

# JAAERVERSLAG

VLAAMSE  
MAATSCHAPPIJ  
VOOR SOCIAAL  
WONEN

2014



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen



# VOORWOORD

2014 was een jaar in volle beweging.

Een nieuwe Vlaamse Regering, een nieuwe minister van Wonen en dus nieuwe krijtlijnen voor het woonbeleid in de beleidsnota 2014-2019. Niet alleen politiek waren er vernieuwingen, ook bij de VMSW zelf. Sinds januari 2014 is Ben Forier de nieuwe gedelegeerd bestuurder van de VMSW en sinds december 2014 heeft de VMSW een nieuwe raad van bestuur.

Ook nieuw in 2014 is onze versterkte samenwerking met Wonen-Vlaanderen en Toezicht (Inspectie RWO). In 2014 zorgde dit al voor concrete realisaties in de ondersteuning aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en -verhuurkantoren: gemeenschappelijke financiële ratio's, samenwerking rond de visitaties en de verbetertrajecten en een vernieuwde inspiratiedag sociale diensten. Want, ook al waren er vele vernieuwingen in 2014, de kern van de VMSW om een goede dienstverlening te bieden aan de sociale woonactoren, blijft onveranderd.

Daarnaast zette de sector en de VMSW de groei van de voorbije jaren onverminderd voort. Opnieuw braken we records. De sociale huisvestingsmaatschappijen bouwden opnieuw meer woningen, 2988 woningen werden opgeleverd. De sociale verhuurkantoren huurden 10,92% meer woningen in en hadden samen 7792 woningen in beheer. De VMSW legde een record aan infrastructuur aan, 52,62 miljoen euro werd effectief toegewezen. We verstrekten 3895 Vlaamse Woonleningen, opnieuw een recordaantal.

Door deze successen gaan we 2015 vastberaden in. Want, 2015 wordt voor de VMSW opnieuw een belangrijk jaar. De VMSW zal – net als alle andere agentschappen - haar kerntaken evalueren en scherpstellen. Financieel heroriënteren we onze werking, nu de VMSW geconsolideerd is.

Centraal blijft onze aandacht voor een efficiënte en klantgerichte dienstverlening. We blijven de sector verder ondersteunen in de praktische uitrol van het nieuwe sociale woonbeleid en werken een vormingsaanbod voor de SHM's en SVK's uit, waarbij onderlinge kennisdeling centraal staat.

Kortom, onze terugblik doet ons positief vooruitkijken.

Veel leesplezier.



# INHOUDSTAFEL

## WERKEN AAN EEN UITGEBREID EN KWALITATIEF AANBOD

SHM- en SVK-woningen.....	8
Renovaties en energiebesparende maatregelen .....	13
Innovatieve formules en pilootprojecten.....	18
Grond- en infrastructuuraanleg.....	22

## STREVEN NAAR FINANCIËLE PERFORMANTIE

Financieel beheer VMSW.....	30
Financieel beheer woonactoren.....	33
Financiële ondersteuning SHM's.....	36

## EEN EIGEN WONING MET DE VLAAMSE WOONLENING

Record aan Vlaamse Woonleningen.....	40
Wie leent bij de VMSW? .....	43

## INZETTEN OP KLANTGERICHTE ONDERSTEUNING EN KENNISDELING

Ondersteuning SHM's en gemeenten.....	46
Ondersteuning SVK's.....	48
Kennisuitwisseling en -deling.....	49
Informereren over de sector en de VMSW .....	53

## DE VMSW

Personeel .....	58
ICT .....	61
Gebouwbeheer .....	62
Interne controle.....	63



**WERKEN AAN  
EEN UITGEBREID  
EN KWALITATIEF  
AANBOD**

# SHM- EN SVK-WONINGEN

De VMSW ondersteunt de lokale sociale woonactoren, vooral de 100 SHM's, in verschillende fases van hun nieuwbouwprojecten. In 2014 werden 2023 huur- en 965 koopwoningen opgeleverd, 2012 huur- en 859 koopwoningen gegund. De VMSW ondersteunt ook de sociale verhuurkantoren (SVK's): de 48 erkende SVK's hadden eind 2014 in totaal 7792 woningen in beheer.

## Nieuwbouwprojecten

### 2988 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. 458 voorlopige projectopleveringen in 2014 leverden als eindafrekening een bedrag van 594.174.040 euro (exclusief btw en erelonen) op. Dit bedrag is goed voor 230 nieuwbouwprojecten met 2023 nieuwe huurwoningen en 965 nieuwe koopwoningen en 228 renovatieprojecten. Dit is een stijging tegenover 2013: toen werden 391 projecten opgeleverd, goed voor een eindbedrag van 406.281.775 euro.

## 594.174.040

Eindbedrag in euro van de 458 voorlopig opgeleverde projecten (exclusief btw en erelonen).

De definitieve oplevering volgt 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: 2871 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 2014 werden in totaal 2012 huur- en 859 koopwoningen gegund. Dit is een daling tegenover 2013 (3357 woningen).



#### Nieuwbouw

Nieuwbouw van drie bejaardenwoningen en vier appartementen in Maria-Aalter van SHM Volkshaard. Ontwerp: ARKS architecten.



### OPGELEVERDE WONINGEN PER JAAR EN PER PROVINCIE

		2011	2012	2013	2014
Huursector	Antwerpen	326	485	459	341
	Limburg	333	211	209	249
	Oost-Vlaanderen	413	345	301	518
	Vlaams-Brabant	252	158	104	362
	West-Vlaanderen	497	585	448	553
<b>Totaal</b>		<b>1821</b>	<b>1784</b>	<b>1521</b>	<b>2023</b>
Koopsector	Antwerpen	127	136	166	196
	Limburg	116	155	108	215
	Oost-Vlaanderen	129	151	154	216
	Vlaams-Brabant	22	70	27	115
	West-Vlaanderen	91	132	100	223
<b>Totaal</b>		<b>485</b>	<b>644</b>	<b>555</b>	<b>965</b>

### OPLEVERINGSDOSSIER SHM'S IN 2014

		Opbouw	Renovatie	Totaal
Huursector	Aantal opleveringen	128	226	<b>354</b>
	Bestelbedrag	216.807.967,62	162.635.278,69	<b>379.443.246,31</b>
	Eindbedrag	222.273.260,03	174.337.851,16	<b>396.611.111,19</b>
Koopsector	Aantal opleveringen	78	2	<b>80</b>
	Bestelbedrag	91.889.785,86	1.208.212,15	<b>93.097.998,01</b>
	Eindbedrag	93.882.356,16	1.326.315,27	<b>95.208.671,43</b>
Gemengde projecten	Aantal opleveringen	24	0	<b>24</b>
	Bestelbedrag	99.596.468,61	0	<b>99.956.468,61</b>
	Eindbedrag	102.354.257,50	0	<b>102.354.257,50</b>
Totaal	Aantal opleveringen	230	228	<b>458</b>
	Bestelbedrag	408.294.222,09	163.843.490,84	<b>572.137.712,93</b>
	Eindbedrag	418.509.873,69	175.664.166,43	<b>594.174.040,12</b>

### GEGUNDE WONINGEN PER JAAR EN PER PROVINCIE

		2011	2012	2013	2014
Huursector	Antwerpen	308	817	804	494
	Limburg	155	192	264	289
	Oost-Vlaanderen	233	584	647	597
	Vlaams-Brabant	306	302	293	417
	West-Vlaanderen	570	353	447	215
<b>Totaal</b>		<b>1572</b>	<b>2248</b>	<b>2455</b>	<b>2012</b>
Koopsector	Antwerpen	182	183	186	342
	Limburg	131	143	220	199
	Oost-Vlaanderen	81	241	196	118
	Vlaams-Brabant	74	132	185	59
	West-Vlaanderen	125	137	150	141
<b>Totaal</b>		<b>593</b>	<b>836</b>	<b>937</b>	<b>859</b>

## Vrijwillige invulling sociale last: de semi-dadingen

De zogenaamde semi-dadingen zijn een oplossing voor de verdere vrijwillige ontwikkeling van sociale woningbouwprojecten door private ontwikkelaars. Dit geldt enkel voor projecten die al opgestart waren vóór de vernietiging van de sociale last. Het gaat over een uitdovende regeling met een welomschreven kader.

De dossiers 'uitvoering in natura' die ten laatste op 7 november 2013 een deelattest nr. 1 van de VMSW ontvingen, komen in aanmerking voor het afsluiten van twee overeenkomsten:

### 1 Vaststellingsovereenkomst

De initiatiefnemer, een sociale huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Gewest sluiten de vaststellingsovereenkomst. Ze sluiten deze overeenkomst 'per slot van alle rekeningen'.

### 2 Koop-verkoopovereenkomst

De initiatiefnemer en een sociale huisvestingsmaatschappij sluiten de koop-verkoopovereenkomst voor de aankoop van de sociale woningen. De VMSW is hierbij geen partij.

De beide overeenkomsten worden op hetzelfde moment gesloten, omdat ze aan elkaar gekoppeld zijn. Het niet-naleven van de vaststellingsovereenkomst heeft de ontbinding van de koop-verkoopovereenkomst tot gevolg.

Deze aankopen worden gefinancierd als 'aankoop nieuwe woningen'. Zo kan een koop-verkoopzekerheid gegeven worden vóór de realisatie van de woningen, mits de conformiteit aan het kwaliteitskader sociale huisvesting na de uitvoering van de werken. Dit is een noodzakelijke vereiste om tot de effectieve aankoop te komen via het verlijden van de akte.

De initiatiefnemers kunnen de dossiers (huur-en/of koopwoningen) die aan de voorwaarden voldoen op vrijwillige basis indienen.

Als een initiatiefnemer en een sociale woonorganisatie samen bereid zijn om de twee overeenkomsten te sluiten, nemen zij contact op

met de VMSW voor het vastleggen van een overlegmoment. In 2014 organiseerde de VMSW een dertigtal overlegmomenten in samenwerking met Wonen-Vlaanderen.

## Eerste jaar programmeren via de beoordelingscommissie

Op 1 januari 2014 is de VMSW gestart met de nieuwe procedure voor het programmeren van sociale woningbouw en de infrastructuur. Het nieuwe Procedurebesluit Wonen en - vooral - het MB met het beleidskader en de prioriteiten, voorzien verschillende stappen voor een gesubsidieerde financiering. De belangrijkste vernieuwing is de invoering van periodieke beoordelingscommissies (BeCo's), die bestaat uit vertegenwoordigers van de VMSW, Wonen-Vlaanderen, VVH, VLEM, VVSG en het Vlaams Woningfonds.

De beoordelingscommissie beslist om dossiers op de Meerjarenplanning (MJP) en de Korte Termijnplanning (KTP) op te nemen. Om een continuïteit in het dossierverloop maximaal te garanderen, zijn er in 2014 - naast de 3 verplichte BeCo's - nog 2 extra BeCo's georganiseerd. Dit was nodig om de toevloed aan dossiers tijdig geprogrammeerd en gefinancierd te krijgen.

Het volledig vernieuwde programma-tieproces vergde een fundamentele aanpassing in de werking van de VMSW (ICT, programmatie, afstemming met projectproces, ...). De VMSW is erin geslaagd om de beoordelingscommissies goed te organiseren met de nodige organisatorische verbeteringen.

In 2015 komt er een evaluatie van het programma-tieproces en van de werking van de beoordelingscommissie.

## Woningen in beheer van sociale verhuurkantoren

Een SVK huurt woningen op de private huurmarkt om ze vervolgens 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.

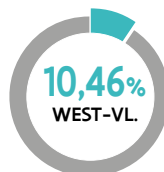
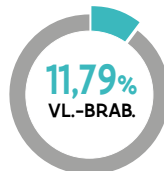
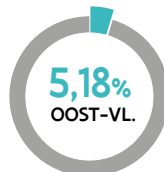
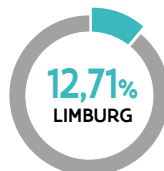
### 10,92% meer woningen in beheer

De 48 erkende SVK's hadden eind 2014 in totaal 7792 woningen in beheer. Dit is een stijging van 10,92% tegenover 2013. Toen hadden de SVK's 7025 woningen in beheer. De provincie Antwerpen kende de grootste stijging, namelijk 14,14%.

### SVK-woningen in 281 Vlaamse gemeenten

In 2014 waren de SVK's in 281 (van de 308) Vlaamse gemeenten actief. Dit zijn 10 gemeenten meer dan in 2013. Er kwamen 12 gemeenten bij: Bertem, Bree, Haaltert, Halen, Herk-De-Stad, Herselt, Hoegaarden, Kinrooi, Lede, Machelen, Waasmunster en Zelzate. In twee gemeenten, Waarschoot en Zwalm, zijn er sinds 2014 geen SVK-woningen meer.

### WONINGGROEI SVK'S PER PROVINCIE



#### Nieuwbouw

Nieuwbouw van 12 huurappartementen aan de Oude Veurnestraat in leper van SHM Ons Onderdak. Ontwerp: Vyvey en partners.

## Lancering Bouwtechnisch Bestek Woningbouw

De VMSW lanceerde een nieuwe versie van het technisch bestek voor opdrachtgevers en ontwerpers van sociale woonprojecten.

De opvolger van de B2005 heet Bouwtechnisch Bestek Woningbouw. De nieuwe benaming wijst op een belangrijke verandering: het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw is geen verwijsbestek meer, maar een dynamisch modelbestek dat sneller kan inspelen op nieuwe technieken en veranderende regelgeving en dat nog gebruiksvriendelijker is.

Voor alle sociale woonprojecten waarvan de VMSW het voorontwerp na 1 september 2014 goedkeurt, wordt het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw gebruikt. De B2005 blijft nog online beschikbaar voor lopende projecten.

## Opstart herwerking C2008, leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen

De VMSW startte in 2014 een project op voor de vernieuwing van de C2008. Deze VMSW-handleiding bevat kwaliteitseisen, schema's, planvoorbeelden, prijs- en oppervlakenormen, prestatievoorschriften en aanbevelingen voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen.

De VMSW deed op 11 februari 2014 een beroep op de ervaring van architecten en technisch verantwoordelijken die betrokken zijn bij de opvolging van bouwprojecten bij SHM's. In vijf verschillende workshops brainstormden 25 SHM-medewerkers en 21 VMSW'ers over verschillende thema's:

- planopvatting private delen: daglokalen
- planopvatting private delen: nachtllokalen
- oriëntatie en daglichttoetreding
- bebouwingstypologie en planopvatting collectieve delen
- aanpasbaar en aangepast bouwen

Die input wordt verder uitgewerkt in interne werkgroepen met sectorarchitecten van de VMSW.



### Nieuwbouw

Nieuwbouw van 12 sociale woonegelegenheden aan de Rivierstraat in Lier van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting. Ontwerp: ar.2 architectenbureau.

# 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 2014 werden 2759 woningen opgeleverd met een renovatie voor een eindbedrag van 155.150.367 euro (exclusief erelonen, btw). Dit zijn de woningen waarvan de kostprijs voor de renovatie hoger is dan 10.000 euro per woning.

RENOVATIE SOCIAAL PATRIMONIUM					
Aantal woningen	2010	2011	2012	2013	2014
Voorontwerp	3038	2275	2937	2483	2070
Gunning	1926	2720	2584	2168	2195
Oplevering	2294	2197	1907	1873	2759
Aantal projecten	2010	2011	2012	2013	2014
Voorontwerp	76	95	92	76	94
Gunning	81	77	82	81	88
Oplevering	65	65	79	66	86
Totale kostprijs	2010	2011	2012	2013	2014
Voorontwerp	125.350.622	149.775.513	183.954.667	124.309.666	101.269.005
Gunning	77.082.375	127.333.398	147.448.517	132.793.368	102.783.533
Oplevering	97.555.578	89.434.044	90.425.122	98.270.104	155.150.367

## Energiebesparende maatregelen: REG- en VKF-premies

SHM's die renoveren of energiebesparende maatregelen uitvoeren, kunnen twee soorten premies aanvragen bij de VMSW.

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 groene energie gebruiken in sociale huurwoningen. De Vlaamse overheid stelde dit bedrag ter beschikking met het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 (BS 13.01.2012). De subsidie is bedoeld als een stimulant om enkel glas en verouderde individuele verwarmingssystemen te vervangen, bestaande collectieve verwarmingsinstallaties in bestaande huurwoningen te vervangen en zonneboilers en warmtepompen in bestaande en nieuw te bouwen huurwoningen en -appartementen te plaatsen. Sinds 2014 kan de premie ook aangevraagd worden voor na-isolatie van spouwen, daken en vloeren en het aanbrengen van buitengevelisolatie.

Eind 2013 werd uit het Vlaams Klimaatfonds een budget van 7,8 miljoen euro overgemaakt aan de VMSW voor verhoogde premies bij een 'grondige

energetische renovatie van woningen (appartementen en huizengroepen) met collectieve voorzieningen voor thermisch comfort'. Om in aanmerking te komen voor een VKF-premie (Vlaams Klimaatfonds) moeten minstens twee REG-maatregelen tegelijk worden uitgevoerd in een gebouw met collectieve verwarming. Na de werken moet het gebouw beantwoorden aan de doelstellingen van het energierenovatieprogramma (ERP 2020): dubbel glas, dakisolatie en hoogrendementsverwarming.

De beschikbare budgetten voor beide premies werden verdeeld per provincie via de resultaten van de patrimoniumenquête van 2010 en de ERP 2020-doelstellingen.

In 2014 werden 296 aanvragen voor REG-premies goedgekeurd om condenserende ketels in 1773 bestaande huurwoningen te plaatsen. Voor 1675 woningen werden subsidies uitgekeerd om hoogrendement raamsystemen te installeren. Het grootste aandeel van de aanvragen dient om enkel glas en oude ketels te vervangen en om daken te isoleren. Na drie jaar is 40% van het beschikbare budget voor REG-premies gebruikt.

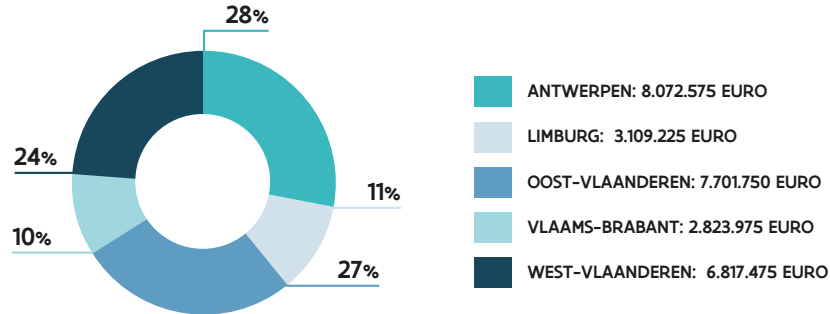
Het budget dat de VMSW eind 2013 vanuit het Vlaams Klimaatfonds kreeg toegewezen, was eind 2014 nog volledig beschikbaar.



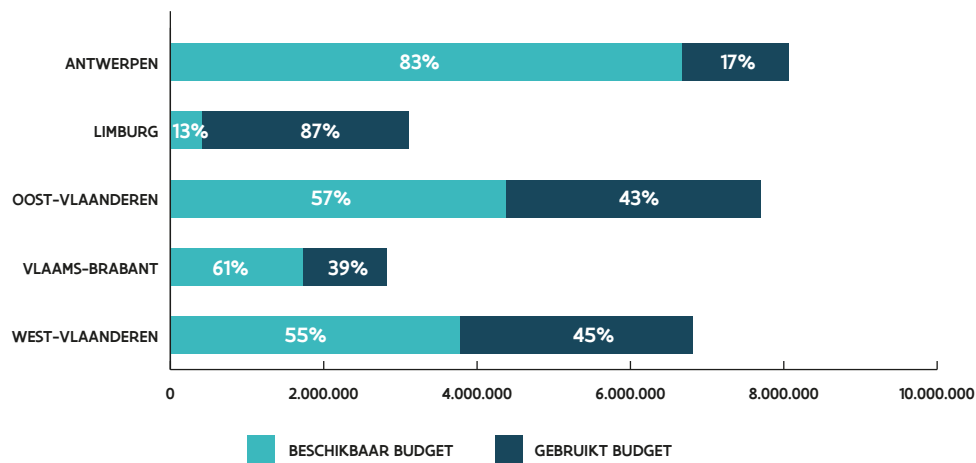
### Renovatie

Renovatie van buitenschrijnwerk, keukens en ventilatie aan 38 huurwoningen aan de Oude Arendonksebaan/Veldbloemstraat in Oud-Turnhout van SHM DE ARK. Ontwerp: Architectenvereniging G.R.O.T.

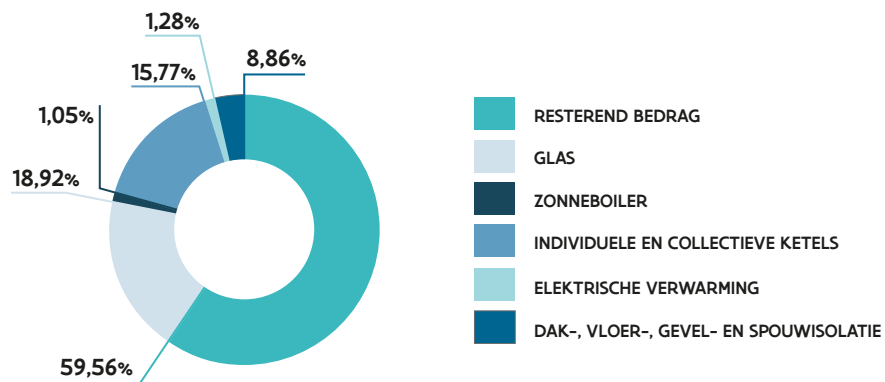
## VERDELING BESCHIKBAAR REG-SUBSIDIEBUDGET PER PROVINCIE



## BESCHIKBAAR EN GEBRUIKT BUDGET REG-PREMIES – STAND VAN ZAKEN OP 31.12.2014



## GEBRUIKT BUDGET PER MAATREGEL VAN REG – STAND VAN ZAKEN OP 31.12.2014





### Nieuwbouw

Nieuwbouw van 4 sociale huurwoningen aan de Sint-Laureinsstraat in Westende van Woonmaatschappij IJzer en Zee. Ontwerp: WAB, Architecten Wylein en Partners.

## Tevredenheidsenquête

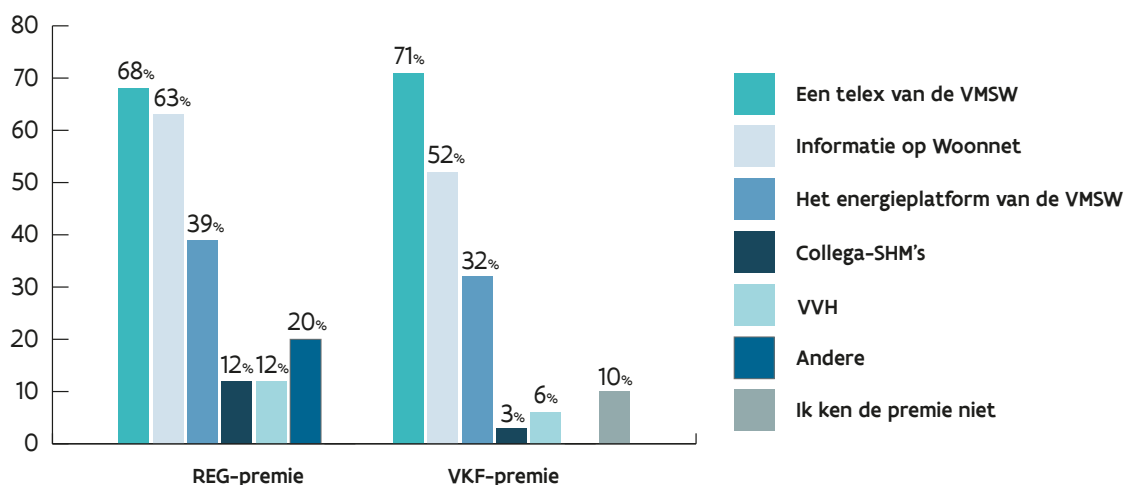
Om het aanbod van de premies beter af te stemmen op de noden van de sector, organiseerde de VMSW eind 2014 een tevredenheidsenquête over de premies. 41 SHM-medewerkers vulden de bevraging in.

Uit de resultaten blijkt dat de SHM's zeer goed op de hoogte zijn van het aanbod voor REG-premies. Bij de VKF-premies is er nog ruimte voor verbetering.

Over de ervaring bij de aanvraag van de REG-premie is de meerderheid positief. De vlotte behandeling is een terugkerend antwoord, maar een aantal deelnemers stelt ook dat de procedure complex is en veel papierwerk vraagt.

Volgens de enquête komt de lage respons op VKF-premies vooral door de strenge voorwaarden. Veel projecten komen niet in aanmerking omdat er geen collectieve verwarming werd geplaatst of omdat het gaat om maatregelen die via afzonderlijke gunningen werden uitgevoerd. Ook zijn grondige renovatieprojecten complexer en vragen ze tijd.

## VIA WELK KANAAL KENT U DE ENERGIEPREMIES?





## Patrimoniumenquête

Eind 2014 vond een nieuwe patrimoniumbevraging plaats om de energetische toestand van het sociale huurpatrimonium in kaart te brengen. De resultaten tonen een vooruitgang tegenover de toestand bij de eerste bevraging in 2010.

### Belangrijke vooruitgang geboekt

De VMSW toont de evolutie voor de drie hoofddoelstellingen van het energierenovatieprogramma (ERP 2020): alle woningen moeten voorzien zijn van dakisolatie, enkele beglazing moet verdwijnen en de woningen moeten verwarmd worden met een performante verwarmingsinstallatie.

Op alle niveaus is een belangrijke vooruitgang geboekt. Het meest uitgesproken is de daling

van het aantal ééngezinshuizen zonder dakisolatie. Dit aandeel bedroeg in 2010 nog 38% en is intussen bijna gehalveerd tot 20% in 2014: dit zijn 15.000 huizen waarin nu dakisolatie aanwezig is. De acties van Eandis met extra premies voor dakisolatie, zorgden duidelijk voor een extra stimulans.

De woningen met het meeste ERP-gebreken zijn de oudste woningen: een totaalrenovatie of vervangingsbouw dringt zich hier meestal op.

Het grootste volume van woningen met een tot twee gebreken is de grote groep woningen gebouwd in de periode '70-'80. Een gedeelte kan met beperkte kosten (quick-wins, deelrenovaties) op een hoger peil worden getild. Om bouwfysische of andere redenen (koudebruggen, brandveiligheid) kan een vervangingsbouw op het voorplan komen.

#### STAND VAN ZAKEN ERP-CRITERIA

Huurpatrimonium 2010	Aantal woningen	Aantal huizen	Aantal appartementen
Dubbel glas / dakisolatie / cv	51,8%	44,4%	60,0%
Eén of meerdere knelpunten	48,2%	55,6%	40,0%
Enkele beglazing	22,6%	27,2%	17,6%
Geen dakisolatie	27,6%	37,9%	16,2%
Geen cv / elektrisch	20,0%	21,2%	18,8%
Huurpatrimonium 2014	Aantal woningen	Aantal huizen	Aantal appartementen
Dubbel glas / dakisolatie / cv	66,5%	62,9%	70,3%
Eén of meerdere knelpunten	33,5%	37,1%	29,7%
Enkele beglazing	14,5%	17,0%	12,0%
Geen dakisolatie	16,8%	22,3%	11,1%
Geen cv / elektrisch	14,9%	14,8%	15,1%
Verschillen 2010-2014	Aantal woningen	Aantal huizen	Aantal appartementen
Dubbel glas / dakisolatie / cv	15%	19%	10%
Eén of meerdere knelpunten	-15%	-19%	-10%
Enkele beglazing	-8%	-10%	-6%
Geen dakisolatie	-11%	-16%	-5%
Geen cv / elektrisch	-5%	-6%	-4%

# INNOVATIEVE FORMULES EN PILOOTPROJECTEN

---

De VMSW ontwikkelt formules om de samenwerking tussen de sociale huisvestingssector en de private bouwwereld te stimuleren. In 2014 startte een nieuwe Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO nr. 9). Ook bij de Design & Build voor kleine en grote percelen was er een voortgang.

## Design & Build voor kleine percelen

### Oplossing voor kleine gronden

De VMSW ontwikkelde deze Design & Build om gemakkelijk op kleinere gronddelen sociale woningen te kunnen bouwen. Het cascadesysteem uit het Grond- en Pandendecreet verplichtte de VMSW om kleinere percelen of een klein aantal bouwpercelen op te kopen en binnen de vijf jaar te bebouwen, als de lokale SHM's die niet wilden aankopen. Eind 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof de sociale lasten met dit cascadesysteem.

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. De bieding moet daarom zo transparant mogelijk zijn, zodat de zekerheid van prijs gegarandeerd is.

### Proefproject in West-Vlaanderen

Het eerste proefproject startte in West-Vlaanderen. Drie inschrijvers stelden zich kandidaat en hadden een aanvaardbaar dossier. Alle drie werden ze na een selectieprocedure tot de gunningsprocedure toegelaten, met ontwerpen prijsvoorstellen op een locatie in Kuurne. De jury voor de Design & Build West-Vlaanderen besliste om de procedure te gunnen aan Bouwonderneming Damman. Zij diende een degelijk ontwerp in tegen een erg voordelige prijs. Bouwonderneming Damman ontwikkelt de komende drie jaar (verlengbaar tot 4 jaar) het project op de eerste projectgrond in Kuurne en op drie andere gronden van de VMSW. De bouwonderneming kan ook onderhandelen met de West-Vlaamse SHM's om op hun voorstel op andere locaties te bouwen.

### Toekomst Design & Build

De VMSW besliste om de Design & Build voor kleine percelen toe te passen in de andere provincies. De VMSW start in 2015 en 2016 in de vier andere provincies een Design & Build op. Eerst is Limburg aan de beurt en daarna de andere provincies.

## Design & Build voor grote percelen

### Woningen en infrastructuur op grotere terreinen

De VMSW ontwierp deze Design & Build om voor grotere terreinen het ontwerp en de bouw van woningen en infrastructuur geïntegreerd te laten verlopen.

De Design & Build verloopt via een beperkte offertevraag met selectie- en gunningsfase (zoals bij de Design & Build voor kleine percelen).

### Proefproject in Londerzeel

De Design & Build voor grote percelen werd in 2014 verder ontwikkeld in het proefproject 'ARGO site' in Londerzeel. De VMSW werkt samen met de gemeente Londerzeel, de SHM Providentia en Vlabinvest aan het eisenprogramma, het lastenboek en de noodzakelijke formele overeenkomst (met organisatorische en financiële afspraken). De opdracht zou in 2015 gepubliceerd worden.



## Twee lopende 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.

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 met de betrokken SHM

### Fase 1 van CBO Nr. 9

In april 2014 startte de CBO-procedure Nr. 9. Het budget voor deze onderhandelingsprocedure is 60 miljoen euro. Dit is meer dan een verdubbeling tegenover de vorige CBO-procedures. 54 SHM's namen deel aan deze procedure.

De kandidaturen en sitevoorstellen konden worden ingediend tot 15 oktober 2014. De VMSW ontving 35 sitevoorstellen, ingediend door 18 kandidaten. In deze CBO Nr. 9 werden driemaal meer sitevoorstellen ingediend dan in de vorige CBO HUUR nr. 8.

### Fase 3 van CBO HUUR Nr. 8

Voor de CBO HUUR Nr. 8 is een budget voorzien van 25 miljoen euro. Fase 1 en de opening bieding van fase 2 vonden plaats in 2013. De beoordeling van fase 2 en het al dan niet toelaten tot de derde fase vond plaats in 2014.

De plaatselijke SHM onderhandelt in fase 3 met de aangeduide inschrijver over de prijs, de architecturale en stedenbouwkundige waarde, de technische kwaliteit en de uitvoeringstermijn van de offerte. Dat gebeurt via de bevindingen van de gemengde technische commissie. Hierna vraagt de SHM de inschrijver om een definitief uitvoeringsdossier op te maken. Nadat de VMSW het uitvoeringsdossier op het einde van fase 3 gunstig adviseert en de inschrijver de stedenbouwkundige vergunning verkrijgt, koopt de SHM de grond aan en gunt ze het werk aan de gekozen inschrijver.

De jury rangschikte vier van de vijf projecten gunstig. Zij worden toegelaten tot fase 3 van de onderhandelingsprocedure en dienen in 2015 het definitieve uitvoeringsdossier in (na onderhandeling met de lokale SHM).

CBO  
HUUR  
Nr. 8

#### CBO-PROJECTEN UIT DE DERDE FASE MET EEN GOEDGEKEURD UITVOERINGSDOSSIER

Initiatiefnemer	Project	Aantal woningen	Definitieve grondprijs	Definitieve opbouwprijs
Durabrik NV.	Voldersstraat - DENTERGEM	21	542.500 euro	2.500.000 euro
Durabrik NV.	Baljuwstraat - DENTERGEM	17	361.200 euro	1.925.500 euro
Sibomat NV.	Voetbalplein Vilsterbron - BORGLOON	20	887.500 euro	2.991.752 euro
Elpers NV.	Heirbaan - OPWIJK	21	769.600 euro	1.980.955 euro
<b>Totaal</b>			<b>2.650.800 euro</b>	<b>9.398.207 euro</b>
<b>Totaal Grond + Bouw</b>			<b>11.959.007 euro</b>	

## Erfgoedwaarde van sociale huisvesting in kaart

De VMSW en het agentschap Onroerend Erfgoed sloten in 2011 een samenwerkingsovereenkomst, om de erfgoedwaarde van het sociaal huurpatrimonium in kaart te brengen. Eind 2012 rondde het onderzoeksteam de eerste fase van het onderzoek af. Ze werkten de onderzoeksmethodiek uit en voerden een desktop-onderzoek op basis van plannen, foto's, ...

De tweede fase van het onderzoek startte in 2013 en resulteerde eind 2014 in een wetenschappelijk onderbouwde voorlopige lijst van panden en wijken met erfgoedwaarde. De selectie wordt toegelicht en gekaderd in een rapport. In deze tweede fase raadpleegde het agentschap Onroerend Erfgoed de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen en legde ze terreinbezoeken af. Daarnaast voerde het team bijkomend literatuur- en archiefonderzoek.

### 18% sociale woningbouw van 1985 heeft erfgoedwaarde

In totaal werden 1982 sites onderzocht: 1548 sites voor het onderzoekscorpus 'sociale woningbouw voor 1985' en 344 sites voor het onderzoekstraject 'herbestemmingen en aankopen'.

Van de sociale woningbouw voor 1985 (1548 sites) werd uiteindelijk aan 274 sites of 18% erfgoedwaarde toegekend. Hiervan zijn al zes sites beschermd en 127 sites zijn al opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. 141 sites of 9% werden bijkomend geselecteerd.

Van de herbestemmingen en aankopen hebben 97 van de 344 sites (of 28%) al een erkend erfgoedstatuut (bescherming of vaststelling). 15 sites (of 4%) werden bijkomend geselecteerd.

De 274 geselecteerde sites kunnen verder geanalyseerd worden op periode, thema of type, plaats en huisvestingsmaatschappij. Hiervoor is een kader uitgewerkt met thema's die samen het verhaal van de sociale woningbouw vertellen:

- Eerste initiatieven voor betere arbeidershuisvesting en sociale woningbouw (1850-1914)
- De tuinwijkgedachte (1919-1926)
- De personeelswijken van de mijnen, landbouwkolonies en strafinstellingen (1910-1960)
- Stedelijke appartementsgebouwen (1919-1950)
- Arbeidersrijhuizen (1925-1940)
- Bouwen voor het volk: semi-landelijke wijken in de jaren 1950-1960
- CIAM-gedachte (1945-1974)
- Dens laagbouwwijken: wonen in een 'tapijtwijk'
- De woonerfgedachte: de 'terugkeer' van de stad, dorp en straat vanaf 1975
- Suburbane verkavelingswijken, jaren zeventig

### Fase 3: verder onderzoek van geselecteerde sites

In fase 3 (januari 2015 - augustus 2016) zullen de geselecteerde woninggroepen (wijken) nauwer worden afgebakend, onderzocht en beschreven. Ook het thematisch-typologisch kader wordt verfijnd. Terreinbezoeken van de geselecteerde sites worden uitgevoerd voor een 'full recording'. Voor elke geselecteerde wijk wordt een historische beschrijving gemaakt met aanduiding van de erfgoedwaarde.

In fase 3 wordt ten slotte een geschikte benadering voor grote gehelen met vooral stedenbouwkundige waarde ontwikkeld. Een evaluatie van het patrimonium wordt per thema of type uitgewerkt, zodat die breder toepasbaar is dan voor de geselecteerde wijken.

Fase 3 kan nog leiden tot een aangepaste versie van de lijst, voorgesteld na fase 2 van het onderzoek.

# GROND- EN INFRASTRUCTUURAAANLEG

De VMSW kocht in 2014 twee gronden aan in het kader van het Grond- en Pandenbeleid. De VMSW was ook opdrachtgever van infrastructuurwerken: 78 infrastructuurwerken werden goedgekeurd en toegewezen, 64 voorlopig opgeleverd.

## Grondaankopen

Verkavelaars en bouwheren waren verplicht om binnen bepaalde soorten van verkavelings- of bouwprojecten zelf sociale woningbouw te voorzien of grond te verkopen aan een sociale woonorganisatie. Dit gold tot de vernietiging van bepaalde delen van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Als zij kozen voor een grondverkoop, moesten zij de gronden eerst aanbieden aan de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Wou de SHM of een andere sociale woonorganisatie niet aankopen, was de VMSW verplicht om de grond aan te kopen.

In dat kader verwierf de VMSW in 2014 grond in twee projectgebieden: een verkaveling in Kapelle-op-den-Bos en een in Kuurne (Kasteelstraat/ Kattestraat).

Het Grondwettelijk Hof heeft eind 2013 een aantal bepalingen van het Decreet Grond- en Pandenbeleid vernietigd. Hierdoor is de wettelijke grondslag voor het opleggen van nieuwe sociale lasten verdwenen en hebben de al opgelegde sociale lasten en de uitvoeringswijzen ervan nooit bestaan. Over de concrete juridische draagwijdte van dit arrest is geen duidelijkheid.

### OVERZICHT VAN DE VERPLICHTE GRONDAANKOPEN

Provincie	Gemeente	Locatie	Opp (m <sup>2</sup> )	te realiseren woningen
Vlaams-Brabant	OUD-HEVERLEE	Dassenstraat	788,00	2
West-Vlaanderen	OOSTKAMP	Proosdijstraat (Hertsberge)	339,00	1
Oost-Vlaanderen	GENT	Antoon Catriestraat (Drongen)	641,00	2
West-Vlaanderen	KUURNE	Bondgenotenlaan	2571,00	9
Limburg	OVERPELT	Snoepluststraat	1450,00	5
Vlaams-Brabant	AARSCHOT	Pastoor Dergentstraat	592,00	2
Antwerpen	AARTSELAAR	Buerstedelei	404,14	2
Oost-Vlaanderen	MALDEGEM	Aardenburgkalseide	775,00	2
West-Vlaanderen	OOSTKAMP	Liemaetestraat (Ruddervoorde)	832,21	1
West-Vlaanderen	LENDELEDE	Kloostertuin, Heulsestraat	469,00	2
Vlaams-Brabant	KAPELLE-OP-DEN-BOS	Molenstraat	918,00	3
West-Vlaanderen	KUURNE	Kattestraat / Kasteelstraat	689,00	3
Antwerpen	BEERSE	Engstraat (Vlimmeren)	548,00	2
Totaal			11.016,35	39

## Rollend Grondfonds

In de schoot van de VMSW is een apart financieringsfonds, het Rollend Grondfonds, gecreëerd. Hiervoor zorgde het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012, dat op 1 april 2012 in werking trad.

### Voor welke gronden?

Het fonds stelt extra financiële middelen ter beschikking om onroerende goederen te verwerven in gebieden waar de grondprijzen hoog zijn. Dit is het werkgebied van Vlabinvest (39 gemeenten in de Vlaamse Rand) en andere gemeenten waar de gemiddelde grondprijs per vierkante meter het hoogst is. De Vlaamse Regering legde een overzicht van die gemeenten vast, dat om de twee jaar geactualiseerd wordt.

De VMSW koopt (op vraag van een SHM of een gemeente) gronden via het fonds en verkoopt die door of geeft de gronden in erfpacht aan de betrokken initiatiefnemer, om er een bouwproject te realiseren. Voor een grond in het

werkgebied van Vlabinvest gelden de doelstellingen en de criteria van de Vlabinvestregeling. Voor een grond buiten het Vlabinvestgebied gelden een aantal strikte voorwaarden, zoals dat het om een grootschalig project met een gemengde bestemming (sociaal en niet-sociaal) moet gaan.

### Ontwikkeling van de aangekochte gronden

In 2014 was nog geen enkele grond in ontwikkeling. Voor de aangekochte gronden is er wel overleg met de betrokkenen en werd al een ontwerper infrastructuur en architect aangesteld, of is dit voorzien in de nabije toekomst. Voor een aantal gronden startte archeologisch (voor-)onderzoek, of is het onderzoek al uitgevoerd.

### Evaluatie Rollend Grondfonds

De beleidsnota Wonen 2014-2019 vermeldt de evaluatie van het Rollend Grondfonds. Deze evaluatie is voorzien voor de eerste helft van 2015.

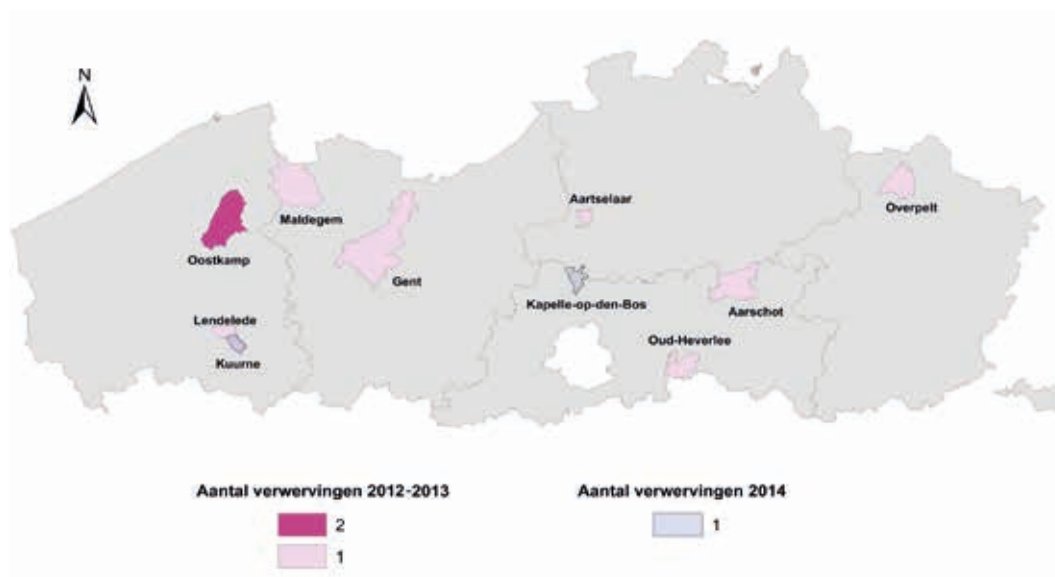


#### Nieuwbouw

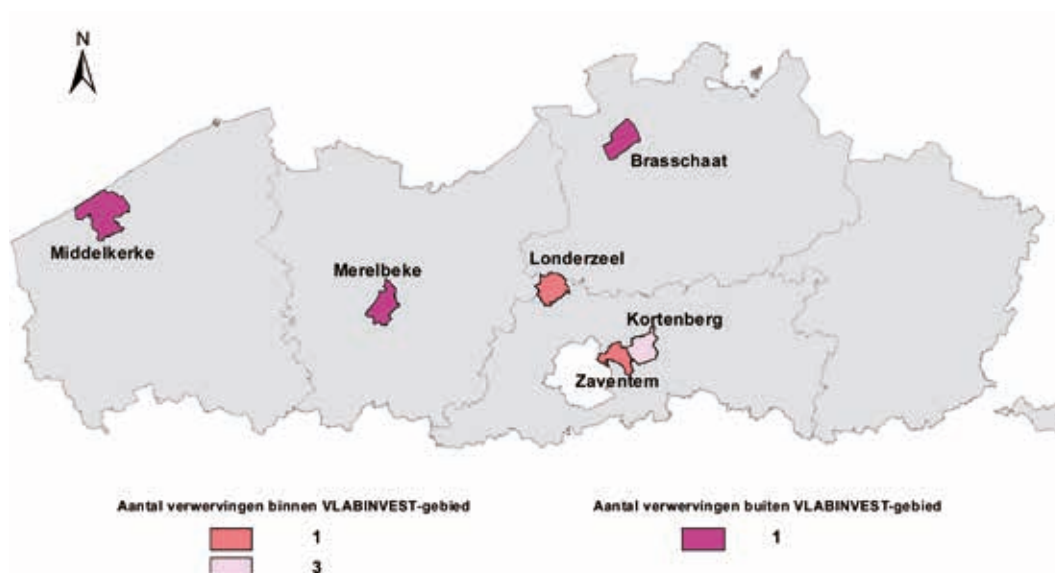
Nieuwbouw van 34 huur- en 30 sociale koopwoningen aan de Jef Ulburghsstraat in Genk van SHM Nieuw Dak i.s.m. SHM Landwaarts. Ontwerp: WIT architectenvereniging.

## Grondaankopen VMSW in kaart gebracht

### AANKOPEN VIA HET GROND- EN PANDENBELEID



### AANKOPEN VIA HET ROLLEND GRONDFONDS





## Infrastructuuraanleg

### 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
- aanpassingswerken aan de woonomgeving
- de wegen-, riolerings- en omgevingswerken

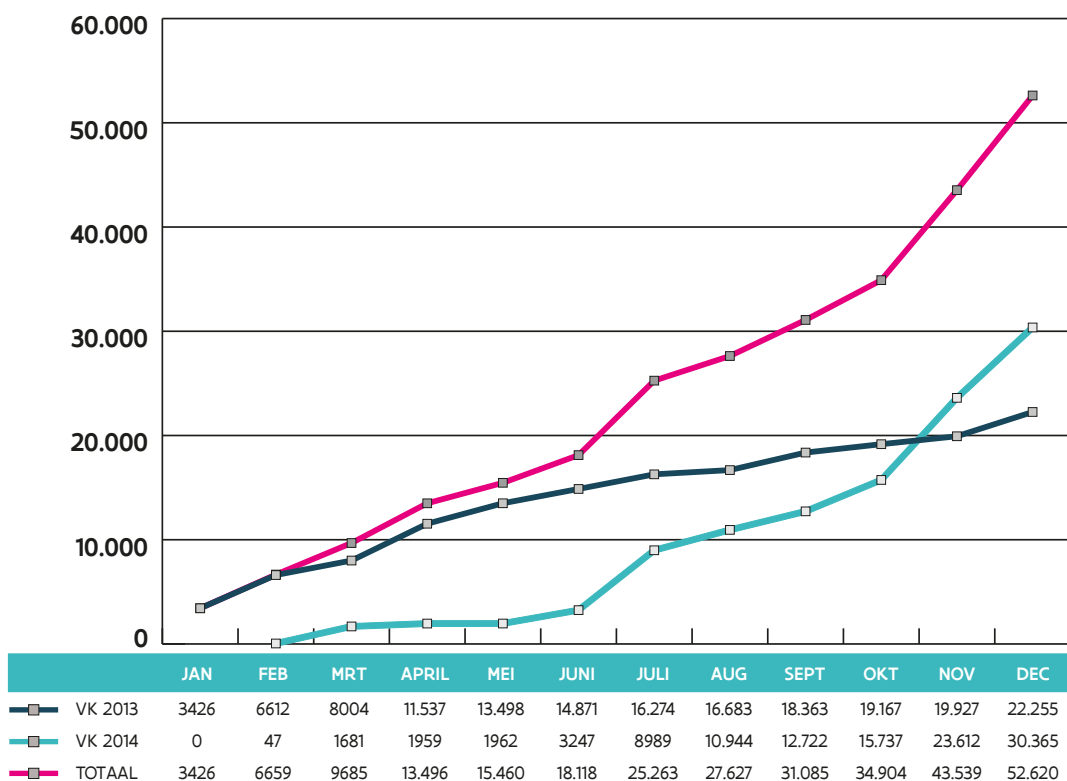
In 2014 werd 52,62 miljoen euro gebruikt. Dit is een stijging met 39,35% tegenover 2013 (toen was het 37,76 miljoen euro).



#### Nieuwbouw

Nieuwbouw van 12 koopwoningen met carport aan de Vlashaard in Deinzee van Kleine Landeigendom Het Volk. Ontwerp: AnD architecten.

### STAND BUDGETTOEWIJZINGEN SSI (IN 1000 EURO)



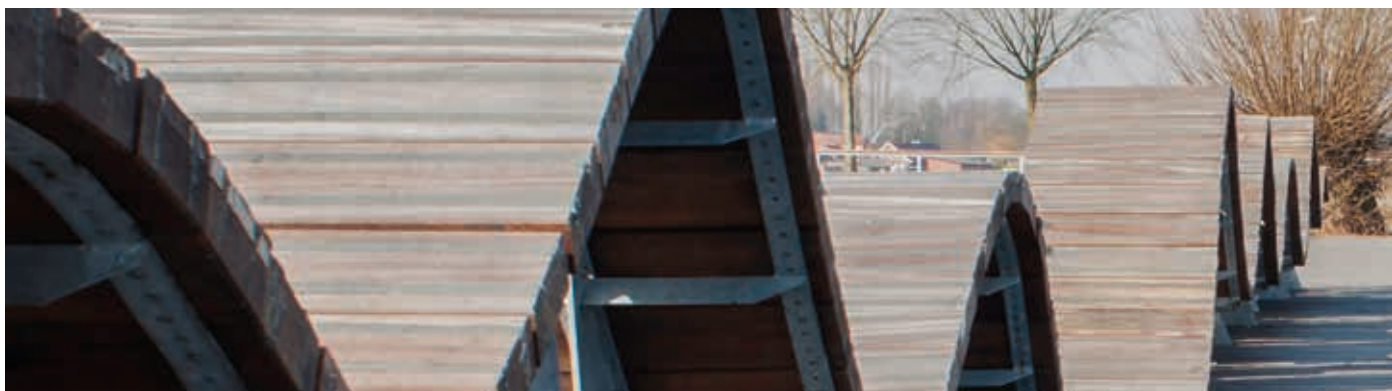
## Aanbestedingen

In 2014 werden 78 wegen- riolerings- en/of omgevingswerken goedgekeurd en toegewezen. Dit zijn zowel de subsidie als de tenlasteneming dossiers. Deze projecten omvatten de infrastructuur aanleg voor 4169 sociale woningen en kavels.

- Wegen-, riolerings- en omgevingswerken bij 2678 sociale woningen en kavels.
- Omgevingswerken, zoals voetpaden en groenaanleg, bij 525 sociale woningen en kavels.
- Wegen- en rioleringswerken bij 966 sociale woningen en kavels.

### TOEWIJZINGEN NA AANBESTEDING

Type	Provincie	Aantal projecten	Bedrag aanbesteding	Aantal woningen
SSI - Wegen, riolen en omgevingswerken				
	Antwerpen	17	17.076.323	1580
	Limburg	6	3.704.725	204
	Oost-Vlaanderen	8	2.263.325	182
	Vlaams-Brabant	12	8.513.032	445
	West-Vlaanderen	14	5.888.893	267
SSI - Omgevingswerken				
	Limburg	3	620.079	160
	Oost-Vlaanderen	3	317.202	109
	Vlaams-Brabant	3	430.932	85
	West-Vlaanderen	6	2.068.910	171
SSI - Wegen en riolen				
	Antwerpen	1	41.225	749
	Oost-Vlaanderen	4	2.656.418	201
	West-Vlaanderen	1	252.669	16
<b>Algemeen totaal in 2014</b>		<b>78</b>	<b>43.833.733</b>	<b>4169</b>



## Voorlopige opleveringen

Met 64 voorlopig opleverde werken in 2014 is er een lichte daling tegenover 2013 (70). Dit is de voorlopig opgeleverde infrastructuur voor 2511 sociale woningen en kavels.

- Wegen-, riolerings- en omgevingswerken bij 1553 sociale woningen en kavels.
- Omgevingswerken, zoals voetpaden en groenaanleg, bij 751 sociale woningen en kavels.
- Wegen- en rioleringswerken bij 207 sociale woningen en kavels.

### DATUM VOORLOPIGE KEURING

Type	Provincie	Aantal projecten	Bedrag aanbesteding	Aantal woningen
SSI - Wegen, riolen en omgevingswerken				
	Antwerpen	9	5.236.328	312
	Limburg	6	4.037.544	226
	Oost-Vlaanderen	9	4.528.047	333
	Vlaams-Brabant	3	3.107.575	145
	Oost-Vlaanderen	17	8.048.698	537
SSI - Omgevingswerken				
	Antwerpen	1	44.166	72
	Oost-Vlaanderen	8	1.489.756	222
	West-Vlaanderen	7	1.684.270	457
SSI - Wegen en riolen				
	Oost-Vlaanderen	3	1.017.372	106
	West-Vlaanderen	1	1.473.081	101
<b>Algemeen totaal in 2014</b>		<b>64</b>	<b>30.666.837</b>	<b>2511</b>





## Nieuwbouw

Nieuwbouw van 12 koopappartementen  
aan de Salamander/Vlinderstraat in  
Vosselaar van SHM DE ARK.  
Ontwerp: p.ed architecten

**STREVEN NAAR  
FINANCIËLE  
PERFORMANTIE**

# FINANCIËEL BEHEER VMSW

De VMSW leent op de kapitaalmarkt en transformeert dit kapitaal in leningen met verschillende looptijden voor lokale woonactoren, zoals SHM's, gemeenten ...

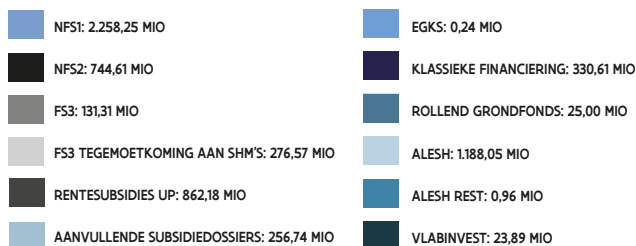
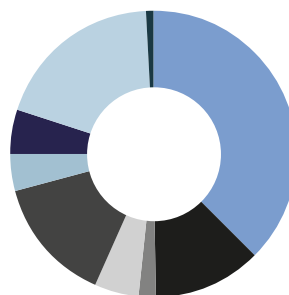
## Nieuwe financieringen afgesloten

De VMSW haalt middelen op bij banken en Europese instellingen die goedkoop krediet geven en ontvangt van de Vlaamse overheid kapitaal- en rentesubsidies, om goedkope financiering voor sociaal wonen mogelijk te maken. Wanneer de begunstigden (zoals SHM's en particulieren) hun kredieten weer aflossen aan de VMSW, worden ook deze geldstromen opgenomen in fondsen. De middelen van de sector die de VMSW beheert, worden ook geïnvesteerd in sociale woonprojecten.

In 2014 heeft de VMSW een recordbedrag aan leningen opgehaald. In totaal werd een bedrag van 1.202.011.000 euro gegund in 2014 voor de financiering van programma's in koop- en de huursector. De effectieve opnames bedroegen 1.097.963.000 euro.

## Uitstaande schuld

Op 31 december 2014 bedroeg de uitstaande schuld 6.105.833.533,37 euro.



### OVERZICHT VAN DE OPNAMES IN DE LAATSTE 3 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

## Middelen voor de eigen werking

De Vlaamse Regering voorziet subsidies voor sociaal wonen. Maar de VMSW ontvangt geen dotaties voor haar eigen werking (wel beperkte bedragen voor het beheer van een paar specifieke fondsen, maar niet voor alle fondsenbeheer). De VMSW kan alleen genieten van subsidies, zoals andere initiatiefnemers, wanneer ze zelf sociale woningen of infrastructuur realiseert. Een gedeelte van de werkingskost mag ze uit een fonds halen waarin initiatiefnemers bijdragen storten, maar dit moet aangevuld worden met andere opbrengsten om de totale werkingskost te dekken.

## Beleggingen van de VMSW

De VMSW had op 31 december 2014 geen uitstaande kortetermijnbeleggingen.

De marktwaarde van de portefeuille obligaties (langetermijnbeleggingen) bedroeg eind december 40,09 miljoen euro. 10,3 miljoen euro was onbeschikbaar, omdat de obligaties in pand waren gegeven (2,8 miljoen euro) of deel uitmaakten van het fonds ALESH (7,5 miljoen euro).

De langetermijnbeleggingen zijn uitsluitend overheidsobligaties, meer bepaald obligaties uitgegeven door de Belgische overheid, de Vlaamse Gemeenschap, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Franse Gemeenschap.

## Start Overlegplatform Sociaal Wonen

In 2014 startte het Overlegplatform Sociaal Wonen. Het overlegplatform is opgericht volgens het besluit van de Vlaamse Regering dat de beheersvergoeding regelt.

In het overlegplatform zijn de sociale woonactoren en de VMSW vertegenwoordigd. De sociale woonactoren krijgen er inspraak in verhouding met hun aandeel in de beheersvergoeding die de VMSW ontvangt. De VVH-directeur Björn Mallants zit het overlegplatform voor.

In het platform informeert de VMSW de sociale woonactoren over haar initiatieven die ze neemt om de dienstverlening te verbeteren, over hoe ze de beheersvergoeding besteedt, over hoe ze het eventuele positieve saldo belegt, ...

Het overlegplatform vergaderde op 8 september en 21 oktober 2014. In de vergaderingen werd onder meer het huishoudelijk reglement opgesteld, het regeerakkoord besproken en de klanttevredenheidsmetingen overlopen. In 2015 zal de VMSW het overleg over haar kerntaken in dit platform organiseren.

## Consolidatie met Vlaanderen in 2014

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

## De VMSW in de Vlaamse begroting

De VMSW is dus geconsolideerd: inkomsten, uitgaven en schulden van de VMSW komen hierdoor mee in de Vlaamse begroting. De uitvoering van de begroting van de VMSW wordt onderdeel van de uitvoering van de Vlaamse begroting.

V or de consolidatie was voor Vlaanderen het tijdstip belangrijk waarop de VMSW een bedrag (bijvoorbeeld een subsidie) van Vlaanderen ontving. Het tijdstip waarop de VMSW die subsidie uitgaf (bijvoorbeeld een betaling aan een sociale huisvestingsmaatschappij), was minder belangrijk. Nu, na de consolidatie, gebeurt de 'uitgave' door de VMSW - en dus ook door Vlaanderen - als de VMSW een betaling uitvoert.

De begroting van de VMSW moet hierdoor nauw opgevolgd worden, met een grondigere voorbereiding en argumentatie dan vroeger. De voortgang van budgetten moet permanent en gedetailleerd onder controle blijven, afgestemd met de begrotingscontroles van de Vlaamse Gemeenschap.

## Wat is ESR?

Nationale rekeningen geven een beeld van de economie van een land. Het Europees Stelsel van nationale en regionale rekeningen (ESR) legt op welke methodologie te gebruiken voor boekhoudregels en goede praktijken. Zo kunnen bedrijven, industrieën, statistieken, ... internationaal vergeleken worden.



### Nieuwbouw

Nieuwbouw van 23 appartementen met bibliotheek, parking, ontmoetingscentrum, kinderopvang en jeugdcomplex aan de Lierslei in Malle. Bouwheer is De Ideale Woning en het ontwerp is van architectenburo Jef Van Oevelen.



# FINANCIËEL BEHEER

## WOONACTOREN

De VMSW werkt als een financieel coördinatiecentrum voor de SHM's. De SHM's hebben hun middelen op rekeningen-courant (vergelijkbaar met een zichtrekening) bij de VMSW staan. De VMSW creëert goedkope leningen voor voornamelijk de SHM's, maar ook voor de 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 440 miljoen euro op hun rekening-courant bij de VMSW, 29 miljoen euro meer dan eind 2013.

### Rekeningen-courant korte en lange termijn

De rekening-courant korte termijn bedraagt 345 miljoen euro, 48 miljoen euro meer dan eind 2013.

Meer dan 80% van deze stijging komt door het recordaantal verkopen van sociale koop- of huurwoningen vóór de wijziging van de woonbonus. De verkoopopbrengsten worden doorge-

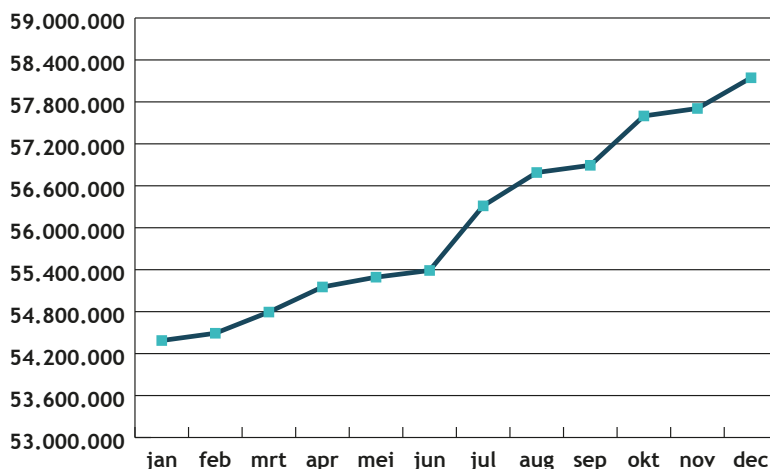
stort op rekening-courant. Er is 70 miljoen meer verkoopopbrengsten geboekt dan in 2013. Hier-tegenover is bijna 28 miljoen euro meer terugbetaald op leningen.

Op 31 december 2014 is de rekening-courant lange termijn gedaald met 19 miljoen euro, omdat de lage rentevoet het beleggen minder interessant maakt. In 2015 zal dus een lager bedrag uitstaan dan in 2014.

### Huurwaarborgen van 64 SHM's in beheer

Het saldo van de rekening-courant huurwaarborgen is gestegen tot 58 miljoen euro. De VMSW beheert nu huurwaarborgen voor 64 SHM's (drie meer dan eind 2013).

#### FONDS HUURWAARBORGEN



## Elektronische betalingsaanvraag vanaf 2014

De VMSW voert via de rekeningen-courant betalingen uit voor de SHM's. De SHM's vragen deze betalingen aan bij de VMSW. De VMSW startte hiervoor in mei 2014 met de elektronische betalingsaanvraag, die de papieren procedure vervangt.

Eind 2014 betaalde al 63% van de SHM's via de elektronische betalingsaanvraag. Het ging over 6175 elektronische betalingsaanvragen in 2014. Na de lancering hield de VMSW een tevredenheidsenquête. De SHM's bleken heel tevreden over de elektronische betalingsaanvraag:

- gebruiksvriendelijkheid scoort 4,3/5
- afhandeling door de VMSW scoort 4/5
- 96% van de gebruikers zou het systeem aanbevelen aan andere SHM's

De elektronische betalingsaanvraag past in de VMSW-strategie om haar dienstverlening via digitalisering te optimaliseren.

De VMSW garandeert het rendement dat voor de huurder behaald moet worden. Tot hiertoe waren er ieder jaar hogere opbrengsten dan het gegarandeerde rendement. Dat surplus wordt verdeeld tussen de deelnemende SHM's en de VMSW na aftrek van een aantal kosten.

### Interesten op rekening-courant

De rentevoeten op de rekeningen-courant hangen af van marktreferenties. De daling van de rentevoeten valt dus te verklaren door de dalende markt.

Ondanks de lage rentevoeten is het bedrag aan interesten gestegen met 4%. Deze stijging komt door het hogere saldo op de gewone rekening-courant. Ook bij de interesten van beleggingen op een jaar is er een verhoging van 45%. Deze stijging komt door het grote verschil tussen de belegging die liep in 2013 en 2014. De belegging in 2013 (die startte op 31 december 2012) was 87 miljoen euro en in 2014 was deze 114,5 miljoen euro (gestart op 31 december 2013).

# 585.000.000

Eind 2014 is het totaalbedrag van de leningen die de VMSW toegekend heeft aan sociale woonactoren ongeveer 6,6 miljard euro. Dit is een stijging van ongeveer 585 miljoen euro tegenover 2013.

## Verstreckte leningen aan woonactoren

### Steeds meer FS3

De FS3-financiering, het huidige financieringssysteem voor de huursector, bestaat uit een marktconforme lening van de VMSW en een tegemoetkoming van de Vlaamse overheid die de last op -1% moet brengen.

Het saldo bij FS3-leningen is gestegen met 364 miljoen euro. Deze verhoging vormt meer dan de helft van de totale stijging aan leningen die toegekend zijn aan de initiatiefnemers. Ook in de toekomst mag een stijging van het saldo FS3 worden verwacht.

De wijziging van de woonbonus had een belangrijke impact op de terugbetaling van leningen. Er gebeurde hierdoor een aantal verkopen (koop- en huurwoningen) aan particulieren. Daardoor betaalden SHM's marktconforme leningen terug waarmee ze de opbouw van woningen gefinancierd hadden. Het saldo terugbetalingen op marktconforme leningen in

de koopsector is 309 miljoen euro in 2014. Dit is 68 miljoen euro meer dan vorig jaar.

De terugbetaling op Alesh-leningen is gestegen met 43 miljoen euro. Deze terugbetalingen zijn vooral gebeurd in het laatste kwartaal van 2014.

### Interesten op leningen

De dalende trend van de ontvangen interesten in de voorgaande jaren is afgebroken. De pro rata rente ligt bijna 2 miljoen euro hoger dan op 31 december 2013.

De overgang van NFS2 naar FS3 speelt hierbij een belangrijke rol: de VMSW verstrekt met FS3 opnieuw rentedragende leningen die op een andere manier financieel draaglijk voor de initiatiefnemers zijn (NFS2-leningen zijn renteloos).

Daarentegen dalen de rentevoeten: de rentevoet op een marktconforme lening van 20 jaar is in het laatste kwartaal gedaald met meer dan één procentpunt. De rentevoet van december 2014 is 2,527% tegenover 3,857% in december 2013. Dit heeft pas een effect op langere termijn.



#### Nieuwbouw

Nieuwbouw van 48 appartementen in Den Beenaertwijk in Sint-Niklaas van de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting. Ontwerp: arQ architectenstudio.

# FINANCIELE ONDERSTEUNING SHM'S

---

De VMSW ondersteunt de SHM's op financieel vlak. Hiervoor biedt de VMSW vier soorten dienstverlening aan:

- opmaak financiële planning (jaarlijks)
- financieel overleg (eenmaal om de vier jaar)
- ondersteuning gebruik financieel planningsmodel (doorlopend)
- begeleiden van SHM's met weinig financiële draagkracht (driemaal per jaar)

## 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.

## 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

## Ondersteuning bij gebruik financieel planningsmodel

In 2014 herwerkte de VMSW het financiële planningsmodel op maat van de SHM's. In het vernieuwde model kan een SHM eenvoudig projecten toevoegen of wijzigen en verschillende soorten simulaties uitvoeren.

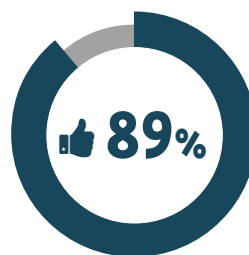
Om de SHM's vertrouwd te maken met het vernieuwde planningsmodel organiseerde de VMSW van oktober 2014 tot februari 2015 wekelijks opleidingssessies. Ook in 2015 gaan er nog opleidingen door.

## Begeleiden van SHM's met weinig financiële draagkracht

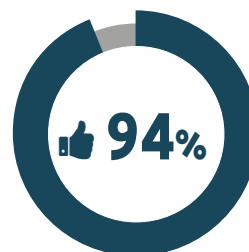
In 2014 volgde de begeleidingscommissie tien SHM's op. Bij zeven van de tien SHM's nam de financiële draagkracht toe. In 2015 worden de SHM's met weinig draagkracht verder opgevolgd.

## SHM'S ZIJN TEVREDEN OVER NIEUWE PLANNINGSTOOL EN OPLEIDING

Zou u de opleiding financiële planning aanbevelen aan uw collega's?



Kunt u de nieuwe planningstool gebruiken in uw dagelijkse werking?



## Wat is de begeleidingscommissie?

De VMSW monitort en ondersteunt SHM's met weinig financiële draagkracht via de begeleidingscommissie. Deze SHM's moeten een plan van aanpak opmaken, om nog projectfinanciering te kunnen krijgen. De begeleidingscommissie volgt de maatregelen uit het plan van aanpak op en adviseert extra structurele maatregelen.



## Nieuwbouw

Nieuwbouw van een woonblok met negen sociale koopwoningen en een woonblok met tien sociale koopwoningen aan de Hadewychstraat in Belsele van SHM Waase Landmaatschappij. Ontwerp: A1 architecten.

**EEN EIGEN  
WONING MET  
DE VLAAMSE  
WOONLENING**

# RECORD AAN VLAAMSE WOONLENINGEN

Particulieren kunnen voor bepaalde aankopen en renovaties een sociale hypothecaire lening verkrijgen bij de VMSW, de Vlaamse Woonlening. In 2014 bereikte het aantal Vlaamse Woonleningen opnieuw een record.

## Meer dan 1000 leningen extra

De VMSW verstrekte maar liefst 3895 leningen. Dit is het hoogste aantal sinds lang. In 2013 waren er 2865 leningen en in 2012 waren het er 1913.

Het gemiddelde leningsbedrag was 159.931 euro (een stijging met ongeveer 5% tegenover 2013). Hierin zitten ook kleinere leningen voor renovatie van de eigen woning. Kijken we alleen naar de leningen voor de aankoop van een woning (eventueel in combinatie met de renovatie van die woning), dan is het gemiddelde leningsbedrag 169.160 euro.

De gemiddelde duurtijd van de leningen in 2014 bedroeg 311 maanden (26 jaar). De standaardduurtijd is 20 jaar, maar deze wordt met 1 of meerdere jaren verlengd tot maximaal 30 jaar, namelijk tot de ontlenersolvabel is (een termijnverlenging zorgt namelijk voor een daling van het maandgeld).

## Twee reglementeringen

In 2014 werden leningen gegeven onder twee reglementeringen: het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 en dat van 13 september 2013.

Onder de nieuwe reglementering voor aanvragen vanaf 2014 bestaat er in principe geen maximaal leningsbedrag meer. Het is de vrije verkoopwaarde van de woning zelf die voortaan wordt gelimiteerd (tenzij voor sociale koopwoningen). Deze maximale verkoopwaarde dient in de praktijk wel als een soort maximaal leenbedrag, want de lening kan nooit hoger zijn dan de waarde van de woning.

De maximale verkoopwaarde bedroeg in 2014 202.800 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 223.100 euro. Voor bepaalde gezinssituaties waren er ook nog extra verhogingen.

### OVERZICHT VERSTREKTE VLAAMSE WOONLENINGEN

Soort lening	Aantal	Volume	Gemiddelde
Aankoop sociale koopwoning	859	155.339.797	180.838
Aankoop private woning	890	141.926.180	159.468
Aankoop met renovatie	1786	300.713.100	168.372
Renovatie eigen woning	215	5.712.521	26.570
Behoud en herfinanciering	103	12.888.927	125.135
Nieuwbouw en grondaankoop	42	6.349.200	151.171
<b>Totaal Vlaanderen</b>	<b>3895</b>	<b>622.929.724</b>	<b>159.931</b>



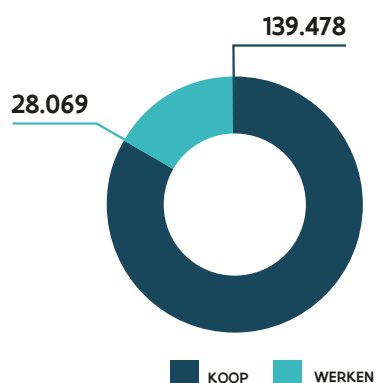
## De populairste lening blijft aankoop met renovatie

Aankoop met renovatie was de meest verstrekte lening in alle provincies, goed voor ruim 45% van de leningsaktes. Vanaf 2014 werden bij de VMSW ook leningen mogelijk om een woning op de private markt te kopen (zonder renovatiewerken). Deze leningen namen meteen al bijna 23% van het totaal in. Tel beide percentages samen en u komt met 68% net evenveel uit als het aandeel van de leningen voor aankoop met renovatie in 2013.

Voor de leningen uit het besluit van 1999 bedroeg het gemiddelde bedrag voor de werken 20%: gemiddeld ging 139.478 euro naar de aankoop en 28.069 euro voor de werken. Voor de leningen uit het besluit van 2013 was dit 13,4% voor werken: gemiddeld ging onder dit besluit 147.647 euro naar de aankoop en 22.849 euro naar de werken. Het verschil tussen de twee besluiten toont dat het bedrag voor de aankoop is gestegen en voor de werken gedaald.

In de provincie Antwerpen werden de meeste akten voor aankoop met renovatie (492) verleend, gevolgd door de provincie Oost-Vlaanderen. In Oost-Vlaanderen werden in totaal de meeste leningen (1042) verstrekt.

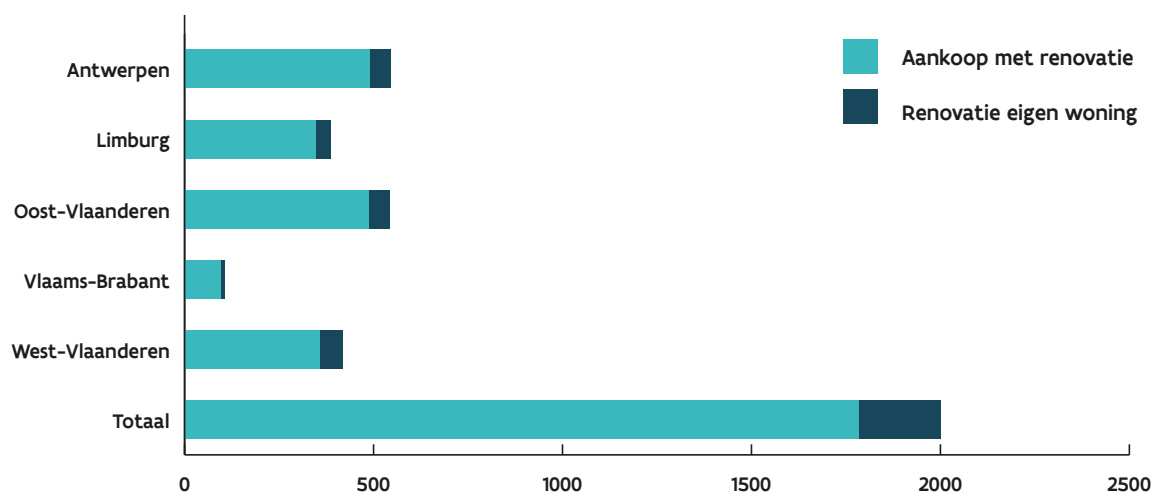
### GEMIDDELD GELEEND BEDRAG VOOR AANKOOP EN WERKEN



### VERDELING PER PROVINCIE

Provincie	Aantal	Bedrag (in euro)	Gemiddeld leningsbedrag
Antwerpen	979	151.967.478	155.227
Limburg	809	133.452.418	164.960
Oost-Vlaanderen	1042	168.687.562	161.888
Vlaams-Brabant	212	35.608.346	167.964
West-Vlaanderen	853	133.213.920	156.171
<b>Totaal</b>	<b>3895</b>	<b>622.929.724</b>	<b>159.931</b>

### VERDELING AANKOOP MET RENOVATIE & RENOVATIE EIGEN WONING PER PROVINCIE



## Vernieuwing van de beheersoftware

Er zijn 23 sociale huisvestingsmaatschappijen waarmee de VMSW samenwerkt, die de lening 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. Op 31 december 2014 had de VMSW 25.542 leningen in beheer met een uitstaand kapitaal van in totaal 2,3 miljard euro.

Begin 2014 vernieuwde de VMSW de software waarmee de leningen worden toegekend en beheerd. Eind 2014 startte een project om vlotter te kunnen rapporteren uit de nieuwe databank. Via een zogenaamde 'datawarehouse' worden gegevens beter toegankelijk en bevraagbaar.



### Nieuwbouw

Nieuwbouw van zeven koopwoningen aan de Vincent Evrardlaan in Gentbrugge van Kleine Landeigendom Het Volk. Ontwerp: GDR-architecten.

## Een nieuwe reglementering

Begin 2014 trad een nieuw besluit van de Vlaamse Regering in werking dat voor de VMSW en het Vlaams Woningfonds (VWF) geldt. Vanaf nu kan een kandidaat kiezen bij welke organisatie hij een lening aanvraagt: de tariefbepaling en voorwaarden zijn voortaan identiek.

Enkele opvallende veranderingen in de nieuwe reglementering:

- De VMSW kan nu ook goede woningen belenen (zonder renovatie); het VWF kan ook alleenstaanden een lening geven.
- In de plaats van maximale leningsbedragen zijn er nu maximale verkoopwaarden: woningen die meer waard zijn dan de maximale verkoopwaarde kunnen niet worden beleend.

In de loop van 2014 werd de reglementering nog verder aangepast. Zo werd er een absoluut minimumtarief ingevoerd van 2% interest per jaar. De lage rentevoeten op de markt zorgden ervoor dat bijna alle leningen de rentevoet van 2% kregen.

Eind 2014 werd ten slotte de Vlaamse Wooncode aangepast waardoor nieuwbouw en grondaankoop - twee verrichtingen die bij de VMSW al weinig beleend werden - vanaf 2015 niet meer beleenbaar zijn.

# 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.

## 44% alleenstaanden

Van de 3895 leningen werden er 1711 toegekend aan alleenstaanden. Dit is 44%, een daling met 4,6% tegenover 2013. Deze daling is vrij beperkt gebleven, nu het VWF vanaf 2014 ook leningen aan alleenstaanden toestaat. Vroeger konden alleenstaanden alleen bij de VMSW terecht.

Het maandinkomen van de ontleners ligt ongeveer even hoog als vorig jaar: de mediaan van de inkomens op dossierniveau is 1795 euro (tegenover 1782 in 2013) en het gemiddelde inkomen is 2007 euro (tegenover 2003 in 2013). De gemiddelde maandelijkse betaling steeg licht: 672 euro tegenover 611 euro in 2013.

In de tabel vindt u niet alleen het inkomen op niveau van het leningsdossier (dat afkomstig kan zijn van 1 of 2 ontleners), maar ook de bedragen per individu.

## 82,4% is tevreden over dienstverlening

De VMSW bevraagt altijd haar nieuwe ontleners. Voor het jaar 2014 waren de resultaten positief. De responsgraad was 55%. De gemiddelde algemene tevredenheid scoort 82,4%.

De ontleners zijn zeer tevreden over de dienstverlening van de SHM's en de VMSW: de SHM's scoren gemiddeld 84,6% en de VMSW 84% (tegenover 84,4% en 85% in 2013).

De tevredenheid over de bekendheid van de bijzondere sociale leningen bedraagt 73,2%. Dit is een stijging met 2% tegenover de vorige enquête.

### MAANDINKOMEN PER INDIVIDU EN PER DOSSIER EN MAANDELIJKSE AFBETALING (MENSUALITEIT)

	maandinkomen per individu	maandinkomen per dossier	maandelijkse betaling (mensualiteit)
gemiddelde	1505	2007	672
mediaan	1542	1795	678
minimum	0	964	18
maximum	4956	6020	1574



## Vlaamse Woonlening op Batibouw (van 20 februari tot 2 maart 2014)

De VMSW promootte ook dit jaar de Vlaamse Woonlening op de bouw- en renovatiebeurs Batibouw. De bezoekers konden via de Wooncalculator laten berekenen of zij in aanmerking komen voor een Vlaamse Woonlening en kregen een indicatie van de rentevoet voor hun hypothecaire lening.

De stand van de VMSW maakte deel uit van de stand van de Vlaamse overheid, waaraan ook het Vlaams Woningfonds, het Agentschap Wonen-Vlaanderen, het Vlaams Energieagentschap en 1700 deelnamen.

**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 minimumaandeel sociale woningen realiseren, zodat de sociale woningen over Vlaanderen verdeeld worden.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen voert tweejaarlijks een voortgangstoets uit. Uit de eerste voortgangstoets (31 december 2011) bleek dat

26 gemeenten al meer dan 9% aan sociaal huuraanbod hebben op hun grondgebied.

Daarvan sloten 18 gemeenten in 2014 een sociaal woonbeleidsconvenant met de Vlaamse Regering af, om nog een extra aantal sociale huurwoningen te realiseren.

De VMSW evalueert de convenanten jaarlijks, een eerste keer begin 2015.

## SOCIALE WOONBELEIDSCONVENANTEN IN KAART



## Beheer van de prestatiedatabank

De VMSW beheert de prestatiedatabank: het maakt gegevensuitwisseling mogelijk tussen SHM's, de Vlaamse agentschappen voor het beleidsveld Wonen en de Visitatieraad. De prestatiedatabank werkt sinds eind 2012. Het is een cluster van databanken waaruit specifieke gegevens gehaald en gebundeld worden in één rapport per SHM.

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](http://www.visitatieraad.be).

## Ontvangst nieuwe personeelsleden sociale huisvestingsmaatschappijen

De VMSW zette op 16 en 21 januari 2014 haar deuren open voor de nieuwe personeelsleden van de SHM's. Via zes interactieve workshops leerden ze de dienstverlening en personeelsleden van de VMSW beter kennen. In totaal namen 112 personeelsleden deel.



# ONDERSTEUNING SVK's

---

De VMSW staat in voor de algemene ondersteuning van de SVK's. In 2014 ontwikkelde de VMSW een nieuw registratieprogramma voor de sector en hield ze een tevredenheidsenquête om de werking van de dienst Ondersteuning SVK's te evalueren.

## Algemene ondersteuning

De dagelijkse algemene VMSW-ondersteuning houdt in:

- de SVK's in hun dagelijkse werking en administratie ondersteunen via een helpdesk (e-mail en telefonisch)
- onderling overleg en ervaringsuitwisseling organiseren
- zorgen voor informatiedoorstroming over beleidsontwikkeling en regelgeving
- statistische gegevensverzameling en rapportering mogelijk maken
- procesbegeleiding aanbieden
- collectieve vorming of infomomenten verzorgen
- individuele ondersteuning voorzien bij o.m. huurdersbegeleiding, in de communicatie en relatie met de eigenaar-verhuurder, bij de financiële planning, ...
- samenwerking tussen SVK's en de welzijnssector faciliteren

Met HUIRPUNT (de belangenverdediger) en het agentschap Wonen-Vlaanderen, dat SVK's ondersteunt bij de woningkwaliteit, overlegt de VMSW structureel om de ondersteuning van de SVK's goed op elkaar af te stemmen.

## Een nieuw registratieprogramma voor de sector

In 2014 kreeg het nieuwe registratieprogramma voor de SVK's vorm:

- januari - april: analysefase met een werkgroep van SVK's
- april - oktober: ontwikkeling en testen van de nieuwe toepassing
- november: opleidingen voor alle SVK-medewerkers
- november - december: voorbereiding van de datamigratie en wegwerken van de laatste issues

Het programma werd begin 2015 in gebruik genomen door 45 van de 48 erkende SVK's.

## Een tevredenheidsenquête

In de tweede helft van 2014 deed de VMSW een tevredenheidsenquête bij de SVK's. Aan de hand van 9 vragen werd gepeild naar de tevredenheid van de SVK-medewerkers over de dienstverlening van VMSW.

Globaal gezien scoorde de ondersteuning vrij goed, met een gemiddelde score van 3,71 op 5. Per deelvraag werden de resultaten verder geanalyseerd en werden hier concrete acties aan gekoppeld om de dienstverlening te verbeteren. Zo wil de dienst Ondersteuning SVK's in 2015 op overlegmomenten meer ruimte maken voor ervaringsuitwisseling, doen ze een concrete bevraging naar de vormingsnoden, vooral voor huurbegeleiders, plannen ze een herwerking van het SVK-intranet, ...

In het najaar 2015 plant de VMSW een herhaling van de bevraging om op te volgen of de ondernomen acties het gewenste effect hadden.



# 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 een aantal structurele overlegmomenten rond welzijn en energie.

De VMSW zorgt voor infosessies over actuele thema's. In 2014 waren er zo infosessies over het eengemaakte leningenbesluit, het betaalreglement en de elektronische betalingsaanvraag en de herwerking van C2008. Ook waren er provinciale infovergaderingen voor private ontwikkelaars over de mogelijkheden voor hen binnen de sociale woningbouw.

## Woonforum 2014

Op vrijdag 21 maart 2014 organiseerde de VMSW voor de zevende keer Woonforum. Deze keer vond Woonforum plaats in het ICC in Gent. Woonforum werd georganiseerd door de VMSW, in samenwerking met het agentschap Wonen-Vlaanderen, de afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO en de koepelorganisaties VVH/ VLEM, HUURpunt en VVSG.

650 personen waren ingeschreven, 598 namen effectief deel aan Woonforum 2014. Het deelnemersaantal van Woonforum steeg de afgelopen drie jaar. In 2013 waren er 548 deelnemers, in 2012 namen 511 personen deel.

## Evaluatie

Na Woonforum vulden 17,2% van de deelnemers een evaluatieformulier in. Het aantal evaluaties daalde licht. In 2013 vulden 18,4% van de deelnemers de evaluatie in. De algemene verwachting scoorde 3,8 op 5. De themasessies kregen een gemiddelde score van 3,7 op 5.

## Het programma

De deelnemers konden kiezen voor twee themasessies in keuzerondes:

- woonbeleid in Europa door Sorcha Edwards (Cecodhas)
- het bindend sociaal objectief halen na de arresten van het Grondwettelijk Hof - kansen en knelpunten
- woonzekerheid in de sociale huisvesting: preventie van uithuiszetting
- hoe omgaan met deontologische vragen?
- woningkwaliteit: focus op de Vlaamse veiligheids- en kwaliteitsnormen voor (sociale) woningen
- goed wonen is meer dan stenen (sociale duurzaamheid)
- twee pionierprojecten in energiezuinig bouwen en wonen
- gesprekstafels over bewonersparticipatie, omgaan met de pers, personeel en burgers overtuigen en betrekken
- vijf genomineerden voor de Beste-Praktijk-Prijzen 2014 stellen zich voor

De dag werd afgesloten met een politiek debat.

# 39

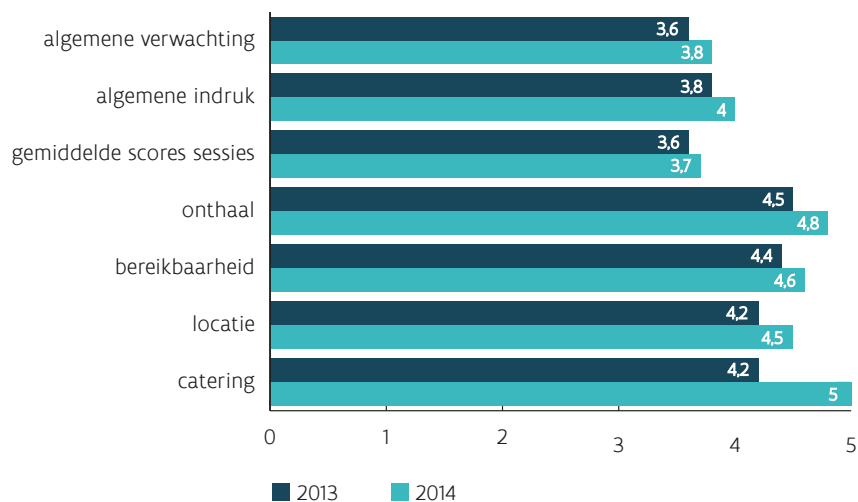
OPLEIDINGEN

In 2014 organiseerde de VMSW 39 opleidingen, studiedagen en informatieavonden voor SHM's, SVK's en private ontwikkelaars. Sinds september 2014 evalueert de VMSW structureel haar opleidingen en studiedagen. De VMSW behaalde voor haar vormingsinitiatieven sinds september een gemiddelde score van 4,06 op 5.

VORMINGSINITIATIEVEN

 4,06 / 5

## VERGELIJKING SCORES WOONFORUM 2013 EN 2014



## Inspiratiedag sociale diensten

Na 10 succesvolle jaren overlegplatform sociale diensten, sleutelde de VMSW aan het concept met de hulp van de stuurgroep rond het overlegplatform. Onder een nieuwe naam 'inspiratiedag sociale diensten' werd gekozen voor een concept met zes gesprekstafels, waar SHM's hun werking aan kleine groepjes voorstelden.

De goede praktijken die gebracht werden aan de tafel, pasten allemaal binnen de twee centrale thema's van de dag: bewonersparticipatie en samenwerken met andere actoren.

Een overzicht:

- Met hulp van anderen bewoners betrekken (Dendermondse Volkswoningen)
- Opstarten van een bewonerswerking (Dijledal)
- Concrete acties rond bewonersgroepen betrekken (Ons Dak)
- De SOR: samenwerken rond het sociale aspect (Gezellige Woningen en Lierse Maatschappij voor de Huisvesting)
- Hoe als kleine SHM een sociale werking opstarten (De Heibloem)
- Samenwerken met externen rond leefbaarheid (Oostendse Haard)

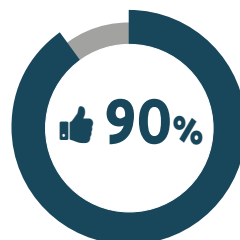
Op het einde van de dag kwamen de twee centrale thema's nog eens aan bod in twee aparte groepsgesprekken. De dag werd afgesloten met een netwerkmoment waarbij de deelnemers konden nakaarten en contacten leggen.

79 deelnemers namen deel aan de inspiratiedag op 14 november 2014. Een evaluatie toont dat ze tevreden zijn met een algemene score van 4,22 op 5. 90% van de deelnemers werd geïnspireerd om concreet aan de slag te gaan en 92% zou deze dag aanbevelen aan collega's.

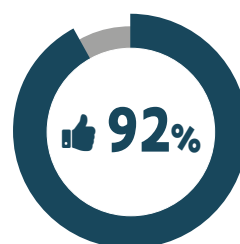
De verslagen zijn terug te vinden op Woonnet in het luik Wonen-Welzijn.

## INSPIRATIEDAG SOCIALE DIENSTEN

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



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



## Vlaams Energieplatform

De VMSW richtte het Vlaams Energieplatform op: een forum voor en door de sociale huisvestingssector, om visie en ideeën rond energie-thema's te delen. Het Vlaams Energieplatform voor sociale huisvesting kwam samen op 21 oktober 2014.

Thema's van het forum:

- Wijziging EPB-regelgeving vanaf 2015
- Bijna Energieneutraal (BEN) in 2021: EPB-casestudy
- Proefproject 'meting kwaliteit binnenmilieu bij sociale laag-energiewoningen en passiefhuizen'
- Warmtepompen: techniek en praktijk
- Energierenovatieprogramma ERP 2020 + patrimoniumenquête 2014
- Premies: REG en VKF

43 SHM's schreven zich in voor het Energieplatform 2014. De editie scoorde 3,7 op 5 in de evaluatie.

## Informatieavonden 'Grijp de kansen van sociaal bouwen' voor private ontwikkelaars

De provinciale informatievergaderingen in november 2014 waren een informatie- en netwerkmoment voor (voornamelijk) private ontwikkelaars en aannemers. Ze maakten kennis met de publiek-private initiatieven van de VMSW (CBO en Design & Build) en het nieuwe Bouwtechnisch Bestek Woningbouw. Voor deze avonden werkte de VMSW samen met de Vlaamse Confederatie Bouw en Bouwunie.

De VMSW ontwikkelde ook een folder over haar publiek-private initiatieven CBO, Design & Build en verkoop nieuwe woningen. De private ontwikkelaars lezen hierin de verschillen tussen de procedures en de voordelen van elke procedure. Elke deelnemer ontving de folder op de informatieavond. Daarnaast verdelen ook de sectorarchitecten van de VMSW de folders aan hun contacten.



## Overlegmomenten en vormingen SVK's

De VMSW organiseert overlegmomenten om kennisuitwisseling in de SVK-sector te stimuleren. In maart en september was er een provinciaal overleg, in juni en december een Vlaams overleg.

De VMSW organiseerde ook verschillende vormingsmomenten:

- introductie nieuwe medewerkers in februari, oktober en november
- vorming inschrijven en toewijzen in november
- introductie nieuwe coördinatoren bij de start van elke nieuwe coördinator
- intervisies aansluitend op de provinciale overlegmomenten van maart en september

## 136

De leden van het Vlaams Parlement stelden in 2014 in totaal ongeveer 3480 parlementaire vragen. Daarvan werden 515 vragen gesteld aan het beleidsveld RWO. De VMSW gaf in 2014 een antwoord of een insteek op 136 vragen. De VMSW gaf ook insteek bij gecoördineerde vragen, die gesteld werden aan alle ministers.

De meest voorkomende thema's waren:

- Sociale huur: leegstand, wachtlijsten, sloop, kaderbesluit sociale huur, ...
- SVK's: huurachterstallen, patrimonium, aanbod, groeipad, lidmaatschap gemeenten, ...
- Sociale koop: sociale leningen, wachtlijsten, kandidaat-kopers, ...

# 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.

In 2014 maakte de VMSW een brochure voor investeerders om hen te laten kennismaken met de VMSW en met sociaal wonen in Vlaanderen. Ook bevroeg ze de lezers van Woonwoord om te kijken of het vakblad aan de verwachtingen voldoet. Tot slot werden jonge architecten warm gemaakt voor de sociale huisvesting met een nieuwe editie van de architectuurwedstrijd Jonge Architecten Aan Zet.

## 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.

### Nieuw concept en nieuwe naam

De wedstrijd werd in 2013 vernieuwd en kreeg een nieuwe naam: Jonge Architecten Aan Zet (als opvolger van Mijn Huis Mijn Jonge Architect).

In fase 1 dienen kandidaten een conceptnota in. In fase 2 werken de weerhouden kandidaten hun ontwerp verder uit. Daarvoor ontvangen ze een prestatievergoeding.

De deelnemers ontwerpen en realiseren de sociale woningen nog steeds binnen het financierings- en kwaliteitskader van de VMSW.



AtelierVijf

Winnend project van AtelierVijf voor architectuurwedstrijd Jonge Architecten Aan Zet.

### Fase twee uitgerold in 2014

In 2014 werkten de weerhouden kandidaten uit fase 1 hun ontwerp verder uit. Op vrijdag 23 mei werd de winnaar bekendgemaakt tijdens de proclamatie op de VMSW.

Architect Peter Bernaerts van het architectuuratelier Dertien12 bracht op de proclamatie een presentatie van enkele projecten en de realisatie van zes sociale woningen in Haasdonk, een opdracht die hij samen met enkele jonge collega's in 2007 kreeg toegewezen via de allereerste editie van Mijn Huis Mijn Jonge Architect.



Vijf ingenieur-architecten, Mathijs Bekaert, Dieter Van Bree, Thibaut Florin, Nick Willems en Pieter Deslé, ad-hoc verenigd onder de naam AtelierVijf, wonnen het architectuurcontract.

#### AtelierVijf

Winnend project van AtelierVijf voor architectuurwedstrijd Jonge Architecten Aan Zet.

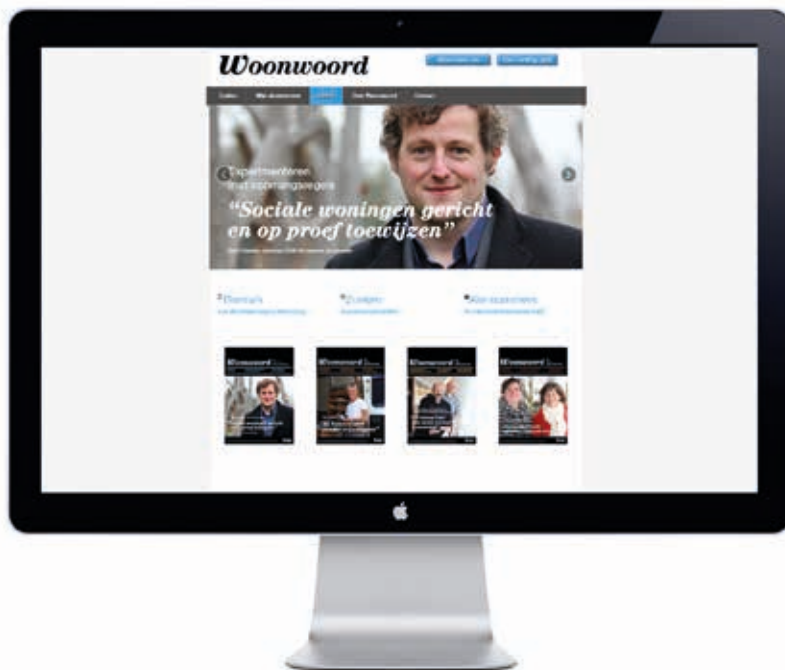
Het ontwerp omvat 36 appartementen voor ouderen en 3 koopwoningen. Het nieuwbouwproject sluit aan bij het recent geopende OCMW-woonzorgcentrum De Zathe in Nieuwpoort.

De vier andere ontwerpteams kregen een vergoeding van 2000 euro.

Meer informatie op [www.jongearchitectenaanzet.be](http://www.jongearchitectenaanzet.be)

## Brochure voor investeerders

De VMSW zoekt middelen op de kapitaalmarkt voor de sociale huisvesting. Daarom is de VMSW altijd op zoek naar investeerders. In 2014 ontwikkelde de VMSW een brochure voor investeerders, om hen te laten kennismaken met de werking van de VMSW en met sociaal wonen in Vlaanderen. De brochure verscheen in het Nederlands en het Engels.



## Lezersonderzoek Woonwoord

De raad van bestuur gaf de opdracht om een lezersenquête over Woonwoord te houden. TNS Dimarso (via een raamcontract van de Vlaamse overheid) nam de enquête af tussen 17 april tot 19 mei 2014. De evaluatie van het magazine was positief.

De belangrijkste conclusies waren:

- 8 op 10 leest Woonwoord om op de hoogte te blijven van info uit het vakgebied en voor praktijkvoorbeelden. 1 op 5 om de VMSW beter te leren kennen.
- Woonwoord draagt vooral bij tot een positief imago van de sector en het uitwisselen van kennis.
- Voor 1 op 3 lezers, en voor bijna de helft van de lezers binnen SHM's, mag de rol en adviesfunctie van de VMSW meer in de verf gezet worden.

De redactie verwerkt de conclusies en aanbevelingen in de volgende nummers van Woonwoord.

## Woonwoord krijgt online verlengstuk

Sinds 21 maart 2014 is er [woonwoord.be](http://woonwoord.be), de website van het vakblad Woonwoord. U vindt er alle Woonwoordedities in PDF terug, maar u kunt ook artikels opzoeken op trefwoord en thema. Laat u graag uw mening achter, dan kan dat via de poll.

Geïnteresseerden kunnen een (papieren) abonnement nemen of aanpassen via deze website. Bovendien werkt de volledige site ook op tablet en smartphone.



## Renovatie

Renovatie van 50 appartementen aan de Stoppelstraat in Gent van SHM A.B.C. uit Antwerpen. Ontwerp: Architectenbureau Van Derbeken bvba.



**DE VMSW**

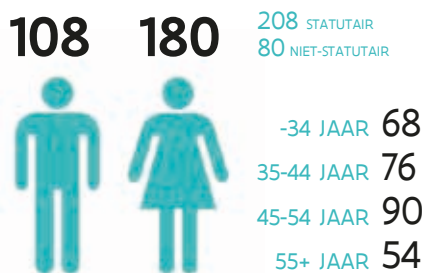
# PERSONEEL

De sociale woonactoren kunnen dagelijks terecht bij de 288 personeelsleden van de VMSW. De personeelsleden van de VMSW zijn verdeeld over vier afdelingen: projectrealisatie, financiën, ondersteuning en planning en programmatie.

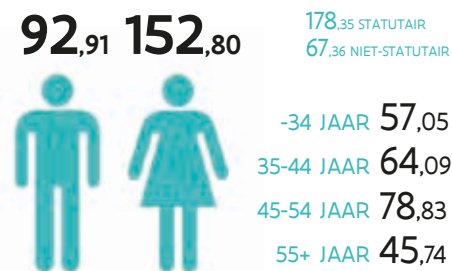
## 288 personeelsleden

Op 31 december 2014 werkten er 288 personeelsleden bij de VMSW. De gemiddelde personeelsbeschikbaarheid bedroeg 250,10 voltijdse equivalenten. De VMSW verwelkomde 35 nieuwe personeelsleden, 36 personeelsleden verlieten de organisatie.

### AANTAL PERSONEELSLEDEN OP 31.12.2014



### PERSONEELSBESCHIKBAARHEID OP 31.12.2014



## 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 dat jaar, 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.

De vormingsparticipatie bedroeg 79,5% in 2014, een stijging van 5% tegenover 2013.

### Duur

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

In 2014 bedroeg de VTO-duur 1%.

### VTO-AANTALLEN EN -PERCENTAGES

	Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Statuut	
		M	V	≤ 34 j.	35-44 j.	45-54 j.	≥ 55 j.	Statutair	Niet-stat.
Participatie	79,5%	86	143	57	41	60	71	158	71
Duur	1%	0,89%	1,08%	1,20%	1,20%	0,87%	0,69%	0,95%	1,14%

## 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'.

### Respect voor diversiteit

De Vlaamse Regering legde voor drie kansengroepen streefcijfers op: personeelsleden met een handicap of chronische ziekte, personeelsleden met een migratieachtergrond en vrouwen in managementfuncties.

- Personeelsleden met een handicap of chronische ziekte: het percentage daalde door een tijdelijke stijging van het personeelsaantal, maar de eigen vooropgestelde norm van 2,26% werd wel gehaald.
- Personeelsleden met een migratieachtergrond: de VMSW stelde in 2014 4,5% personeelsleden met migratieachtergrond te werk en haalt daarmee ruim het streefcijfer van de Vlaamse overheid.
- Drie personen met een functiebeperking en zes personen met een migratieachtergrond liepen stage bij de VMSW.
- Vrouwen in managementfuncties: het streefcijfer voor vrouwen in het middenmanagement is niet behaald (25% tegenover 33%). De samenstelling van het directiecomité bleef ongewijzigd. Het enige diensthoofd dat in 2014 werd benoemd was een vrouw. Ten slotte volgden twee vrouwelijke kandidaten het doorgroeitraject middenkader binnen de Vlaamse overheid.

## De actualisatie van het personeels- en kerntakenplan

### Personeelsplan

#### 1. Hoeveel functies heeft VMSW nodig?

Elk personeelslid verdeelde zijn/haar werktijd (100%) over verschillende taken. Ieder diensthoofd kon aangeven of er binnen zijn dienst een personeelsteveel of -tekort is. Daarnaast bekeken de leidinggevenden hoe zij binnen hun dienst 5% efficiëntiewinst kunnen bekomen. De directie bepaalt hierdoor hoeveel personeelsleden iedere afdeling van de VMSW nodig heeft en waar eventuele verschuivingen mogelijk zijn.

#### 2. Hoe zwaar zijn de functies?

Bepaalde functies hebben meer verantwoordelijkheid, sturen meer mensen aan of hebben een complexer takenpakket dan andere. Niet alle functies zijn even zwaar. Om een onderlinge vergelijking tussen functies mogelijk te maken, overliepen de leidinggevenden verschillende indelingscriteria van de 'functiefamilies'. De oefening geeft aan:

- welke functies we in de toekomst nodig hebben
- welke competenties daarvoor vereist zijn
- op welk niveau die competenties moeten ingevuld worden

#### 3. Wat zijn de noden van de organisatie?

Moeten bepaalde functies opnieuw of elders worden ingevuld (bijvoorbeeld na pensioneringen)? Welke loopbaanpaden zijn mogelijk?

### Kerntakenplan

Op vraag van de Vlaamse Regering maakte de VMSW een kerntakenplan op. Dit kerntakenplan omschrijft de taken die prioritair zijn en welke taken op termijn niet meer uitgevoerd of uitbesteed kunnen worden.

De VMSW heeft een kerntakenplan ingediend. In afwachting van het resultaat van de evaluatie door de Vlaamse Regering, schortte de VMSW de actualisatie van het personeelsplan op.

## Twée open teams

De VMSW wil haar personeel meer betrekken bij het uitstippelen van haar beleid. Daarom richtte ze in 2014 twee open teams op. In elk van de open teams zijn alle afdelingen vertegenwoordigd om zo ook de samenwerking tussen de verschillende diensten te stimuleren.

De leidinggevenden werden niet betrokken om zo een andere kijk mogelijk te maken. Het eerste open team werkt een vormingsaanbod voor SHM's en SVK's. Het tweede team denkt mee na over de kerntaken van de VMSW.

## Studiedag personeel VMSW

Op 16 en 23 oktober 2014 organiseerde de VMSW voor haar personeel een studiedag. 176 personeelsleden namen hieraan deel. Op de studiedag bezocht de VMSW twee sociale huisvestingsprojecten in Gent: het project begijnhof van SHM Volkshaard en het project Malpertuus van SHM WoninGent. De deelnemers vulden achteraf een evaluatie in; ze beoordeelden de studiedag goed met een algemene score van 4,2 op 5.



### Malpertuus, Gent

Ruim 60% van de personeelsleden van de VMSW bezocht in oktober 2014 het project Malpertuus in Gent.

## Elektronische betalingsaanvraag

In 2014 lanceerde de VMSW de elektronische betalingsaanvraag voor SHM's. Dit systeem verzorgt de invoer, controle en uitvoering van betalingen voor SHM's aan aannemers, ontwerpers, nutsbedrijven, ...

Voordelen:

- Het elektronische systeem vervangt de papieren documenten en spaart papier- en verzendkosten uit.
- De ingebouwde werkstroom vereenvoudigt de verwerking van de betalingen.
- De SHM krijgt steeds het meest actuele overzicht van hun betalingsaanvragen.

## Digitale projectopvolging

Het nieuwe Projectportaal is door het Procedurebesluit een erg belangrijk instrument voor de uitwisseling en opvolging van sociale woonprojecten tussen gemeenten, sociale woonactoren, de VMSW en Wonen-Vlaanderen. De woonactoren vinden op het projectportaal alle informatie om een sociaal bouwproject op te volgen.

Een grondige aanpassing van het interne systeem voor projectopvolging is nodig voor een betere ondersteuning van de beoordelingscommissie en de programmatie van nieuwe bouwprojecten.

Er is een toenemende behoefte om snel en accuraat een overzicht te krijgen van de stand van zaken van de programma's en bijhorende projecten. Dat leidt tot een toegenomen integratie van administratief-technische, budgettaire en financiële projectinformatie.

In 2014

- werd de aanmeldingsprocedure aangepast zodat ze beter aansluit bij de werkwijze van de initiatiefnemers
- breidde het projectportaal uit naar de gemeenten en Wonen-Vlaanderen
- laadden gemeenten het verslag van het lokaal woonoverleg op in het projectportaal, zo kan Wonen-Vlaanderen de verslagen opvragen en goedkeuren.

In 2015 testen de SHM's het projectportaal, waarna de VMSW het lanceert voor de volledige sector.

## KBI-Connect

KBI-Connect is het registratiesysteem dat gegevens van inburgeraars uitwisselt met partners, zoals de VMSW. De Huizen van het Nederlands en de onthaalbureaus gebruiken deze software. Zo kunnen ze bijvoorbeeld opvolgen of een kandidaat-huurder, die verplicht is een traject te volgen, wel naar de Nederlandse les gaat.

In 2014 werd een volledig nieuw systeem gelanceerd in opdracht van de Vlaamse overheid. De VMSW is sinds december op het nieuwe platform aangesloten.

## Digitale werkplekondersteuning

De VMSW deed in 2014 inspanningen om het functioneren van iedere werknemer tijds-, plaats- en apparaatsonafhankelijk te maken. Iedere medewerker kreeg een laptop met het nieuwe besturingssysteem Windows 8.1 en het nieuwste Office-pakket. Er is ook geïnvesteerd in digitale samenwerking en communicatie (Microsoft Lync en Onedrive). In totaal verving de VMSW meer dan 200 vaste pc's en laptops.

# 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:

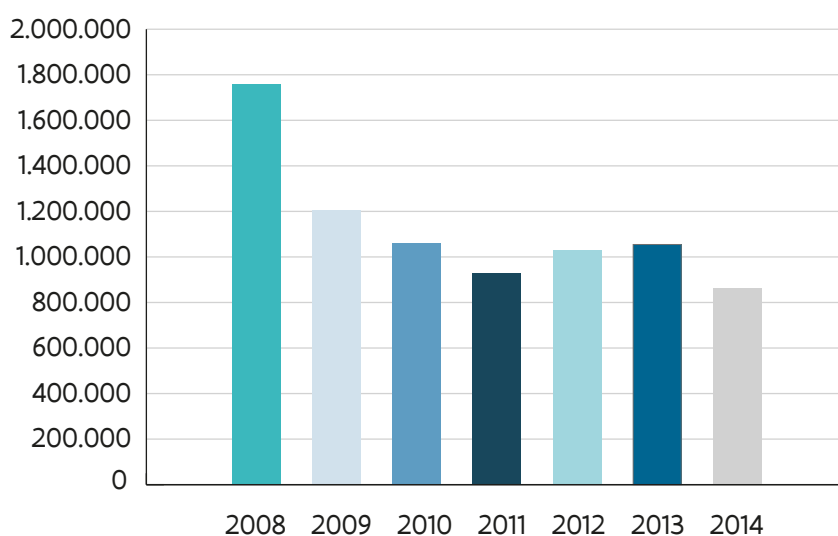
- de regelstrategie gebouwbeheer kantoorgebouw werd bijgestuurd
- de klassieke brander werd vervangen door een modulerende brander
- een project voor het (her)isoleren van vormcomplexen hydraulische onderdelen zoals pompen, kranen, tellers, ... werd opgestart
- alle elektrische apparaten werden, waar mogelijk, vervangen door energiezuinige toestellen (bv. koelkasten, vaatwas, microgolfovens, waterkokers, ...)

## Inzetten op duurzame producten

De VMSW zette de aankoop van duurzame producten verder.

- aandacht voor duurzaamheid in het aankoopbeheer en de overheidsopdrachten (bv. aankoop van duurzaam hout, papier, milieuvriendelijke schoonmaakproducten)
- actieve rol in de werkgroepen 'uitvoering Vlaams Actieplan voor Duurzame Overheidsopdrachten'

ENERGIEVERBRUIK PER JAAR IN KWH



# INTERNE CONTROLE

## Risicobeheer

Risico's zijn de interne en externe factoren die de realisatie van de organisatiedoelstellingen kunnen belemmeren. Ze kunnen de kwaliteit van producten en diensten beïnvloeden of bedreigen. Het niet benutten van opportuniteiten is ook een risico. Wijzigende interne of externe omstandigheden creëren nieuwe risico's of veranderen bestaande risico's.

Het Strategisch Managementbureau nam de lijst met geïdentificeerde risico's grondig onder de loep en toetst de bestaande beheersmaatregelen af. Daarna zal de VMSW een monitorsysteem opzetten om de restrisico's op te volgen. Het risicobeheer wordt een cyclisch proces zodat continu kan worden bijgestuurd waar nodig.

## Klachtenbeheer

In 2014 ontving de VMSW 53 klachten. Dat zijn er 15 minder dan in 2013.

Na onderzoek werden 25 klachten ontvankelijk verklaard. Dat zijn evenveel ontvankelijke klachten als in 2013. Klachten die niet over de werking van de VMSW handelden, waren onontvankelijk.

De ontvankelijk klachten gingen vooral over:

- de toekenning en opvolging van bijzondere sociale leningen (Vlaamse Woonlening)
- de uitvoering van infrastructuur- en omgevingswerken

13 klachten waren gegrond. Voor deze gegronde klachten werd een oplossing gevonden.



### Vervangingsbouw

Vervangingsbouw van twee rijwoningen aan Wampenberg in Arendonk van SHM De Noorderkempen.  
Ontwerp: W2-architecten.

## 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 2014

Het voltallige auditcomité vergaderde vijf keer in 2014.

Het auditcomité behandelde onder andere:

- de jaarrekening en de halfjaarlijkse afsluiting (met bevoegde dienst en commissaris)
- de thesaurieplanning (met opdrachthouder thesaurie)
- de belangrijke briefwisseling en verslagen thesauriecomité. De financiële gezondheid van de VMSW en de sector blijft een belangrijk aandachtspunt voor het auditcomité
- de risicoanalyse van de VMSW, strategische planning en jaarplanning van de interne auditdienst en hun activiteitenverslag
- de rapporten van het Rekenhof, van Audit Vlaanderen en van de dienst interne audit

Het auditcomité ging daarbij na of:

- de principes van single audit worden gerespecteerd
- het interne-controlesysteem goed is uitgebouwd binnen de organisatie
- door het management op de juiste wijze is gereageerd op de aanbevelingen van de commissaris en/of van de dienst interne audit
- de auditplanning wordt uitgevoerd zoals gepland

Uit de audit schattingen (schatten van woningen of werken voor het verstrekken en opvolgen van hypothecair krediet) onthield het auditcomité dat het proces van de schattingen over het algemeen goed georganiseerd is. Het wenste wel bijkomende maatregelen (die ondertussen werden afgesproken) om te garanderen dat de kwaliteit van de koopwoningen voldoende is.

De audit financiële ondersteuning (onderzoek van het Excelbestand dat wordt gebruikt bij het opmaken van een financiële planning voor een SHM) toonde aan dat de diensten een technisch vernuftige spreadsheet hebben ontwikkeld die bovendien jaarlijks wordt verbeterd. Er werd afgesproken dat voortaan ook meer rekening zou worden gehouden met risico's en onzekerheden in de toekomst.

Uit de audit beheer leningen (aan de sociale woonactoren na de consolidatie) bleek dat de bestaande interne beheersmaatregelen redelijke zekerheid geven met betrekking tot het behalen van de doelstellingen. Waar nodig werden verbeterafspraken gemaakt.

De audit analytische boekhouding (up-to-date houden van toewijzingen analytische boekhouding) liet zien dat dit proces goed verloopt. Het auditcomité zal erop toezien dat de analytische boekhouding ook wordt gebruikt om de efficiënte werking van de organisatie aan te tonen en bij te sturen indien nodig.

De realisatiegraad voor aanbevelingen bedraagt 83%. Dat verheugt het auditcomité, maar het zal blijven waken over een tijdige realisatie van de aanbevelingen.

Zoals elk jaar deed het auditcomité een zelfevaluatie. Die toonde aan dat het auditcomité goed functioneert.



## 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 2014

Naam	Aanwezigheid		Brutobezoldiging*
	Raad van bestuur	Auditcomité	
Luc Deconinck (voorzitter)	12/12	5/5	€ 11.316,28
Karin Van Mossevelde (ondervoorzitter)	10/12	5/5	€ 5743,50
<b>Bestuurders</b>			
Tom De Saegher	12/12	-	€ 5165,26
Luc Faveyts	11/12	-	€ 4824,54
Gunther Janssens	10/12	-	€ 4728,80
Hilde Masschelein	10/12	-	€ 4594,80
Eddy Pannecoucke (voorzitter auditcomité)	11/12	5/5	€ 7990,59
Peter Renard	10/12	-	€ 4739,60
Hilde Reynvoet	8/12	-	€ 4276,92
Trui Tytgat	12/12	-	€ 5407,08
Jan Van der Vloet	10/12	-	€ 4594,80
Ann Willen	7/12	-	€ 4113,36
<b>Regeringsafgevaardigden</b>			
Chris De Witte	10/12	-	€ 4594,80
Maarten Vanholle	8/12	-	€ 4135,32
<b>Totaal</b>			<b>€ 76.225,65</b>

\*kilometervergoedingen zijn mee verrekend

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





