatie nodig heeft om haar dienstverlening uit te voeren. Het kwantitatieve luik wordt afgerond in het voorjaar van 2016.



Open teams

De VMSW wil haar personeel meer betrekken bij het uitstippelen van haar beleid. Dat doet ze via tijdelijke open teams met vertegenwoordigers van alle afdelingen en niveau's. In 2015 rondde de open teams over het vormingsaanbod en over de kerntaken hun onderzoek af. Eind 2015 richtte de VMSW twee nieuwe open teams op: 'beter vergaderen' en 'strategie en visie'.

Vorming

Het open team 'vorming' nam het huidige aanbod van de VMSW en haar partners onder de loep. Het team startte vanuit een analyse van de visitatierapporten en de eerstelijnscontacten van de VMSW om een online bevraging op te stellen voor personeelsleden van SHM's en SVK's. Vanuit de resultaten van die bevraging formuleerde het team aanbevelingen, die ondertussen verder uitgewerkt werden in een opleidingsplan met opleidingskalender.

SHM's vinden de opleidingskalender op de startpagina van Woonnet, SVK's vinden hem op het SVK-intranet.

Kerntaken

Het open team 'kerntaken' bekeek de werking van de VMSW om verbetervoorstellen op te sporen. Het open team praatte met interne medewerkers en met klanten. Uit de gesprekken komt naar voren dat er meer nood is aan open communicatie over wie wat doet, aan correcte databanken en aan optimale procedures.

Visie en strategie

Het open team 'visie en strategie' herwerkt de bestaande formulering van de organisatorische missie en visie van de VMSW. Het team deed een aanzet van vernieuwde formulering, maar deed tegelijk de suggestie om deze oefening open te trekken naar alle personeelsleden. In 2016 wordt dit traject met externe begeleiding opgestart.

Beter vergaderen

Het open team 'beter vergaderen' onderzocht de vergaderingen van de VMSW en zocht uit hoe ze efficiënter kunnen. Het open team maakte het thema kenbaar door een cartoon met enkele vergadertips op de bureauonderleggers te integreren. In 2016 werken zij verder aan het onderzoek en leggen de resultaten voor aan de directie.



Vervangingsbouw

Vervangingsbouw van 29 huurwoningen aan de Driesnellestraat in Antwerpen van A.B.C. Ontwerp: David Rombaut Foto: © Mon Rottiers

DIGITALISERING

Datawarehouse HIS

In 2015 lanceerde de VMSW het datawarehouse HIS. Dit is een uniform systeem dat zorgt voor de rapportering rond hypothecair krediet.

De eindgebruiker kan met de gegevens zelf een aantal terugkerende vragen beantwoorden.

De gebruikers kunnen zelf niets invoeren of wijzigen in een datawarehouse. Ze kunnen de gegevens enkel raadplegen in een rapportering of ze gebruiken in Excel.

E-invoicing

De Vlaamse overheid zet in op een volledig digitale afhandeling van overheidsopdrachten: end-to-end e-procurement. De e-facturatie is een belangrijke module in deze digitale afhandeling.

Vanaf 1 januari 2017 moeten de diensten van de Vlaamse overheid 95% van de facturen elektronisch ontvangen en verwerken.

Om het project e-invoicing werkbaar te maken binnen de organisatie, herbekeek de VMSW haar interne procedure van de bestelbonnen en facturatie. De VMSW is sinds 2015 ook klaar om elektronische facturen te ontvangen via het platform. In december kwam een eerste elektronische factuur binnen.

Informatiebeheer

De VMSW investeert in een goed informatiebeheer: ze werkt aan de bewaring en uitwisseling van digitale documenten, om

- sneller informatie terug te vinden
- informatiedeling te stimuleren
- altijd op dezelfde versie verder te werken
- te besparen op fysieke en digitale ruimte
- te besparen op opslagkost door de vernietiging sneller op te volgen.

Een netwerk van informatiebeheerders helpt het digitale klasment vorm te geven. Zij zijn de eerste aanspreekpunten binnen de afdelingen voor vragen over de bewaring van digitale documenten en toegangsrechten.

In 2015 startte de VMSW voor het papieren archiefbeheer met een archiefteam. Het team zorgde voor een inventaris zodat dossiers sneller teruggevonden worden. De inhoud van nieuwe dozen wordt nu altijd geregistreerd.

In 2015 is een belangrijk archief van de rechtsvoorgangers van de VMSW gerecupereerd. De VMSW inventariseert en ontsluit deze nu aan de hand van de bepalingen in het informatiebeheersplan.

GEBOUWBEHEER

De VMSW bezit haar hoofdgebouw in de Koloniënstraat 40 (Brussel). In het onderhoud en beheer van dit gebouw zet de VMSW in op energiezuinigheid en duurzaamheid.

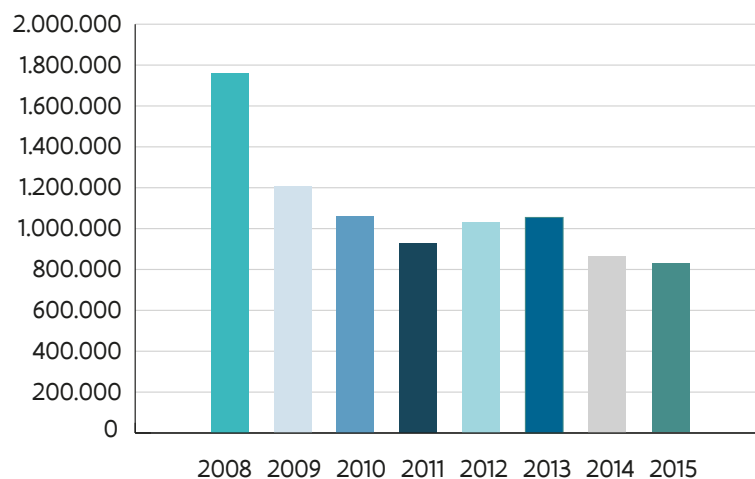
Energieverbruik verminderen

De VMSW doet nog steeds inspanningen om het energieverbruik te verminderen. Per kwartaal wordt het personeel geïnformeerd over het energieverbruik. Daaraan wordt een actie gekoppeld om het personeel te sensibiliseren en te betrekken bij de vermindering van het energieverbruik.

Inzetten op duurzaamheid

De VMSW zette de aankoop van duurzame producten verder. Ze heeft aandacht voor duurzaamheid in het aankoopbeheer en de overheidsopdrachten (bv. aankoop van duurzaam hout, papier, milieuvriendelijke schoonmaakproducten). Ze speelt ook een actieve rol in de werkgroep 'uitvoering Vlaams Actieplan voor Duurzame Overheidsopdrachten'.

ENERGIEVERBRUIK PER JAAR IN KWH



Verkoop patrimonium VMSW

In 2015 startten de gesprekken om het VMSW-patrimonium in Lokeren, Knokke-Heist, Wachetebeke en Zelzate te verkopen. Er werden twee verkoopovereenkomsten gesloten:

- Lokeren - Hoedhaar
- Zelzate - Hoogbouwplein

INTERNE CONTROLE

Klachtenbeheer

In 2015 ontving de VMSW 25 ontvankelijke klachten. Ongeveer de helft van de klachten gingen over de Vlaamse Woonlening. Twee klachten waren gegrond, één was deels gegrond. Voor deze gegronde klachten werd een oplossing gevonden.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 16 huurappartementen en 3 huurwoningen aan de Kapucijnenvest in Lier van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting. Ontwerp: Barbier - Maes

Verslag van het auditcomité aan de raad van bestuur

Samenstelling

Het auditcomité bestaat uit:

- drie onafhankelijke bestuurders, die geen operationele bevoegdheid in de VMSW hebben
- de gedelegeerd bestuurder, met raadgevende stem

Opdracht

De belangrijkste opdracht van het auditcomité is de raad van bestuur ondersteunen in zijn toezichtsfunctie en bij de controle van:

- de financiële informatie die voor de aandeelhouders en voor anderen bestemd is
- de effectiviteit en de efficiëntie van de operationele activiteiten
- de naleving van de toepasselijke wetten en reglementeringen

Activiteiten 2015

Het auditcomité vergaderde vijf keer in 2015.

Het auditcomité besprak de jaarrekening en de halfjaarlijkse afsluiting grondig met de bevoegde dienst en de commissaris. Vertegenwoordigers van het Rekenhof waren daarbij aanwezig zoals vastgelegd in de afsprakennota 'single audit' tussen het departement Financiën en Begroting, het Instituut van bedrijfsrevisoren en het Rekenhof. Het auditcomité kon de raad adviseren de jaarrekening en de halfjaarlijkse afsluiting goed te keuren.

De opdrachthouder thesaurie gaf een overzicht van de thesaurieplanning en de evolutie van het verwachte resultaat voor de jaren 2014 - 2024. Het auditcomité blijft de vinger aan de pols houden door kennis te nemen van belangrijke briefwisseling en verslagen van het thesauriecomité.

Het auditcomité bestudeert ook de risicoanalyse van de VMSW, de strategische planning en jaarplanning van de interne auditdienst, de rapporten van het Rekenhof, van Audit Vlaanderen en van de dienst interne audit.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 12 koopwoningen aan de Watermolenwijk in Belsele van de Waasse Landmaatschappij. Ontwerp: Architectenbureau MD Van Kerckhove - Theuns

Uit de audit hypothecair krediet - verzekeringen bleek dat bijkomende interne beheersmaatregelen nodig zijn om redelijke zekerheid te geven over het behalen van de doelstellingen. De verantwoordelijken hebben daarvoor een actieplan opgesteld en voeren dat nu uit.

De audit planning en programmatie toonde aan dat de bestaande interne beheersmaatregelen redelijke zekerheid geven over het behalen van de doelstellingen. Enkele aanbevelingen resulteerden in een actieplan dat nu wordt uitgevoerd.

Daarnaast nam het auditcomité beslissingen over enkele kleinere onderzoeken over de interne werking van de VMSW.

Het auditcomité wil zeker zijn dat het management gepaste actie onderneemt voor de aanbevelingen van de commissaris en/of van de dienst interne audit. Daarom rapporteert de

dienst interne audit jaarlijks over de realisatie van de aanbevelingen. De realisatiegraad van 86% voor alle aanbevelingen stemt tot tevredenheid, maar tijdige realisatie blijft een aandachtspunt. Voor aanbevelingen met hoge prioriteit is de realisatiegraad 82%.

Zoals elk jaar deed het auditcomité een zelfevaluatie om wanneer nodig de werking te kunnen bijsturen.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 7 huurwoningen met schoolgebouw aan de Homsemstraat in Borlo. Bouwheer is Nieuw Sint-Truiden in samenwerking met de gemeente Gingelom. Ontwerp: De Busschere & Wolfs architecten

Vergoedingen raad van bestuur en auditcomité

De vergoedingen zijn bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 maart 2007 tot regeling van de vergoedingen van de bestuurders van de publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen van de Vlaamse overheid, en van de regeringsafgevaardigden die toezicht uitoefenen bij deze agentschappen.

VERGOEDINGEN LEDEN RAAD VAN BESTUUR EN AUDITCOMITÉ IN 2015			
Naam	Aanwezigheid		Brutobezoldiging*
	Raad van bestuur	Auditcomité	
Vera Van der Borgh (voorzitter)	13/13	5/5	€ 13.176,51
Luc Deconinck (ondervoorzitter)	11/13	4/5	€ 6.032,01
Bestuurders			
Els De Ceuster	10/13	-	€ 4.740,80
William De Windt	13/13	-	€ 5.291,10
Luc Faveyts	12/13	-	€ 5.054,28
Hilde Masschelein	12/13	-	€ 5.054,28
Eddy Pannecoucke (voorzitter auditcomité)	13/13	5/5	€ 9.678,77
Trui Tytgat	11/13	-	€ 5.150,14
Adinda Van Gerven	13/13	-	€ 5.870,22
Yann Van Rompaey	8/13	-	€ 4.185,13
Stijn Vander Elst	13/13	-	€ 5.432,22
Cédric Verschooten	13/13	-	€ 5.515,42
Regeringsafgevaardigden			
Tom De Saegher	11/13	-	€ 5.066,90
Jan van der Vloet	11/13	-	€ 4.824,54
Totaal			€ 85.072,33

*kilometervergoedingen zijn mee verrekend

De jaarlijkse vergoeding en zitpenningen worden enkel uitbetaald aan de niet-uitvoerende bestuurders. De gedelegeerd bestuurder ontvangt als lid van de raad van bestuur en het auditcomité geen vergoeding.

