

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL WONEN

JAARVERSLAG 2013



INHOUDSTAFEL

WERKEN AAN EEN UITGEBREID EN KWALITATIEF AANBOD

Grond en infrastructuur aanleg	6
Nieuwbouw en SVK-woningen	12
Renovaties en energiebesparende maatregelen	17
Innovatieve formules en pilootprojecten	23

STREVEN NAAR FINANCIËLE PERFORMANTIE

Financieel beheer VMSW	32
Financieel beheer woonactoren	34
Financiële ondersteuning SHM's	37

EEN EIGEN WONING MET DE VLAAMSE WOONLENING

Een recordaantal Vlaamse Woonleningen	40
Wie leent bij de VMSW?	43

INZETTEN OP KLANTGERICHTE ONDERSTEUNING EN KENNISDELING

Ondersteuning SHM's en gemeenten	46
Ondersteuning SVK's	49
Kennisuitwisseling en -deling	51
Informeren over de sector en de VMSW	57

DE VMSW

Personeel	60
Informatietoepassingen	62
Gebouwbeheer	63
Interne controle	64

**WERKEN AAN
EEN UITGEBREID
EN KWALITATIEF
WOONAANBOD**

GROND EN INFRASTRUCTUURANLEG

De VMSW kocht in 2013 gronden aan via de (nu vernietigde) sociale last en een via het Rollend Grondfonds. De VMSW was ook opdrachtgever van infrastructuurwerken: 73 infrastructuurwerken werden goedgekeurd en toegewezen, 70 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.

De gegevens tonen dat het om zeer kleinschalige projecten gaat. Gemiddeld kunnen er op de in 2013 aangekochte gronden 2,76 woningen gebouwd worden. De kostprijs van de aankopen is eerder hoog: de totaalcost voor de aankopen uit 2013 was 1.903.126,27 euro (278,96 euro/m²).

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.

OVERZICHT VAN DE VERPLICHTE GRONDAANKOPEN

Provincie	Gemeente	Locatie	Opp (m ²)	te realiseren woningen
Vlaams-Brabant	OUD-HEVERLEE	Dassenstraat	788	2
Antwerpen	BEERSE	Engstraat (Vlimmeren)	548	2
West-Vlaanderen	OOSTKAMP	Proosdijstraat (Hertsberge)	339	1
Oost-Vlaanderen	GENT	Antoon Catriestraat (Drongen)	641	2
West-Vlaanderen	KUURNE	Bondgenotenlaan	2571	9
Vlaams-Brabant*	AARSCHOT	Pastoor Dergentstraat	592	2
Limburg*	OVERPELT	Snoepluststraat	1450	5
Antwerpen*	AARTSELAAR	Buerstedelei	404	2
West-Vlaanderen*	KUURNE	Kattestraat / Kasteelstraat	689	3
Oost-Vlaanderen*	MALDEGEM	Aardenburgkalseide	775	2
West-Vlaanderen*	OOSTKAMP	Liemaetestraat (Ruddervoorde)	832	1
West-Vlaanderen*	LENDELEDE	Kloostertuin, Heulsestraat	469	2
Oost-Vlaanderen*	LOCHRISTI	Berkenstraat (Zaffelare)	920	3
Vlaams-Brabant*	KAPELLE-OP-DEN-BOS	Molenstraat	990	3
Totaal			12.008	39

* aankopen uit 2013

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 gemeentes in de Vlaamse Rand) en andere gemeenten waar de gemiddelde grondprijs per vierkante meter het hoogst is. De Vlaamse Regering heeft een overzicht van die gemeenten vastgelegd, 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 Vlabinvestregelgeving. 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.

Protocol

In 2013 werd een protocol opgemaakt tussen de Vlaamse minister van Wonen, de Vlaamse minister van Begroting en de VMSW. Dit protocol legt afspraken vast over het beheer van de middelen, de financieringskosten en de werking van het Rollend Grondfonds. Zodra het protocol ondertekend is, start een doelgerichte communicatie om meer projecten via het Rollend Grondfonds te kunnen laten verlopen.

Nieuwe aankoop

Op 7 januari 2013 werd de akte verleden voor een bijkomende grondaankoop gelegen in Kortenberg, Vierhuizen: oppervlakte: 5056 m², prijs: 574.452,83 euro (inclusief kosten). Een mogelijke aankoop in Kasterlee gebeurde niet door de te lage densiteit en dus onvoldoende rentabiliteit.

12.766.193,68

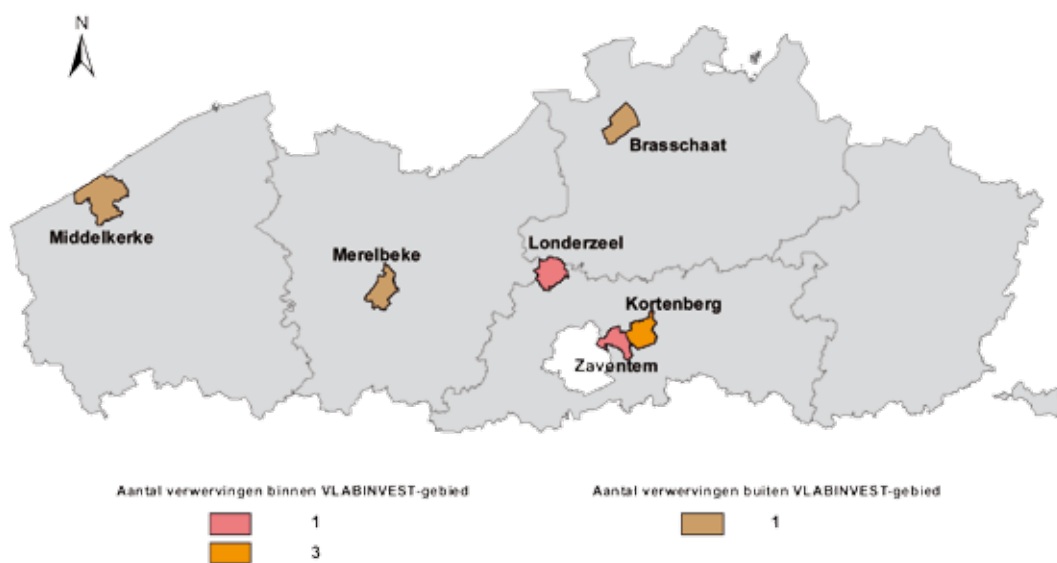
Sinds het Rollend Grondfonds er is, zijn er acht aankopen gebeurd: vijf in Vlabinvestgebied en drie buiten Vlabinvestgebied voor een totale kostprijs van 12.766.193,68 euro (inclusief kosten).

Grondaankopen VMSW in kaart gebracht

AANKOPEN VIA HET GROND- EN PANDENBELEID



AANKOPEN VIA HET ROLLEND GRONDFONDS



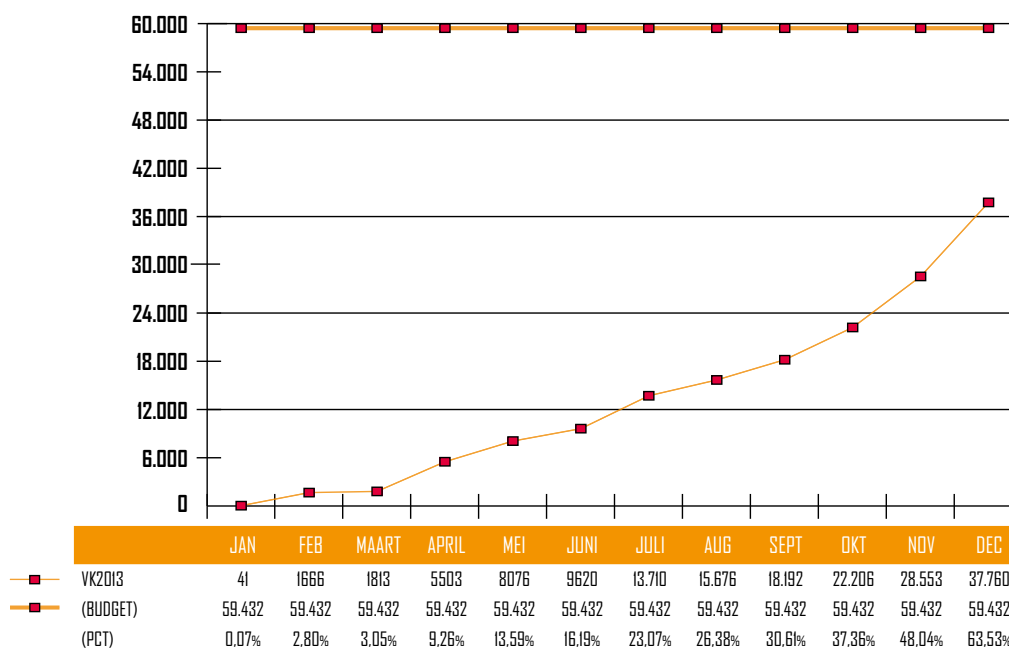
Infrastructuur aanleg

Beschikbaar en vastgelegd budget

De Subsidie Sloop en Infrastructuur (SSI) is de subsidie voor wooninfrastructuur. Dit kan een archeologische prospectie, wegen, riolen en omgevingswerken zijn.

Het beschikbare budget voor wooninfrastructuur bedroeg in 2013 59,432 miljoen euro. Dit is een stijging tegenover 2012 (58,299 miljoen euro). Van het beschikbare krediet van 2013 werd 63,54% ook effectief toegewezen, namelijk 37,76 miljoen euro. Dit is een daling tegenover 2012 (toen was het 48,7 miljoen euro). Het resterende budget kan ook in 2014 verder benut worden, doordat de regelgeving hierover wijzigde.

STAND BUDGETTOEWIJZINGEN SSI (IN 1000 EURO)



Aanbestedingen

In 2013 werden 73 infrastructuurwerken goedgekeurd en toegewezen. Deze 73 projecten omvatten de infrastructuuraanleg voor een totaal van 3319 sociale woningen en kavels:

- wegen en riolering bij 124 sociale woningen
- omgevingswerken, vooral voetpaden en groenaanleg, bij 573 sociale woningen en kavels
- publieke ruimte met wegen, riolering, verhardingen en groenaanleg bij 2622 sociale woningen en kavels

VASTLEGGINGEN BIJ AANBESTEDING

Type	Provincie	Aantal projecten	Bedrag aanbesteding	Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding	Aantal woningen
SSI - Archeologische prospectie					
	Antwerpen	1	3993	3993	0
	Oost-Vlaanderen	4	82.681	61.864	0
	Vlaams-Brabant	2	39.361	39.361	0
	West-Vlaanderen	6	240.601	191.541	0
SSI - Wegen, riolen en omgevingswerken					
	Antwerpen	10	4.633.852	3.611.721	165
	Limburg	4	2.584.749	1.992.433	190
	Oost-Vlaanderen	9	11.604.442	6.772.415	655
	Vlaams-Brabant	7	5.838.370	4.069.375	208
	West-Vlaanderen	15	5.708.370	4.164.376	186
SSI - Omgevingswerken					
	Antwerpen	1	44.166	44.166	0
	Limburg	2	441.771	385.917	45
	Oost-Vlaanderen	3	332.756	230.346	102
	West-Vlaanderen	5	1.124.802	1.014.005	279
SSI - Wegen en riolen					
	Antwerpen	1	179.596	151.575	14
	Oost-Vlaanderen	3	710.548	650.411	96
Algemeen totaal in 2013		73	67.140.114	46.767.002	3880

Voorlopige opleveringen

Met 70 voorlopig opgeleverde werken in 2013 is er een lichte stijging tegenover 2012 (66). Dit is voorlopig opgeleverde infrastructuur voor 2133 sociale woningen en kavels:

- wegen en riolering bij 90 sociale woningen
- omgevingswerken, vooral voetpaden en groenaanleg, bij 613 sociale woningen en kavels
- publieke ruimte met wegen, riolering, verhardingen en groenaanleg bij 1430 sociale woningen en kavels

DATUM VOORLOPIGE KEURING					
Type	Provincie	Aantal projecten	Bedrag aanbesteding	Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding	Aantal woningen
SSI - Archeologische prospectie					
	Antwerpen	4	264.644	243.568	0
SSI - Wegen, riolen en omgevingswerken					
	Antwerpen	14	6.212.872	4.286.343	380
	Limburg	5	3.733.104	3.371.497	180
	Oost-Vlaanderen	13	10.243.155	7.484.125	479
	Vlaams-Brabant	6	2.808.428	2.584.175	148
	West-Vlaanderen	7	3.267.581	2.824.030	243
SSI - Omgevingswerken					
	Limburg	4	1.013.283	939.831	174
	West-Vlaanderen	10	1.899.407	1.557.768	439
SSI - Wegen en riolen					
	West-Vlaanderen	3	1.459.816	1.107.078	90
SSI - Openbare verlichting					
	Antwerpen	1	5254	5780	0
	Limburg	1	5730	5479	0
	West-Vlaanderen	2	10.803	9312	0
Algemeen totaal in 2013		70	61.848.152	48.837.969	4266

NIEUWBOUW EN SVK-WONINGEN

De VMSW ondersteunt de lokale sociale woonactoren, vooral de 100 SHM's, in verschillende fases van hun nieuwbouwprojecten. In 2013 werden 1503 huur- en 555 koopwoningen opgeleverd, 2434 huur- en 923 koopwoningen gegund. De VMSW volgde met drie deelattesten ook de projecten van private ontwikkelaars op, die een invulling in natura van de (nu vernietigde) sociale last waren. Sinds 2012 ondersteunt de VMSW ook de sociale verhuurkantoren (SVK's): de 50 erkende SVK's hadden eind 2013 in totaal 7025 woningen in beheer.

Nieuwbouwprojecten

2058 woningen opgeleverd

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 opgetrokken is. Vanaf dit moment kan de SHM de woningen verhuren of verkopen.

De eindafrekening van het project valt samen met deze voorlopige oplevering. 169 voorlopige projectopleveringen in 2013 leverden als eindafrekening een bedrag van 272.771.446,51 euro (exclusief btw en erelonen) op. Dit bedrag is goed voor 1503 nieuwe huurwoningen en 555 nieuwe koopwoningen en 222 renovatieprojecten.

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: 3357 woningen gegund

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 2013 werden in totaal 2434 huur- en 923 koopwoningen gegund. Dit is een stijging tegenover 2012.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 10 huurappartementen aan de Oud Strijdersstraat in Herent van SHM Volkswoonbouw. Ontwerp: Jan Maenhout

OPLEVERINGSDOSSIER'S SHM'S IN 2013

		Opbouw	Renovatie	Totaal
Huursector	Aantal opleveringen	110	222	332
	Bestelbedrag	169.084.264,03	120.444.545,96	289.528.809,99
	Eindbedrag	180.026.428,13	133.510.328,17	313.536.756,30
Koopsector	Aantal opleveringen	44		44
	Bestelbedrag	48.231.748,48		48.231.748,48
	Eindbedrag	50.002.847,88		50.002.847,88
Gemengde projecten	Aantal opleveringen	15		15
	Bestelbedrag	40.172.880,41		40.172.880,41
	Eindbedrag	42.742.170,50		42.742.170,50
Totaal	Aantal opleveringen	169	222	391
	Bestelbedrag	257.488.892,92	120.444.545,96	377.933.438,88
	Eindbedrag	272.771.446,51	133.510.328,17	406.281.774,68

OPGELEVERDE WONINGEN PER JAAR EN PER PROVINCIE

		2010	2011	2012	2013
Huursector	Antwerpen	317	336	485	459
	Limburg	280	333	211	199
	Oost-Vlaanderen	515	409	340	315
	Vlaams-Brabant	148	252	158	104
	West-Vlaanderen	469	497	585	426
Totaal		1729	1827	1779	1503
Koopsector	Antwerpen	97	150	136	166
	Limburg	158	116	155	108
	Oost-Vlaanderen	98	129	151	154
	Vlaams-Brabant	21	22	70	27
	West-Vlaanderen	128	91	132	100
Totaal		502	508	644	555

GEGUNDE WONINGEN PER JAAR EN PER PROVINCIE

		2010	2011	2012	2013
Huursector	Antwerpen	474	308	817	787
	Limburg	297	155	192	254
	Oost-Vlaanderen	464	233	596	645
	Vlaams-Brabant	174	306	299	291
	West-Vlaanderen	487	570	353	457
Totaal		1896	1572	2257	2434
Koopsector	Antwerpen	164	182	193	186
	Limburg	155	131	143	220
	Oost-Vlaanderen	155	81	241	196
	Vlaams-Brabant	98	74	132	185
	West-Vlaanderen	126	125	137	136
Totaal		698	593	846	923

Aandeel van private ontwikkelaars

Als door de gemeente een sociale last werd opgelegd, kon een private ontwikkelaar deze last onder meer invullen door woningen te bouwen en ze daarna te verkopen aan een SHM of, via een administratieovereenkomst met een SHM, aan een sociaal gerechtigde koper.

Deze 'invulling in natura' van de sociale last werd door de VMSW geattesteerd in drie deelattesten. Dat geeft de garantie dat het project aan de kwalitatieve en prijsnormen van sociale woningbouw beantwoordt.

Het attesteren gebeurt via drie deelattesten:

- 1 • Deelattest 1 wordt aangevraagd bij het indienen van het voorontwerp. Als de initiatiefnemer dit deelattest, de nodige vergunningen en financiering heeft, kan hij de bouwwerken starten.
 - In 2013 werd deelattest 1 voor 34 projecten aangevraagd. Het werd toegekend voor 29 projecten.
- 2 • Deelattest 2 bevestigt de conformiteit van de uitgevoerde werken met de kwaliteitseisen.
 - In 2013 werd deelattest 2 voor 21 projecten aangevraagd. Het attest werd toegekend voor 2 projecten.
- 3 • Deelattest 3 is gekoppeld aan het verkrijgen van deelattest 2 en zorgt voor de erkenning van de woning als sociale woning. Op basis van dit attest kunnen de sociale woning(en) verkocht worden aan een SHM (of aan de VMSW) met de fiscale voordelen die daaraan verbonden zijn (verminderde registratie en btw). Er was ook voorzien dat een woning via een administratieovereenkomst met een SHM door de initiatiefnemer aan een sociaal gerechtigde koper kon verkocht worden, maar dat is intussen wegens fiscale problemen enkel nog mogelijk via een SHM.
 - Deelattest 3 wordt automatisch aangevraagd bij deelattest 2. Het werd voor 2 projecten toegekend.

Eind 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof (onder andere) de sociale last uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Voor de projecten in natura die lopen, wordt een oplossing gezocht.

Start nieuw Procedurebesluit vanaf 2014

Het nieuwe Procedurebesluit Wonen (in 2013 voorbereid en goedgekeurd) bepaalt de stappen voor de programmatie van sociale woonprojecten voor een gesubsidieerde financiering.

Een beoordelingscommissie zal vanaf 2014 minstens drie keer per jaar over de programmatie (voor de financiering) van projecten oordelen. De beoordelingscommissie bestaat uit vertegenwoordigers van de VMSW, Wonen-Vlaanderen, de koepels VVH en VLEM, VVSG en het Vlaams Woningsfonds.

Projecten klaar voor aanbesteding komen in aanmerking voor opname op de financiële korte termijnplanning.

Projecten met een gunstig advies op het voorontwerp komen in aanmerking voor opname op de meerjarenplanning en hebben zo drie jaar zekerheid van financiering. De SHM (of een andere overheidsinitiatiefnemer) kan dan het project verder ontwikkelen (opmaak bestek, coördinatie bouw/infrastructuur, vergunningen, eigendomsrechten, ...) en verliest geen financiën als er zich een onverwachte vertraging in het bouwtraject voordoet.

De VMSW bereidde in 2013 haar interne werking op het nieuwe Procedurebesluit voor en gaf ook aan SHM's en andere woonactoren infosessies hierover.

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.

9,75% meer woningen in beheer

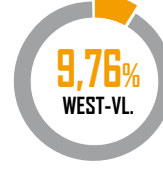
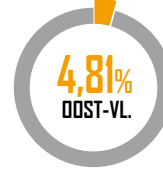
De 50 erkende SVK's hadden eind 2013 in totaal 7025 woningen in beheer. Dit is een stijging van 9,75% tegenover 2012. De provincie Antwerpen kende de grootste stijging, namelijk 13,44%. De provincie West-Vlaanderen heeft met 2238 woningen het hoogste aantal in beheer.

SVK-woningen in 271 Vlaamse gemeenten

In 2013 waren de SVK's in 271 (van de 308) Vlaamse gemeenten actief. Dit zijn 2 gemeenten meer dan in 2012, namelijk Hoogstraten en Retie.

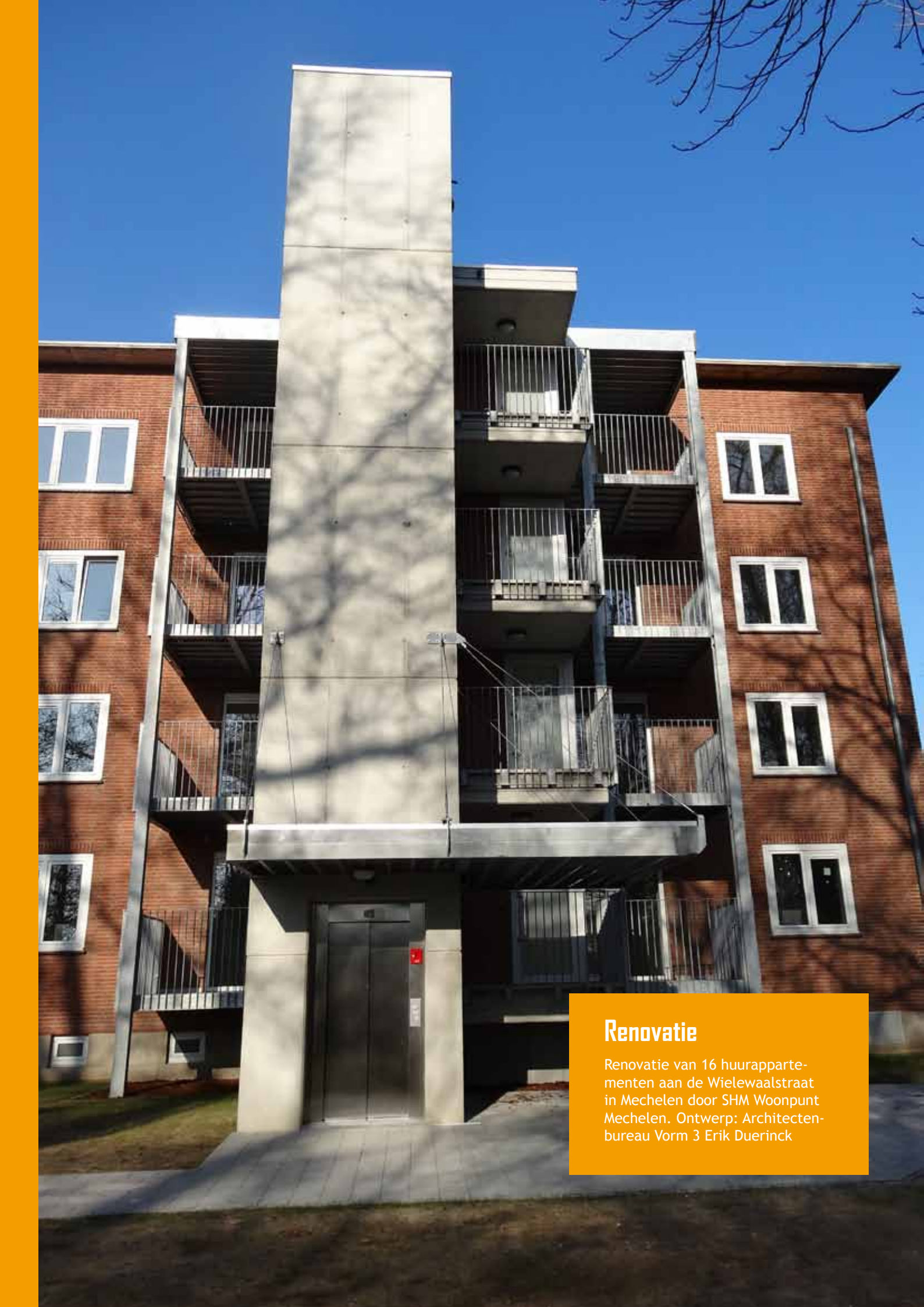
SVK's stemmen het werkingsgebied op elkaar af, zodat er geen overlap is. Zo viel in 2013 een doublure in Antwerpen weg door de fusie van de 3 Antwerpse SVK's (Huurdersunie, Woonunie, ASVK). Deze 3 SVK's zijn gefusioneerd tot 'SVKA'.

WONINGGROEI SVK'S PER PROVINCIE



WERKINGSGEBIEDEN SVK'S





Renovatie

Renovatie van 16 huurappartementen aan de Wielewaalstraat in Mechelen door SHM Woonpunt Mechelen. Ontwerp: Architectenbureau Vorm 3 Erik Duerinck

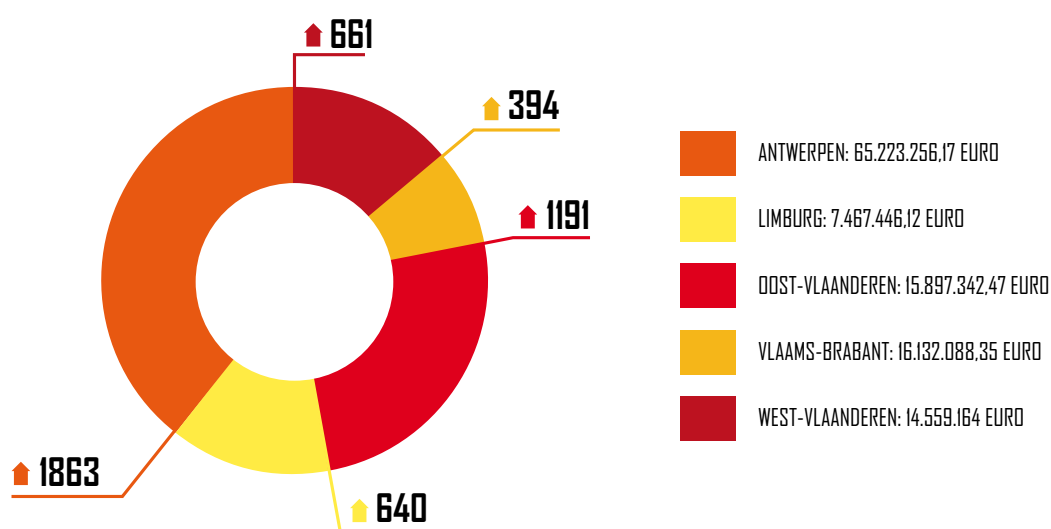
RENOVATIES EN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN

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 en die energiebesparende maatregelen doorvoeren. Ook bij de renovatie van haar eigen patrimonium zet de VMSW maximaal in op duurzaamheid.

Renovatie van het sociaal patrimonium

In 2013 werden 4749 woningen opgeleverd met een totaalrenovatie voor een eindbedrag van 119.279.297,11 euro (exclusief erelonen, btw). Hoewel dit een lager aantal woningen is dan in 2012 (5059 woningen), is het bestede bedrag wel hoger (99.397.797,17 euro).

RENOVATIE PER PROVINCIE



Energiebesparende maatregelen: toegekende REG-Premies

De VMSW heeft 28.525.000 euro om premies 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).

Het beschikbare krediet werd verdeeld per provincie op basis van de resultaten van de patrimoniumenquête van 2010 en de doelstellingen van het energierenovatieprogramma 2020 (ERP2020).

De subsidie is bedoeld als een stimulans 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. Vanaf 2014 kan een premie ook voor na-isolatie van spouwen, daken en vloeren en het aanbrengen van buitengevelisolatie.

In 2013 werden 1569 premieaanvragen goedgekeurd voor het plaatsen van condenserende ketels in bestaande huurwoningen. Voor 1051 woningen werden subsidies uitgekeerd om hoogrendement raamsystemen te installeren. Het grootste aandeel van de aanvragen dient om enkel glas en oude ketels te vervangen.

Na twee jaar is er 21% van het beschikbare budget gebruikt.

Partner van POWER HOUSE II: Nearly Zero Energy Challenge

Tegen 2021 moet in Europa 'bijna energieneutraal' (BEN) gebouwd worden. De verschillende lidstaten werken aan een invulling hiervan. Daarom startte CECODAS, de Europese koepelorganisatie voor sociale huisvesting, het 'POWER HOUSE Nearly Zero Challenge'-project. De VMSW is partner in dit project.

POWER HOUSE bevordert de kennisuitwisseling in de sector tussen de Europese huisvestingsmaatschappijen, bijvoorbeeld op technisch, organisatorisch, financieel en gebruikersvlak. De Europese, regionale en lokale beleidsmakers zijn hierbij betrokken.

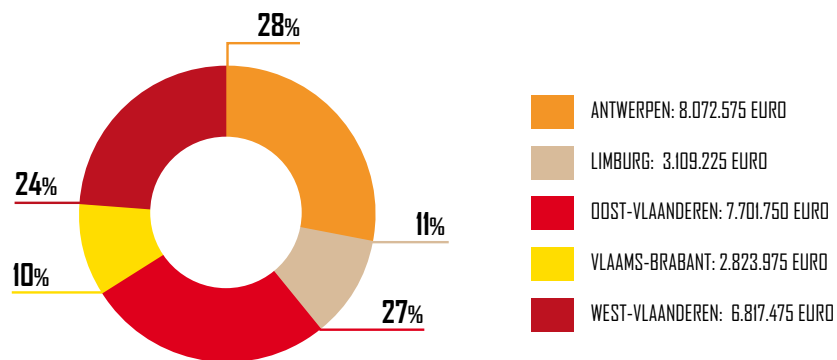
Het project wil de SHM's informeren over de ontwikkelde methodes en instrumenten in Europa, die hen ondersteunen de energieprestaties te verbeteren en de energieconsumptie te verlagen in hun woningen.

Duur: 36 maanden (van 10 april 2012 tot 9 april 2015)

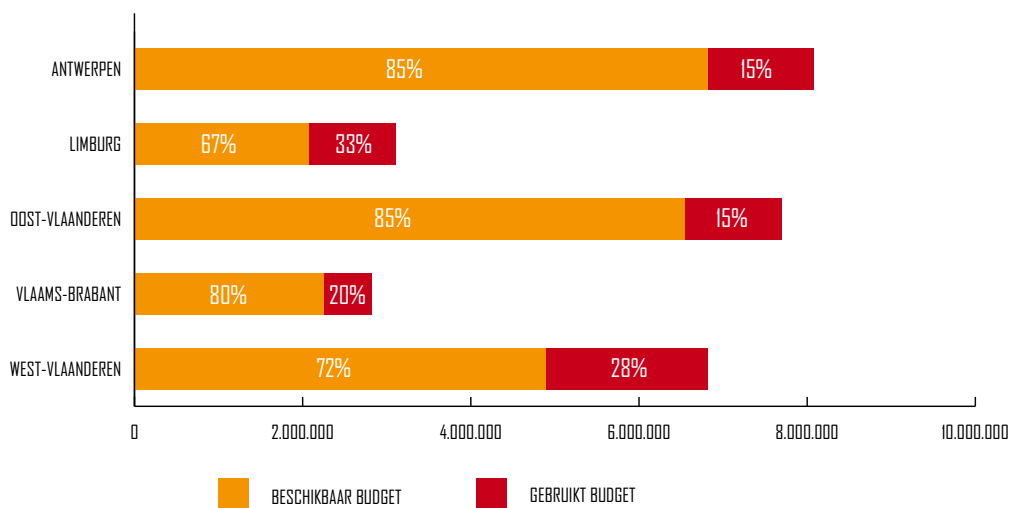
Website van het project: www.powerhouseeurope.eu

Budget: 2.167.688 euro (subsidie Intelligent Energy-Europe: 1.625.766 euro)

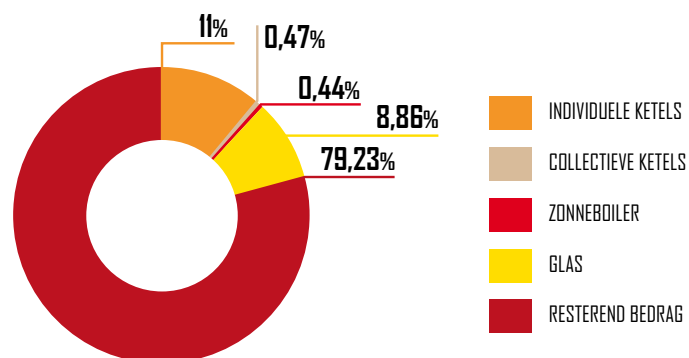
VERDELING BESCHIKBAAR KREDIET PER PROVINCIE



BESCHIKBAAR EN GEBRUIKT BUDGET PREMIES - STAND VAN ZAKEN OP 31.12.2013



GEBRUIKT BUDGET PER MAATREGEL - STAND VAN ZAKEN OP 31.12.2013



Patrimoniumenquête

In 2010 en 2011 vond de eerste patrimoniumbevraging plaats om de energetische toestand van het sociale huurpatrimonium in kaart te brengen. In 2012 vroeg de VMSW aan de sector, om de gegevens te actualiseren en te vervolledigen met een meerjarenplanning. De meerjarenplanning toont hoe een SHM de doelstellingen van het ERP2020 zal halen: enkele beglazing moet verdwijnen, dakisolatie moet in elke woning aanwezig zijn en een performante verwarmingsinstallatie verwarmt de woning.

In 2013 organiseerde de VMSW geen nieuwe bevraging. Die is gepland in 2014, 2016 en 2018. De SHM's konden wel vrijwillig hun gegevens actualiseren, omdat die (via de prestatiedatabank) bij de prestatiebeoordeling of visitatie van de SHM's gebruikt worden. Enkele grote SHM's zoals Woonhaven en WoninGent deden dit: voor WoninGent bijvoorbeeld kwamen er 1700 (oudere) woningen in de resultaten bij, overgenomen van de Stad Gent.

Doordat de gegevens maar deels bijgewerkt zijn, tonen de resultaten voor 2013 maar een beperkte vooruitgang. Met deze vrijwillige actualisatie is het aandeel woningen zonder ERP-gebreken nu 60%.

Eandis stelt voor 2013-2014 4,5 miljoen euro ter beschikking (na de actie van 3 miljoen euro in 2011-2012), wat goed is voor ongeveer 450.000 m² dakisolatie of 7500 woningen. Dit kan een impact op de cijfers van dakisolatie hebben, na de actualisatie van 2014.

Meerjarenplanningen

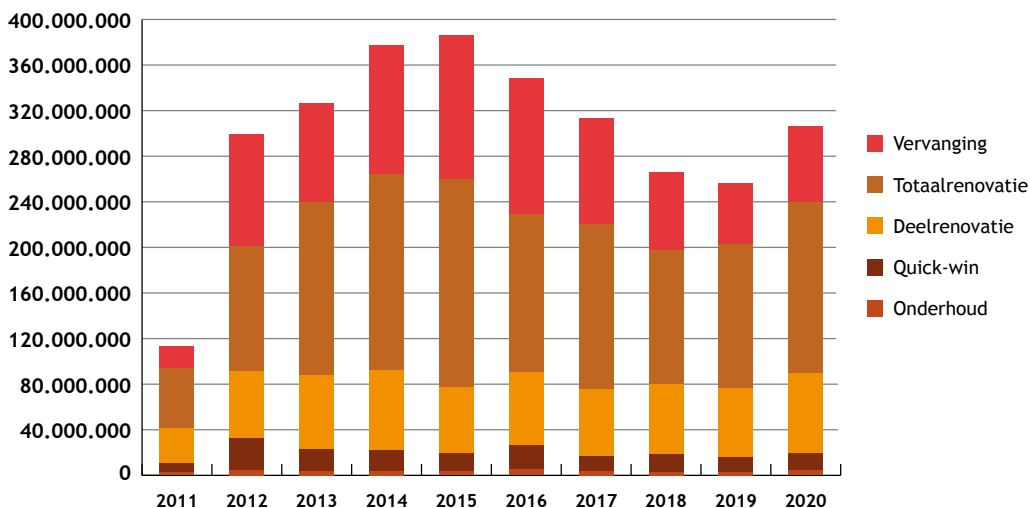
De VMSW maakte een globale planning op, waarin de individuele planningen van de SHM's opgenomen zijn. Die geeft een overzicht van de nodige investeringen die de komende jaren nodig zijn om de ERP-doelstellingen te halen. Zo kunnen nu de beschikbare renovatiebudgetten beter afgestemd worden op de noden van de SHM's. Een kleinere groep woningen heeft nood aan een totaalrenovatie of vervangingsbouw, maar die neemt in verhouding het grootste deel van het budget in. De opgetrokken renovatiebudgetten moeten toelaten ook de totaalrenovaties aan te pakken. Vervangingsbouw komt uit het budget nieuwbouw.

SHM's financieren onderhoudswerken in principe met eigen middelen. Dat geldt vaak ook voor het niet-gesubsidieerde gedeelte van quick-wins, zodat het uitvoeringsprogramma bestemd voor renovatie vooral de deelrenovaties en totaalrenovaties kan financieren.

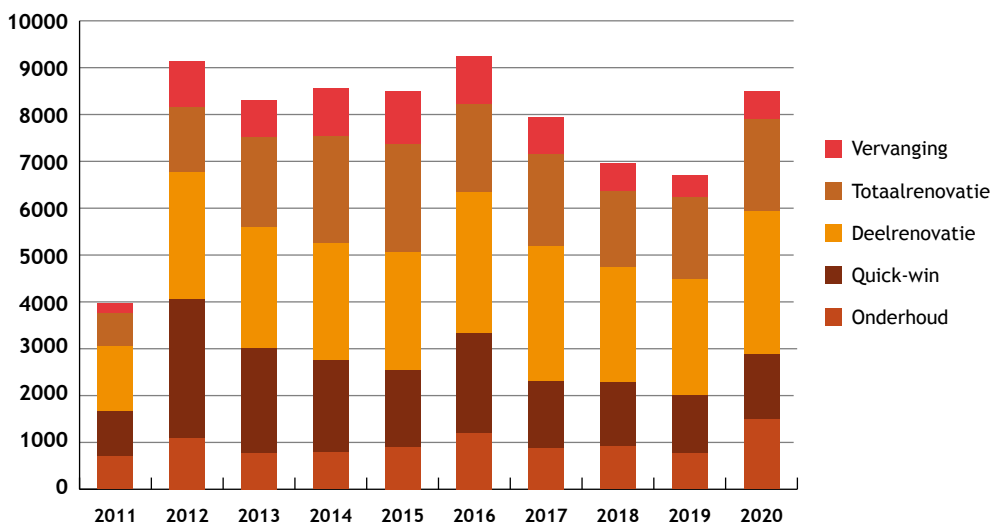
STAND VAN ZAKEN ERP-CRITERIA

Huurpatrimonium 2012-2013	Aantal woningen	Aantal huizen	Aantal appartementen
Dubbel glas / dakisolatie / cv	60,0%	55,3%	65,0%
Eén of meerdere knelpunten	40,0%	44,7%	35,0%
Enkele beglazing	18,9%	22,4%	15,2%
Geen dakisolatie	22,7%	30,3%	14,5%
Geen cv / elektrisch	18,2%	19,5%	16,9%

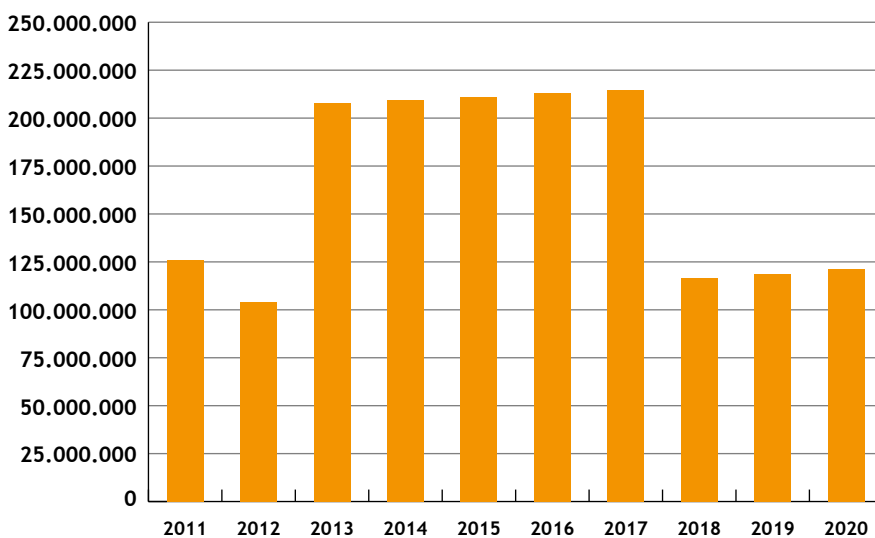
GEPLANEDE INVESTERINGEN RENOVATIE & VERVANGINGSBOUW



AANTAL BETROKKEN WONINGEN RENOVATIE & VERVANGINGSBOUW



RENOVATIEBUDGETTEN 2011-2020



Renovatie van het VMSW-patrimonium

De VMSW heeft zelf nog een klein sociaal patrimonium. Een aantal lokale SHM's beheren deze woningen. De VMSW renoveert momenteel delen van haar patrimonium en zet hierbij in op maximale duurzaamheid. De VMSW toetst haar ideeën ook af met andere Vlaamse agentschappen in de werkgroep 'vastgoedbeleid Vlaamse overheid'.

Renovatie Hoedhaar Lokeren

Wat is innovatief aan de renovatie van wijk Hoedhaar in Lokeren (gestart in juni?)

- De collectieve verwarmingsinstallatie met een microwarmtekrachtkoppeling (WKK), waarbij de warmte- en elektrische energie zelf maximaal benut wordt. De energie blijft in de gebouwen zelf en gaat niet verloren.
- Bewoners krijgen automatisch de afrekening van energie en water.
- Bewoners worden gesensibiliseerd en geïnformeerd over het beheersysteem van de installatie.

Totaalrenovatie Hoogbouwplein Zelzate

Voor de totaalrenovatie van het appartementsgebouw Hoogbouwplein in Zelzate was het belangrijkste gunningcriterium duurzaamheid. KPW architecten haalde de gunning. Het ontwerp en de studie zijn bezig.

Samen met de agentschappen Ovam en Vito zoekt de VMSW naar een maximale duurzaamheid voor dit project.



Hoedhaar in Lokeren

INNOVATIEVE FORMULES EN PILOOTPROJECTEN

De VMSW ontwikkelt formules om de samenwerking tussen de sociale huisvestingssector en de private bouwwereld te stimuleren. In 2013 startten zo proefprojecten Design & Build voor kleine en grote percelen en een nieuwe Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO). De VMSW stimuleert en ondersteunt ook pilootprojecten om rond bepaalde thema's kennis op te bouwen met en voor de sector.

Lancering Design & Build

Design & Build voor kleine percelen

Oplassing 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 Panden-decreet 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

De toepassing van deze Design & Build hangt af van de beschikbaarheid van terreinen. De VMSW besliste, in samenspraak met de bouwsector, een proefproject in West-Vlaanderen op te starten. Drie inschrijvers stelden zich kandidaat en hadden een aanvaardbaar dossier. Alle drie werden ze na een selectieprocedure tot de gunningsprocedure toegelaten, met ontwerp- en prijsvoorstellen op een locatie in Kuurne.

In 2014 start de realisatie van de Design & Build-projecten voor kleine percelen. De VMSW onderzoekt in 2014 of een verdere toepassing van de Design & Build voor kleine percelen in de andere provincies opportuun is.



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 wordt in 2014 verder ontwikkeld in het proefproject 'ARGO site' in Malderen (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).

Proefproject 'risicomijdend bouwen' Tienen

De VMSW stelde RDBM Architecten aan, samen met Quiryne-Jacobs, om de procedure risicomijdend bouwen mee uit te schrijven en te begeleiden. RDBM maakte het ontwerp voor het woonzorggedeelte, Quiryne-Jacobs is architect voor de sociale huur- en koopwoningen. De VMSW startte tegelijkertijd met het ontwerp van de infrastructuur.

In 2013 werd Van Roey aangesteld als aannemer-partner met de beste prijs/kwaliteit-verhouding. De bouwaanvraag werd in december 2013 ingediend.

Na de zomer van 2014 starten de werken.

- samenwerking tussen de VMSW, Huisvesting Tienen, Broeders van Liefde
- realisatie van woonzorgwijk met een 113-tal sociale huur- en koopwoningen van Huisvesting Tienen en een woonzorgcentrum en serviceflats van de Broeders van Liefde
- gelegen aan de Aarschotsesteenweg in Tienen

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-verwijsbestek zorgt voor de kwaliteitsgarantie. De VMSW voert een CBO uit voor de SHM's die dit wensen.

De procedure omvat drie fasen:

- de VMSW doet een algemene oproep naar private initiatiefnemers om te kandideren en een sitevoorstel in te dienen
- geselecteerde initiatiefnemers dienen een uitgetekend voorontwerp in
- een onderhandelingsprocedure met de betrokken SHM

Er lopen nu twee procedures, CBO 2011 (fase 3) en CBO Huur Nr. 8 (fase 2). CBO Koop Nr. 1 werd afgerond in 2013, omdat de overgebleven initiatiefnemer geen voorontwerp indiende voor fase 2.

Fase 3 van CBO 2011

Voor de CBO uit 2011 is een budget voorzien van 25 miljoen euro. Fase 1 en 2 vonden plaats in 2012, de derde fase in 2013.

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 goedkeurt en de inschrijver de stedenbouwkundige vergunning verkrijgt, koopt de SHM de grond aan en gunt ze het werk aan de gekozen inschrijver.

Vier van de zes projecten hebben de derde fase doorlopen en kregen van de VMSW een goedgekeurd uitvoeringsdossier.

Over het project van NV Verhaeghe in Zedelgem (Loppem) is de plaatselijke SHM nog aan het onderhandelen. ACH Bouw besliste in 2013 om hun project in Brugge (Assebroek) verder te ontwikkelen via de deelattestenprocedure.

CBO
2011

CBO-PROJECTEN UIT DE DERDE FASE MET EEN GOEDGEKEURD UITVOERINGSDOSSIER

Initiatiefnemer	Project	Definitieve grondprijs	Definitieve opbouwprijs
NV Cosimco	Tienen, Getestraat: 18 woningen	1.771.234,03 euro	475.000,00 euro
NV Cosimco	Tildonk (Haacht), Kouterstraat: 12 woningen	1.545.000,00 euro	417.000,00 euro
BVBA Timeless Developers	Antwerpen, Plantin- en Moretuslei: 14 woningen	1.902.390,00 euro	646.884,00 euro
NV Sibomat	Zemst, Jef Denijnlaan: 8 woningen	944.603,19 euro	326.400,00 euro

Start van CBO HUUR Nr. 8

Begin januari 2013 startte de VMSW een nieuwe CBO-procedure op, exclusief voor huurwoningen. De VMSW bracht voor deze nieuwe procedure een aantal wijzigingen aan, om de procedure te vereenvoudigen.

De VMSW vroeg de SHM's een lastgeving, waarmee de VMSW de procedure in hun naam kon voeren. 39 huurmaatschappijen reageerden positief voor minstens een deel van hun werkingsgebied. In april publiceerde de VMSW de nieuwe CBO. Op 10 juni 2013 dienden 12 inschrijvers een sitevoorstel in. Zeven projecten werden goedgekeurd.

Vijf van de zeven goedgekeurde projecten dienden hierna een uitgewerkt voorontwerp in. Alleen de projecten in Brasschaat en Kalmthout kregen geen vervolg.

CBO
Nr. 8

INGEDIENDE PROJECTEN

Inschrijver	Project	Provincie	Goedgekeurd
Durabrik Bouwbedrijven NV	Volderstraat, Oeselgem	West-Vlaanderen	Ja
NV Elpers	Baljuwstraat, Dentergem	West-Vlaanderen	Ja
NV Elpers	Stationstraat, Merchtem	Vlaams-Brabant	Ja
ACH Bouw	Heirbaan, Opwijk	Vlaams-Brabant	Ja
ACH Bouw	Burgemeester Vercruysselaan, Kortrijk	West-Vlaanderen	Neen
Sibomat NV	Foxemaatstraat, Kalmthout	Antwerpen	Ja
VT Invest	Vilsterbron, Borgloon	Limburg	Ja
VT Invest	Wongeremstraat, Dentergem	West-Vlaanderen	Neen
NV Ontwikkelingscombinatie Maasmechelen	Sint-Godelievestraat, Aalter	Oost-Vlaanderen	Neen
NV Ontwikkelingscombinatie Maasmechelen	Ventweg, Maasmechelen	Limburg	Neen
NV Van Roey SA	Vaartstraat, Zwevegem	West-Vlaanderen	Neen
NV Van Roey SA	Prins Kavellei, Brasschaat	Antwerpen	Ja

Erfgoedwaarde van sociale huisvesting in kaart

De VMSW en het agentschap Onroerend Erfgoed sloten een samenwerkingsovereenkomst, om de erfgoedwaarde van het sociale patrimonium in kaart te brengen. In 2013 liep de tweede fase van het onderzoek.

Vorbereidend literatuur- en archiefonderzoek

Het agentschap Onroerend Erfgoed onderzocht in de eerste helft van 2013 de belangrijkste toenmalige en hedendaagse publicaties en archieven. Uit het fotoarchief van de VMSW verzamelden de onderzoekers, samen met het Centrum Vlaamse Architectuurarchieven, historische foto's van wijken.

Dit literatuuronderzoek werd verwerkt in een 'digitaal documentatieplatform' dat alle betrokken onderzoekers vlot kunnen raadplegen. Ook zette het agentschap de eerste krijtlijnen van het waarderingskader uit, zodat een objectieve afweging over heel Vlaanderen mogelijk is.

Terreinbezoeken aan sociale woningbouw wijken

In 2013 stonden de terreinbezoeken centraal. De preselectie van de te bezoeken sites gebeurde op basis van de screening in fase een en het literatuuronderzoek.

De onderzoekers bezochten een veertigtal typologisch verschillende wijken samen, om het referentiekader en de selectiecriteria af te stemmen. Andere terreinbezoeken gebeurden individueel. In 2013 bezochten de onderzoekers 566 sites in de provincies Oost-Vlaanderen, West-Vlaanderen en Antwerpen.

Communicatie van het onderzoek

Het agentschap Onroerend Erfgoed staat in nauw contact met de sectorarchitecten van de VMSW. De SHM's werden individueel (bij een groot aandeel of uitzonderlijk erfgoed), via de VMSW en op Woonforum 2013 gebriefd over het onderzoek. Ook universiteiten en hogescholen in Vlaanderen en Brussel, het Centrum Vlaamse Architectuurarchieven en ODIS zijn op de hoogte van het onderzoek.

Waarom de inventarisatie?

SHM's zullen zo vooraf bij een project weten met welke erfgoedeisen ze rekening moeten houden. Dit moet vertragingen bij de werken (en dus extra kosten) vermijden.

Het agentschap Onroerend Erfgoed screent alle sociale woonprojecten van voor 1985 op hun erfgoedwaarde. Dit zijn ongeveer 4000 woninggroepen of 140.000 huurwoningen.

Fases van het onderzoek

De inventarisatie loopt in een aantal fases:

- Fase 1 (tot eind 2012): een eerste screening via gegevens van plannen en kaarten en het vastleggen van een methodiek. De eerste tussenresultaten waren eind 2012 beschikbaar.
- Fase 2 (van november 2012 - december 2014): terreinbezoeken, een literatuur- en archiefonderzoek en de SHM's worden geraadpleegd.

Eind 2014 zal dit onderzoek resulteren in een wetenschappelijk onderbouwde lijst van panden en wijken met erfgoedwaarde, samen met een rapport waarin de selectie wordt toegelicht en gekaderd.

Pilootprojecten Team Vlaamse Bouwmeester

De minister van Wonen gaf in 2013 de Vlaams Bouwmeester de opdracht, om pilootprojecten Wonen op te zetten. Het project- en kernteam bestaat uit vertegenwoordigers van het kabinet van de minister, Wonen-Vlaanderen, Team Stedenbeleid, de VMSW en de Vlaams Bouwmeester. Samen met twee externe deskundigen vormen zij de kwaliteitskamer die het procesverloop en de projecten opvolgt en bijstuurt.

Vijf bureaus starten ontwerpend onderzoek

De Vlaamse Bouwmeester selecteerde vijf teams ‘ontwerpend onderzoek’: zij onderzochten en testten op concrete locaties verschillende problemen rond kwalitatieve opwaardering van de omgeving van woonplaatsen. Voorbeelden zijn verdichtingsmodellen, zinvolle uitbreiding van lintbebouwing en gemeenschappelijk ruimtegebruik.

Kandidaten voor de concrete projectrealisatie

Op een studiedag in het Vlaamse Parlement werd het doel van de proefprojecten voorgesteld. Een oproep werd gelanceerd om een kandidatuur in te dienen voor de vijf concrete projectrealisaties. Een geselecteerde projectregisseur zal die realisaties begeleiden en fasegewijs terugkoppelen naar de kwaliteitskamer.

Op 31 juli werden 19 ingezonden projecten aanvaard. Bij 13 projecten was minstens een SHM betrokken, als initiatiefnemer of als partner. Elke inzending moest een engagement van de gemeente bevatten, om het project tussen 2015 en 2020 concreet te realiseren.

Een selectieprocedure in twee fasen leidde ten slotte op 19 september tot vijf definitieve projecten, die nu onder begeleiding van de kwaliteitskamer verder uitgewerkt worden.

INITIATIEFNEMERS EN PROJECTEN

Initiatiefnemers		Project
Samenlevingsopbouw vzw Gent	Stad Gent, AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent en REScoop vzw	Pilootproject Kop van Meulestede in Gent
De Ark VVSO	OCMW Turnhout, bvba Bergbeemden, stad Turnhout	Pilootproject Schorvoort Morgen in Turnhout
AG-Vespa		Pilootproject Ter Hoogte in Wilrijk
De Ideale Woning		Pilootproject Nieuw Hemiksem in Hemiksem
Matexi nv & SUID	Gemeente Beveren-Waas en de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting	Pilootproject Middenheide in Beveren



Lager energie- en waterverbruik voor sociale huurder

ICE-WISH is een driejarig Europees proefproject voor de sociale huisvesting, om via intelligent beheer het energie- en waterverbruik te verminderen. Via praktische en makkelijke tips op tv helpt ICE-WISH de bewoner om bewuster te handelen. Het verbruik zou met minstens 15% dalen, zonder afbreuk te doen aan de levensstijl of het welzijn van de bewoners.

De VMSW en SHM Nieuw Dak testen ICE WISH in de wijk Kolderbos (Genk). De metingen startten op 1 oktober 2013. Als het project een positieve evaluatie krijgt, worden de meters en sensoren wellicht op grotere schaal toegepast.

SHM's uit tien verschillende landen nemen deel: Italië, Bulgarije, Denemarken, Duitsland, Griekenland, Frankrijk, Polen, Spanje, Engeland en België. Een Europese delegatie bezocht eind november het project in Genk, omdat België al het verst staat.

Praktische info over het project

Duur: 36 maanden van 1 april 2011 tot 31 maart 2014
Budget: 4.913.926 euro, de Europese Unie subsidieert 2.456.960 euro
Website van het project: www.ice-wish.eu

STREVEN NAAR FINANCIELE PERFORMANTIE

FINANCIEEL BEHEER VMSW

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

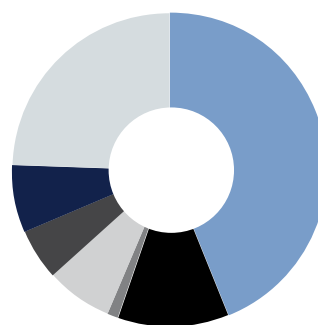
Nieuwe financieringen afgesloten

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 woonactoren 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. De VMSW rapporteert aan de Vlaamse minister van Wonen over het resultaat en de vooruitzichten van de fondsen.

De VMSW onderhandelde nieuwe kaderfinancieringsovereenkomsten met CEB en EIB voor goedkope financiering. Verschillende nieuwe partijen namen deel aan de openbare aanbestedingen van de leningsopnames. De VMSW ontving bijvoorbeeld voor het eerst een offerte van Nationale Nederlanden Levensverzekering maatschappij, Pensio B en Curialia.

Uitstaande schuld

Op 31 december 2013 bedroeg de uitstaande schuld 5.026.524.946,87 euro. De grafiek toont de schuldenportefeuille van de VMSW.



NFSI: 2.173,68 MIO	EGKS: 0,31 MIO
NFS2: 576,84 MIO	KLASSIEKE FINANCIERING: 343,83 MIO
FS3: 47,68 MIO	ROLLEND GRONDFONDS: 25,00 MIO
RENTESUBSIDIES UP: 334,40 MIO	ALESH: 1.228,41 MIO
AANVULLENDE SUBSIDIEDOSSIER: 271,83 MIO	VLABINVEST: 24,53 MIO

OVERZICHT VAN DE OPNAMES IN DE LAATSTE 3 JAAR (TOEGEWEEZEN VOLGENS HET JAAR VAN DE GUNNING)

	Koopsector	Huursector	Totaal
2011	332.155.000	174.808.000	506.963.000
2012	182.500.000	351.484.000	533.984.000
2013	387.300.000	201.440.000	588.740.000

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

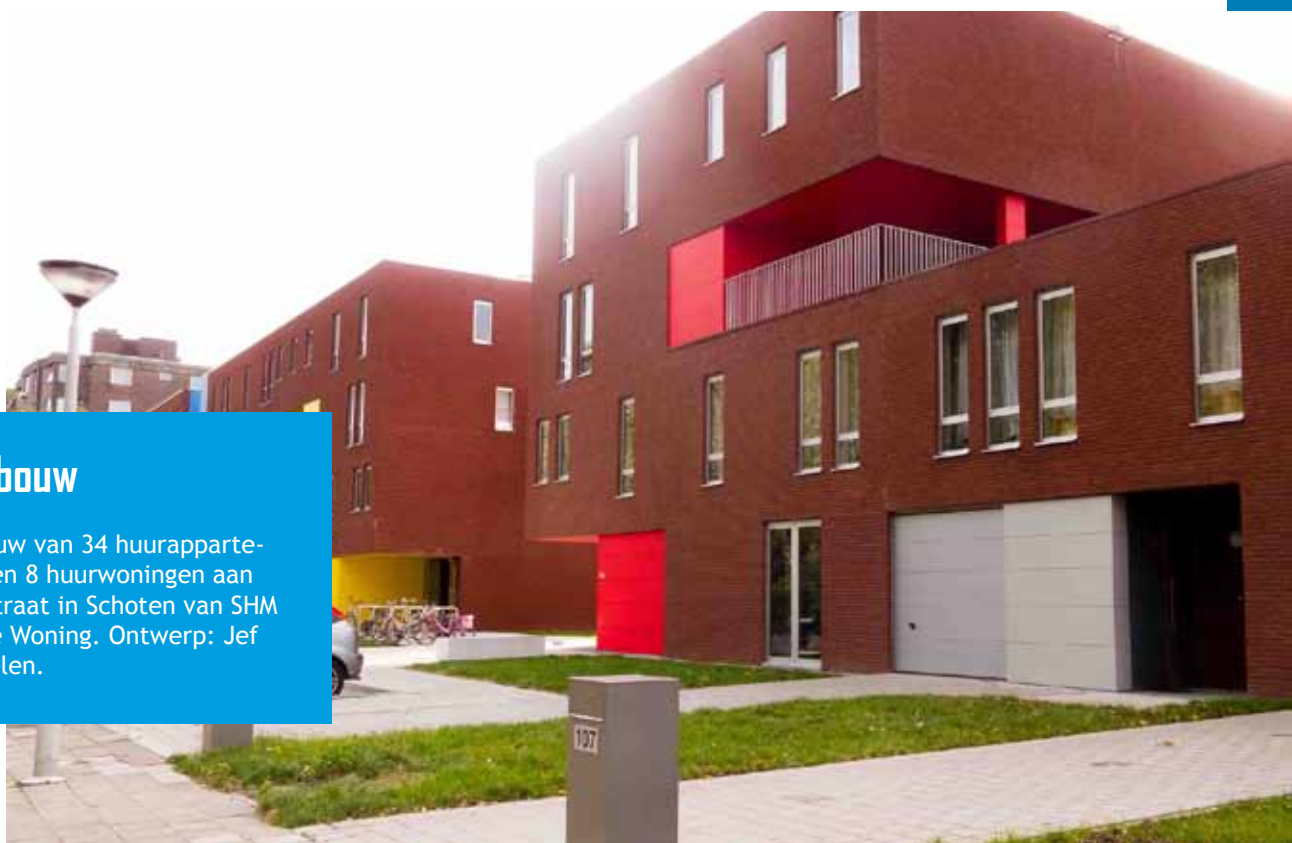
De VMSW had op 31 december 2013 geen uitstaande kortetermijnbeleggingen.

De marktwaarde van de portefeuille obligaties (langetermijnbeleggingen) bedroeg eind december 49,12 miljoen euro. 12,7 miljoen euro was onbeschikbaar, omdat de obligaties in pand waren gegeven (4,2 miljoen euro) of deel uitmaakten van het fonds ALESH (8,5 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.

Nieuwbouw

Nieuwbouw van 34 huurappartementen en 8 huurwoningen aan de Marsstraat in Schoten van SHM De Ideale Woning. Ontwerp: Jef Van Oevelen.



FINANCIËEL BEHEER WOONACTOREN

De VMSW werkt als een financieel coördinatiecentrum voor de SHM's. Zij 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.

De rekeningen-courant van de SHM's

De SHM's hebben in totaal 410 miljoen euro op hun rekeningen-courant bij de VMSW. Dat is 18 miljoen euro minder dan eind 2012.

Rekeningen-courant korte en lange termijn

De rekening-courant korte termijn bedraagt 297 miljoen euro, 46 miljoen euro minder dan eind 2012.

Wat zijn oorzaken van deze daling?

- In 2013 is er 21 miljoen euro onroerende voorheffing betaald via de VMSW tegenover maar 0,7 miljoen euro in 2012. In 2013 is er onroerende voorheffing betaald voor twee aanslagjaren.
- Er is een daling in de ontvangsten van huursubsidies en projectsubsidies wat

samen een negatief effect heeft van 17 miljoen euro.

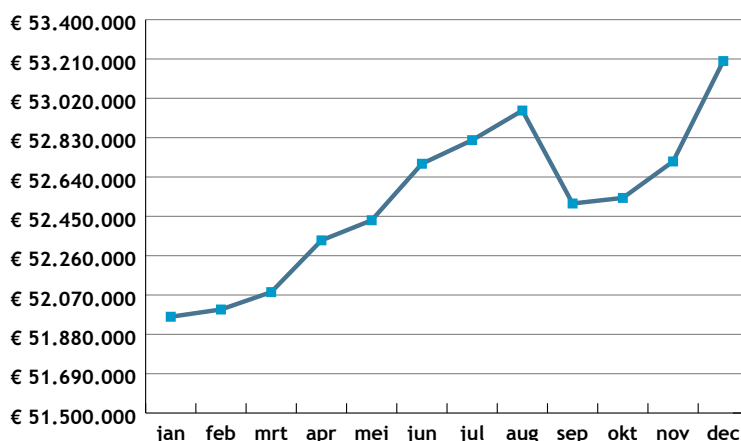
- Er staat 114,6 miljoen euro op lange termijn (12 maanden). Dat is 27,6 miljoen hoger dan eind 2012.

Huurwaarborgen van 61 SHM's in beheer

Het saldo van de huurwaarborgen is gestegen tot 53,2 miljoen euro. Drie SHM's hebben recent de samenwerkingsovereenkomst getekend om hun huurwaarborgen bij de VMSW in beheer te geven. De VMSW beheert nu huurwaarborgen voor 61 SHM's.

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.

FONDS HUURWAARBORGEN



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.

De interest bij de gewone rekening-courant is bijna gehalveerd tegenover 2012. Dit komt door het lagere saldo op de gewone rekening-courant en de lagere gemiddelde rentevoet.

De interest op de rekening-courant lange termijn is ongeveer 334.000 euro lager dan in 2012. De oorzaak is vooral de quasi halvering van de rentevoet van 1,03% naar 0,543%.

Het nieuwe financieringsbesluit in werking

Het nieuwe financieringsbesluit FS3 is in werking sinds 1 januari 2013 (besluit van de Vlaamse Regering 'houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten'). De leningsmodaliteiten werken met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2012 voor de SHM's.

FS3 moet de verschillende financieringsmechanismen, om sociale woonprojecten te realiseren, stroomlijnen en bundelen tot een geheel. Vroeger waren er afzonderlijke systemen voor de verschillende initiatiefnemers (SHM's tegenover OCMW's, gemeenten, Vlaams Woningfonds) en was de toelage verschillend voor de opbouw voor koop- en huurprojecten.

Werkgroepen binnen de VMSW zorgden in 2013 voor de uitrol van FS3. De VMSW organiseerde ook verschillende infosessies voor de sociale huisvestingsactoren over FS3.

Verstreckte leningen aan woonactoren

Nog steeds meer NFS2-leningen

In 2013 verstrekte de VMSW nog altijd meer renteloze NFS2-leningen dan FS3-leningen. Wel verstrekte de VMSW voor de eerste keer FS3-leningen aan initiatiefnemers voor de aankoop van onroerend goed voor een totaalbedrag van ongeveer 6 miljoen euro. 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.

De ALESH-leningen en andere oude leningen worden verder afgelost. Vooral het saldo van leningen aanvullend bij subsidiedossiers verminderde. NFS2 verving namelijk voor de SHM's projecten gefinancierd via subsidie en aanvullende financiering. Met de invoering van FS3 is ook voor de andere initiatiefnemers financiering via subsidie-dossiers uitdovend.

Interesten op leningen

De ontvangst van interesten ligt bijna een half miljoen euro lager dan in 2012.

Oorzaken van deze daling?

- Aanvullende financiering werkt met annuïteitenleningen, waarbij de interest in de loop van de aflossingsperiode afneemt.
- De marktrentevoeten kennen al jaren een dalende trend.
- NFS2-leningen zijn renteloos en NFS1-leningen waren rentedragend. NFS1 is al meer uitgedoofd dan NFS2. Hoewel NFS2 ook uitdooft, worden er nog leningen op toegekend op oudere uitvoeringsprogramma's.

Met FS3 zal deze trend zich waarschijnlijk keren: de VMSW verstrekt met FS3 opnieuw rentedragende leningen die op een andere manier financieel draaglijk voor de initiatiefnemers zijn.

430.900.000

Het saldo van de leningen dat de VMSW toekent aan sociale woonactoren, is gestegen met 430,9 miljoen euro tegenover 2012. Eind 2013 is het totaalbedrag ongeveer 6 miljard euro.



Nieuwbouw

Nieuwbouw van 4 appartementen aan de Kruisstraat in Opglabbeek van SHM Nieuw Dak. Ontwerp: Peter Cornodius.

FINANCIËLE ONDERSTEUNING SHM'S

SHM's kunnen op de VMSW rekenen voor advies bij hun financiële planning. Zo overlegt de VMSW met elke maatschappij individueel over de financiële vooruitzichten. SHM's met weinig financiële draagkracht worden begeleid door een specifieke begeleidingscommissie.

Overlegvergaderingen financiële planning

De VMSW overlegde tussen juni en december 2013 met elke SHM (de directeur en de financiële verantwoordelijke) over de financiële vooruitzichten. Onderwerp van de vergadering was de financiële planning van de SHM: de VMSW bereidde een raming voor van de toekomstige inkomsten en uitgaven tussen 2013 en 2022.

Doel van elke vergadering:

- de financiële draagkracht van de SHM inschatten
- de financiering van projecten adviseren
- nieuwe wetgeving (bijvoorbeeld FS3-financieringssysteem) bespreken

Na het overleg legt elke SHM een financiële planning voor aan hun raad van bestuur. De VMSW krijgt het resultaat van die bespreking.

Acht SHM's worden van dichterbij opgevolgd in de begeleidingscommissie (BGC), omdat zij financiële problemen hebben. In 2013 kwamen hier twee SHM's bij: de overlegvergadering toonde dat deze SHM's in de nabije toekomst financiële problemen zouden ondervinden.

Begeleidingscommissie voor SHM's met weinig financiële draagkracht

De VMSW monitort en ondersteunt vanaf 2012 SHM's met weinig financiële draagkracht via de begeleidingscommissie. Deze SHM's moeten een plan van aanpak opmaken, om nog projectfinanciering te kunnen krijgen. In 2012 hebben acht, in 2013 twee SHM's een plan van aanpak opgemaakt.

Een plan van aanpak is SMART-geformuleerd en bevat structurele en eenmalige maatregelen die de financiële draagkracht moeten versterken. De begeleidingscommissie volgt de maatregelen uit het plan van aanpak op en adviseert extra structurele maatregelen.

In 2013 kwam de begeleidingscommissie tweemaal samen.

Resultaten begeleidingscommissie in 2013

- Bij vijf SHM's evolueerde de financiële draagkracht positief. De VMSW volgt hen in 2014 minder op.
- Bij drie SHM's evolueerde de financiële draagkracht niet positief. De VMSW volgt hen in 2014 meer op.
- De twee SHM's die in 2013 een plan van aanpak opmaakten, zullen bij de uitvoering ervan in 2014 opgevolgd worden.

**EEN EIGEN
WONING MET
DE VLAAMSE
WOONLENING**

EEN RECORDAANTAL VLAAMSE WOONLENINGEN

Particulieren kunnen voor bepaalde aankopen en renovaties een sociale hypothecaire lening verkrijgen bij de VMSW, de Vlaamse Woonlening. In 2013 verstrekte de VMSW (opnieuw) een recordaantal Vlaamse Woonleningen.

Een quasi verdubbeling van het aantal Woonleningen

In 2013 verstrekte de VMSW 2865 Vlaamse Woonleningen. Dit is een bijna verdubbeling tegenover het recordjaar 2012. Eind 2013 had de VMSW 23.165 leningen in portefeuille.

Het gemiddelde leningsbedrag was 152.387 euro (een stijging met ongeveer 1% tegenover 2012).

Het maximale standaardleningsbedrag was 197.690 euro voor de aankoop van een woning met renovatie (zonder verhoging vanaf de derde persoon ten laste), voor nieuwbouw en voor het uitstaande saldo bij 'overname onverdeeld deel' (bij beëindiging van de relatie tussen de ontleners). De VMSW kende dit bedrag in ongeveer 8,2% van de kredieten toe.

ALGEMENE LENINGSBEDRAGEN 2013

Gemiddelde	152.387
Mediaan	167.300
Modus	197.690
Minimum	5000
Maximum	267.730

OVERZICHT VERSTREKTE VLAAMSE WOONLENINGEN

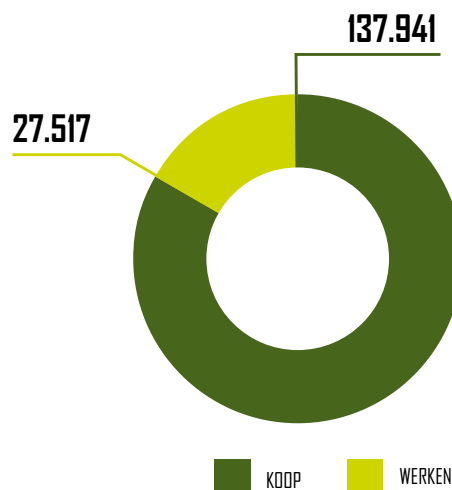
Soort lening	Aantal	Volume	Gemiddelde
Aankoop met renovatie	1956	323.635.550	165.458
Aankoop sociale koopwoning	484	83.914.260	173.377
Aankoop sociale koopwoning na renovatie/sloping	79	11.856.648	150.084
Nieuwbouw	38	6.006.554	158.067
Nieuwbouw na sloping	4	593.250	148.313
Overname (uitkoop partner)	40	1.914.639	47.866
Renovatie eigen woning	264	8.667.317	32.831
Totaal	2865	436.588.218	

De populairste lening is aankoop met renovatie

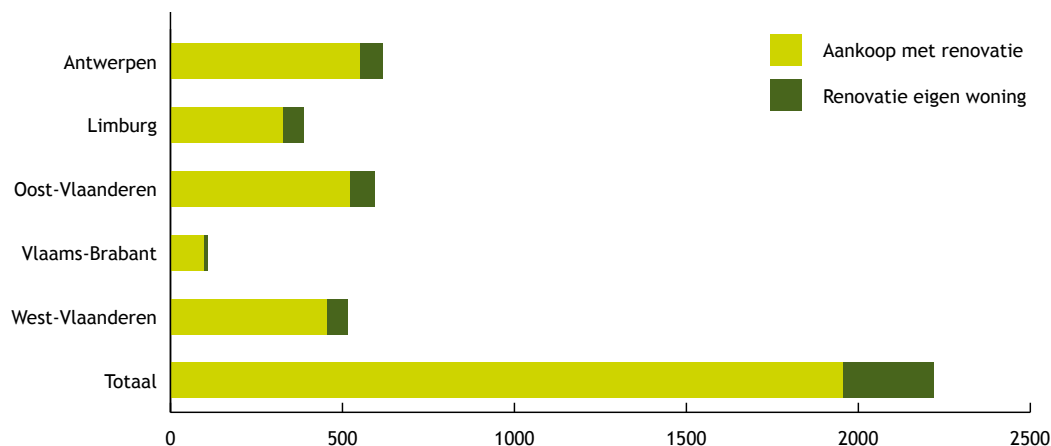
Aankoop met renovatie was de meest verstrekte lening: 68% was voor aankoop met renovatie, wat 6% meer is dan in 2012. In die categorie was het gemiddelde bedrag voor de werken 27.517 euro, wat 16,6% van het totale gemiddelde leningsbedrag van 165.648 euro is. In de provincie Antwerpen werden de meeste akten voor aankoop met renovatie (552) verleend. In die provincie werden in totaal ook de meeste leningen (781) verstrekt.

Wie alleen renoveert (renovatie eigen woning), vraagt gemiddeld 33.000 euro voor de werken. Het maximale bedrag was 75.000 euro.

GEMIDDELD GELEEND BEDRAG VOOR AANKOOP EN WERKEN



VERDELING AANKOOP MET RENOVATIE & RENOVATIE EIGEN WONING PER PROVINCIE



VERDELING PER PROVINCIE					
Provincie	Akten	Volume	Gemiddeld leningsbedrag	% akten	% volume
Antwerpen	781	118.423.496	151.631	27	27
Limburg	553	86.246.151	155.960	19	20
Oost-Vlaanderen	736	112.409.548	152.730	26	26
Vlaams-Brabant	164	27.143.515	165.509	6	6
West-Vlaanderen	631	92.365.508	146.380	22	21
Totaal	2865	436.588.218	152.387	100	100

Een nog lagere rentevoet en duurtijd

De rentevoet van de hypothecaire lening hangt vooral af van het inkomen van de begunstigde en pas in tweede instantie van de marktrente. De gemiddelde oorspronkelijke rentevoet is 1,67%, wat nog 38 basispunten lager is dan in het recordjaar 2012. De bepaling van de rentevoet is vastgelegd in een besluit van de Vlaamse Regering. De goedkoopste oorspronkelijke rentevoet is

bepaald voor renovatie of aankoop met renovatie. De kapitaalsgewogen gemiddelde rentevoet bedroeg 1,696%.

Voor alle leningen is de gemiddelde duurtijd 25 jaar en 9 maanden, wat 2 maanden korter is dan in 2012. Ook al kent aankoop met renovatie de laagste rentevoeten, toch heeft deze lening (al jarenlang) de langste duurtijd. Voor aankoop met renovatie betaalt de ontleners gemiddeld 26,5 jaar af: 18% (352 op 1956 dossiers) loopt over 20 jaar, 48,3% (945 dossiers) op 30 jaar.

RENTE EN DUURTIJD PER KREDIET

Soort lening	Gemiddelde van de rente	Gemiddelde duur (in maanden)
Aankoop met renovatie	1,57	318
Aankoop sociale koopwoning	2,04	311
Aankoop sociale koopwoning na renovatie/sloping	1,67	309
Nieuwbouw	2,18	312
Nieuwbouw na sloping	1,87	303
Overname onverdeelde helft-groepsbouw	1,93	283
Overname onverdeelde helft-nieuwbouw	1,85	240
Overname onverdeelde helft-renovatie	1,57	285
Renovatie eigen woning	1,67	246
Algemeen gemiddelde	1,67	309

Eengemaakt leningenbesluit vanaf 2014

Op 13 september 2013 keurde de Vlaamse Regering een nieuw besluit goed voor de toekenning van bijzondere sociale leningen aan particulieren. Het besluit is van toepassing vanaf 1 januari 2014 op de VMSW en het Vlaams Woningfonds. De VMSW gaf daarom in november en december 2013 infosessies aan de kredietbemiddelende SHM's over het besluit en de praktische gevolgen.

Het eengemaakt leningenbesluit betekent concreet dat de VMSW sinds 2014 ook de aankoop van een goede woning op de private markt beleent, net als de aankoop van een bouwgrond. Het Vlaams Woningfonds kan leningen toestaan aan alleenstaanden zonder kinderen.

Voor de burger zal het niet meer uitmaken of hij de lening aanvraagt via de VMSW of via het Vlaams Woningfonds. De nieuwe tarieven en voorwaarden zijn bij beide organisaties gelijk.

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.

48,6% alleenwonenden

Bijna de helft van de 2865 nieuwe leningen ging naar alleenwonenden (48,6%). Dit percentage is de laatste vijf jaar een bijna constante.

Onder 'alleenwonenden' vielen tot en met 2013 ook gescheiden ouders van wie de kinderen bij de andere ouder gedomicilieerd zijn. Dit verandert in 2014.

Het maandinkomen van de ontleners is ongeveer even hoog als vorig jaar: de mediaan van de inkomens is 1782 euro (tegenover 1793 euro in 2012) en het gemiddelde inkomen 2003 (tegenover 2025 euro in 2012).

Ook de gemiddelde maandelijkse betaling blijft ongeveer even hoog: 611 euro in 2013 (tegenover 625 in 2012, 616 in 2011).

82,8% is tevreden over de dienstverlening

De VMSW houdt elk jaar een tevredenheids-enquête bij haar nieuwe ontleners. De responsgraad was 47,1%. De gemiddelde algemene tevredenheid scoort met 82,8% beter dan bij de vorige enquête (81,4%). De ontleners zijn zeer tevreden over de dienstverlening van de SHM's en de VMSW: de SHM's scoren gemiddeld 84,4%, de VMSW 85% (tegenover 83,6% en 83,4% in 2012).

De tevredenheid over de bekendheid van de bijzondere sociale leningen bedraagt 71,2%. Dit is opnieuw een daling (met 0,2%) en is de laagste score over de hele enquête.

MAANDINKOMEN EN -GELD (IN EURO)

	Gemiddelde maandinkomen	Gemiddelde maandgeld
Minimum	17,76	830
Maximum	1.234,65	5.366
Mediaan	628,87	1.782
Gemiddelde	611,27	2003



Vlaamse Woonlening op Batibouw (van 23 februari tot 3 maart 2013)

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 Vlaamse 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.

Ondersteuning 2b-gemeenten

30 Vlaamse gemeenten worden beschouwd als 2b-gemeenten.

Deze 30 gemeenten zijn:

- niet op schema voor hun bindend sociaal objectief (BSO)
- scoorden onvoldoende voor de opmaak van een plan van aanpak
- of maakten onvoldoende gebruik van de instrumenten die de gemeenten via het Decreet Grond- en Pandenbeleid hebben

Deze gemeenten kregen extra begeleiding van een speciaal hiervoor opgericht team. Het begeleidingsteam bestaat uit personeelsleden van Wonen-Vlaanderen en van de VMSW.

Het team hield tussen oktober en december overlegvergaderingen met telkens de gemeente, het OCMW en sociale woonactoren. Die overlegvergaderingen leidden tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de partners over projecten, die het BSO helpen verwezenlijken in de periode 2014-2016.

De samenwerkingsovereenkomst heeft twee voordelen:

- De SHM's en OCMW's krijgen voorrang bij de financiering van de bouwprojecten die in de overeenkomst opgenomen zijn.
- De planlast van de gemeenten wordt lichter: de gemeenten worden vrijgesteld van de eventuele plicht, om een plan van aanpak op te maken voor de voortgangstoets 2014.

De Vlaamse Regering zal zich later als derde partij aansluiten bij deze samenwerkingsovereenkomsten. Zo wil ze de voordelen van de overeenkomst verzekeren voor de gemeenten en sociale woonactoren.

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.

Van deze gemeenten zijn er 18 die een sociaal woonbeleidsconvenant wensen af te sluiten met de Vlaamse Regering, om nog een extra aantal sociale huurwoningen te realiseren.

De samenwerking tussen de VMSW en de gemeenten, de SHM's, Wonen-Vlaanderen en het kabinet Wonen, resulteerde in een convenant met als bijlage een overzicht van de opgenomen projecten.

De Vlaamse Regering keurde op haar zitting van 20 december 2013 de concrete convenanten goed. De gemeenten en de Vlaamse Regering ondertekenen de convenanten. De Vlaamse Regering doet toezeggingen over de financiering van dat sociaal huuraanbod. De VMSW zal de convenanten jaarlijks evalueren.

In kaart gebracht

ZB-GEMEENTEN



SOCIALE WOONBELEIDSCONVENANTEN



Ondersteuning in de communicatie met huurders

De VMSW, de redactie van Wablieft, een aantal SHM's en het Huis van het Nederlands Antwerpen werkten samen aan een krant over sociaal wonen in klare, heldere taal. Wablieft brengt al 25 jaar lang wekelijks de duidelijkste krant van Vlaanderen uit.

De krant legt sociaal wonen eenvoudig uit, bevat praktische tips en informatie voor de huurder en brengt journalistieke artikels. Met deze speciale editie van de Wablieftkrant wou de VMSW de maatschappijen versterken in hun contact met huurders en de sector positief in beeld brengen.



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. In 2013 publiceerde de Visitatieraad haar eerste rapporten.

Meer informatie over de visitatieraad en haar rapporten: www.visitatieraad.be

30.000

30.000 exemplaren van de Wablieftkrant werden in november en december verspreid naar 75 SHM's, die exemplaren vroegen. Ook de 9.000 vaste abonnees van Wablieft ontvingen een exemplaar.

ONDERSTEUNING SVK'S

De VMSW staat in voor de algemene ondersteuning van de SVK's. In 2013 ontwikkelde de VMSW enkele informaticoepassingen voor de sector en liep de promotiecampagne om de werking van de SVK's bekender te maken. Samen met de campagne werd een nieuw logo en een nieuwe huisstijl voor de SVK gelanceerd, om de herkenbaarheid van de SVK's te vergroten.

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
- procesbeleiding 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 HURpunt (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

Een nieuw registratieprogramma werd uitgewerkt, op vraag van de sector.

- januari: demodagen, waarop softwareleveranciers hun product kwamen voorstellen, als input voor het bestek
- april: lancering van het bestek, dat de VMSW met enkele SVK'ers schreef

- zomervakantie: jurering
- eind september: gunningsbeslissing
- november: start van de werkgroep, die het nieuwe programma analyseert

In 2014 zal het registratieprogramma opgeleverd worden. De meerderheid van de SVK's heeft het programma aangekocht.

Een SVK-intranet

In de tweede helft van 2013 werd het SVK-intranet overgebracht van de beveiligde website Woonnet naar de publieke website van de VMSW. Voortaan kunnen de SVK-medewerkers via het internet, na een inlogprocedure, de gegevens bereiken.

Dit kadert in de visie voor 2013-2014 waar alle 'afgeschermd' informatie via het internet en niet langer via een privaat netwerk beschikbaar is. Alle beschikbare informatie werd overgezet van Woonnet naar dit intranet. Eind december was deze operatie helemaal rond.

Nieuw logo en nieuwe huisstijl

De nieuwe huisstijl en het nieuwe logo van de SVK's werd midden april gelanceerd, samen met de promocampagne 'Laat uw eigendom u niet los?'. De huisstijl bestaat uit sjablonen voor onder meer brieven, enveloppen, naamkaartjes, groetenkaarten, e-mail ondertekening. Een gezamenlijke huisstijl en gezamenlijk logo moet de herkenbaarheid van de SVK's vergroten.

Laat uw eigendom u niet los?

Verhuur gerust aan een Sociaal Verhuurkantoor.



Verhuur zonder risico's
en krijg langdurige
garanties, ook voor
de huuropbrengst.



sociaal
verhuur
kantoor

De campagne (april 2013) focust op de voordelen die een eigenaar krijgt. Een SVK is altijd op zoek naar nieuwe eigenaar-verhuurders, want het heeft geen vast woningaanbod omdat een huurcontract na negen jaar kan aflopen. De VMSW, Wonen-Vlaanderen, HUURpunt en het kabinet Wonen werkten samen voor deze campagne.

De campagne hield in:

- televisiespotje (20 keer uitgezonden op één en canvas) dat bijna 67,8% in de doelgroep 50-plus in Vlaanderen bereikte
- digitale advertentie in de nieuwsbrief van Trends/Kanaal Z en bij Google Ads
- 30.000 folders en 2700 affiches, verdeeld aan SVK's, notarissen en vrederechten
- persconferentie op 16 april op de VMSW voor www.vlaamsverhuurplan.be. Aandacht in de Vlaamse kranten en het VRT-journaal van 19u
- publicatie in de tijdschriften 13 en Lokaal (van VVSG) en in digitale nieuwsbrieven van Bouwen & Wonen en Dito

Tussen 16 april en 30 april (periode van de TV-spot) waren er 1787 weergaven voor de pagina verhuren aan een SVK. De SVK-pagina's vertegenwoordigden toen 5,21% van het totaal aantal paginaweergaven op de VMSW-site. Dit is een stijging met 2,1% tegenover een luwe periode zoals tussen 1 maart tot 15 maart.

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, energie en projectontwikkeling.

De VMSW zorgt voor infosessies over actuele thema's. In 2013 waren er zo infosessies over onder andere het nieuwe financieringsbesluit, het eengemaakte leningenbesluit, het procedurebesluit en informatieveiligheidsbeleid bij SHM's en SVK's. Ook waren er provinciale infovergaderingen voor nieuwe bestuurders, aangesteld na de gemeenteraadsverkiezingen in oktober 2012.

Woonforum 2013

Op vrijdag 22 maart 2013 organiseerde de VMSW voor de zesde keer Woonforum in het Kinopolis Event Center in Antwerpen. Woonforum werd georganiseerd door de VMSW, in samenwerking met het Agentschap Wonen-Vlaanderen, het Agentschap Onroerend Erfgoed, OVAM en de koepelorganisaties VVH/ VLEM, VVSG en HUURpunt.



Het programma

Woonforum 2013 begon met een plenaire sessie over de 'uitdagingen voor wonen in Vlaanderen en de rol van de VMSW'.

Daarna volgde tien themasessies over actuele thema's:

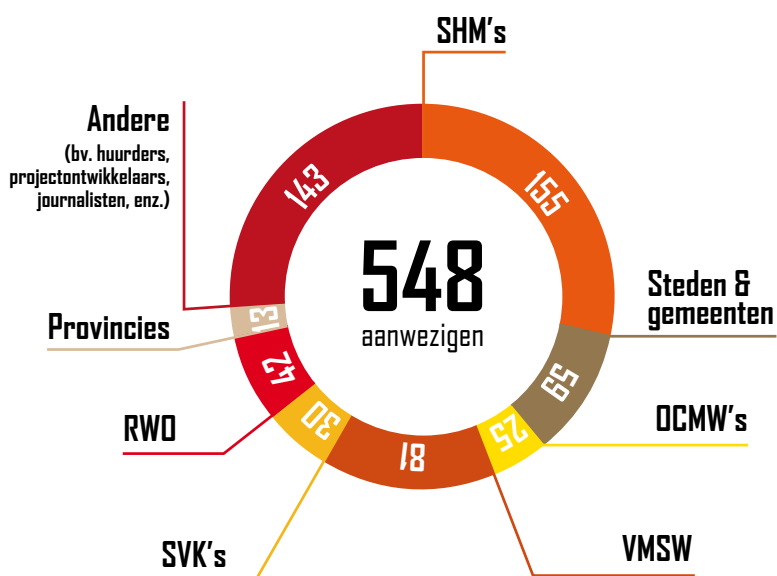
- Energie Renovatie Programma 2020 - Resultaten enquête 2012
- Wild van Wonen: stimulerende praktijkvoorbeelden lokaal woonbeleid vanuit welzijnshoek (onder impuls van het agentschap Wonen-Vlaanderen)
- Het financieringsbesluit (ging 2 keer door)
- De versnelling in het sociaal woonaanbod: rol van het Grond- en Pandendecreet en VMSW-initiatieven
- Sociaal wonen: spelers op het speelveld
- Duurzaam materiaalgebruik in de bouw: tijd als vierde dimensie
- SVK's en het Grond- en Pandendecreet: mogelijkheden en uitdagingen
- Sociale woningbouw en Erfgoed: een kans?! Onderzoek naar erfgoedwaarden (onder impuls van het agentschap Onroerend Erfgoed)
- Experimenten Wonen - Welzijn: een eerste bilan

Evaluatie

18,4% van de deelnemers evalueerde Woonforum 2013. De globale inhoud en de inhoud van de plenaire - en themasessies kregen een gemiddelde score van 3,6 op 5.

Aanwezigen Woonforum 2013

639 personen waren ingeschreven voor Woonforum 2013:
548 personen waren effectief aanwezig. 67 van de 100 SHM's
waren vertegenwoordigd, 21 van de 52 SVK's.



Overlegplatform sociale diensten

Het overlegplatform sociale diensten vond plaats op 26 april en 11 oktober 2013. Per overlegplatform ontving de VMSW ongeveer 100 medewerkers van de sociale diensten van de SHM's.

Programma van het overlegplatform:

- plenaire vergadering in auditorium: sprekers lichten een praktijkvoorbeeld toe, de deelnemers krijgen de kans om vragen te stellen
- groeps gesprekken onder leiding van een moderator
- afsluitend netwerkmoment

Thema's in 2013

Werken aan leefbaarheid in de wijk:

- praktijkvoorbeeld Limburg: werken aan leefbare wijken in Limburgse sociale wijken
- sprekers: Katrien Franssens en Liesbeth Brusselaers van Rimo Limburg

De aanpak van over- en onderbezette woningen:

- praktijkvoorbeeld Dijledal: werking rond onderbezetting en overbezetting Huurders aanzetten en begeleiden om te verhuizen naar een aangepaste woning
- spreker: Maggy Steeno, hoofd sociale dienst Dijledal

Na elk overlegplatform komen de verslagen van de groeps gesprekken op Woonnet. De verslagen bieden een overzicht op de verschillende werkwijzes van de SHM's.



Vlaams Energieplatform

De VMSW richtte het Vlaams Energieplatform op: een forum voor en door de sociale huisvestingssector, om visie en ideeën rond energithema's te delen. Het Vlaams Energieplatform voor sociale huisvesting kwam samen op 1 februari 2013.

Thema's van het forum:

- toelichting bij het Europees project Power House waarbij een tiental Europese sociale huisvestingspartners ervaringen uitwisselen over de uitdaging 'bijna energieneutrale gebouwen'
- het Vlaams Energieagentschap gaf een stand van zaken voor Vlaanderen
- overzicht van de premies voor sociale huisvesting
- enkele praktijkverhalen vanuit de SHM's
 - collectieve verwarming met gasgedreven warmtepomp in bejaardenflats (Molse Bouwmaatschappij)
 - energiesnoeiers (De Ideale Woning, Antwerpen)

35 SHM's waren vertegenwoordigd op de editie van 2013.

Provinciale informatievergaderingen voor nieuwe bestuurders

De provinciale informatievergaderingen hadden als doel de nieuwe bestuurders van SHM's en SVK's (na de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2012) te laten kennismaken met de sector en de werking van de VMSW. De VMSW werkte hiervoor samen met verschillende Vlaamse partners.

Elke deelnemer ontving ook een gratis exemplaar van het boekje '100 basisbegrippen over sociaal wonen in Vlaanderen', dat de VMSW opstelde samen met Andy Dilles, directeur bij de SHM Volkshuisvesting in Willebroek. Het boekje werd nadien ook gratis verdeeld onder de geïnteresseerde bestuurders van SHM's en SVK's.

Programma

De gedeputeerde van Wonen verwelkomde de aanwezigen. Daarna startten de presentaties.

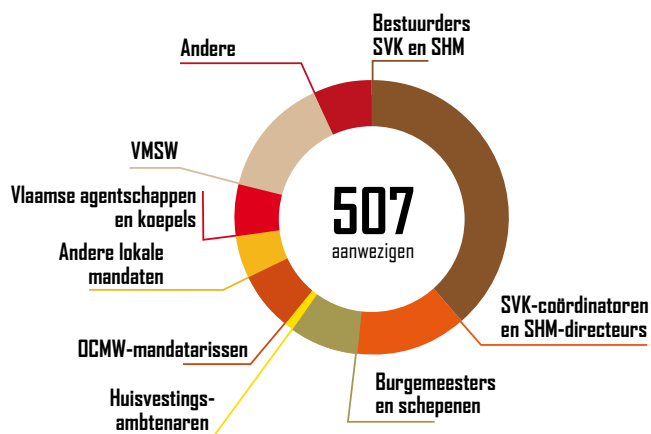
- algemene presentatie van de VMSW over sociaal wonen in Vlaanderen en in de provincie, de evoluties in de sector en over de dienstverlening van de VMSW
- ervaren bestuurders aan het woord: een (oud-)bestuurder van een SHM en SVK lichtten de rol van de bestuurder toe
- de koepels van de SHM's (VVH/Vlem) en SVK's (HUURpunt) aan het woord

Elke avond sloot af met een netwerkmoment en een informatiemarkt. De markt had infostanden van het departement Ruimte Vlaanderen, de Vlaamse agentschappen Onroerend Erfgoed en Inspectie RWO, de koepel- en belangenverenigingen VVH/VLEM, HUURpunt, Huurdersplatform/VIVAS en VVSG.

Evaluatie

13,2% van de deelnemers evalueerde de provinciale informatievergaderingen. De globale inhoud en de verschillende presentaties en sprekers kregen een gemiddelde score van 3,8 op 5.

AANWEZIGEN PROVINCIALE INFOVERGADERINGEN



duurzaam?



Infovergadering in Limburg

Presentatie van de VMSW over sociaal
wonen aan de Limburgse nieuwe
bestuurders van SHM's en SVK's.

Overleg- en vormingsmomenten 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, september en oktober
- vorming inschrijven en toewijzen in januari en november
- infosessies informatieveiligheid voor SVK's in november
- introductie nieuwe coördinatoren in december
- vorming 'omgaan met (ex-)psychiatrische patiënten' voor huurbegeleiders in december
- intervisie boekhouden (in 2013 in Limburg, in 2014 in de andere provincies)

Opleiding projectontwikkeling in de sociale huisvesting

De VMSW organiseerde opnieuw een tweedaagse opleiding 'Projectontwikkeling in de sociale huisvesting'. Deze opleiding richt zich tot startende directeurs en projectverantwoordelijken van SHM's.

Thema's in de opleiding:

- speelveld
- kader
- financiële aspecten
- stadia van de projectontwikkeling

De opleiding hanteert veel praktijkvoorbeelden. De opleiding ging acht keer door in 2013.

182

De leden van het Vlaams Parlement stelden in 2013 in totaal 8506 parlementaire vragen. Daarvan werden 561 vragen gesteld aan het beleidsveld RWO.

De VMSW gaf in 2013 een antwoord of een insteek op 182 vragen. De VMSW gaf ook insteek bij gecoördineerde vragen, die gesteld werden aan alle ministers.

Meest voorkomende thema's: wachtlijsten huur- en koopwoningen, huurachterstallen en het patrimonium van de SHM's.

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 2013 vernieuwde de VMSW daarom haar bedrijfsbrochure en ontwikkelde ze een digitale nieuwsbrief en een tentoonstelling 150 jaar sociaal wonen. Met een nieuwe editie van de architectuurwedstrijd Jonge Architecten aan Zet worden jonge architecten warm gemaakt voor de sociale huisvesting.

De VMSW communiceerde ook in de pers over het succes van de Vlaamse Woonlening (De Tijd), het nieuwe procedurebesluit (Q-music) en gaf een interview voor het tv-programma 1 op 10 (één).

Architectuurwedstrijd Jonge Architecten aan Zet

De VMSW, de Orde van Architecten, de Vlaamse Raad, NAV (de Vlaamse architectenorganisatie) werken samen aan de architectuurwedstrijd Jonge Architecten aan Zet. De partners willen jonge architecten (jonger dan 30 jaar) warm maken voor sociale woningbouw en 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).

De wedstrijd telt nu twee fases:

- fase 1: een anonieme kandidaatstelling met een projectvisie/conceptnota
- fase 2: opmaak van een schetsontwerp door vijf laureaten uit de eerste wedstrijdfase

Fase 1 bestaat nu alleen uit een conceptnota, wat de werklast voor niet-winnende deelnemers verlaagt. De vijf laureaten uit fase 2 krijgen een betere prestatievergoeding. De deelnemers ontwerpen en realise-

ren de sociale woningen nog steeds binnen het financierings- en kwaliteitskader van de VMSW.

Zesde editie van start

In 2013 startte de zesde editie van de architectuurwedstrijd, in samenwerking met de SHM Woonmaatschappij IJzer & Zee.

De deelnemers moeten 2 koopwoningen type 3/5, seniorenwoningen 65+ en aanleunwoningen 75+ in het stedelijk centrum van Nieuwpoort realiseren op een voormalig voetbalterrein en de Rijkswachtsite. Een deel van de site bestaat uit een recent gerealiseerd woonzorgcentrum.

De organisatoren ontvingen voor de eerste fase 57 projectvoorstellen. De wedstrijd kon ook deze editie dus op heel wat belangstelling rekenen. De jury koos begin 2014 vijf laureaten voor de verdere uitwerking van hun projectvisie. Op 23 mei 2014 wordt de uiteindelijke winnaar bekendgemaakt.

Meer informatie op
www.jongearchitectenaanzet.be

Nieuwe startbrochure

De VMSW actualiseerde haar bedrijfsbrochure tot een nieuwe startbrochure. De brochure richt zich op wie nieuw is in de sector en in zijn contact met de VMSW.

De startbrochure geeft een beknopt overzicht op de dienstverlening van de VMSW en toont via welke communicatiekanalen de lezer meer informatie kan vinden. De brochure is bedoeld als eerste contact of 'start' van de klant in zijn samenwerking met de VMSW. De brochure werd op 2500 exemplaren gedrukt. De lancering en eerste verspreiding gebeurde op de provinciale informatieavonden in oktober.

Een brochure aanvragen kan via communicatie@vmsw.be

Digitale nieuwsbrief

De VMSW verstuurt sinds november 2013 maandelijks een digitale nieuwsbrief naar geïnteresseerden. De nieuwsbrief informeert over nieuws uit de sector, projecten in de kijker, opleidingen en studiedagen ...

Met dit nieuwe communicatietool wil de VMSW meer inspelen op actuele thema's uit de sector en goede praktijken in de kijker zetten.

Abonneren kan via www.vmsw.be

5287

Het vakblad Woonwoord van de VMSW verscheen opnieuw vier keer in 2013. 5287 exemplaren liggen elke keer in de bus van de abonnees, de SHM's, SVK's, gemeenten en OCMW's ...

Abonneren kan via www.woonwoord.be



Tentoonstelling

De VMSW ontwikkelde in 2013 de tentoonstelling '150 jaar sociaal wonen', samen met het Vlaams Architectuurinstituut. De tentoonstelling geeft een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen van het sociaal wonen in Vlaanderen en België. De 20 panelen kunnen gratis ontleend worden.

Meer informatie op www.vmsw.be

DE VMSW

PERSONEEL

De sociale woonactoren kunnen dagelijks terecht bij de 289 personeelsleden van de VMSW. De personeelsleden van de VMSW zijn verdeeld over vier afdelingen: projectrealisatie, financiën, ondersteuning en planning en programmatie.

289 personeelsleden

Op 31 december 2013 werkten er 289 personeelsleden bij de VMSW. De gemiddelde personeelsbeschikbaarheid bedroeg 242,39 voltijdse equivalenten. De VMSW verwelkomde 35 nieuwe personeelsleden, 22 personeelsleden verlieten de organisatie.

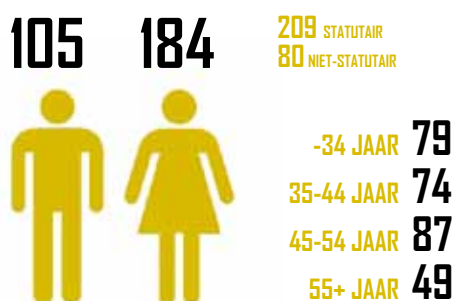
Opleiding van het personeel

De Vlaamse overheid meet het vormingsbeleid via de indicator VTO-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.

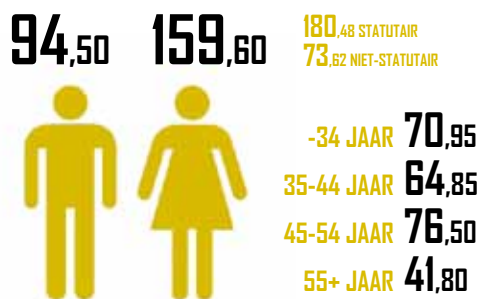
De indicator toont hoe de deelname over de personeelsleden gespreid is en of iedereen de kans heeft gekregen om aan minstens één vormingsactiviteit deel te nemen.

De vormingsparticipatie lag met 74% in 2013 beduidend hoger dan in 2012 (42%).

AANTAL PERSONEELSLEDEN OP 31.12.2013



AANTAL BEZOLDIGDE VTE OP 31.12.2013



VTO-PERCENTAGES

	Totaal	Geslacht		Leeftijdscategorieën				Statuut	
		M	V	≤ 34 j.	35-44 j.	45-54 j.	≥ 55 j.	Statutair	Niet-stat.
Participatie	74%	80%	71%	76%	80%	71%	69%	76%	71%
Duur	0,96%	0,83%	1,05%	1,60%	0,97%	0,62%	0,43%	0,73%	1,58%

VTO-CONCENTRATIE

Aantal deelnames aan vormingsactiviteiten	1	2	3	4 of meer
Totaalpercentage	40%	18%	7%	10%

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 kansgroepen 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 tot net onder het streefcijfer, omdat een persoon met een arbeidshandicap uitstroomde.
- Personeelsleden met een migratieachtergrond: het percentage steeg en is al hoger dan het streefcijfer. In 2013 was er ook een pilootproject, waarbij een anderstalige collega een traject Nederlands op de werkvloer volgde.
- Zes personen met een functiebeperking en zes personen met een migratieachtergrond liepen ook stage bij de VMSW.
- Vrouwen in managementfuncties: in 2012 stelde de directie van de VMSW een intern streefcijfer voorop voor vrouwen in leidinggevende functies die niet tot midden- of topkader behoren: het streefdoel is 33% vrouwelijke celhoofden tegen eind 2015 en 20% vrouwelijke directeurs tegen 2020. Deze interne streefcijfers werden in 2013 al behaald.

Actieplan kwaliteitsvol leidinggeven

De directieraad werkte in 2013, samen met de directeurs en celhoofden, een actieplan kwaliteitsvol leidinggeven uit. Dit plan kadert in het strategisch HR-beleid en volgt uit de resultaten van twee bevragingen waaraan de personeelsleden deelnamen in oktober 2012.

Het actieplan zet enkele bestaande initiatieven (uit de visienota met verwachtingen tegenover leidinggevend) verder en geeft enkele nieuwe acties.

Nieuwe acties uit het plan:

- Vanaf 2014 wordt de intervisie heropgestart. Dit is een platform waar leidinggevend van gedachten kunnen wisselen over HR-gebonden thema's.
- Jaarlijks wordt een tweedaagse training rond leidinggevende aspecten georganiseerd.
- Nieuwe leidinggevend krijgen een driedaagse opleiding om hen te ondersteunen in hun rol. Deze ging al door in 2013.
- Er was in 2013 een eerste procedure om potentiële leidinggevend te traceren, zodat ze verder gecoacht kunnen worden totdat een specifieke leidinggevende functie vrij is.

Wissel aan de top

Begin december ging Hubert Lyben met pensioen. Hubert Lyben was van 1995 tot 2013 gedelegeerd bestuurder van de VMSW. Op zijn pensioensfeest (op 29 november) werd Hubert Lyben uitvoerig bedankt voor zijn jarenlange inzet. Ben Forier is vanaf 1 januari 2014 de nieuwe gedelegeerd bestuurder van de VMSW. Voordien was hij onder meer directeur van de SHM Woonhaven in Antwerpen.

INFORMATICATOEPASSINGEN

De VMSW ontwikkelt informaticatoepassingen voor intern gebruik en voor de SHM's en SVK's. In 2013 vernieuwde de VMSW verschillende toepassingen, om ze aan nieuwe wetgeving of normen aan te passen.

SEPA-implementatie

Vanaf 1 februari 2014 moet elke overschrijving en domiciliëring voldoen aan de SEPA-normen (Single Euro Payments Area). Deze overstap van de huidige nationale betaalsystemen naar de SEPA-instrumenten (overschrijvingen, domiciliëring en betaal kaarten) werd uitgevoerd binnen de toepassingen van de VMSW voor uitgaande betalingen. De procedures voor domiciliëring en de XML-bankstandaarden werden ook aangepast.

Update hypotheccair informaticasysteem

De VMSW kocht een upgradeversie van de backofficesoftware CBLoans aan, wat nodig was door de nieuwe SEPA-normen. De VMSW kocht nieuwe software (Originator) voor de frontoffice van de sociale leningen, aangepast aan de voorwaarden van het nieuwe leningenbesluit (op 1 januari 2014 in werking). Beide softwarepakketten zijn in productie vanaf 17 januari 2014.

Elektronische betalingsaanvraag

Eind 2013 bereidde de VMSW de elektronische betalingsaanvraag voor SHM's voor. In 2014 maakt de VMSW de overstap van papieren naar elektronische betalingsaanvragen. Dit zijn betalingen die op vraag van de SHM's moeten gebeuren voor hun aannemers, ontwerpers, nutsbedrijven of andere uitvoerders. De VMSW controleert de facturen en voert de betalingen uit. Het elektronische systeem spaart papier- en verzendkosten uit en vereenvoudigt de ver-

werking van de betalingen. In 2013 ontving de VMSW ongeveer 15.000 betalingsaanvragen.

Gewestelijke rapportering kandidaat-kopers

Alle lokale databanken van Regilena werden opgevraagd bij de SHM's. Regilena is de beheerssoftware om de registers van kandidaat-kopers bij te houden. Deze lokale databanken worden in een centrale databank geïmporteerd, waarop rapportering kan gebeuren.

Automatische rapportering beheersvergoeding (verkoop onroerende goederen)

De beheersvergoeding op verkopen, die de SHM's voor de financiering van de VMSW betalen, werd in 2013 periodiek gefactureerd. De facturatie gebeurt via kennisgevingen die de SHM's insturen en die de VMSW registreert in het beheersprogramma Prisma. De software werd aangepast, om de controle en facturatie vlot te laten verlopen.

Materiaal- en bestellingenbeheer

De VMSW gebruikt het SAP voor haar financieel beheer. In 2013 breidde de VMSW het SAP uit, met aankoop-, verkoop- en voorraadbeheer. Het beheer van de bestellingen is transparanter, het verkoopsbeheer en factureringsproces kwaliteitsvoller, het geheel efficiënter door de ingebouwde controles op de manueel ingevoerde gegevens.

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 nam een aantal acties 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 vormcomplex hydraulische onderdelen zoals pompen, kranen, tellers, ... werd opgestart
- alle elektrische apparaten werden, waar mogelijk, vervangen door energiezuinige toestellen (bv. koelkasten, vaatwas, microgolfovens, waterkokers, etc.)

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'

INTERNE CONTROLE

De VMSW staat onder controle van de Vlaamse ministers van Wonen en Financiën en staat (zoals alle andere sociale woonactoren) onder toezicht van het Agentschap Inspectie. De raad van bestuur van de VMSW heeft bovendien onder zijn leden een auditcomité samengesteld, dat de raad bijstaat in zijn toezichts- en controlefunctie. De VMSW zet ook in op risico- en klachtenmanagement.

Risicomanagement

Het Strategisch Management Bureau van de VMSW is verantwoordelijk voor het aansturen en opvolgen van het risicomanagement. In 2013 stelde de VMSW via een interne bevraging een risicomatrix op. Met de risicoanalyse identificeerde de VMSW de risico's, de kans erop en de impact ervan en bracht ze de bestaande of mogelijke maatregelen in kaart.

De VMSW zal in 2014 een beheermodel kiezen en de rapportering over risicomanagement starten. De directie van de VMSW wil het risicobewustzijn op de werkplek stimuleren met themaworkshops.

Bij de Vlaamse overheid neemt risicomanagement voortdurend toe in belang. Risicomanagement is een onlosmakelijk onderdeel van een goede organisatiebeheersing. Het opzetten en ontwikkelen ervan wordt regelmatig door Audit Vlaanderen opgevolgd en bijgestuurd.

Klachtenbeheer

In 2013 ontving de VMSW 68 klachten. Dat zijn er 7 minder dan in 2012.

Na onderzoek werden 25 klachten ontvankelijk verklaard. Dat zijn er 14 meer dan in 2012. Klachten die niet over de werking van de VMSW handelden, waren onontvankelijk.

De ontvankelijke klachten gingen vooral over:

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

12 klachten werden gegrond bevonden. Voor alle 12 gegronde klachten werd een oplossing gevonden.

Wat is risicomanagement?

Risicomanagement wil de potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de werking van de organisatie:

- identificeren: risico's kunnen detecteren en in verband met de dagelijkse werking brengen
- beoordelen: inschatten hoe groot de kans op risico is en hoe groot de impact ervan kan zijn
- verwerken: maatregelen treffen over hoe men die risico's kan voorkomen of hoe er wordt gehandeld in het geval dat de risico's niet vermeden kunnen worden
- beheeren: risicomanagement is een continu proces - zolang de organisatie functioneert, loopt ze risico's en moeten deze voortdurend geëvolueerd en bijgestuurd worden
- monitoren en erover rapporteren: rapportering over de risico's helpt de toekomstige valkuilen te vermijden en leert ons of de genomen maatregelen effectief zijn.

Verslag van het auditcomité aan de raad van bestuur

Het auditcomité bestaat uit drie onafhankelijke bestuurders, die geen operationele bevoegdheid in de VMSW hebben.

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

In 2013

Het voltallige auditcomité vergaderde acht keer in 2013.

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 sector is een blijvend aandachtspunt voor het auditcomité. De problematiek van leningopnames kwam meermaals ter sprake, net zoals het fonds voor de financiering van de VMSW. De thesaurieplanning is daarvoor een nuttig instrument. Het auditcomité vraagt ook de begeleidingscommissies de financiële gezondheid van sommige SHM's van nabij te bewaken.

- de auditplanning en beleidsgericht rapport (met IAVA, nu Audit Vlaanderen)
- het nieuw samenwerkingsprotocol met IAVA

Uit het beleidsgericht rapport bleek een positieve evolutie van de maturiteit van de organisatiebeheersing. Dit, samen met de realisatiegraad van de aanbevelingen van de eigen interne audit, verheugt het auditcomité. Toch blijft het auditcomité een aandachtspunt maken van de (tijdige) realisatie van aanbevelingen.

- de uitdagingen voor de VMSW
- de risicoanalyse van de VMSW, strategische planning en jaarplanning van de cel interne audit
- het activiteitenverslag van de interne audit

Een derde aandachtspunt voor het auditcomité is de risicoafdekking. Daarom wil het auditcomité dat de interne audit zich vooral focust op de kerntaak. De middelen van de auditcel zijn beperkt en moeten dus effectief worden ingezet. Projecten zoals rapporteringsmatrix en risicomanagement moeten door operationelen worden uitgevoerd. Het auditcomité wenst wel rapportering daarover te krijgen.

De cel interne audit rapporteerde over onderzoeken over:

- de verwervingssubsidies
- de bekendmakingen van verkoop van koopwoningen
- de inventaris gronden
- de verzekeringen
- de detectie-audit overheidsopdrachten infrastructuur
- de subsidies bouw eigendomssector (SBE)
- het beheer van verhuurde gebouwen

Het auditcomité maakte de aanbevelingen tot de zijne. Wanneer de verantwoordelijken zich hebben geëngageerd voor het uitvoeren van de aanbevelingen waakt het auditcomité over de realisatie ervan. Daarom wordt op vraag van het auditcomité in de planning 2014 van de afdelingshoofden opgenomen dat zij de aanbevelingen tijdig moeten realiseren. Wanneer de reali-

satie van een aanbeveling niet tijdig is, vraagt het auditcomité een motivering door het verantwoordelijke afdelingshoofd. Wanneer een aanbeveling niet wordt aanvaard door de verantwoordelijke beslist het auditcomité of het risico kan worden geaccepteerd of dat de aanbeveling toch moet worden uitgevoerd.

Enkele voorbeelden van realisaties door de uitgevoerde onderzoeken:

- een meer sluitend systeem is opgezet voor het volgen van de verkoop van koopwoningen, zodat de lening aan de SHM tijdig door de SHM wordt terugbetaald
- een meer sluitend systeem zodat brieven aangetekend worden verzonden indien nodig
- een aangepast 'protocol' voor de financiële beleggingen.

