

JAAR**VERSLAG** 2012



Vlaamse Maatschappij
voor Sociaal Wonen

 **vmsw**
sociaal wonen mogelijk maken

BOUWACTIVITEITEN SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAPPIJEN

Om hun sociale opdracht te realiseren, moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) voldoende sociale woningen hebben. Daarom bouwen, verbouwen of renoveren zij huizen en appartementen om te verhuren of te verkopen.

VAN IDEE TOT UITVOERINGSPROGRAMMA

Als een SHM een idee heeft voor een woonproject, overlegt ze daarover met de gemeente, het agentschap Wonen-Vlaanderen en eventuele andere actoren (bijvoorbeeld uit de welzijnssector). Daarna meldt de initiatiefnemer het project digitaal aan bij de VMSW, met vermelding van de verrichtingen die eraan verbonden zijn (sloop, grondverwerving, renovatie, infrastructuur, enzovoort). Voor een financiering, tenlasteneming of subsidiëring van die verrichtingen, moet ook een aanvraagdossier ingediend worden. De aangemelde verrichtingen komen in aanmerking voor opname op het uitvoeringsprogramma (UP). Het jaarlijkse UP bevat alle verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten, wie de initiatiefnemer ook is, en ongeacht of het gaat om sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels.

VAN VOORONTWERP TOT GUNNING

Nadat het UP is goedgekeurd, laat de initiatiefnemer een voorlopig bouwplan ontwerpen door een architect: het voorontwerp. Dat voorontwerp bevat onder andere de plannen van het toekomstige bouwwerk, een toelichting en een ruwe kostenraming, getoetst aan de simulatietabel.

Dat voorontwerp wordt voorgelegd aan de VMSW. Na eventuele bespreking of wijziging wordt het voorontwerp gunstig geadviseerd en kan een gedetailleerd uitvoeringsdossier worden opgemaakt: het definitief ontwerp met bestek, meetstaat en gedetailleerde raming.

Als het dossier technisch en administratief in orde is, er een overlegde financiering is en de SHM eigenaar is van de gronden of panden, kan ze een gunningsprocedure starten conform de wetgeving op de overheidsopdrachten.

De SHM formuleert een voorstel tot gunning dat aan de VMSW gemeld wordt of door de VMSW onderzocht kan worden. Na melding met de nodige documenten of na eventuele advisering van het gunningvoorstel door de VMSW, waarbij ook de financieringen definitief worden vastgelegd, kan de SHM de werken bestellen.

| Gegunde woningen per jaar en per provincie | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Huursector | Antwerpen | 349 | 378 | 440 | 508 | 293 | 775 |
| | Limburg | 194 | 231 | 342 | 291 | 150 | 241 |
| | Oost-Vlaanderen | 403 | 571 | 432 | 439 | 250 | 555 |
| | Vlaams-Brabant | 81 | 231 | 173 | 175 | 303 | 326 |
| | West-Vlaanderen | 425 | 335 | 575 | 504 | 558 | 326 |
| Totaal | | 1.452 | 1.746 | 1.962 | 1.917 | 1.554 | 2.223 |
| Koopsector | Antwerpen | 90 | 142 | 134 | 171 | 197 | 203 |
| | Limburg | 120 | 161 | 111 | 155 | 131 | 150 |
| | Oost-Vlaanderen | 135 | 149 | 112 | 155 | 81 | 207 |
| | Vlaams-Brabant | 77 | 31 | 76 | 98 | 73 | 105 |
| | West-Vlaanderen | 48 | 172 | 152 | 114 | 122 | 137 |
| Totaal | | 470 | 655 | 585 | 693 | 604 | 802 |

BOUWERKEN EN BETALINGEN

De opbouw kan dan van start gaan. De SHM is met haar ontwerper verantwoordelijk voor de correcte naleving van het contract door de aannemer. De VMSW heeft daarbij een ondersteunende taak. Eventuele noodzakelijke contractwijzigingen worden aan de VMSW voorgelegd.

Maandelijks worden betalingsopdrachten in verband met de vordering van de werken door de SHM naar de VMSW gestuurd. Na controle en eventuele bijsturing worden die betalingsopdrachten door de VMSW uitgevoerd.

De voltooiing van de werken wordt door alle partijen bekrachtigd door de voorlopige oplevering. Dat is de inontvangstneming van het gebouw, waarbij wordt vastgesteld dat de bouwwerken voltooid zijn en waarbij de eindcontrole nagaat of het gebouw volgens het contract, de plannen en de regels van de bouwkunst is opgetrokken.

De eindafrekening van het project valt samen met de voorlopige oplevering. Vanaf dat moment kunnen de woningen verhuurd of verkocht worden. 433 opleveringen in 2012 leverden als eindafrekening een bedrag van 415.271.282,18 euro op.

| Opleveringsdossiers SHM's in 2012 | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Opbouw | Renovatie | Totaal |
| Huursector | Aantal opleveringen | 122 | 233 | 355 |
| | Bestelbedrag | 194.006.369,12 | 93.852.618,92 | 287.858.988,04 |
| | Eindbedrag | 208.456.378,21 | 100.916.826,01 | 309.373.204,22 |
| Koopsector | Aantal opleveringen | 60 | 1 | 61 |
| | Bestelbedrag | 57.149.695,80 | 11.374,00 | 57.161.069,80 |
| | Eindbedrag | 60.086.988,36 | 11.374,00 | 60.098.362,36 |
| Gemengde projecten | Aantal opleveringen | 17 | | 17 |
| | Bestelbedrag | 43.527.275,66 | | 43.527.275,66 |
| | Eindbedrag | 45.799.715,60 | | 45.799.715,60 |
| Totaal | Aantal opleveringen | 199 | 234 | 433 |
| | Bestelbedrag | 294.683.340,00 | 93.863.992,92 | 388.547.332,92 |
| | Eindbedrag | 314.343.082,17 | 100.928.200,01 | 415.271.282,18 |

De definitieve oplevering vindt één jaar na de voorlopige oplevering plaats. Vóór die oplevering moet de aannemer de gebreken herstellen die bij de voorlopige oplevering werden vastgesteld of die daarna zichtbaar werden.

Zowel bij de voorlopige oplevering als bij de definitieve oplevering kan de SHM rekenen op de ondersteuning van de VMSW.

ONDERHOUD EN RENOVATIE

Voor de woningen wordt een tijdslijn opgesteld met de nodige onderhouds- en renovatiewerken en de te verwachten kosten die daaraan verbonden zijn. Als de onderhouds- en renovatieplanningen worden opgevolgd en aangepast, kan het patrimonium in goede staat gehouden worden en kunnen zowel de SHM als de overheid een goede financiële planning maken.

In 2012 werden 2.470 nieuwe woningen gerealiseerd (= voorlopig opgeleverd) door de SHM's. Concreet gaat het over de opbouw van 1.813 huurwoningen en 657 koopwoningen. Er werden renovatiewerken uitgevoerd voor een totaalbedrag (exclusief btw en erelonen) van 100.916.826,01 euro.

| Opgeleverde woningen per jaar en per provincie | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Huursector | Antwerpen | 330 | 421 | 307 | 301 | 324 | 485 |
| | Limburg | 234 | 270 | 162 | 271 | 324 | 255 |
| | Oost-Vlaanderen | 572 | 436 | 346 | 538 | 403 | 340 |
| | Vlaams-Brabant | 266 | 173 | 80 | 153 | 210 | 142 |
| | West-Vlaanderen | 251 | 366 | 409 | 466 | 494 | 591 |
| Totaal | | 1.653 | 1.666 | 1.304 | 1.729 | 1.755 | 1.813 |
| Koopsector | Antwerpen | 150 | 88 | 81 | 97 | 150 | 143 |
| | Limburg | 154 | 140 | 136 | 157 | 116 | 157 |
| | Oost-Vlaanderen | 193 | 97 | 153 | 98 | 129 | 158 |
| | Vlaams-Brabant | 32 | 73 | 16 | 21 | 12 | 70 |
| | West-Vlaanderen | 72 | 114 | 120 | 99 | 76 | 129 |
| Totaal | | 601 | 512 | 506 | 472 | 483 | 657 |

Aantal gerealiseerde en verhuurbare woningen - andere initiatiefnemers

| | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|------------------|---------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Aantal projecten | Aantal opleveringen | 27 | 25 | 22 | 3 | 8 | 5 |
| Aantal woningen | Totaal | 99 | 141 | 95 | 23 | 11 | 14 |
| | Gesubsidieerd (SBR) | 99 | 141 | 95 | 23 | 11 | 14 |
| Bedrag | Totaal | 10.334.359 | 13.434.962 | 11.150.578 | 2.951.630 | 1.392.063 | 1.625.732 |
| | Subsidies (SBR) | 5.331.076 | 8.434.500 | 4.770.541 | 1.469.089 | 971.583 | 1.044.206 |

PROEFPROJECT 'BOUWTEAM' IN TIENEN

Als de uitvoerder van bouwwerken van bij het begin betrokken kan worden bij het ontwerpproces, kan dat leiden tot meer efficiëntie en kwaliteit voor een lagere kostprijs.

De uitvoering van bouwwerken wordt nu gestuurd via klassieke aanbestedingen, waarbij een kant-en-klaar ontwerp wordt uitgevoerd. Binnen de wetgeving overheidsopdrachten is het moeilijk om het ontwerp mee te laten bepalen door de uitvoerder(s).

De VMSW heeft een offerteaanvraag gericht tot zogenaamde 'bouwteams' met architecturale en juridische inslag, zodat de uitvoerder van bij het begin van de werken betrokken wordt bij het ontwerpproces, samen met de bouwheren, ontwerpers en raadgevers.

Een projectopzet met inbreng van de ontwerpknis van de uitvoerders vraagt een wat grotere schaal.

- Daarom werd het project, met meer dan honderd woningen, opgestart door sociale huisvestingsmaatschappij Huisvesting Tienen.
- Dat gebeurde in samenwerking met woon- en zorgcentrum Alexianen, dat grond inbracht in ruil voor de bouw van een nieuw klooster voor daar residerende zusters.
- De VMSW staat in voor het extra deel coördinatie, omdat de nieuwe methode van aanbesteden het lokale belang overstijgt.

In 2011 werd een voorontwerp afgewerkt, op basis daarvan zal de procedure gestart zal worden om een aannemer in het bouwteam te betrekken. Dit voorontwerp moest nog worden aangepast i.v.m. de aanleg infrastructuur. Ook werd een uitvoerig programma van eisen opgesteld als projectdefinitie.

In 2012 werd de selectieprocedure afgerond. In 2013 zal een gunningsprocedure worden uitgeschreven, waarna het definitief uitvoeringsdossier met de uitvoerder kan worden opgemaakt en de werken zullen kunnen starten.

CONSTRUCTIEVE BENADERING OVERHEIDSOPDRACHTEN (CBO)

Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) is een voorbeeld van een publieke-private samenwerking (PPS). De VMSW tekende dat model uit ter bevordering van de samenwerking tussen de publieke actoren binnen de sociale huisvestingssector en de private bouwwereld. Daarbij is het de bedoeling dat een privé-initiatiefnemer instaat voor de inbreng van de grond, het ontwerp én de realisatie van kleinschalige, kernversterkende projecten. Het is een vorm van 'sleutel-op-de-deur' waarbij het VMSW-verwijsbestek ABC zorgt voor de kwaliteitsgarantie.

De procedure omvat drie fasen:

- een algemene oproep tot kandidatuurstelling door de VMSW en het indienen van een sitevoorstel
- het indienen van een uitgetekend voorontwerp
- een onderhandelingsprocedure met de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)

CBO 2011

In november 2011 werd de CBO-procedure 2011 opgestart. Voor deze onderhandelingsprocedure is een budget voorzien van 25 miljoen euro.

Op 18/11/2011 bevestigden 57 SHM's hun deelname aan de CBO-procedure. De (deel)gemeenten in hun werkgebied waar zij CBO mogelijk achten, alsook de lokale woonbehoeften met vermelding van de woningtypologie werden medegedeeld.

FASE 1

De uiterste indieningsdatum voor de kandidaturen en sitevoorstellen was 10/02/2012. Er werden 11 sitevoorstellen ingediend door 7 kandidaten. Niet alle kandidaturen bleken aanvaardbaar. Een eerste VMSW-evaluatie van de sitevoorstellen werd op 20/03/2012 doorgezonden naar de betrokken SHM's voor bijkomend advies/bijsturing.

FASE 2

Op 17 augustus 2012 werden 7 voorontwerpen door 5 inschrijvers ingediend voor de tweede fase van de onderhandelingsprocedure. Een gemengde technische commissie beoordeelde en rangschikte de voorontwerpen op basis van deze vijf gunningscriteria, in volgorde van belangrijkheid:

1. de prijs;
2. de architecturale en stedenbouwkundige waarde;
3. de technische kwaliteit;
4. de site-kwaliteiten;
5. de uitvoeringstermijn.

Onderstaande projecten werden gunstig gerangschikt. Het project van NV Sibomat in Zemst werd aanvankelijk onder voorbehoud aanvaard, maar werd na verdere motivatie van de inschrijver begin 2013 definitief gunstig gerangschikt. Deze inschrijvers en de verantwoordelijke SHM's werden dan ook uitgenodigd om deel te nemen aan fase 3 van de onderhandelingsprocedure.

1. ACH Bouw: project in Brugge (Assebroek), Nijverheidstraat: 15 woonegelegenheden voor € 340.000,00 (grond) + € 2.120.000,00 (opbouw).
2. NV Cosimco: project in Tienen, Getestraat: 18 woonegelegenheden voor € 475.000,00 (grond) + € 1.765.000,00 (opbouw).
3. NV Cosimco: project in Tildonk (Haacht), Kouterstraat: 12 woonegelegenheden voor € 417.000,00 (grond) + € 1.545.000,00 (opbouw).
4. BVBA Timeless Developers: project in Antwerpen, Plantin- en Moretuslei: 14 woonegelegenheden voor € 646.884,00 (grond) + € 1.830.174,86 (opbouw).
5. NV Sibomat: project in Zemst, Jef Denijnlaan: 8 woonegelegenheden (met voorbehoud i.v.m. infrastructuraanleg) voor € 320.000,00 (grond) + € 859.271,00 (opbouw).
6. NV Verhaeghe: project in Zedelgem (Loppem), Autobaan: 35 woonegelegenheden voor € 720.000,00 (grond) + € 4.900.000,00 (opbouw).

Eén project werd niet geselecteerd voor fase 3:

1. BVBA Timeless Developers: Opbouw van 50 woonegelegenheden in Hoboken, Kloosterstraat 63.

De jury gaf hiervoor volgende motivatie: Op basis van het gunningscriterium 'architecturale waarde en stedenbouwkundige waarde' wordt dit project niet geselecteerd voor toetreding tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure. De jury oordeelt ook dat de haalbaarheid van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor dit project niet realistisch is.

In de derde fase onderhandelt de SHM met de aangeduide inschrijver over de prijs, de architecturale en stedenbouwkundige

waarde, de technische kwaliteit en de uitvoeringstermijn van de offerte. Dat gebeurt aan de hand van de bevindingen van de gemengde technische commissie. De inschrijver wordt daarna door de SHM gevraagd om een definitief uitvoeringsdossier op te maken. Nadat het uitvoeringsdossier op het einde van fase 3 is goedgekeurd door de VMSW én de stedenbouwkundige vergunning door de inschrijver is verkregen, kan de grond worden aangekocht en zal aan de gekozen inschrijver gegund worden.

CBO KOOP NR. 1

In 2012 werd beslist om de procedure op te splitsen in een Koop en een Huur-procedure om zo meer koopwoningen via de CBO-procedure te realiseren. In augustus 2012 startte de CBO-procedure KOOP nr.1. Voor deze procedure werd een budget van 25 miljoen euro gereserveerd. 32 SHM's bevestigden hun deelname.

FASE 1

In december 2012 werd 1 sitevoorstel ingediend door 1 kandidaat.

1. Durabrik Bouwbedrijven NV: project in Kaulille (Bocholt), Cooppalweg

Dit voorstel beantwoordde in de eerste fase aan de eisen voor grond en inschrijver, zoals beschreven in het bestek voor fase 1. Na ontvangst van bijstellingen van de betrokken SHM en het agentschap Wonen-Vlaanderen wordt dit project geselecteerd voor fase 2 van de procedure.

PROJECTTEAM PILOOTPROJECTEN WONEN

Dit initiatief van het Team Vlaams Bouwmeester wil vijf trendsettende pilootprojecten voor compact en betaalbaar wonen op zetten. In de pilootprojecten is het thema ‘nieuwe vormen van collectiviteit’ een belangrijk uitgangspunt voor verder onderzoek en studie. De vijf innovatieve voorbeeldprojecten kunnen aanleiding geven tot nieuwe werkwijzen en/of aanpassing van de regelgeving. Hiervoor hebben een aantal partners de handen in elkaar geslagen: Vlaams minister van Wonen, Freya Van den Bossche, de Vlaams Bouwmeester, de VMSW, de afdeling Woonbeleid, en het team Stedenbeleid.

In het kader van dit project werden:

- Via een Europese opdracht vijf teams aangeduid voor een ‘ontwerpend onderzoek’ onder de begeleiding van de Kwaliteitskamer.
- Vijf projectregisseurs aangesteld.
- Twee deskundigen binnen de Kwaliteitskamer aangesteld.

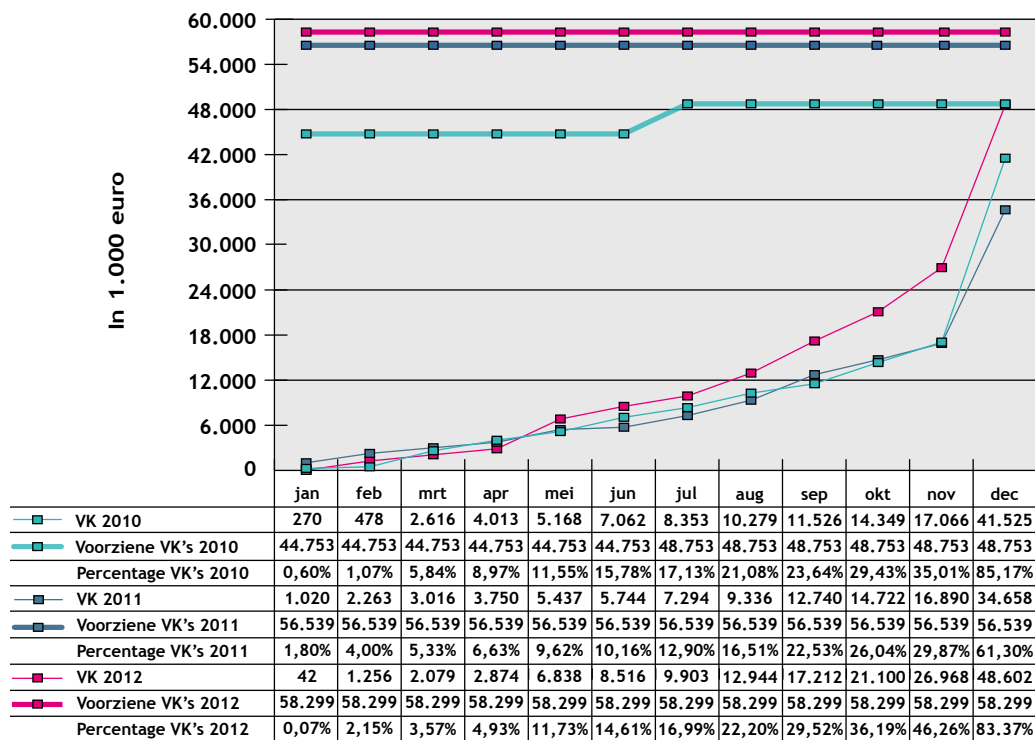
In 2013 wordt een oproep naar projecten en bouwheren gelanceerd. Daartoe werd een samenwerkingsverband of protocol opgesteld:

“Dit protocol heeft tot doel afspraken tussen de Afdeling Woonbeleid, het Team Stedenbeleid, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie Freya Van den Bossche en de Vlaams Bouwmeester vast te leggen op basis van de respectievelijke verantwoordelijkheden, deskundigheden en kerntaken, met de bedoeling op een constructieve wijze de samenwerking tussen de partijen te verzekeren. Daarbij is de wederzijdse erkenning van de deskundigheid en kerntaken van de partijen het uitgangspunt.”

AANLEG WOONINFRASTRUCTUUR

VASTLEGGINGSKREDIETEN

Het beschikbare vastleggingskrediet voor wooninfrastructuur (SSI: Subsidie Sloop en Infrastructuur) bedroeg in 2012 58,299 miljoen euro. In 2011 werd 56,539 miljoen euro voorzien. Dit betekent een stijging van 3,1 % ten opzichte van 2011. Van het beschikbare krediet van 2012 werd 83,37% ook effectief vastgelegd, namelijk 48,602 miljoen euro. Dit is een opmerkelijke stijging van 40,3% ten opzichte van 2011. Toen werd er 34,641 miljoen euro vastgelegd.



AANBESTEDINGEN

In 2012 werden 72 infrastructuurwerken waarvoor de VMSW optrad als opdrachtgever, goedgekeurd en vastgelegd. Deze 72 infrastructuurprojecten omvat de infrastructuuraanleg voor een totaal van 2.153 sociale woningen en kavels:

- wegen en riolering (24 sociale woningen);
- omgevingswerken, voornamelijk voetpaden en groenaanleg (691 sociale woningen en kavels);
- publieke ruimte met wegen, riolering, verhardingen en groenaanleg (1.438 sociale woningen en kavels)

| Werken en archeologie met VMSW als opdrachtgever: vastleggingen na aanbesteding of onderhandeling | | | | | |
|---|-----------------|------------------|---------------------|--|-----------------|
| Type | Provincie | Aantal projecten | Bedrag aanbesteding | Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding | Aantal woningen |
| SSI - Archeologische prospectie | Oost-Vlaanderen | 1 | 241.812 | 241.812 | |
| SSI - Wegen, riolen en omgevingswerken | | | | | |
| | Antwerpen | 12 | 5.450.911 | 3.775.277 | 346 |
| | Limburg | 10 | 7.797.381 | 6.332.198 | 398 |
| | Oost-Vlaanderen | 13 | 4.721.328 | 3.528.481 | 310 |
| | Vlaams-Brabant | 5 | 2.827.170 | 2.658.108 | 142 |
| | West-Vlaanderen | 12 | 4.401.671 | 3.514.543 | 242 |
| SSI - Omgevingswerken | | | | | |
| | Limburg | 3 | 831.762 | 771.693 | 129 |
| | Oost-Vlaanderen | 2 | 422.200 | 374.944 | 51 |
| | Vlaams-Brabant | 2 | 371.379 | 259.255 | 26 |
| | West-Vlaanderen | 12 | 2.175.983 | 1.642.307 | 485 |
| SSI - Wegen en riolen | | | | | |
| | West-Vlaanderen | 1 | 220.853 | 166.262 | 24 |
| SSI - Gemeenschapsvoorzieningen | | | | | |
| | Oost-Vlaanderen | 1 | 87.546 | 87.546 | |
| Algemeen totaal in 2012 | | 73 | 29.549.996 | 23.352.426 | 2.153 |

Voorlopige opleveringen

Het aantal in 2012 voorlopig opgeleverde werken waarvoor de VMSW opdrachtgever was, kende een lichte stijging in vergelijking met 2011 (66 tegenover 60).

In 2012 werd de aanleg van wooninfrastructuur voor 1.661 sociale woningen en kavels voorlopig opgeleverd. Deze voorlopige opleveringen betroffen de aanleg van:

- wegen en riolering voor 121 sociale woningen en kavels
- omgevingswerken (voornamelijk voetpaden en groenaanleg) voor 429 sociale woningen en kavels
- de hele publieke ruimte met wegen, riolen, verhardingen en groenaanleg voor 1.111 sociale woningen en kavels.

| Werken en archeologie met VMSW als opdrachtgever: datum voorlopige keuring | | | | | |
|--|-----------------|------------------|---------------------|--|-----------------|
| Type | Provincie | Aantal projecten | Bedrag aanbesteding | Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding | Aantal woningen |
| SSI - Archeologische prospectie | Oost-Vlaanderen | 1 | 182.108 | 98.338 | |
| SSI - Wegen, riolen en omgevingswerken | | | | | |
| | Limburg | 5 | 4.056.993 | 3.356.277 | 276 |
| | Oost-Vlaanderen | 3 | 4.207.722 | 3.449.385 | 81 |
| | Vlaams-Brabant | 1 | 247.473 | 184.676 | 18 |
| | West-Vlaanderen | 1 | 256.110 | 251.650 | 10 |
| SSI - Omgevingswerken | | | | | |
| | Limburg | 2 | 446.560 | 372.298 | 24 |
| | Oost-Vlaanderen | 2 | 160.636 | 160.636 | 29 |
| | West-Vlaanderen | 2 | 276.381 | 192.950 | 32 |
| SSI - Wegen en riolen | | | | | |
| | Oost-Vlaanderen | 1 | 192.249 | 187.515 | 17 |
| | West-Vlaanderen | 3 | 2.128.179 | 1.208.520 | 47 |
| Algemeen totaal in 2012 | | 21 | 12.154.411 | 9.462.245 | 534 |

PROEFPROJECT PASSIEFWONINGEN

Eind 2007 startte de VMSW met het proefproject rond het bouwen van passiefwoningen, PASw (PAssief Sociale woningbouw). Met dit project wil de VMSW de nodige praktijkervaring opdoen om de haalbaarheid, meerkost, technische aanpak, knowhow en invloed op bewoningsgedrag te evalueren. Met andere woorden: onderzoeken in hoeverre zeer energiezuinige sociale woningbouwprojecten in Vlaanderen haalbaar zijn. Daarbij wordt rekening gehouden met het werkingskader en de procedures eigen aan de sector, zoals de financiering, de normen van de C2008, de wetgeving op overheidsopdrachten, enz.

De minister van Wonen stelde de een budget van 500.000 euro ter beschikking om de meerkost van 19 proefwoningen in drie projecten te financieren. Dat betekent ongeveer 25.000 euro directe investeringssteun per woning om de meerkost - deels - te dekken. Die steun wordt toegekend op voorwaarde dat een passiefhuiscertificaat kan worden voorgelegd.

Drie projecten werden geselecteerd:

- negen woningen in Booischot (Zonnige Kempen, nieuwbouw massief)
- vijf woningen in Lanklaar (Maaslands Huis, nieuwbouw houtskelet)
- vijf woningen in Wachtebeke (Volkshaard, renovatie)

Bij aanbesteding bleken de drie PASw-projecten aanzienlijk duurder dan de traditionele projecten. Niettemin besloten de sociale huisvestingsmaatschappijen de proef verder te zetten en werd de bouw opgestart in de loop van 2010.

Ondertussen zijn de drie projecten opgeleverd. De bouwkosten zonder subsidie bedragen respectievelijk 157%, 191% en 147% van het maximale leningplafond van de VMSW (NFS2).

De eerste huurders konden in de zomer van 2012 intrekken in de woningen in Wachtebeke. De 2 andere projecten zijn momenteel nog onbewoond, maar ook hier worden de eerste huurders zeer binnenkort verwacht.

Naast de ervaringen in de planningsfase en de effectieve bouw, zullen er na de oplevering lessen getrokken kunnen worden uit de bewoning door sociale huurders en de monitoring van het energieverbruik. Het reële energieverbruik zal vergeleken worden met de berekende waarden. Ook het gebruikscomfort en de gebruikerservaring zullen beoordeeld worden.

Pas na deze pilootfase kan de denkoefening starten die de haalbaarheid en de wenselijkheid van passiefhuisprojecten in de sociale woningsector op grotere schaal doorlicht.



Lanklaar



Wachtebeke



Pijpelheide

OVERZICHT VAN DE AAN DE SHM'S TOEGEKENDE REG-PREMIES

Met het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 (BS 13.01.2012) stelde de Vlaamse overheid een bedrag van 28.525.000 euro ter beschikking van de VMSW voor het toekennen van premies aan de sociale huisvestingsmaatschappijen voor energiebesparende maatregelen en het gebruik van groene energie in sociale huurwoningen.

Het beschikbaar krediet is verdeeld per provincie op basis van de resultaten van de patrimoniumenquête van 2010 en het energierenovatieprogramma 2020.

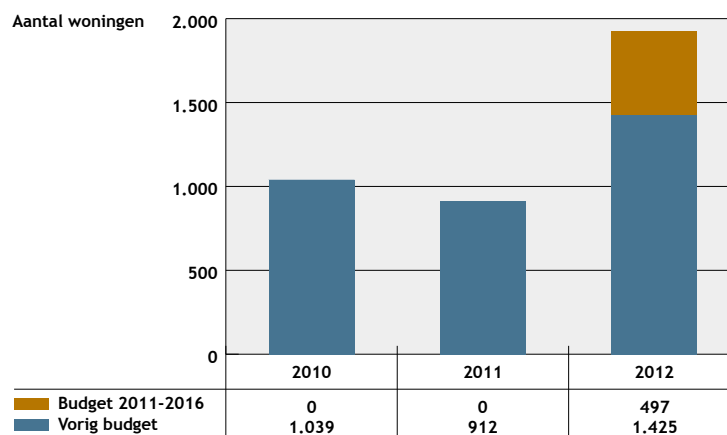
De subsidie is bedoeld als een stimulans voor het vervangen van enkel glas en verouderde individuele verwarmingssystemen in bestaande eengezinswoningen, het optimaliseren van bestaande collectieve verwarmingsinstallaties en de toepassing van zonneboilers en warmtepompen in zowel bestaande als nieuw te bouwen huurwoningen en -appartementen.

Eind 2012 was 10% van het beschikbare budget gebruikt. Hiervan werd 7% gebruikt voor het plaatsen van condenserende ketels en 3% voor het vervangen van enkel glas door hoogrendementsbeglazing. In absolute cijfers betekent dit dat er 2356 premieaanvragen voor het plaatsen van condenserende ketels in bestaande huurwoningen werden goedgekeurd. Voor het voorzien van hoogrendement raamsystemen werden subsidies voor 497 woningen uitgekeerd.

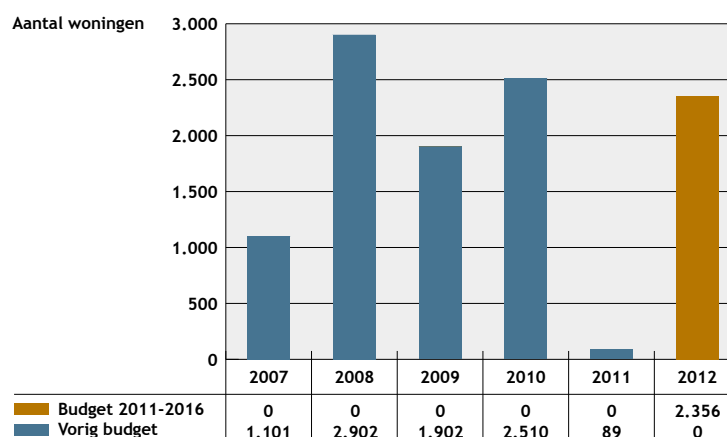
Naast het budget van 28.525.000 euro beschikte de VMSW in 2012 ook nog over een deel van het in 2009 ter beschikking gestelde budget van 6.800.000 euro voor de betoelaging van het vervangen van ramen met enkel glas door hoogrendement systemen in bestaande eengezinswoningen. Via deze subsidie konden nog eens 1425 woningen voorzien worden van isolerende raamsystemen. Dit budget was eind 2012 volledig uitgeput.

Het totaal aantal REG-premieaanvragen voor het vervangen van enkel glas - 1922 aanvragen - steeg in 2012 sterk ten opzichte van de vorige jaren.

REG-premies - glas



REG-premies - ketels



ERP 2020: PATRIMONIUMENQUÊTE

De resultaten van de patrimoniumenquête 2010-2011 illustreerden dat de sector met de blik op 2020 tegen een enorme uitdaging aankijkt. Gemiddeld voldeed 48,2% van de woningen niet aan één of meerdere eisen van het Energierenovatieprogramma 2020, dat voorop stelt dat er in 2020 geen energieverstingende woningen meer zijn. Dat betekent dat enkele beglazing moet verdwijnen, dakisolatie in elke woning aanwezig moet zijn en een performant verwarmingsinstallatie de woning verwarmt.

| Huurpatrimonium 2010-2011 | 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% |

In 2012 werd in navolging van deze enquête aan de huisvestingsmaatschappijen gevraagd een meerjarenplanning op te maken en de gegevens te actualiseren. Hiermee wil de VMSW de vooruitgang op het terrein monitoren en tegelijk een zicht krijgen op de bijhorende investeringen.

De nieuw ingediende cijfers tonen reeds de nodige vooruitgang, zij het vooral op het vlak van dakisolatie en HR- beglazing in huizen (zogenaamde quick-wins). Deze cijfers komen in grote lijnen overeen met de toegekende REG-premies tussen 2010 en 2012. Zo werden in 2011 en 2012 door Eandis quota aan dakisolatiepremies toegekend voor telkens 150.000 m² (ca 5.000-6.000 woningen). Ook werden tussen 2010 en 2012 voor een equivalent 3.873 woningen aan glaspremies opgenomen en 4.955 premies voor de vervanging van verouderde ketels.

| Huurpatrimonium 2011-2012 | Aantal woningen | Aantal huizen | Aantal appartementen |
|--------------------------------|-----------------|---------------|----------------------|
| Dubbel glas / dakisolatie / cv | 58,3% | 53,6% | 63,3% |
| Eén of meerdere knelpunten | 41,7% | 46,4% | 36,7% |
| Enkele beglazing | 19,6% | 23,1% | 15,8% |
| Geen dakisolatie | 23,9% | 31,8% | 15,3% |
| Geen cv / elektrisch | 19,5% | 20,4% | 18,6% |

De ingediende plannings met kostprijramingen per project, waaronder heel wat dure totaalrenovaties en vervangingsbouw bevestigen de hoge investeringskosten (2,9 miljard euro) tot het behalen van de doelstellingen ERP 2020.

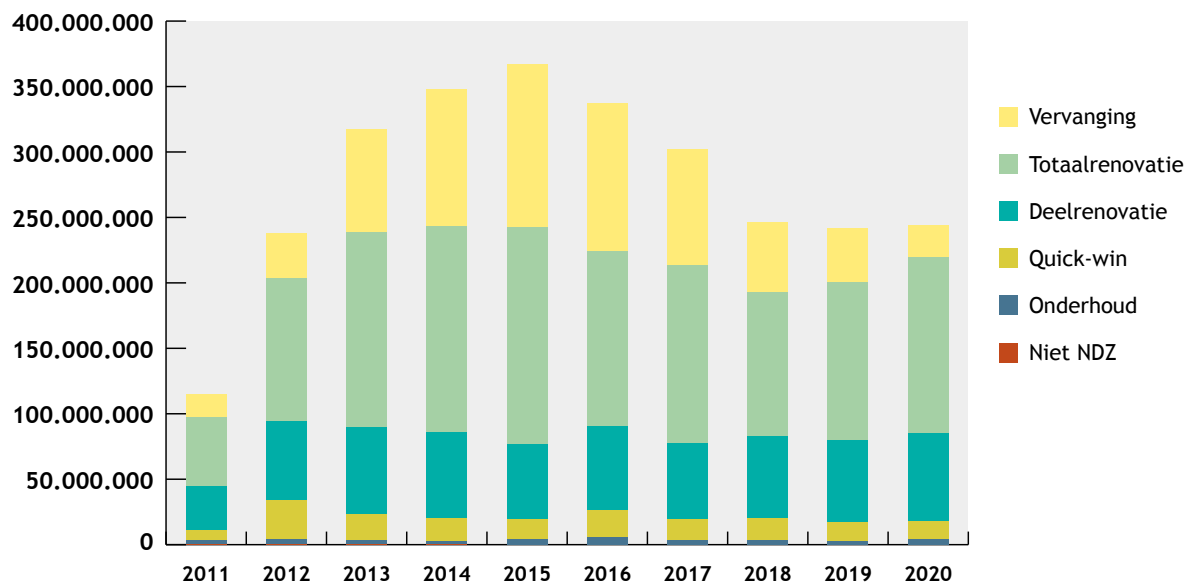
| ERP Gebreken | Huizen | | | Appartementen | | | Woningen totaal | | |
|---|---------------|------------------------|-----------------|---------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | # Huizen | Begroting | Gem./huís | # App | Begroting | Gem./app | # Won | Begroting | Gem./won |
| Geen ERP gebreken | 34.268 | € 322.719.300 | € 9.418 | 41.391 | € 391.921.830 | € 9.469 | 75.659 | € 714.641.130 | € 9.446 |
| Elektrische verwarming | 1.577 | € 20.386.770 | € 12.928 | 7.277 | € 174.943.849 | € 24.041 | 8.854 | € 195.330.619 | € 22.061 |
| Geen dakisolatie | 9.816 | € 166.188.597 | € 16.930 | 4.849 | € 154.301.313 | € 31.821 | 14.665 | € 320.489.910 | € 21.854 |
| Enkele beglazing | 6.576 | € 148.996.341 | € 22.658 | 5.455 | € 236.242.336 | € 43.307 | 12.031 | € 385.238.677 | € 32.021 |
| Geen cv | 3.081 | € 61.073.620 | € 19.823 | 1.137 | € 48.624.500 | € 42.766 | 4.218 | € 109.698.120 | € 26.007 |
| Geen dakisolatie + enkele beglazing | 7.008 | € 200.279.135 | € 28.579 | 3.149 | € 153.396.182 | € 48.713 | 10.157 | € 353.675.317 | € 34.821 |
| Geen dakisolatie + geen cv | 5.024 | € 175.409.029 | € 34.914 | 1.479 | € 67.226.372 | € 45.454 | 6.503 | € 242.635.401 | € 37.311 |
| Enkele beglazing + geen cv | 715 | € 31.219.944 | € 43.664 | 1.485 | € 69.348.060 | € 46.699 | 2.200 | € 100.568.004 | € 45.713 |
| Enkele beglazing + geen dakisolatie + geen cv | 4.864 | € 288.735.814 | € 59.362 | 1.435 | € 85.140.013 | € 59.331 | 6.299 | € 373.875.827 | € 59.355 |
| Onbekend | 930 | € 87.894.225 | € 94.510 | 519 | € 31.153.925 | € 60.027 | 1.449 | € 119.048.150 | € 82.159 |
| Totaal | 73.859 | € 1.502.902.775 | € 20.348 | 68.176 | € 1.412.298.380 | € 20.715 | 142.035 | € 2.915.201.155 | € 20.525 |

Bovenstaande begroting, opgedeeld volgens ERP-gebrekencategorie, bevat weliswaar niet enkel de kosten verbonden aan de energetische ingrepen maar ook alle andere opgenomen werken voorzien in totaalrenovaties, vervangingsbouwen en noodzakelijke werken aan woningen zonder directe ERP gebreken (bv. brandveiligheid, uitgeleefde woningen, ...).

Wanneer we de geplande investeringen per soort werk uitzetten op een tijdslijn tot 2020 blijkt dat deze ook zonder de vervangingsbouw oplopen tot bijna 250 miljoen euro per jaar.

De budgettaire renovatiepauze in 2012 betekende een noodgedwongen uitstel van enkele geplande renovatieprojecten. Dat al een substantiële vooruitgang werd geboekt op het vlak van energetische prestaties is vooral te danken aan het inzetten op de quick-wins die een beperktere investering vergen (bv. na-isolatie hellende daken). De werken werden gedeeltelijk gefinancierd met eigen middelen van de SHM's, aangevuld met diverse premies.

Geplande investeringen - Renovatie & vervangingsbouw



De bovenstaande grafiek geeft weer hoe de ERP 2020 doelstellingen via vervangingsbouw en renovatie zouden kunnen worden ingevuld en welke middelen bij benadering daarvoor zouden moeten worden ingezet.

POWER HOUSE - NEARLY ZERO CHALLENGE

Na een succesvolle deelname aan het Europese project Power House - The Big Green Housing Exchange in 2008-2011 is de VMSW opnieuw partner in het nieuwe Power House - Nearly Zero Energy Challenge - project. Power House is een initiatief om sociale huisvestingsmaatschappijen beter bij te staan in het informeren over de ontwikkelde methodes en instrumenten in Europa om energieconsumptie terug te schroeven in bestaande en nieuwe woningen.

POWER HOUSE II: NEARLY ZERO ENERGY CHALLENGE IN EEN NOTENDOP

In de komende jaren moeten gebouwen alsnog energiezuiniger worden tot ze energieneutraal zijn in 2021.

De verschillende lidstaten zijn momenteel nog volop bezig met de invulling van de definitie van 'bijna energieneutraal bouwen'. CECODAS, de Europese koepelorganisatie voor sociale huisvesting, heeft daarom het project 'POWER HOUSE Nearly Zero Challenge'-project opgezet met de steun van Intelligent Energy Europe.

De opzet van het project is duidelijk: uitwisselen van informatie en ervaringen tussen Europese sociale huisvestingsactoren rond de totstandkoming van 'bijna energie neutrale' woningen in de sector, op zowel technische, organisatorisch, praktisch als financieel vlak. Ook de beleidsmakers worden op de hoogte gehouden van de uitkomsten van deze uitwisseling.

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

Website van het project: <http://www.powerhouseeurope.eu/>

Budget: € 2.167.688 (steun aangevraagd bij Intelligent Energy-Europe: € 1.625.766)



ATTESTERING IN HET KADER VAN HET GROND- EN PANDENBELEID

Volgens het grond- en pandendecreet kunnen privé-initiatiefnemers sociale woningen bouwen. Die moeten beantwoorden aan de kwaliteitseisen die voor alle nieuwe sociale woningen gelden. Om dat te garanderen, attesteert de VMSW de woningen.

Het attesteren gebeurt via drie deelattesten:

1. Het eerste deelattest wordt verleend bij het ontwerp. Het bevestigt de conformiteit met de C2008, de ontwerprijlijnen van de VMSW die (met de ABC) via een ministerieel besluit als kwaliteitsnorm werden bevestigd.
2. Het tweede deelattest bevestigt dat de uitvoering van de werken ook volgens de kwaliteitsnorm is gebeurd. De aanvraag gebeurt voor aanvang van de werken en het attest wordt verleend na de vaststelling dat de werken conform de kwaliteitseisen voltooid werden. De werken worden intussen opgevolgd door extern aangestelde deskundigen. Een controlelijst met de richtlijnen van B2005 en C2008 is hierrbij de leidraad.
3. Het derde deelattest wordt ook na de beëindiging van de werken verleend. Het bevestigt de twee voorgaande attesten zodat de woning als sociale woning kan worden erkend. Ook wordt de definitieve prijs vastgesteld waarvoor de woning zal worden verkocht, hetzij aan een sociale woonorganisatie, hetzij aan een gerechtigde koper. In dat laatste geval wordt de koop afgesloten via bemiddeling van een sociale huisvestingsmaatschappij. De prijszetting is vastgesteld via een wijziging aan het programmatiedecreet.

De beschrijving van het hele proces van attestering staat op de website van de VMSW in het document 'Voorlopige handleiding voor privé-initiatiefnemers' dat alle links bevat naar de rekenbladen, de controlelijst, de contactpersonen en nuttige documenten.

AANTAL ATTESTERINGEN IN 2012

| | Aanvraag deelattest 1 in 2012 | | | Toekenning deelattest 1 in 2012 | | |
|-----------------|-------------------------------|-----------|------------------|---------------------------------|-----------|------------------|
| | Aantal woningen | | Aantal projecten | Aantal woningen | | Aantal projecten |
| | huur | koop | | huur | koop | |
| Antwerpen | 124 | 67 | 12 | 91 | 67 | 11 |
| Limburg | 60 | 12 | 5 | 60 | 12 | 5 |
| Oost-Vlaanderen | 75 | 0 | 4 | 85 | 0 | 5 |
| Vlaams-Brabant | 28 | 3 | 6 | 20 | 0 | 4 |
| West-Vlaanderen | 60 | 16 | 8 | 41 | 8 | 5 |
| Totaal | 347 | 98 | 35 | 297 | 87 | 30 |

| | Aanvraag deelattest 2 in 2012 | | | Toekenning deelattest 2 in 2012 | | |
|-----------------|-------------------------------|-----------|------------------|---------------------------------|-----------|------------------|
| | Aantal woningen | | Aantal projecten | Aantal woningen | | Aantal projecten |
| | huur | koop | | huur | koop | |
| Antwerpen | 99 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| Limburg | 29 | 27 | 3 | 8 | 27 | 2 |
| Oost-Vlaanderen | 17 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Vlaams-Brabant | 12 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| West-Vlaanderen | 42 | 12 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 199 | 39 | 11 | 8 | 27 | 2 |

| | Aanvraag deelattest 3 in 2012 | | | Toekenning deelattest 3 in 2012 | | |
|---------------|-------------------------------|-----------|------------------|---------------------------------|-----------|------------------|
| | Aantal woningen | | Aantal projecten | Aantal woningen | | Aantal projecten |
| | huur | koop | | huur | koop | |
| Limburg | 8 | 27 | 2 | 8 | 27 | 2 |
| Totaal | 8 | 27 | 2 | 8 | 27 | 2 |

VERKOOP VAN GROND IN HET KADER VAN DE UITVOERING VAN DE SOCIALE LAST

Het decreet van 27 maart 2009 over het grond- en pandenbeleid (DGPB) wil een sterke toename van het sociaal woonaanbod realiseren door andere dan de traditionele sociale woonactoren te betrekken in de sociale woningbouw. Het decreet voorziet dat via het verbinden van de zogenaamde 'sociale lasten' aan private, maar ook aan publieke bouw- of verkavelingsprojecten. Gedeelten van die projecten moeten dan worden voorbehouden voor sociale woningbouw.

Voor de uitvoering van de sociale lasten, zijn er drie opties voor de verkavelaar of bouwheer:

- Hij realiseert het sociaal woonaanbod zelf ('in natura').
- Hij verkoopt de gronden die nodig zijn voor de realisatie van het sociaal woonaanbod aan een sociale woonorganisatie.
- Hij verhuurt de door hem verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor.

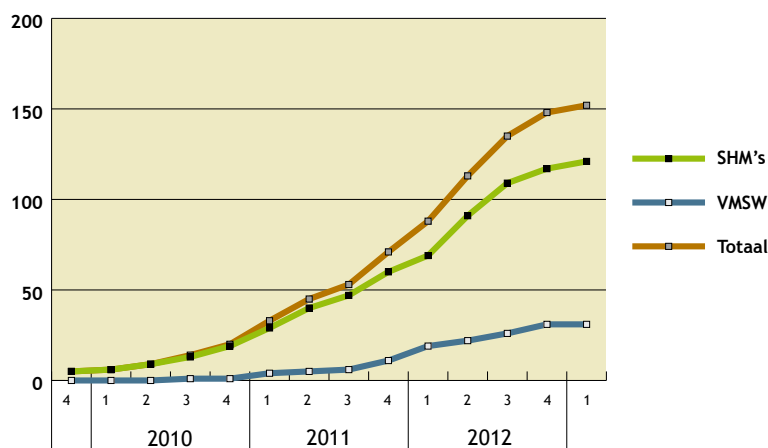
Dit artikel rapporteert over de mogelijkheid om de gronden te verkopen aan een sociale woonorganisatie: (voornamelijk) de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) die werkzaam zijn in de gemeente waarin het bouwproject of de verkaveling gelegen is, of - als laatste in cascade - de VMSW.

GRONDVERWERVINGEN VAN SHM'S EN VMSW

Aanbiedingen

Onderstaande grafiek toont het aantal aanbiedingen van gronden aan de SHM's en de VMSW (cumulatieve frequenties) in 2010, 2011 en 2012.

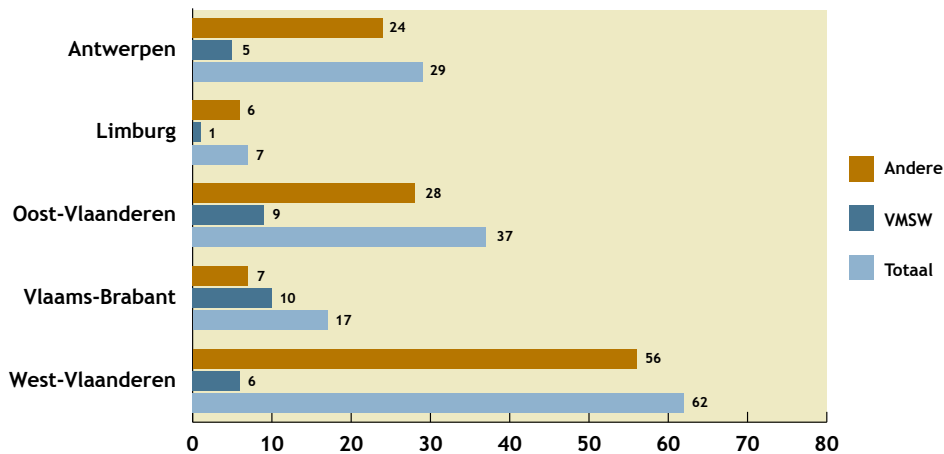
Aanbiedingen grond SHM's en VMSW (cumulatief, per kwartaal)



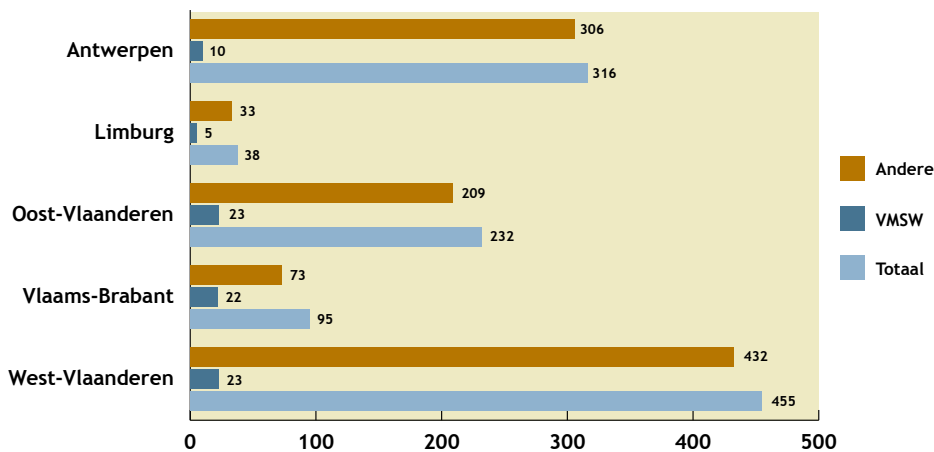
Hieruit blijkt dat de uitvoering van sociale lasten via de verkoop van gronden een bescheiden start kende in 2010 en daarna substantieel toenam in 2011 en vooral in 2012. De SHM's lieten de sterkste stijging noteren in het tweede kwartaal van 2012 (+ 22), de VMSW in het vierde kwartaal van 2012 (+ 5). Verwacht wordt dat deze toename zich verder zal doorzetten in 2013 en de volgende jaren.

Geografische spreiding grondverervingen en te verwezenlijken sociaal woonaanbod

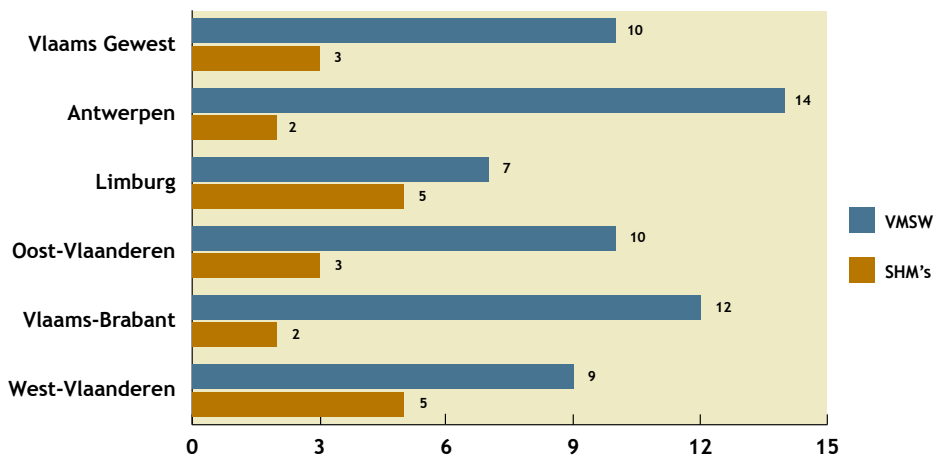
Onderstaande grafiek geeft weer hoeveel grondverervingen er in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid door de SHM's en de VMSW zullen worden verwezenlijkt of al werden verwezenlijkt in een welbepaalde provincie.



Onderstaande grafiek toont hoeveel sociale woningen of kavels er op die gronden moeten worden gerealiseerd.



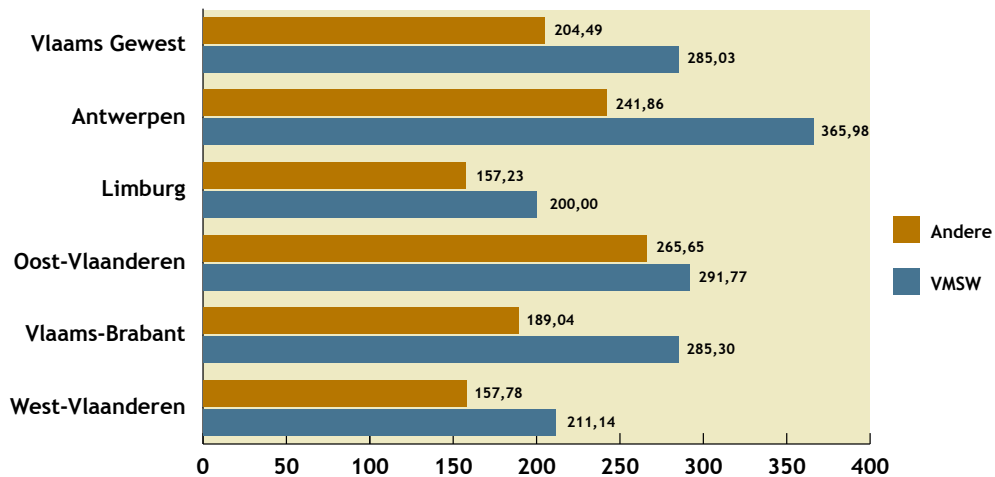
De volgende grafiek toont het gemiddeld aantal sociale woonegelegenheden dat per project zal gerealiseerd worden.



Uit de drie bovenstaande grafieken blijkt dat de meeste verwervingsprojecten gesitueerd zijn in West-Vlaanderen (62). Daardoor is ook het sociaal woonaanbod op deze te verwerven (of al verworven) gronden in omvang het grootst in deze provincie. Limburg blijkt de provincie met het minst aantal verwervingsprojecten (7).

'Kleinere' projecten (kleiner dan 4 tot 6 woonegelegenheden) worden vaak afgestoten door de SHM's. Zij komen vervolgens bij de VMSW terecht, die verplicht is ze te realiseren. Bijvoorbeeld: in Antwerpen is het te realiseren sociaal woonaanbod op deze gronden door de SHM's gemiddeld maar liefst 7 keer groter dan hetgeen de VMSW op haar gronden zal moeten realiseren. De achterliggende reden voor dit afstoten, is wellicht de geringe rentabiliteit en hoge administratiekost die aan zulke kleinschalige projecten verbonden zijn. De VMSW probeert tegemoet te komen aan dit 'probleem', door in de mogelijkheid te voorzien dat SHM's zich voor deze kleine projecten kunnen inschrijven op een soort van groepsaanbesteding.

Toch blijft de conclusie overeind dat voornamelijk de financieel oninteressante projecten bij de VMSW terechtkomen. Dit blijkt zeer goed uit onderstaande grafiek: de gemiddelde prijzen waaraan de VMSW moet aankopen, liggen in elke provincie een stuk hoger (gemiddeld zo'n kleine 40%) dan de prijzen waaraan de SHM's aankopen. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de financierbaarheid van de woonprojecten die uiteindelijk op deze gronden zullen gerealiseerd worden.



DESIGN & BUILD

Het Grond- en Pandendecreet verplicht een privé- verkavelaar of ontwikkelaar om op bepaalde terreinen, ofwel grond ter beschikking te stellen van een sociale woonorganisatie, ofwel zelf sociale woningen te bouwen. Via een cascadesysteem is de verkavelaar / ontwikkelaar verzekerd van afname binnen de VMSW-prijsnormen, behalve voor het aanbieden van koopwoningen.

De VMSW is in het cascadesysteem de ultieme afnemer. Hierdoor wordt verwacht dat de VMSW een vrij groot aantal kleinere (en duurder) terreinen zal moeten kopen.

Design and Build is een procedure waarmee de VMSW binnen de toepassing van het grond en pandendecreet de invulling van deze kleinere sociale lasten wil realiseren. In 2012 werd een bestek opgesteld dat in 2013 moet leiden tot een gunningsprocedure. Kleinere percelen kunnen dan op oproep worden bebouwd door de uit de procedure gekozen firma's.

Vanuit het beleid werd ook gevraagd de formule uit te breiden naar grotere realisaties (groter uitgeruste terreinen).

In 2013 wil de VMSW tot toewijzingen komen om de volgende jaren, op oproep nieuw aan te snijden kleinere en grote terreinen te kunnen ontwikkelen.

Alvorens te starten met de procedure worden gemeenten, aannemers en SHM's bevestigd om de procedure zoveel mogelijk naar de wensen van de verschillende spelers op het veld aan te passen.

PROVINCIALE STUDIEDAGEN GROND- EN PANDENBELEID

Het invullen van de sociale last is nog geen evidente materie voor lokale overheden. Daarom organiseerde het agentschap Wonen-Vlaanderen in 2012, provinciale studiedagen.

Het doelpubliek bestond hoofdzakelijk uit huisvestingsambtenaren, stedenbouwkundige ambtenaren en overige actoren betrokken bij het lokaal woonoverleg. De doelstelling: het Grond- en Pandenbeleid beter op gang te trekken vanuit de stad of gemeente.

De workshops startten met een korte presentatie, waarna een dialoog werd aangegaan met de deelnemers.

Met de aangeboden informatie hoopt het agentschap samen met VMSW, dat de lokale besturen de regisseursrol die zij moeten vervullen in het Grond- en Pandenbeleid en het lokaal woonoverleg, beter waarmaken.

De VMSW ondersteunde dit initiatief en nam deel aan de verschillende workshops.

ROLLEND GRONDFONDS

De Vlaamse regering heeft op 2 maart 2012 een regeling goedgekeurd met betrekking tot de oprichting van het Rollend Grondfonds. Dat Rollend Grondfonds is binnen de VMSW een apart financieringsfonds voor grondbeleidsmaatregelen die noodzakelijk zijn om in bepaalde gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen.

De VMSW zal met de middelen van het Rollend Grondfonds vooral gronden verwerven, die gelegen zijn in het werkgebied van Vlabinvest of in één van de 50% Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is. De lijst met deze gemeenten (http://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2012/03/22_1.pdf#Page14) is door de Vlaamse Regering vastgelegd maar wordt tweejaarlijks geactualiseerd. Op deze verworven gronden worden Vlabinvestprojecten of grootschalige projecten gerealiseerd, waarbij een mix van sociale huur, sociale koop, bescheiden wonen en andere functies voorop staat.

Tot eind 2012 werden in het kader van het Rollend Grondfonds zeven verwervingen gerealiseerd, waarvan drie buiten en vier binnen het Vlabinvest-werkgebied.

Buiten het Vlabinvest-werkgebied waren er verwervingen in de gemeenten Merelbeke (Lemberge), Middelkerke (Slijpe) en Braschaat. Het gaat om een totale oppervlakte van 8ha 75a 07ca en een totale aankoopssom van 6.398.374,00 euro (zonder aktekosten). Binnen het Vlabinvest-werkgebied verwierf VMSW gronden in de gemeenten Londerzeel, Zaventem (Nossegem) en Kortenberg. De totale oppervlakte is 5ha 45a 44ca en de totale aankoopssom bedroeg 5.772.112,00 euro (zonder aktekosten).

Momenteel is er een compromis opgemaakt voor een bijkomende verwerving in Kortenberg met een oppervlakte van 50a 56ca en een aankoopssom van 560.000,00 euro.

GRONDVERWERVINGEN EN VERWIJDERINGEN DOOR SHM'S

VERWERVINGEN

Verwervingen zijn bijna alle verrichtingen die het onroerend patrimonium van een sociale huisvestingsmaatschappij verhogen. Het gaat meer bepaald om:

- de aankoop van bebouwde en onbebouwde eigendommen
- de aankoop van strategische gronden
- grondinbreng via schenking
- het verkrijgen van zakelijke rechten, zoals erfpacht en het recht van opstal
- verwervingen via onteigening

De aankoop van 'goede woningen' en de wederinkoop van huur- of koopwoningen worden niet meegerekend omdat bebouwde grond wordt gekocht en de verworven oppervlakte al in gebruik is.

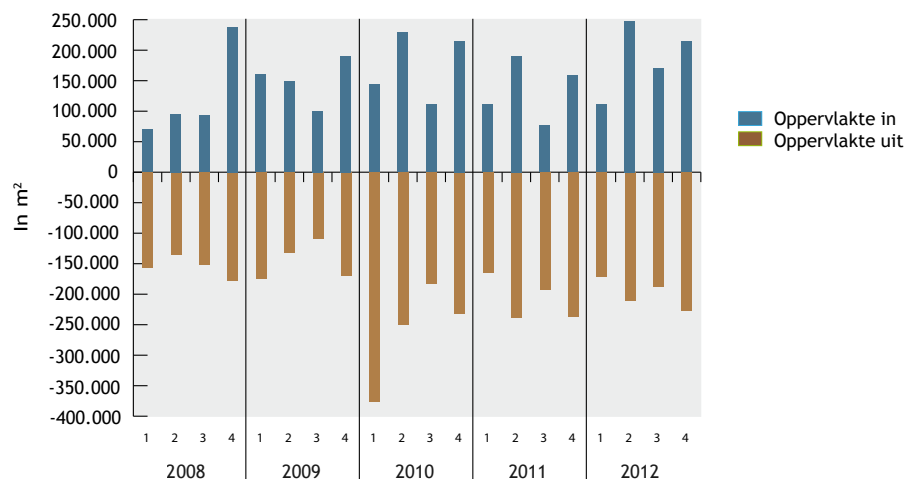
VERWIJDERINGEN

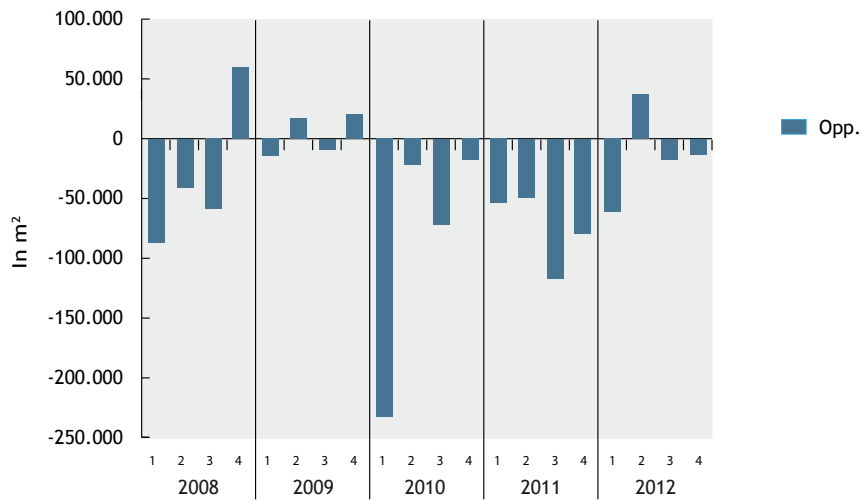
Verwijderingen zijn alle verrichtingen waardoor onroerende goederen het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij verlaten omdat ze verkocht of overgedragen zijn naar het openbaar domein, en ook de verrichtingen waardoor de eigendommen niet meer benut kunnen worden omdat ze bebouwd zijn. Ook sommige erfdienstbaarheden met een min of meer permanent karakter worden als verwijdering beschouwd.

2012

Onderstaande grafieken geven de stand van zaken per kwartaal weer van gerealiseerde verwervingen en verwijderingen van gronden door de sociale huisvestingsmaatschappijen in het Vlaams Gewest. Ze geven een indicatie van de inspanningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen om gronden te verwerven of te benutten. De grafieken geven enkel een overzicht van de grondoppervlakten die tijdens het betrokken kwartaal verworven/verwijderd werden en laten de nog beschikbare historische grondreserves buiten beschouwing.

De eerste grafiek geeft een overzicht van de verworven oppervlakte (blauw) en de verwijderde of gebruikte oppervlakte (roodbruin) per kwartaal. De tweede grafiek is een weergave van de saldo's, dat is de verworven oppervlakte min de verwijderde/gebruikte oppervlakte.





Voor het eerst sinds 2009 noteren we positieve saldi, met name in het tweede, derde en vierde kwartaal. Dit is het gecombineerde effect van enerzijds een lager dan gemiddelde oppervlakte aan verwijderde grond en anderzijds een hoger dan gemiddelde oppervlakte aan verworven grond. Voor deze laatste moet het inbrengen van grond uit de privésector, via het systeem van de sociale lasten, als hoofdreden gezien worden.

Rekening houdend met het vrij grote negatieve saldo in het eerste kwartaal, kunnen we concluderen dat het globale saldo (verworven versus verwijderd) in het jaar 2012 stabiel is gebleven.

WONEN & WELZIJN

KENNISBORGING

Binnen de interdepartementale cel Wonen -Welzijn is een werkgroep bezig met een systeem voor kennisborging in verband met samenwerkingsprojecten Wonen-Welzijn.

Deze werkgroep stelde een informatiefiche op die in de zomer van 2012 naar alle SHM's werd gestuurd. De respons was beter dan verwacht: er werden 82 fiches teruggestuurd met informatie over allerhande samenwerkingsprojecten op het raakvlak van Wonen en Welzijn. De fiches moeten dienen als basis voor een nog verder uit te werken website over deze projecten.

In 2013 zullen ook de sociale verhuurkantoren en de welzijnssector bevroegd worden door middel van dezelfde fiches.

PROEFPROJECTEN

In het najaar van 2010 lanceerden de Vlaamse ministers Vandeurzen en Van den Bossche een oproep voor experimentele projecten die sociale huisvesting en welzijnswerk verzoenen. Elf van de honderd projecten werden geselecteerd voor betoelaging. Vandeurzen en Van den Bossche gingen vooral op zoek naar innovatieve projecten die binnen de huidige regelgeving niet of moeilijk kunnen. De projecten moeten leiden tot een structurele samenwerking tussen een sociale woonactor en een actor in de welzijnssector. Projecten die in die context experimenteren met (vormen van) woonbegeleiding en/of die expertise opleveren voor deze samenwerking, kwamen in aanmerking.

In de loop van 2012 werden de 11 proefprojecten effectief opgestart en in praktijk gebracht. Daarbij was er oog voor onderlinge informatie-uitwisseling door middel van een intervisiemoment in de loop van het voorjaar.

MIJN HUIS, MIJN JONGE ARCHITECT

Mijn Huis, Mijn Jonge Architect (MHMJA) is een jaarlijkse architectuurwedstrijd, georganiseerd door de Orde van Architecten, de Vlaamse Raad en de Vlaamse Architectenorganisatie (NAV) in samenwerking met de VMSW en een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM).

De architectuurwedstrijd kadert in de aanstellingsprocedure van een jonge ontwerper door de deelnemende sociale huisvestingsmaatschappij. Daarmee wordt de kans gegeven aan een jonge ontwerper om een sociaal huisvestingsproject te realiseren onder begeleiding.

De wedstrijd krijgt media-aandacht bij de proclamatie en tijdens het openhuizenweekend Mijn Huis, Mijn Architect (link??? <http://www.mijnhuismijnarchitect.com/>) in september. Dat evenement brengt tienduizenden kandidaat-(ver)bouwers in contact met de kwaliteiten van een architect. Via MHMJA kunnen startende architecten hun portfolio met glans inzetten. Van bij de start van het project in 2007 tot nu waagden al 330 startende architecten hun kans.

2012

De vijfde editie van MHMJA verliep in samenwerking met de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen. Het doel was een schetsontwerp voor een 19-tal sociale woonegelegenheden op een bouwperceel in de 'Varenvelden' in Hemiksem.

De wedstrijd was een succes met 73 inzendingen. De jury loofde de inzet en de aangeboden oplossingen die getuigden van een doorgedreven professionele houding van de architecten. De jury beloofde in totaal 5 inzendingen.

Meer informatie over de laureaten en de winnende inzendingen van 2012 - hieronder link ??? <http://www.vmsw.be/nl/professionelen/architectuur/prijzen-nominaties-en-wedstrijden/mijn-huis-mijn-jonge-architect/mijn-huis-mijn-jonge-architect-2012>

KREDIETVERLENING

De VMSW verstrekt met de Vlaamse Woonlening voordelige woonkredieten voor:

- de aankoop van een woning die minstens 30 jaar oud is, met de bedoeling die te renoveren voor minstens 10.000 euro
- de aankoop van een sociale woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij
- nieuwbouw
- renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning

Hoeveel men kan lenen en hoeveel het kost, hangt af van de gezinsgrootte, de verrichting waarvoor men leent en vooral het inkomen. Algemeen geldt: wie minder verdient, zal ook minder rente aangerekend krijgen.

FONDSENVERDELING IN 2012

2012 kende een ruime toename in fondsenvoorziening tegenover 2011 (+ 26,6%). De nodige middelen werden voorzien dankzij efficiënt overleg tussen de minister voor Wonen en de VMSW. Voor het nieuwbouwfonds waren de toegekende middelen beperkt.

| Fondsenverdeling 2012 | |
|------------------------|--------------------|
| Aankoop met renovatie | 186.362.875 |
| Sociale koopwoningen | 85.544.354 |
| Renovatie eigen woning | 4.335.806 |
| Nieuwbouw | 4.180.260 |
| Andere | 1.942.120 |
| Totaal fondsen | 282.365.415 |

AANTAL KREDIETEN, SOORT KREDIETEN EN LENINGSBEDRAGEN

| 2012 | Aantal kredieten | % |
|----------------|------------------|-------------|
| Alleenstaanden | 945 | 49% |
| Gezinnen | 968 | 51% |
| Totaal | 1.913 | 100% |

In 2012 werden 1.913 Vlaamse Woonleningen verstrekt, met een gemiddeld leningsbedrag van 147.603 euro (toename van het gemiddelde met 2,3%).

191.190 euro was het maximale standaardleningsbedrag 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). Dit werd in ca 7,5% van de gevallen toegekend.

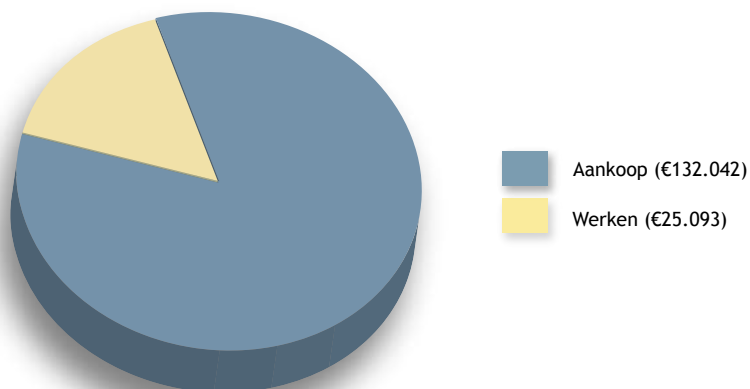
| Aard van de activiteiten in 2012 | Aantal | Fondsenvolume (in euro) | Gemidd. leningsbedrag (in euro) |
|---|--------------|-------------------------|---------------------------------|
| Aankoop met renovatie | 1.186 | 186.362.875 | 157.135 |
| Aankoop sociale koopwoning | 406 | 70.248.663 | 173.026 |
| Aankoop sociale koopwoning na renovatie/sloping | 105 | 15.295.691 | 145.673 |
| Nieuwbouw | 30 | 4.180.260 | 139.338 |
| Renovatie eigen woning | 150 | 4.335.806 | 28.905 |
| Overname (uitkoop partner) | 36 | 1.942.120 | 53.948 |
| Totaal | 1.913 | 282.365.415 | |

Het zwaartepunt van de leningenproductie (62%) lag opnieuw op de verrichting waarbij een woning wordt aangekocht om die te renoveren; weliswaar met een daling van ca. 4% ten opzicht van 2011. Wanneer ook de leningen voor renovatie van de eigen woning worden meegerekend, halen de leningen voor renovatieactiviteiten nog altijd bijna 70% (-3%) van het totale aantal kredieten.

Aankoop met renovatie is dus de belangrijkste activiteit, maar is ook het sterkste gereguleerd. Er is een maximumleningsbedrag volgens de gezinsgrootte en daarvan afgeleid een maximale aankoopprijs voor de woning. Daarnaast moet men voor minstens 10.000 euro aan noodzakelijke werken kunnen uitvoeren. Noodzakelijke werken moeten altijd voor 100% beleend worden en verminderen het beschikbare bedrag voor de aankoop.

De lening voor de aankoop van een woning met renovatie bedraagt gemiddeld ca. 157.136 euro. Een opsplitsing naar het bedrag leert ons dat gemiddeld 84% daarvan naar de aankoop van de woning gaat (+3%) en gemiddeld 16% naar de werken.

Aankoop met renovatie



Voor de aankoop van de woning heeft men ca. 6% meer (binnen de VMSW-begrenzing) ontleend dan in 2011. Het gemiddeld leningsbedrag voor werken daalde met ca. 4.000 euro tot ongeveer 25.000 euro, identiek aan het verplichte minimum dat tot 2 jaar geleden van kracht was (nu is het minimum 10.000 euro).

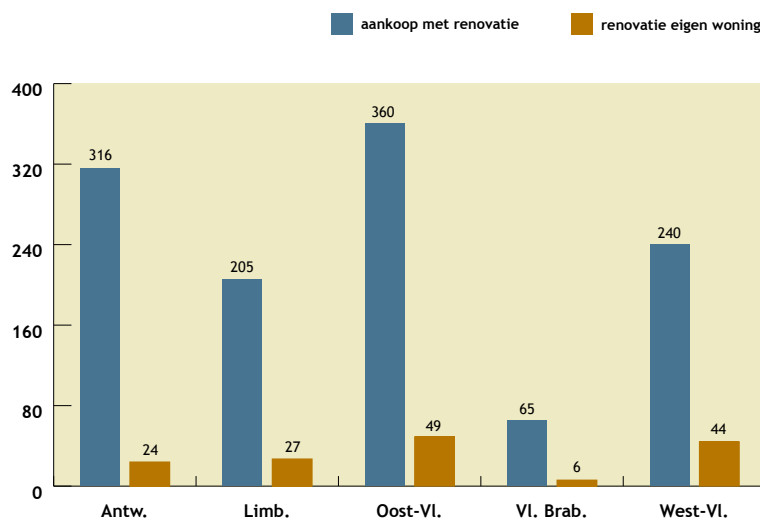
GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE KREDIETEN (BELEENDE PANDEN) EN HUN VOLUME

Oost-Vlaanderen staat al enkele jaren op de eerste plaats en daar komt geen verandering in. Limburg wint aan belang.

| Provincie | Akten | Volume | Gemiddeld leningsbedrag | % akten | % volume |
|-----------------|--------------|--------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| Antwerpen | 493 | 72.787.645 | 147.642 | 26% | 26% |
| Limburg | 394 | 62.671.015 | 159.063 | 21% | 22% |
| Oost-Vlaanderen | 516 | 76.573.412 | 148.398 | 27% | 27% |
| Vlaams-Brabant | 108 | 16.706.684 | 154.692 | 6% | 6% |
| West-Vlaanderen | 402 | 53.626.659 | 133.400 | 20% | 19% |
| Totaal | 1.913 | 282.365.415 | 147.603 | 100% | 100% |

In Oost-Vlaanderen werden de meeste renovatiekredieten verstrekt, op de voet gevolgd door Antwerpen. Vlaams-Brabant kan hiervoor niet meespelen omwille van marktprijzen die hoger liggen dan de VMSW-maxima.

Provinciale verdeling renovatie-akten 2012



RENTEVOETEN EN DUURTIJD

| Gemiddelde van oorspronkelijke rentevoet | |
|---|-------------|
| Aankoop met renovatie | 1,84 |
| Aankoop sociale koopwoning | 2,53 |
| Aankoop sociale koopwoning na renovatie/sloping | 2,25 |
| Nieuwbouw | 2,40 |
| Nieuwbouw na sloping | 2,08 |
| Overname onverdeelde helft-groepsbouw | 2,42 |
| Overname onverdeelde helft-nieuwbouw | 2,20 |
| Overname onverdeelde helft-renovatie | 1,78 |
| Renovatie eigen woning | 2,21 |
| Algemeen gemiddeld toegekende rentevoet | 2,05 |
| Gemiddelde kapitaalgewogen rentevoet | 2,07 |

De gemiddelde aangerekende rentevoet bedraagt 2,05%. Dat is 37 basispunten lager dan in 2011 en meteen goed voor een 'all time low' voor zo ver kon nagegaan worden. Deze lage rentevoet is te danken aan de lage marktrente in 2012.

De hoogste rentevoet werd in 2012, naar gewoonte, genoteerd bij de categorie van de sociale koopwoningen. Deze categorie vertegenwoordigt eveneens het hoogst gemiddelde leningenbedrag.

| Gemiddelde duurtijd krediet (in maanden) | |
|--|------------|
| Aankoop met renovatie | 320 |
| Aankoop sociale koopwoning | 314 |
| Aankoop sociale koopwoning na renov./sloping | 314 |
| Nieuwbouw | 313 |
| Nieuwbouw na sloping | 260 |
| Overname onverdeelde helft-groepsbouw | 286 |
| Overname onverdeelde helft-nieuwbouw | 240 |
| Overname onverdeelde helft-renovatie | 272 |
| Renovatie eigen woning | 234 |
| Algemeen gemiddelde | 311 |

Ten opzichte van 2011 werd er gemiddeld 3 maanden korter geleend, namelijk 25 jaar en 11 maanden. Kredieten met een 'standaardduurtijd' van 20 jaar (of minder) maken nog 22% uit van het geheel. Bij renovatie met aankoop leent men het langst. De oorzaak is in de meeste gevallen dat dit nodig is voor de solvabiliteit en de leefbaarheid.

GEZINSTYPES

| 2012 | Aantal kredieten | % |
|----------------|------------------|-------------|
| Alleenstaanden | 945 | 49% |
| Gezinnen | 968 | 51% |
| Totaal | 1.913 | 100% |

Het aantal verleende kredieten is vrij gelijk verdeeld tussen de alleenstaanden en de gezinnen. Vorig jaar lag de verhouding exact omgekeerd.

Het aantal kredieten toegekend aan kinderloze ontleners stijgt van 68 naar 70,4% (1.348 kredieten op 1.913).

De gemiddelde gezinsdichtheid over alle kredieten heen is net geen twee personen (1,98); dit is identiek aan vorig jaar.

Voor de categorie 'gezinnen' is het bijna drie personen (2,95); ook een status quo.

De 'gezinnen met kinderen' (29,5% van alle akten, in 2011 nog 32%) hebben gemiddeld 1,72 kinderen, wat ook quasi gelijk is aan 2011.

MENSUALITEIT EN MAANDELIJKS INKOMEN

| Gemiddelde maandinkomen (in euro) | |
|-----------------------------------|-------|
| Gemiddelde | 2.025 |
| Mediaan | 1.793 |
| Minimum | 897 |
| Maximum | 5.584 |

| Gemiddelde maandgeld (in euro) | |
|--------------------------------|-------|
| Gemiddelde | 616 |
| Mediaan | 629 |
| Minimum | 19 |
| Maximum | 1.291 |

Het gemiddelde netto-maandinkomen van de nieuwe ontleners bedraagt in 2012 2.025 euro (2011: 1.972 euro). Het gemiddelde te betalen maandgeld is gedaald naar 616 euro (625 euro in 2011); dit dankzij de lage algemene rentestand.

Tweede leningen, zoals leningen voor de uitkoop van een partner of aanvullende werken én kredieten voor renovatie van de eigen woning, liggen qua leenbedrag en mensualiteit altijd gevoelig lager dan de andere verrichtingen.

KREDIETOPVOLGING

Aan het beheer van de Vlaamse Woonlening van de VMSW zijn tal van aspecten verbonden, zoals:

- het berekenen en ten laste leggen van de overeengekomen maandgelden;
- de opvolging van de stortingen;
- het versturen van betalingsherinneringen;
- het melden van wanbetalers aan de risicocentrale van de Nationale Bank van België;
- het treffen en opvolgen van betalingsregelingen;
- het opvolgen van de dossiers in contentieux (uitvoerende beslagen, collectieve schuldenregelingen);
- het verwerken van de vervroegde terugbetalingen;
- het verzorgen van de specifieke, sociale vijfjaarlijkse renteherziening;
- het opvolgen van de verplichting tot persoonlijke bewoning van het beleende pand;
- ...

De onderstaande cijfers weerspiegelen beknopt de belangrijkste evoluties van de voorbije drie jaar binnen het opvolgen van die leningen.

| Kredietopvolging | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Uitstaand kapitaal, m.i.v. beschikbaar voor opname (in miljoen euro) | 1.271,7 | 1.388,2 | 1.548,0 |
| Aantal leningen in omloop | 21.898 | 21.544 | 21.841 |
| Aantal nieuwe leningen | 1.464 | 1.546 | 1.912 |
| Aantal op einde duurtijd gekomen leningen | 1.136 | 1.151 | 853 |
| Aantal volledig vervroegd terugbetaalde leningen | 721 | 730 | 752 |
| Aantal meldingen eerste wanbetaling bij NBB | 241 | 304 | 322 |
| Toegestaan tijdelijk uitstel terugbetaling kapitaal | 28 | 44 | 101 |
| Toegestane schuldherschikkingen | 33 | 19 | 39 |
| Bedrag achterstand normale dossiers | 360.195 | 459.703 | 527.949 |
| % achterstand normale dossiers/te innen vervaldagen december | 3,96% | 4,86% | 5,26% |
| Bedrag totale achterstand, m.i.v. dossiers in contentieux | 1.605.275 | 1.773.839 | 1.950.418 |
| % totale achterstand/totaal uitstaand kapitaal | 0,13% | 0,13% | 0,13% |
| Aantal lopende uitvoerende beslagen | 61 | 79 | 47 |
| Aantal lopende collectieve schuldenregelingen | 53 | 76 | 64 |
| Aantal lopende dossiers gedwongen verkoop met verlies | 45 | 45 | 44 |
| Vijfjaarlijkse herzieningen van de rentevoet | 2.426 | 2.802 | 2.933 |
| Verhoging rentevoet niet-persoonlijke bewoning | 21 | 30 | 37 |
| Overname na echtscheiding en ontslaan ontlener | 139 | 112 | 128 |

EVOLUTIE PORTEFEUILLE

Na een lange periode van verdere inkrimping van de portefeuille hypothecaire leningen, steeg het aantal leningen in portefeuille opnieuw in 2012. Enerzijds steeg het aantal nieuwe leningen opmerkelijk, anderzijds was er ook een voorziene daling van het aantal leningen die op einde duurtijd kwamen.

EVOLUTIE ACHTERSTAND

De voorbije jaren steeg de achterstand opnieuw, zowel in absolute bedragen als relatief. De stijging verloopt vrij geleidelijk en neemt voorlopig geen zorgwekkende proporties aan.

De ontlener kan beroep doen op heel wat voorzieningen om de opgelopen achterstand aan te zuiveren. Er kunnen minnelijke aanzuiveringsregelingen worden gevraagd, maar ook een tijdelijke uitstel van de kapitaalsaflossing of een verlenging van de duurtijd, alsook (uitzonderlijk) een schuldherschikking.

De meer dan 100 tijdelijke uitstellingen van de kapitaalsaflossing in 2012 zijn maar voor de helft te wijten aan betalingsmoeilijkheden. In de andere helft gaat het om ontleners die bij de aanvang van de lening vergeten waren om dit uitstel te vragen, terwijl ze de beleende woning nog woonklaar moesten maken en eventueel ook nog huur waren verschuldigd voor een andere woning.

Het aantal dossiers in contentieux (uitvoerende beslagen, collectieve schuldenregelingen en gedwongen verkopen met verlies) is

vrij beperkt. Het aantal dossiers waarbij het verlies na de gedwongen verkoop nog steeds niet werd aangezuiverd, bleef ook stabiel.

VIJFJAARLIJKSE RENTEHERZIENINGEN

De vijfjaarlijkse herziening van de sociale rentevoet zit momenteel op kruissnelheid. Per jaar worden er momenteel ongeveer 3.000 sociale rentevoeten herzien. Dankzij de dalende marktrentevoeten kunnen veel ontleners genieten van een daling van hun sociale rentevoet, ook al was hun gemiddeld belastbaar inkomen de voorbije jaren gestegen.

INBREUKEN OP DE BEWONINGSPLICHT

Over het algemeen blijven de inbreuken op die bewoningsplicht vrij beperkt. In de loop van 2012 moest bij 37 nieuwe gevallen de rentevoet worden verhoogd. Eind 2012 waren er nog 88 leningen waarbij die verhoogde rentevoet werd toegepast. Bij nogal wat inbreuken kiezen de ontleners er voor om de lening met een sociale rentevoet volledig vervroegd terug te betalen.

OVERNAME LENING DOOR EEN ONTLENER NA STOPZETTING RELATIE TUSSEN ONTLENERS

Het aantal overnames bleef de laatste jaren eerder stabiel. In 2010 noteerden we een kleine uitschieter. Ook in 2012 gingen er behoorlijk wat ontleners uit elkaar.

TEVREDENHEIDSENQUÊTE BIJ ONTLENERS

In de beheersovereenkomst 2011-2015 staat dat de VMSW klantentevredenheid garandeert in verband met haar hypothecaire kredietverlening.

Om na te gaan of de nieuwe ontleners tevreden zijn over de diensten die de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) aanbieden, organiseert de VMSW jaarlijks een tevredenheidsenquête bij haar ontleners. Per nieuwe lening wordt een 'algemene' vragenlijst meegegeven.

Daarnaast bestaat ook de vragenlijst 'werken' die bedoeld is voor de ontleners die werken uitvoeren. Dat invulblad wordt aan hen bezorgd op het ogenblik van de uitbetaling van de laatste leningsschijf.

In beide vragenlijsten wordt gevraagd een aantal zaken te waarderen van 1= 'zeer ontevreden' tot 5= 'zeer tevreden'. De bedoeling is dat de globale score 4 op 5 (80 %) haalt en dat geen enkel onderdeel onder 3,5 op 5 (70%) zakt. Deze doelstelling werd behaald in 2012.

VMSW ontving 930 ingevulde 'algemene' formulieren van de ontleners. Dat betekent een responsgraad van 48,6%. De VMSW ontving ook 351 formulieren voor het deel 'werken'.

De tevredenheid over de bekendheid van de bijzondere sociale leningen behaalt de laagste score over de gehele enquête (nu 71,4% tegenover 72% vorig jaar). De verstaanbaarheid van de brochures behaalt een gemiddelde score van 78,4%.

Over de dienstverlening van de SHM's en de VMSW zijn ontleners over het algemeen zeer tevreden. De SHM's en VMSW behalen gemiddeld ongeveer dezelfde score: respectievelijk 83,6% en 83,4%.

Wat de verstrekte uitleg over de uitbetaling van de werken betreft, behalen de schatters van de VMSW 81,4%. Het VMSW-kantoor scoort 77,88% en de SHM behaalt 76%. Het gemiddelde resultaat bedraagt 78,4%.

De snelheid van de afhandeling van de procedure van de uitbetalingen behaalt 86,4%. De tevredenheid hierover ligt beduidend hoger dan de tevredenheid over de snelheid van de afhandeling van het dossier in het deel 'algemeen' (74,6%).

SAMENWERKING MET SHM'S

De voorbije maanden zijn er een aantal ontwikkelingen geweest in de 'front office'.

Zo kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen die traditioneel vooral huurwoningen bouwen, nu ook bemiddelen voor de Vlaamse Woonlening indien zij (gemiddeld over een aantal jaren bekeken) voldoende sociale koopwoningen bouwen.

Voor het hypothecair krediet dat aangegaan wordt voor de aankoop van die woningen kunnen deze maatschappijen een bemiddelingsrol op zich nemen. De VMSW heeft al een aantal samenwerkingsovereenkomsten afgesloten met maatschappijen die aan een voldoende aantal geprogrammeerde woningen komen.

Daarnaast zijn er ook informatiesessies geweest voor alle sociale huisvestingsmaatschappijen, om onder andere het dossierverloop en de aandachtspunten bij een aanvraag voor een Vlaamse Woonlening nog eens te overlopen. Op deze sessies is ook de samenwerking geëvalueerd tussen de kredietbemiddelende sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW.

Tot slot werkte de VMSW ook samen met de kredietbemiddelende sociale huisvestingsmaatschappijen om te komen tot een eenvoudigere berekening van de solvabiliteit in een kredietdossier.

FINANCIERING VAN SOCIALE WOONPROJECTEN

Op 27 maart 2009 verleende de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het beleidsmatige investeringsprogramma (IP) voor de periode 2009-2013. In het IP worden de middelen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels verdeeld over de vijf Vlaamse provincies. De VMSW vertaalt de krijtlijnen die zijn opgenomen in het vijfjaarlijkse IP in een jaarlijks uitvoeringsprogramma (UP).

Het UP bestaat uit een lijst met verrichtingen, kostprijzen en de wijze waarop de verrichtingen gefinancierd zullen worden. Daarnaast bevat het UP een lijst van projecten voor de realisatie van sociale koopwoningen waarvoor de VMSW aan de kopers een Vlaamse Woonlening kan toestaan. Ook is er een enveloppe voorzien voor de erelonen van ontwerpers en voor verwervingen en andere dringende verrichtingen. Op 30 maart 2012 keurde de Vlaamse minister van Wonen het UP voor het jaar 2012 goed.

HUUR

Op 1 januari 2008 ging NFS2, het nieuwe financieringssysteem voor de realisatie van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, van start. NFS2-kredieten zijn renteloze leningen op 33 jaar die door de VMSW worden toegekend. (De leningen verstrekt voor de financiering van projecten tot en met het investeringsprogramma 2007 hadden dezelfde looptijd, maar waren niet interestloos). De NFS2-lening wordt begrensd tot een bepaald plafond, de NFS2-norm. De uitgaven boven dat plafond worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen gefinancierd met hun eigen middelen of via een marktconform krediet van de VMSW.

Met het nieuwe NFS2-investeringsbudget in de huursector worden hoofdzakelijk nieuwbouw, vervangingsbouw, renovatie van aangekochte woningen en renovatie van het eigen patrimonium gefinancierd. Daarnaast zijn nog afzonderlijke enveloppen voorzien voor de omzetting van de verwervingskost voor grond naar een NFS2-lening, voor de aankoop van goede woningen en woningen onder sociale last, voor dringende werkzaamheden aan bestaande constructies door niet te voorziene omstandigheden (na een beargumenteerde aanvraag van de initiatiefnemers), voor projecten Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO), voor meerwerken op vorige uitvoeringsprogramma's en voor energiebesparende werken.

Als gevolg van de inwerkingtreding van het NFS2 financieringssysteem kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen geen beroep meer doen op het SBR-kanaal (Subsidie Bouw en Renovatie) om hun projecten te financieren. Enkel de initiatiefnemers die geen sociale huisvestingsmaatschappij zijn (gemeenten, OCMW's, intercommunales, Vlaams Woningfonds) kunnen hun bouwactiviteiten nog uitvoeren via het SBR-kanaal en daarbij de vroegere procedure volgen. Voor die partijen werd het vorige financieringssysteem dus behouden, waarbij het Vlaams Gewest rechtstreeks blijft financieren vanuit zijn begroting. De subsidies voor die initiatiefnemers worden zoals vroeger op de begroting van het Vlaams Gewest vastgelegd en uitbetaald door personeelsleden van de VMSW, die daarvoor deeltijds gedetacheerd zijn naar het Departement RWO. Op te merken valt wel dat de subsidiëring van de sloop voor de bouw van huurwoningen wegvalt. Alleen voor koopwoningen kan er nog een subsidiëring voor sloopverrichtingen worden toegekend. Bovendien werd de fase 'vastlegging op ontwerp' afgeschaft, en worden er voor dossiers die onder dat stelsel konden vallen enkel nog vastleggingen op de aanbesteding genomen.

Het gevolg was dat het budget voor de SBR-verrichtingen sinds 2008 drastisch naar beneden is gehaald van ca. 80 miljoen euro in 2007 tot ca. 10 miljoen euro in 2008. In 2011 was dat nog ca. 7,5 miljoen euro. In 2012 was het initieel budget circa 8 miljoen euro, maar dat werd tijdens het jaar zelf verhoogd met 8 miljoen euro.

De financiering via SBR voor de gemeenten, OCMW's, intercommunales en het Vlaams Woningfonds is een overgangsfase. Op termijn wordt een eengemaakte financiering voor alle initiatiefnemers verwacht.

Naast de NFS2-financiering in de huursector, werden in 2012 aan de sociale huisvestingsmaatschappijen ook subsidies van het Vlaams Gewest verstrekt voor de aanleg van infrastructuur, voor sloop en voor verwervingen van gronden.

Belangrijk! Op 21 december 2012 werd het nieuwe Financieringsbesluit FS3 goedgekeurd. Dat gaat in vanaf 2013, MAAR voor de projecten op het Uitvoeringsprogramma 2012 kunnen de SHM's - met terugwerkende kracht - genieten van de gunstigere leningsvoorwaarden, nl. een marktconforme lening met tussenkomst in de leningslast. De plafonds van het NFS2-besluit blijven wél van toepassing.

KOOP

Het investeringsbudget in de koopsector is integraal gericht op de hypothecaire activiteiten, namelijk het verstrekken van de Vlaamse Woonlening van de VMSW, aan de kopers van sociale koopwoningen die worden opgericht door de sociale huisvestingsmaatschappijen, of aan particulieren die zelf het initiatief nemen voor nieuwbouw of de aankoop van een woning met saneringswerken op de privémarkt.

De bouw van de koopwoningen wordt voorgefinancierd met de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappij of met een overbruggingskrediet (een marktconforme lening verstrekt door de VMSW).

De kopers van woningen die op het bouwprogramma (dat deel van het UP dat de koopprojecten van alle sociale huisvestingsmaatschappijen omvat) zijn opgenomen, komen in aanmerking voor een Vlaamse Woonlening van de VMSW, zoals ook voorzien op het uitvoeringsprogramma.

Ook in de koopsector worden subsidies van het Vlaams Gewest verstrekt voor infrastructuur, sloop, verwerving van gronden en panden en voor specifiek inbreidingsgerichte koopprojecten.

INFRASTRUCTUUR

In 2012 werd een record gebroken inzake vastleggingen voor infrastructuurwerken (SSI). Het gaat om bijna 49 miljoen euro, terwijl 2010 en 2011, respectievelijk goed waren voor 41,5 en 35 miljoen euro.

Hieronder vindt u enkele kerncijfers voor het werkjaar 2012.

| Vastleggingen huur -en koopsector VMSW en SHM's (exclusief subsidiedossiers) | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Aard vastlegging | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Vastleggingskredieten | | | | | |
| - Huursector (NFS1 en NFS2) | 308.918.864 | 356.863.289 | 443.439.132 | 458.743.524 | 607.186.764 |
| - Koopsector (Vlaamse Woonleningen) | 172.224.180 | 170.514.366 | 202.528.051 | 239.537.804 | 288.069.172 |
| Prefinanciering bouw sociale koopwoningen | | | | | |
| - Eigen middelen SHM's | 38.790.320 | 27.919.802 | 35.135.765 | 22.641.080 | 33.744.231 |
| - Marktconforme VMSW-lening (KT) | 37.202.428 | 37.424.507 | 37.865.762 | 51.247.247 | 59.241.757 |

| Subsidies Vlaams Gewest Bouw en Renovatie (SBR) | | | | | |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Aard vastlegging | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Bouw en/of renovatie door SHM | 5.976.611,84 | 4.031.277,14 | 1.874.262,85 | 342.946,28 | 257.843,57 |
| Bouw en/of renovatie door andere initiatiefnemers | 4.432.164,64 | 5.689.041,13 | 3.984.538,78 | 7.136.214,76 | 15.408.023,23 |
| Totaal | 10.408.776,48 | 9.720.318,27 | 5.858.801,63 | 7.479.161,04 | 15.665.866,80 |

| Subsidies Vlaams Gewest Sloop en infrastructuur* (SSI) | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aard vastlegging | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Eigen werken infrastructuur | 19.815.878 | 28.534.808 | 30.612.116 | 26.440.763 | 30.044.109 |
| Subsidie sloop, bouwrijp maken, gemeenschapsvoorzieningen en overige infrastructuur | 4.242.067 | 4.064.610 | 3.560.790 | 2.335.516 | 1.462.577 |
| Subsidie waterleiding en openbare verlichtingen | 2.169.991 | 1.791.141 | 3.365.645 | 864.761 | 2.627.553 |
| Studiekosten eigen werken | 2.867.916 | 3.200.610 | 3.246.516 | 3.060.196 | 3.160.442 |
| Proefkosten eigen werken | 247.043 | 268.630 | 169.983 | 290.388 | 49.366 |
| Archeologie | 0 | 0 | 466.990 | 1.982.361 | 2.271.430 |
| Andere | 621.083 | 4.700.201 | 133.984 | 90.215 | 9.120.113 |
| Totaal | 29.963.978 | 42.560.000 | 41.556.024 | 35.064.199 | 48.735.589 |

* Er is geen rekening gehouden met eventuele verminderingen omdat die op andere begrotingsjaren kunnen slaan.

FINANCIËEL BEHEER VMSW

De VMSW verzorgt een bankfunctie voor de sector.

- Enerzijds plaatsen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) de middelen die ze niet meteen nodig hebben bij de VMSW op een soort zichtrekening, de rekening-courant.
- Anderzijds kunnen sociale woonorganisaties, onder meer de SHM's, financiering krijgen voor hun investeringsprojecten in sociale huisvesting: kapitaalsubsidies, rentesubsidies of projectsubsidies.

De VMSW krijgt geen werkingsdotatie van de overheid, maar haalt het grootste deel van haar werkingsmiddelen uit verschillende beheersvergoedingen, waarvan de belangrijkste bijdrage van de SHM's komt. Dit wordt aangevuld met beleggingsopbrengsten, zowel in deposito's of langlopend papier, als in eigen-middelenprogramma's.

FINANCIERING VAN WOONACTOREN VOOR HUN INVESTERINGEN

Er zijn verschillende financieringsmogelijkheden, sommige uitdovend en al naargelang de organisatie:

Actieve systemen

- FS3 voor sociale woonactoren: marktconform krediet van de VMSW aan een sociale woonactor (om huurwoningen te bouwen, kopen, renoveren,...) dat wordt aangevuld met een tegemoetkoming, waardoor de financieringslast in de opbouwfase 0% zou moeten zijn en in de aflossingsfase -1%.
- Marktconforme financiering voor SHM's: leningen aan een SHM waarbij de VMSW de rol van coördinator vervult.
- Vlabinvest voor SHM's: Vlabinvest - voluit het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid Vlaams-Brabant - realiseert voornamelijk huurprojecten in de Vlaamse rand rond Brussel. Het staat daarvoor kredieten toe aan SHM's. Die kredieten worden terugbetaald aan Vlabinvest, met de VMSW als doorgeefluik.
- Projectsubsidies voor SHM's en voor andere sociale woonorganisaties: er zijn verschillende soorten subsidies: voor verwerving, voor de bouw van sociale koopwoningen, voor de bouw van sociale huurwoningen (voor andere actoren dan SHM's). SHM's kunnen subsidies aanvullen met marktconforme leningen bij de VMSW.

Uitdovende systemen

- NFS2 voor SHM's: renteloze lening van de VMSW aan een SHM (om huurwoningen te bouwen, kopen, renoveren, ...) met een aflossingsperiode over 33 jaar.
- NFS1 voor SHM's: goedkope lening van de VMSW aan een SHM met een aflossingsperiode over 33 jaar; de rentevoet bedraagt ca 1,5%.
- Projectsubsidies voor SHM's, eventueel aangevuld met een marktconforme financiering voor SHM's: het systeem van projectsubsidies voor de bouw van sociale huurwoningen is uitdovend o.v. het NFS2-systeem.

FINANCIERING VAN DE VMSW VOOR HET VERSTREKKEN VAN FINANCIERING AAN SHM'S EN PARTICULIEREN

Actieve systemen

FS3: kapitaalsubsidies of rentesubsidies

- Vanaf het uitvoeringsprogramma 2012 krijgen sociale woonactoren een marktconforme financiering bij de VMSW over de looptijd van een investeringscyclus (opnameperiode tijdens werken en 33 jaar aflossingsperiode). Telkens op een interestvervaldag ontvangt een sociale woonactor bij deze financiering een tegemoetkoming van de Vlaamse overheid die transiteert via de VMSW. In de opnamefase zou dit de financieringslast op 0% moeten brengen en in de aflossingsfase op -1%.
- Het principe van 'kapitaalsubsidie' voor de gewone programma's en van 'rentesubsidie' voor de programma's van het grond- en pandenbeleid blijft behouden, maar nu is de begunstigde niet langer de VMSW, maar de sociale woonactor - zodat duidelijker is wat de finaliteit is van de subsidie. De grootte van de subsidie wordt berekend aan de hand van de kost van de financiering, aangegaan door de VMSW en het Vlaams Woningfonds in het voorafgaande jaar bovenop een bepaalde referentie.
- Het is nog steeds zo dat de VMSW geld kan opnemen op de kapitaalmarkt. Daarvoor krijgt ze een leningsmachtiging van de bevoegde minister. Aan de gemachtigde leningen wordt de waarborg van het Vlaamse Gewest gehecht. De gewestwaarborg houdt in dat het Vlaams Gewest garant staat voor de terugbetaling van de leningen, voor het geval de VMSW in gebreke blijft.

Uitdovende systemen

NFS1 en NFS2: kapitaalsubsidies of rentesubsidies (geen nieuwe programma's)

De bedragen die geïnvesteerd worden in sociale huisvesting (of de Vlaamse Woonlening), worden gefinancierd met een kapitaal-subsidie, aangevuld met leningen aangegaan op de kapitaalmarkt (met 100% gewestwaarborg).

- Voor het systeem NFS1 wordt de kapitaalsubsidie berekend aan de hand van het rendement op de OLO met een resterende looptijd van 10 jaar. De subsidies worden uitbetaald volgens de werkelijke betalingen van een investeringsjaar. Die OLO 10 jaar vertegenwoordigt de financieringskost. Dit systeem is uitdovend voor de huursector - ook voor de VMSW. In 2008 trad voor de huursector het NFS2-besluit in werking. Het voornaamste verschil met het NFS1-besluit is, langs financieringszijde, dat rekening gehouden wordt met een meer realistische financieringskost en niet langer met OLO 10 jaar.
- Aanvullend bij de kapitaalsubsidies kan de VMSW geld opnemen op de kapitaalmarkt. Daarvoor krijgt ze een leningsmachtiging van de bevoegde minister. Aan de gemachtigde leningen wordt de waarborg van het Vlaams Gewest gehecht. De gewestwaarborg houdt in dat het Vlaams Gewest garant staat voor de terugbetaling van de leningen, voor het geval de VMSW in gebreke blijft.
- Voor de verwezenlijking van het grond- en pandenbeleid wordt niet gewerkt via kapitaalsubsidie, maar met rentesubsidie voor de huursector. Deze rentesubsidie stemt overeen met de financieringskost die theoretisch wordt vastgelegd.

EGKS voor SHM's

Voor de bouw van sociale woningen en het toestaan van hypothecair krediet ter financiering van die woningen, heeft de Europese Gemeenschap voor Kolen en Staal (EGKS) krediet toegestaan. De VMSW fungeert daarbij als doorgeefluik. Het laatste krediet vervalt in 2019.

Klassieke financiering voor SHM's

Het systeem van de klassieke financiering was van kracht in de periode 1986-1993. In dat systeem fungeerde de VMSW als doorgeefluik.

De particuliere ontleners en sociale huisvestingsmaatschappijen investeerden en gingen daarvoor een lening aan op een termijn van respectievelijk 20 en 66 jaar. De VMSW nam het nodige kapitaal op de kapitaalmarkt op, meestal op 10 jaar en tegen een rentevoet die hoger was dan die waaraan ze geleend had aan de SHM's en particuliere ontleners. Het verschil tussen wat de VMSW ontving en wat ze aan de banken moest, werd in halfjaarlijkse verrekeringen bijgepast door het Vlaams Gewest.

Momenteel zijn de leningen op de kapitaalmarkt terugbetaald en moet de VMSW de ontvangsten van SHM's en particulieren blijven doorstorten aan het Vlaams Gewest. Er zijn nog doorstortingen tot 2060.

Leningsopnames 2011

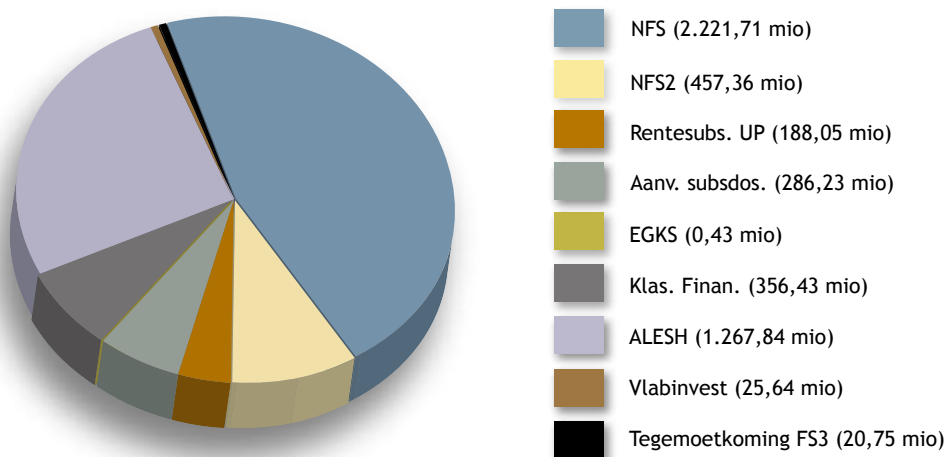
In 2012 werd 536.381.000 euro opgenomen.

De VMSW heeft tijdens haar laatste aanbestedingsprocedures vastgesteld dat er zeer weinig interesse is van de banken voor het financieren op lange termijn. Daarom werden ook andere tegenpartijen gezocht, zoals verzekeringsmaatschappijen.

Uitstaande schuld

Op 31/12/2012 was de uitstaande schuld 4.827.056.792,10 euro. Hieronder vind u een overzicht van de schuldportefeuille terug.

Uitstaande schuld per financieringssysteem



REKENING-COURANT VAN DE SHM'S: KORTE EN LANGE TERMIJN

| Beweging rekening-courant | 2012 |
|---|------------------------|
| Beginsaldo | 319.629.903,70 |
| INKOMSTEN | |
| Transferten SHM | 291.707.185,75 |
| Projectsubsidies | 1.610.204,07 |
| Andere subsidies | 8.762.989,99 |
| Verkoopopbrengsten huurwoningen | 5.725.064,70 |
| Verkoopopbrengsten koopwoningen | 28.267.776,36 |
| Beheersvergoedingen en fees | 83.989.454,40 |
| Intrest rekening-courant | 0,00 |
| Diverse eenmalige inkomsten (schatting marktwaarde) | 0,00 |
| Totaal | 420.062.675,27 |
| UITGAVEN | |
| Domus Flandria | 0,00 |
| Vergoeding op verkoop huurwoningen en kavels | -33.135.327,33 |
| Vergoeding op verkopen koopwoningen | -14.524,98 |
| Investeringen met eigen middelen | -37.182,49 |
| Terugbetaling op leningen | 1.904.856,64 |
| Beheersvergoeding op patrimonium | -235.392.995,00 |
| Totaal | -266.675.173,16 |
| Eindsaldo | 429.349.116,86 |
| Totale beweging met eigen middelen | 109.719.213,16 |

Op 31/12/2012 eindigt het totale saldo op de rekening-courant op 429,3 miljoen euro. Dit is 109,7 miljoen euro meer dan op 31/12/2011. In tegenstelling tot de vorige jaren is er dus een toename van het saldo.

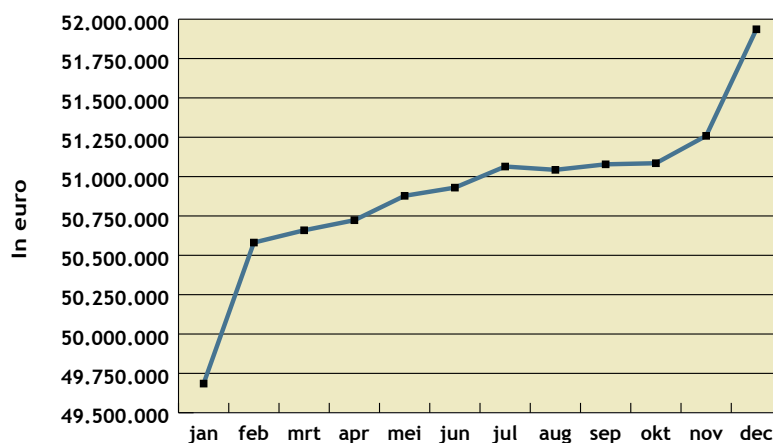
Verskillende elementen hebben mee geleid tot deze stijging: een hoger bedrag aan doorstortingen, de heropname van kapitaal naar aanleiding van de verlenging van leningen, de vervanging van de beheersvergoeding op patrimonium door een beheersvergoeding op leningen en op huurinkomsten en de omzetting van aankopen naar NFS die op kruissnelheid komt.

REKENING-COURANT HUURWAARBORGEN

Momenteel maken 58 SHM's gebruik van het systeem 'huurwaarborgen' dat door de VMSW wordt aangeboden. Het doel van dat systeem is om de SHM's te voorzien in een geïnformatiseerd systeem om de huurwaarborgen op te volgen en de garantie te bieden op de toepassing van een correcte interestberekening.

In totaal zat er op 31 december 2012 in het fonds huurwaarborgen een bedrag van 51,9 miljoen euro. Dat betekent een aangroei van 2,3 miljoen euro in 2012.

Onderstaande grafiek toont het verloop van het fonds huurwaarborgen, zonder interesten, in 2012.



In de volgende tabel worden enkele kerncijfers i.v.m. het fonds huurwaarborgen weergegeven.

| Fonds huurwaarborgen | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Eindsaldo per 31/12 | 47.896.146,27 | 49.607.619,47 | 51.935.674,27 |
| Aangroei van het fonds | 3.227.856,98 | 1.711.473,20 | 2.328.054,80 |
| Aantal deelnemende maatschappijen | 58 | 56 | 58 |
| Gewaarborgde interest aan de huurders | 0,75% | 0,90% | 1,03% |
| Rendement voor de deelnemende maatschappijen | 0,64% | 0,60% | 0,62% |

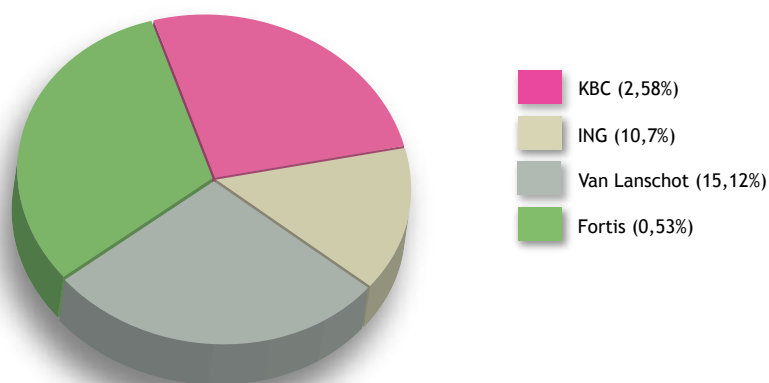
Jaarlijks wordt een vergoeding uitgekeerd onder de deelnemende vennootschappen. Voor 2012 ging het om een bedrag van 311.115,50 euro.

BELEGGINGEN VMSW

In november-december 2012 stond er gemiddeld 38,755 miljoen euro uit aan kortetermijnbeleggingen (exclusief middelen die beheerd worden binnen de thesaurie van het ALESH).

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de procentuele verdeling van de uitstaande kortetermijnbeleggingen per bank.

December 2012 - gemiddeld uitstaande beleggingen: 38,755 miljoen euro



De marktwaarde van de portefeuille (langetermijnbeleggingen) bedroeg eind december 63,46 miljoen euro, waarvan 20,6 miljoen euro onbeschikbaar wegens in pand (4,3 miljoen euro), of deel uitmakend van het fonds ALESH (8,5 miljoen euro) of het fonds huurwaarborgen (7,8 miljoen euro).

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

OVERLEGVERGADERINGEN EN BEGELEIDINGSKOMMISSIES

Overlegvergaderingen

Doel

In navolging van 2011 belegde de VMSW, tussen maart en juni 2012, voor elke SHM een officiële overlegvergadering. Deze overlegmomenten hadden een drievoudig doel, namelijk:

1. de opmaak van het jaarlijks uitvoeringsprogramma mogelijk maken;
2. een optimale afstemming bekomen tussen het bouw- en het infrastructuurproject;
3. vaststellen of de SHM voldoende financiële draagkracht heeft om nieuwe projecten te kunnen ontwikkelen.

Tijdens de overlegvergaderingen werd met andere woorden de haalbaarheid van een project getoetst aan bouwtechnische, programmatische en financiële criteria.

Wie

Voor de SHM's zijn steeds de directeurs aanwezig, soms vergezeld door de voorzitter van de raad van bestuur van de SHM, door de boekhouder of door de verantwoordelijke van de projectontwikkeling.

De VMSW wordt vertegenwoordigd door de afdelingen Projectrealisatie (PRR) en Planning & Programmatie (P&P).

Vanuit de afdeling PRR komen de sectorarchitect en de projectingenieur. Hun taak bestaat erin om:

- na te gaan of de projecttiming realistisch is;
- na te gaan of de start van de bouwfase en de aanleg van de infrastructuur voldoende op elkaar wordt afgestemd.

Vanuit de afdeling P&P is de cel Programmarealisatie en budgettering vertegenwoordigd. Hun taak bestaat erin om:

- na te gaan of de gewenste timing in overeenstemming is met de programmatieregels;
- de financiële impact van de lopende en nieuwe projecten in kaart te brengen.

Projectensjabloon

Als voorbereiding op de overlegvergaderingen werd aan elke SHM gevraagd om een projectensjabloon in te vullen met daarop haar lopende en nieuwe projecten. Bij elk project moest de SHM aangeven wanneer het volgens haar zou kunnen worden uitgevoerd.

Financiële planning

De financiële planning is een bestand, waarin een prognose wordt gemaakt van de toekomstige financiële toestand van de SHM. Deze prognose wordt bekomen door twee elementen samen te voegen.

Het eerste element bestaat uit het doortrekken van de historische werking van de SHM. Op die manier wordt de toekomstige evolutie van de financiële draagkracht van een SHM in kaart gebracht, indien de SHM geen nieuwe projecten meer zou ontwikkelen. De boekhoudgegevens die hiervoor gebruikt worden vertegenwoordigen de huidige werking van de SHM.

Vanzelfsprekend is dit element alleen niet voldoende. Elke SHM heeft in meer of mindere mate lopende projecten in uitvoering en nieuwe projecten op stapel staan. Deze projecten zullen in de nabije of verre toekomst betaald moeten worden. De financiële impact van de nieuwe projecten moet daarom mee in de prognose worden opgenomen.

Door de beide elementen (het heden en de toekomst) samen te voegen wordt een totaalbeeld van de toekomstige financiële draagkracht zichtbaar.

De financiële impact van nieuwe projecten kan verstrekkende gevolgen hebben. Indien blijkt dat een project, of een reeks van projecten, de financiële gezondheid van de SHM sterke schade zou toebrengen, kan de VMSW de financiering van die projecten weigeren.

In augustus 2012 werd een balans opgemaakt. Hieruit bleek dat acht SHM's over onvoldoende financiële draagkracht beschikten om nieuwe projecten te kunnen ontwikkelen (cf. begeleidingscommissies, zie verder).

Nieuw format in 2013

Een interne evaluatie van de verschillende overlegvergaderingen toonde aan dat de efficiëntie en de effectiviteit van de vorm waarin de overlegvergaderingen in 2011 en 2012 werden georganiseerd voor verbetering vatbaar is. Vanaf 2013 zullen dezelfde doelstellingen op een andere wijze worden behaald. Door het loskoppelen van het technisch-programmatorisch en het financieel luik, ontstaat voor de betrokkenen binnen de VMSW meer tijd en ruimte om dieper op bepaalde cases te kunnen ingaan. Deze ingreep zal een kwalitatieve verbetering van de interne en de externe dienstverlening tot gevolg hebben.

BEGELEIDINGSKOMMISSIES

Probleem en oplossing

De nieuwe projecten van de acht SHM's die in augustus 2012 over onvoldoende financiële draagkracht beschikten, werden niet op het uitvoeringsprogramma van 2013 opgenomen. Hierdoor konden deze projecten geen projectfinanciering krijgen.

Aan deze SHM's werd de mogelijkheid geboden om hun projecten toch op het uitvoeringsprogramma van 2013 te kunnen plaatsen, op voorwaarde dat ze tegen het najaar een afdoend plan van aanpak voorlegden aan de VMSW. Dat afdoend plan van aanpak bevat duidelijke maatregelen die leiden tot een aanzienlijke verbetering van de financiële draagkracht van de SHM.

Plan van aanpak

De plannen van aanpak werden beoordeeld door het Vastleggingscomité, een intern VMSW-orgaan dat zich o.a. uitspreekt over programmering en financiering van bouwprojecten van SHM's.

Het Vastleggingscomité stelde vast dat in elk van de acht plannen hoofdzakelijk de verkoop van onroerende goederen als oplossing naar voor werd geschoven. Verkopen van onroerende goederen zorgen op korte termijn wel voor een opmerkelijke verbetering van de financiële gezondheid van een SHM, maar op middellange en lange termijn zorgt deze maatregel ervoor dat de structurele financiële gezondheid van een SHM wordt aangetast. Door het afstoten van nog te ontwikkelen gronden, of door het veelvuldig verkopen van huurpatrimonium, zou een SHM op termijn minder structurele huurinkomsten kunnen ontvangen.

In een afdoend plan van aanpak gaan de eenmalige verkopen gepaard met een aantal structurele maatregelen, zoals besparingen, het aanboren of optimaliseren van inkomstenbronnen,... Zulke structurele maatregelen zorgen ervoor dat de SHM op basis van haar dagelijkse activiteiten voldoende financiële middelen overhoudt om nieuwe leningen te kunnen afbetalen. Met deze leningen kunnen nieuwe projecten worden ontwikkeld. Dit is voor een SHM de meest duurzame manier van werken.

Opvolging

Omdat het Vastleggingscomité vaststelde dat de impact van de structurele maatregelen uit de plannen te beperkt was, besloot ze in het najaar om de opname van de projecten op het uitvoeringsprogramma van 2013 te koppelen aan een diepgaande opvolging door een Begeleidingscommissie.

Deze commissie bestaat uit mensen van verschillende afdelingen van de VMSW. De diverse professionele achtergronden van de commissieleden bieden een meerwaarde in het aanbrengen van ideeën over structurele maatregelen. Omdat de afgesproken maatregelen geen dode letter mogen blijven heeft de Begeleidingscommissie twee doelstellingen, namelijk:

- Het ondersteunen van de SHM's in hun zoektocht naar bijkomende structurele maatregelen.
- Het opvolgen van de uitvoering van de maatregelen uit het plan van aanpak en van de bijkomende structurele maatregelen.

Op deze manier kunnen de acht SHM's met financiële moeilijkheden ook op middellange en lange termijn nieuwe projecten blijven ontwikkelen.

NIEUW FINANCIERINGSBESLUIT

FS3

Op 21 december 2012 werd het FS3-besluit door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd. Hierdoor wordt een nieuw financieringssysteem gecreëerd voor de lokale sociale woonactoren voor de huursector. In dit systeem wordt een 'marktconform krediet' bij de VMSW gecombineerd met een tegemoetkoming op dit krediet, wat zou moeten leiden tot een -1% financiering.

De bedoeling van dit nieuwe systeem is om duidelijk te maken dat de tegemoetkoming die de Vlaamse overheid voorziet voor de sector wel degelijk ten goede komt aan de sociale woonactoren (en bij uitbreiding aan de sociale huurders) en niet aan de VMSW.

Daarnaast is het ook zo dat dit financieringssysteem geldt voor alle sociale woonactoren (en niet enkel voor de sociale huisvestingsmaatschappijen zoals het geval was met het NFS2-besluit).

Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen ging deze nieuwe financieringswijze al in vanaf uitvoeringsprogramma 2012. Vandaar dat voor de eindejaarsafsluiting nog heel wat kredieten zijn omgezet van NFS2 naar FS3. De bewegingen op de rekening-courant zullen iets minder transparant zijn voor de maatschappijen die omzettingen hebben van kredieten van NFS2 naar FS3. Deze hele operatie vergde behoorlijk wat stappen en is mogelijk nog niet afgerond omdat een aantal afspraken tussen verschillende beleidsdomeinen en beslissingen van de raad van bestuur nog tot bijkomende bewegingen kunnen leiden. Wellicht zullen er in de eerste jaarhelft van 2013 bijkomende bewegingen zijn voor deze kredieten om tot het beoogde resultaat te komen.

GEWESTELIJKE SOCIALE CORRECTIE

Daarnaast is ook wat gewijzigd aan de GSC-berekening (Gewestelijke Sociale Correctie). Dit is in feite een berekening waarbij men een aantal theoretische of reële inkomsten vergelijkt met een aantal theoretische of reële uitgaven bij sociale huisvestingsmaatschappijen voor hun huuractiviteit. Indien het resultaat van de berekening negatief is, past de Vlaamse overheid bij.

Ervaring heeft uitgewezen dat een aantal parameters realistischer ingeschat konden worden. Ook was in de GSC-berekening tot hiertoe de last van oudere financiering opgenomen, die niet altijd in looptijd overeenstemde met een investeringscyclus. Hierdoor woog de last hiervan te zeer door in de GSC-berekening.

Het FS3-besluit stelt dat enkel financiering met een 'initiële' looptijd van minstens 30 jaar in rekening gebracht mag worden. Daarom heeft de VMSW alle sociale huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid geboden hun kredieten te herfinancieren om hen een langere 'initiële' looptijd mee te geven, in overeenstemming met het FS3-besluit. Ook deze operatie is volledig gebeurd voor de jaarafsluiting.

VERLEGGING VAN DE HEFFING

De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) genieten sinds 1979 een uitzondering op de verlegging van heffing in het kader van de BTW-wetgeving.

WAT?

Wat houdt deze verlegging van heffing concreet in? De normale situatie bij de opmaak van een factuur door een leverancier aan een klant is dat de leverancier de BTW op deze factuur aanreket aan zijn klant en deze BTW zelf doorstort aan de BTW-administratie (= federale overheid). De klant heeft dus betreffende de BTW op deze factuur geen andere verplichting dan de betaling van het factuurbedrag, dat inclusief BTW is.

Voor facturen die door aannemers worden opgemaakt (men duidt deze ook wel aan als facturen van 'werken in onroerende staat'), is op bovenstaand principe sinds 1979 een uitzondering gemaakt in de BTW-wetgeving indien de klant zelf een BTW-aangifte indient.

Wie een BTW-aangifte indient heeft immers de mogelijkheid om zelf bedragen aan de BTW-administratie over te maken. Voor de werken van aannemers moeten de klanten van deze aannemers die zulke BTW-aangifte indienen, daarom sindsdien zelf de BTW op deze facturen naar de overheid doorstorten. De aannemer maakt dan een factuur op zonder BTW, de klant betaalt deze factuur aan de aannemer en de klant stort de BTW op deze factuur zelf door naar de overheid. Omdat de heffing van de BTW wordt verlegd van de aannemer-leverancier naar zijn klant spreekt men ook wel van de 'verlegging van heffing'.

SITUATIE SHM'S

Wat hebben de SHM's daarmee te maken? Binnen de groep van SHM's zijn er twee soorten, nl. deze die een BTW-aangifte indienen en deze die dat niet doen. Het bovenstaande zou inhouden dat deze 2 groepen SHM's ook op een verschillende manier hun facturen van aannemers zouden betalen: de ene groep (zonder BTW-aangifte) betaalt de facturen van de aannemers incl. BTW en de aannemer stort de BTW aan de overheid, terwijl de andere groep (met BTW-aangifte) de factuur zonder BTW aan de aannemer betaalt en de BTW op deze factuur zelf doorstort aan de overheid.

Sedert de invoering van de verlegging van heffing in 1979 in de BTW-wetgeving hadden o.m. de SHM's met een BTW-aangifte hierop een uitzondering wanneer het facturen van huurprojecten betrof. Alle SHM's betaalden hun facturen dus incl. BTW aan de aannemers en storten zelf geen BTW op deze facturen door aan de overheid (dit deed de aannemer immers voor hen). Deze uitzondering stond niet in de BTW-wetgeving, maar was gebaseerd op een beslissing van de BTW-administratie.

WIJZIGING IN 2012

Wat is er in 2012 veranderd? De BTW-administratie heeft beslist om deze uitzondering met ingang van 1 juli 2012 in te trekken. In de praktijk kregen de SHM's de tijd tot eind 2012 om zich aan te passen.

Dit betekent dat vanaf 1 juli 2012 (en zeker vanaf 1 januari 2013) de betaling van de factuur van een aannemer door een SHM op twee manieren kan verlopen: voor SHM's zonder BTW-nummer blijft alles bij het oude en worden de facturen incl. BTW aan de aannemer betaald, terwijl de andere SHM's de factuur zonder BTW aan de aannemer betalen en de BTW rechtstreeks aan de BTW-administratie.

En, vermits de VMSW een belangrijk deel van de betalingen van deze aannemers namens de SHM's uitvoert, zijn er sindsdien ook bij de VMSW twee manieren waarop deze facturen betaald worden, afhankelijk van het feit of een SHM al dan niet een BTW-aangifte indient. Rekening houdend met het grote aantal facturen van SHM's dat de VMSW jaarlijks betaalt, heeft deze verandering een belangrijke impact op het betalingsproces van de VMSW gehad.

BIJDRAGE AAN BOEKHOUDBESLUIT EN VISITATIECOMMISSIE

VISITATIECOMMISSIE

In 2012 is de visitatieraad van start gegaan met het onderzoeken en evalueren van de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Dit gebeurt in het kader van het nieuwe erkenningsbesluit van de Vlaamse regering uit 2010 dat als voorwaarde voor erkenning stelt dat elke SHM in Vlaanderen om de 4 jaar op deze wijze doorgelicht wordt.

PRESTATIEDATABANK

De visitatieraad haalt haar informatie voor deze onderzoeken uit een databank met gegevens over de SHM's, de zogenaamde prestatiedatabank. De VMSW heeft als taak om deze databank uit te bouwen en te beheren. In 2012 is zij operationeel geworden en hebben de verschillende diensten van de VMSW, de SHM's en anderen hiervoor informatie aangeleverd.

FINANCIËLE INFORMATIE

Een deel van deze informatie betrof de prestaties op financieel vlak. De VMSW heeft voor elke SHM een aantal financiële ratio's berekend, samen met gegevens over de kostenbeheersing van de SHM's. Die financiële informatie haalt de VMSW uit de jaarrekeningen en de bijbehorende rapportering die de SHM's jaarlijks aan de VMSW leveren.

MINISTERIEEL BESLUIT OP DE BOEKHOUDING - BIJDRAGE TOT AANPASSING

Om de hierboven vermelde informatie aan de prestatiedatabank te kunnen leveren, is het nodig dat de SHM's bijkomende financiële gegevens leveren. De levering van deze informatie aan de VMSW wordt bepaald door het ministerieel besluit op de boekhouding van de SHM's. Het besluit diende uitgebreid te worden. Deze aanpassingen aan het besluit zijn door de diensten van de VMSW uitgewerkt en doorgegeven aan het agentschap Wonen-Vlaanderen dat de aanpassing van de wetgeving coördineert.

Zowel de aanpassing van het ministerieel besluit, als de levering van de financiële informatie aan de prestatiedatabank en de visitatieraad zijn aan de VMSW gevraagd omwille van de specifieke financiële expertise die er op dit vlak aanwezig is.

In de nabije toekomst zal de levering en het beheer van de financiële informatie, wellicht nog geruime tijd, een opdracht blijven.

ORGANISATIEBEHEERSING ALGEMEEN

Organisatiebeheersing is het geheel van beheersmaatregelen dat het management én het personeel van een organisatie nemen om ervoor te zorgen dat de doelstellingen van de organisatie met redelijke zekerheid gerealiseerd worden.

De organisatie zorgt voor:

- het effectief en efficiënt beheer van risico's;
- de betrouwbaarheid van de financiële en beheersrapportering;
- de naleving van de regelgeving en de procedures;
- de effectieve en efficiënte werking van de diensten;
- de bescherming van activa.

Agentschappen van de Vlaamse overheid streven ernaar om op elk van de 11 deeldomeinen¹ van organisatiebeheersing maturiteitsniveau 3 te behalen. Dan zijn de beheersmaatregelen aanwezig en worden ze gestandaardiseerd, gedocumenteerd, gecommuniceerd en toegepast.

Op vijf van de tien domeinen organisatiebeheersing bereikte VMSW vroeger al maturiteitsniveau 3.

In 2012 zijn belangrijke stappen gezet om ook in de andere domeinen tot dit niveau te komen:

- een doelstellingencascade werd uitgewerkt in 2011 en geïmplementeerd in 2012;
- risicomanagement werd uitgewerkt en deels uitgevoerd; dit wordt hernomen in 2013;
- in de personeelsbevraging werd gepeild naar de beleving van de organisatiecultuur, om in 2013 via een actieplan te evolueren naar de gewenste cultuur;
- inzake financieel management werd een analytische boekhouding geïmplementeerd;
- een draft van facility-managementplan werd uitgewerkt; dit wordt geïmplementeerd in 2013.

¹ Deze deeldomeinen zijn Doelstellingen, proces- en risicomanagement, Belanghebbendenmanagement, Monitoring, Organisatiestructuur, Human resources management, Organisatiecultuur, Informatie en communicatie, Financieel management, Facility management, Informatie- en communicatietechnologie en tenslotte Veranderingsmanagement.

ANALYTISCHE BOEKHOUDING

In 2011 implementeerde de VMSW een analytische boekhouding, met als doel een beter inzicht in de kostenstructuur. Daarom zullen in SAP, het financieel informatiesysteem van de VMSW, alle kosten inclusief overhead worden verdeeld naar hoofdprestaties.

In 2011 keurde de raad van bestuur het concept- en implementatieplan goed en werden de hoofd- en subprestaties vastgelegd.

- Die hoofd- en subprestaties werden geïntegreerd in de doelstellingencascade. De doelstellingencascade is een schema waarin de opdrachten van de VMSW zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode, de statuten, de beheersovereenkomst en de jaarplannen opgenomen zijn.
- Er werd ook een personeelsmatrix opgesteld waarin de personeelsleden worden toegewezen aan één of meerdere prestaties. De personeelskosten worden in Arno, het systeem voor de loonadministratie, analytisch toegewezen en via een interface worden de gegevens naar de boekhouding getransporteerd. Iedere maand worden de afdelingen bevroegd, om te laten aangeven of personen voor een gedeelte van hun taken aan een andere prestatie toegewezen moeten worden.

De raad van bestuur ontving najaar 2012 een eerste rapport over de analytische boekhouding. Dat rapport bevat een analytische toewijzing van de werkingskosten van de VMSW van het eerste semester van 2012 aan de verschillende activiteiten of prestaties van de VMSW.

REORGANISATIE BETALINGEN

In 2010 startte een reorganisatie van een aantal diensten en afdelingen binnen de VMSW.

De betalingsfunctie, zowel voor rekening van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) als voor rekening van de VMSW (voor de aanleg van infrastructuur), werd hierdoor in 2011 gegroepeerd in dezelfde cel in de afdeling Financiën.

Bovendien zijn de infrastructuurbetalingen ook opgenomen in het boekhoudpakket SAP, en is het de bedoeling om voor beide betalingsprocessen tot een gelijkaardige procedure en verwerking te komen.

Dit proces is nog niet ten einde. In 2012 werd gewerkt aan een document over 'tijdig en correct betalen', ook besproken met de commissie beheer rekening-courant. Na de invoering van de elektronische geldaanvraag in 2013/2014 moet dit leiden tot een betalingsreglement. Daarnaast werden in 2012 een aantal betalingsdocumenten aangepast, zodat sociale huisvestingsmaatschappijen vlotter zouden kunnen invoeren en om tegemoet te komen aan de verlegging van heffing.

DIVERSITEITSBELEID

De Vlaamse overheid streeft als werkgever naar evenredige arbeidsdeelname, zoals decretaal bepaald op 8 mei 2002. Dat houdt in dat haar personeelsbestand de diversiteit van de Vlaamse samenleving weerspiegelt. Het gelijkekansen- en diversiteitsbeleid bij de Vlaamse overheid hanteert een doelgroepenbenadering.

In het bijzonder besteedde de VMSW in 2012 aandacht aan drie doelgroepen: personen met een migratieachtergrond, personen met een functiebeperking en vrouwen in midden- en topkader.

INSTROOM

Er werd een persoon met een arbeidshandicap tewerkgesteld via een GOB (gespecialiseerde opleidings-, begeleidings- en bemiddelingsdienst). Daarnaast werd een stageplaats ingevuld door een persoon met een functiebeperking. Ook liepen zes personen met een migratieachtergrond stage bij de VMSW om de organisatie bij deze doelgroep kenbaar te maken. Uit onderstaande tabel blijkt dat de acties om de instroom uit deze doelgroepen te bevorderen, succesvol zijn.

| Doelgroep | 2010 | 2011 | 2012 | Streefcijfer Vlaamse overheid tegen 2015 |
|--|-------|-------|-------|--|
| Collega's met arbeidshandicap of chronische ziekte | 1,48% | 2,19% | 3,21% | 3% |
| Collega's met een migratieachtergrond | 1,85% | 3,28% | 4,29% | 4% |

ONDERSTEUNING OP DE WERKVLOER

Een collega met migratieachtergrond volgde een cursus Nederlands op de werkvloer voor anderstaligen. Via het Huis van het Nederlands werd gezocht naar de meest passende opleiding.

STREEFCIJFERS

Met het oog op doorgroeimogelijkheden stelde de directieleden een intern streefcijfer voorop voor vrouwen in leidinggevende functies die niet tot midden- of topkader behoren:

- 33 % vrouwelijke celhoofden tegen einde 2015
- 20 % vrouwelijke directeurs tegen 2020

CULTUUR

Om de twee jaar krijgen alle personeelsleden de kans om deel te nemen aan de personeelspeiling waarin onder andere de tevredenheid van de werknemers binnen de VMSW bevestigd wordt. In de bevestiging van najaar 2012 werd een onderdeel 'diversiteit' opgenomen. De resultaten tonen dat er veel belang gehecht wordt aan ruimte voor diversiteit binnen de organisatie (verschillende stijlen, denkbeelden, visies, afkomst, geaardheid, opleidingsniveau, handicap, enz.). Werknemers hebben ook het gevoel dat er binnen de VMSW ruimte is voor diversiteit.

PERSONEELSPLAN

Aanpassingen

Het personeelsplan werd in 2012 tweemaal aangepast.

1. In februari besliste de raad van bestuur om in het permanent kader een extra halftijdse functie van deskundige te voorzien ter ondersteuning van de opdrachthouder thesaurie en om het personeelsplan tijdelijk uit te breiden met een achttal contractuele functies voor een bepaalde tijd.
 - Enerzijds werd voorzien in de aanwerving voor de duur van 2 jaar van 2 industriële ingenieurs en 1 administratieve adjunct van de directeur voor de afdeling Projectrealisaties om een inhaalbeweging op de dossiers SSI te kunnen doen, en om de administratieve reorganisatie mogelijk te maken;
 - De overige bijkomende functies lopen tot 2020 en zijn bedoeld om de bijkomende werklast ten gevolge van het decreet Grond- en Pandenbeleid op te vangen. Het gaat om een adjunct van de directeur voor de afdeling Planning & Programmatie, 2 medewerkers voor de afdeling Financiën en één voor de afdelingen Projectrealisaties en Planning & Programmatie.
2. In april besliste de raad van bestuur om het personeelsplan van de VMSW uit te breiden met vier bijkomende functies voor de uitoefening van de taken ter ondersteuning van de sociale verhuurkantoren. Deze opdracht werd decretaal aan de VMSW toegewezen, na een opsplitsing van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, dat voordien o.m. een ondersteunende rol had t.a.v. de SVK's.

INVULLING

In 2012 werd ook de invulling van het personeelsplan verder uitgewerkt waardoor een twintigtal personeelsleden een loopbaanverbetering kenden:

- 15 contractuele personeelsleden werden statutair;
- 5 bevorderingsprocedures werden afgerond waarvan 2 voor een leidinggevende functie en 3 voor een inhoudelijke functie;
- 1 upgrade van niveau D naar niveau C.

Daarnaast werden nog 23 nieuwe personeelsleden aangetrokken tegenover 15 personeelsleden die de instelling definitief verlieten. Tijdens de zomermaanden werden daarnaast ook nog eens 10 jobstudenten te werk gesteld.

SOCIAAL VERSLAG: PERSONEEL EN VORMING

PERSONEELSBEZETTING EN -WIJZIGINGEN

Op 31 december 2012 had de VMSW 280 personeelsleden op de loonlijst staan. De gemiddelde personeelsbeschikbaarheid bedroeg 242,39 voltijdse equivalenten. Dat grote verschil komt door het grote aantal personeelsleden dat deeltijds werkt. De VMSW stelde eind 2012 212 statutaire personeelsleden tewerk en 68 contractuele personeelsleden. Dat stemt overeen met respectievelijk gemiddeld 182,52 en 36,37 voltijdse equivalenten.

| Aantal personeelsleden | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------|-----|----------------------|----------|----------|-----------|--------------------|----|-----|----|-----------|------------|
| Totaal | Geslacht | | Leeftijdscategorieën | | | | Kwalificatieniveau | | | | Statuut | |
| | M | V | ≤ 34 jaar | 35-44 j. | 45-54 j. | ≥ 55 jaar | A | B | C | D | Statutair | Niet-stat. |
| 280 | 106 | 174 | 77 | 70 | 88 | 45 | 106 | 20 | 113 | 41 | 212 | 68 |

| Aantal bezoldigde VTE | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------|--------|----------------------|----------|----------|-----------|--------------------|-------|-------|-------|-----------|------------|
| Totaal | Geslacht | | Leeftijdscategorieën | | | | Kwalificatieniveau | | | | Statuut | |
| | M | V | ≤ 34 jaar | 35-44 j. | 45-54 j. | ≥ 55 jaar | A | B | C | D | Statutair | Niet-stat. |
| 242,39 | 96,64 | 145,75 | 65,58 | 59,15 | 78,21 | 39,45 | 91,67 | 17,31 | 97,04 | 36,37 | 182,52 | 59,87 |

VORMING, TRAINING, OPLEIDING (VTO)

Vanaf 2010 gelden binnen de Vlaamse overheid nieuwe indicatoren voor het vormingsbeleid. De indicator VTO-participatie geeft de verhouding weer van het totaal aantal personeelsleden dat op jaarbasis aan ten minste één vormingsactiviteit heeft deelgenomen t.o.v. het totaal aantal personeelsleden dat op 31 december van datzelfde jaar in dienst is. De indicator geeft een beeld van de spreiding van de deelname aan vormingsactiviteiten over de personeelsleden en van de mate waarin iedereen de kans heeft gekregen om aan minstens één vormingsactiviteit deel te nemen.

De vormingsparticipatie lag in 2012 hoger dan die in het voorbije jaar (42%).

| VTO-participatie | | | | | | | | | | | | |
|------------------|----------|-----|----------------------|----------|----------|-----------|--------------------|-----|-----|-----|-----------|------------|
| Totaal | Geslacht | | Leeftijdscategorieën | | | | Kwalificatieniveau | | | | Statuut | |
| | M | V | ≤ 34 jaar | 35-44 j. | 45-54 j. | ≥ 55 jaar | A | B | C | D | Statutair | Niet-stat. |
| 45% | 44% | 45% | 56% | 49% | 42% | 27% | 70% | 60% | 31% | 12% | 42% | 53% |

De indicator VTO-concentratie geeft de mate van concentratie van de deelname aan vormingsactiviteiten weer t.o.v. het totaal aantal personeelsleden dat op 31 december van datzelfde jaar in dienst is (of m.a.w. het aandeel van personeelsleden dat een minimale vormingsinspanning leverde).

| VTO-concentratie: deelname aan 1 vormingsactiviteit | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|-----|----------------------|----------|----------|-----------|--------------------|-----|-----|-----|-----------|------------|
| Totaal | Geslacht | | Leeftijdscategorieën | | | | Kwalificatieniveau | | | | Statuut | |
| | M | V | ≤ 34 jaar | 35-44 j. | 45-54 j. | ≥ 55 jaar | A | B | C | D | Statutair | Niet-stat. |
| 20% | 20% | 20% | 21% | 21% | 22% | 13% | 22% | 20% | 22% | 10% | 18% | 25% |

| VTO-concentratie: deelname aan 2 vormingsactiviteiten | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|-----|----------------------|----------|----------|-----------|--------------------|-----|----|----|-----------|------------|
| Totaal | Geslacht | | Leeftijdscategorieën | | | | Kwalificatieniveau | | | | Statuut | |
| | M | V | ≤ 34 jaar | 35-44 j. | 45-54 j. | ≥ 55 jaar | A | B | C | D | Statutair | Niet-stat. |
| 13% | 12% | 13% | 17% | 17% | 11% | 2% | 24% | 15% | 6% | 2% | 12% | 15% |

| VTO-concentratie: deelname aan 3 vormingsactiviteiten | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|----|----------------------|----------|----------|-----------|--------------------|-----|----|----|-----------|------------|
| Totaal | Geslacht | | Leeftijdscategorieën | | | | Kwalificatieniveau | | | | Statuut | |
| | M | V | ≤ 34 jaar | 35-44 j. | 45-54 j. | ≥ 55 jaar | A | B | C | D | Statutair | Niet-stat. |
| 6% | 6% | 7% | 10% | 3% | 6% | 7% | 12% | 10% | 3% | 0% | 6% | 7% |

| VTO-concentratie: deelname aan 4 of meer vormingsactiviteiten | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|----|----------------------|----------|----------|-----------|--------------------|-----|----|----|-----------|------------|
| Totaal | Geslacht | | Leeftijdscategorieën | | | | Kwalificatieniveau | | | | Statuut | |
| | M | V | ≤ 34 jaar | 35-44 j. | 45-54 j. | ≥ 55 jaar | A | B | C | D | Statutair | Niet-stat. |
| 6% | 7% | 5% | 8% | 7% | 3% | 4% | 12% | 15% | 0% | 0% | 6% | 6% |

De indicator VTO-duur geeft de verhouding weer van de uren besteed aan vormingsactiviteiten in een welbepaald jaar t.o.v. het totaal aantal te presteren uren (arbeidsuren) in datzelfde jaar.

In 2012 is niet alleen de vormingsparticipatie licht gestegen, maar werd voor het tweede opeenvolgende jaar ook een groter aandeel van de werktijd aan vorming besteed dan tijdens het voorbije jaar. De VTO-duur bedroeg in 2012 respectievelijk 0,66% tegenover 0,63% in 2011 en 0,52% in 2010.

| VTO-duur | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Totaal | Geslacht | | Leeftijdscategorieën | | | | Kwalificatieniveau | | | | Statuut | |
| | M | V | ≤ 34 jaar | 35-44 j. | 45-54 j. | ≥ 55 jaar | A | B | C | D | Statutair | Niet-stat. |
| 0,66% | 0,67% | 0,65% | 1,06% | 0,66% | 0,51% | 0,35% | 1,14% | 0,99% | 0,29% | 0,24% | 0,56% | 1,01% |

HANDVEST BEHOORLIJK BESTUUR

De VMSW werkt met een handvest van behoorlijk bestuur. Dit kende in 2012 een evaluatie. Onder andere door de statutenwijziging moest het handvest gewijzigd worden.

De raad van bestuur van de VMSW keurde op 15 januari 2013 het gewijzigde handvest van behoorlijk bestuur goed.

In 2012 heeft geen enkele bestuurder melding gemaakt van een belang, rechtstreeks of onrechtstreeks, van vermogensrechtelijke aard, dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur.

VERSLAG VAN HET AUDITCOMITÉ AAN DE RAAD VAN BESTUUR

SAMENSTELLING

Het auditcomité was in 2012 samengesteld uit drie onafhankelijke bestuurders die geen operationele bevoegdheid bekleden binnen de VMSW:

- de heer Eddy Pannecoucke, voorzitter van het auditcomité;
- mevrouw Karin Van Mossevelde, vicevoorzitter;
- de heer Luc Deconinck, lid van het auditcomité (voorzitter van de raad van bestuur).

De gedelegeerd bestuurder, de heer H. Lyben, maakte deel uit van het auditcomité met raadgevende stem. Het celhoofd Interne audit werd telkens uitgenodigd op de vergaderingen en nam ook het secretariaat waar.

OPDRACHT

De belangrijkste opdracht van het auditcomité bestaat erin de raad van bestuur bij te staan in zijn toezichtsfunctie en in het bijzonder bij de controle van:

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

Het auditcomité heeft onbeperkt toegang tot alle informatie en personeel van de organisatie en kan over alle middelen beschikken die het nodig acht om zijn taak uit te voeren.

INVULLING

In 2012 vergaderde het auditcomité zeven keer. Slechts voor één vergadering diende één lid van het auditcomité zich te laten verontschuldigen. Tijdens alle andere vergaderingen waren alle leden van het auditcomité aanwezig.

Het auditcomité besprak de jaarrekening en de halfjaarlijkse afsluiting met de bevoegde dienst en de commissaris. Daarbij werd een overzicht van de hangende juridische geschillen bekeken. De commissaris lichtte de bevindingen en aanbevelingen toe. Onder andere m.b.t. de waarderingsregels en de afschrijvingsregels vroeg het auditcomité de diensten de nodige actie te ondernemen. Dit werd door het auditcomité opgevolgd.

Het auditcomité waakt als financier van de sector mee over de financiële gezondheid van de sector. Het vroeg de diensten daarom ervoor te zorgen dat de raad van bestuur tijdig over de nodige informatie zou beschikken. De thesaurieplanning werd voorgelegd aan het auditcomité. Ook de verslagen thesauriecomité worden besproken. Het auditcomité sprak ook over de problematiek van de financiering van de VMSW. Dit werd signaleerd aan de minister, maar het auditcomité blijft bezorgd over deze materie.

De risicoanalyse van de VMSW en de daaruit voortvloeiende strategische planning en jaarplanning van de cel Interne audit werden besproken met het celhoofd, evenals de auditverslagen en de activiteitenverslagen van de cel.

De leden van het auditcomité zijn bekommerd over de afdekking van de risico's. De interne audit gaf een overzicht van het "audituniversum" (d.w.z. een overzicht van alle processen binnen de VMSW). Daarbij werd aangegeven welke processen de afgelopen jaren onder de loep werden genomen, en door welke controleactor. Het auditcomité vond dit een interessante presentatie waarop zij willen verder werken.

De interne audit rapporteerde over onderzoeken over:

- aanwezigheid van boekhoudstukken;
- huurwaarborgen;
- inventaris gronden;
- steekproefcontrole van rapporteringen.

Het auditcomité nam kennis van de initiatieven die naar aanleiding van de auditonderzoeken zijn gepland en ziet toe op de uitvoering ervan.

De goede werking van de interne audit wordt bewaakt door het auditcomité. Het auditcomité nam kennis van de verdere uitvoering van het actieplan dat vorig jaar werd opgesteld na de zelfevaluatie van de interne audit op basis van het Internal Audit Capability Model. Dit actieplan is intussen volledig gerealiseerd.

Om de vijf jaar moet een auditdienst zelf worden geaudit. Bij de interne audit van de VMSW werd dit gedaan door de Interne Audit van de Vlaamse Administratie. De doelstelling van deze audit op audit was drieledig:

- nagaan in welke mate de interne auditfunctie binnen VMSW de IIA (Institute of Internal Auditors)-normen naleeft;
- inschatting van de maturiteit van de interne audit VMSW volgens het Interne Audit Capability Model;
- evaluatie van de rol en de werking van het auditcomité van VMSW.

Het auditcomité was verheugd te vernemen dat IAVA een grote mate van overeenstemming met de IIA-normen vaststelde. Er werden geen significante niet-conformiteiten gevonden. Enkele aanbevelingen werden gedaan om de werking van de interne audit nog verder te verbeteren. Het auditcomité maakte een actieplan op om hieraan tegemoet te komen. Wat de rol en werking van het auditcomité zelf betreft, stelde IAVA geen aandachtspunten vast.

KLACHTENBEHEER

In 2012 ontving de VMSW 75 klachten. Daarvan waren er slechts 11 ontvankelijk.

De ontvankelijke klachten gingen over:

- De toekenning en opvolging van bijzondere sociale leningen (Vlaamse Woonlening)
- De uitvoering van infrastructuur- en omgevingswerken
- De bereikbaarheid van een regionaal VMSW-kantoor
- Ongewenste mailberichten verstuurd vanuit de VMSW

Klachten die niet de VMSW zelf betroffen, waren niet ontvankelijk. Tien klachten werden gegrond bevonden. Negen ervan werden in 2012 opgelost, voor de tiende is een oplossing in de maak in 2013.

SOFTWAREONTWIKKELING: CRPR

De VMSW kreeg de opdracht een centraal register voor potentieel rechthebbenden (crpr) uit te bouwen, nadat de Vlaamse Regering besliste om in bepaalde omstandigheden een huurpremie toe te kennen aan kandidaat-huurders voor een sociale woning bij SHM's.

Met een maandelijkse huurpremie kan de kandidaat zijn huidige huurprijs beter dragen. Het crpr verzamelt op dagbasis gegevens van SHM's, verwerkt deze en stelt de resultaten ter beschikking aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Dit getrapte systeem is noodzakelijk omdat een kandidaat-huurder bij verschillende SHM's ingeschreven kan zijn. Aangezien de kandidaat aaneensluitend minimum 5 jaar op een wachtlijst bij een SHM moet staan, dienen de inschrijvingen bij verschillende SHM's gecombineerd te worden. De VMSW gaat na of de kandidaat lang genoeg kandideert, voldoet aan de inkomensvoorwaarden en nog geen sociale woning huurt. Bovendien moet de kandidaat kandideren bij een SHM die werkzaam is in de gemeenten waar hij woont. Voldoet de kandidaat aan deze voorwaarden, is hij/zij "potentieel rechthebbend".

Wonen-Vlaanderen zal daarna nog andere voorwaarden controleren (o.a. de kwaliteit van de huidige woning, een geldige huurovereenkomst) en eventueel een huurpremie toekennen. De VMSW monitort daarop eventuele toewijzingen van sociale woningen aan kandidaten of eventuele weigeringen van toewijzingen door de kandidaat. In beide gevallen moet de uitbetaling van de huurpremie worden stopgezet.

Het crpr moet toelaten dat wijzigingen bij de SHM's snel worden verkregen en verwerkt, zodat Wonen-Vlaanderen de nodige gegevens heeft om huurpremies toe te kennen of stop te zetten. Het crpr maakt het daarnaast mogelijk om een rapportering door de SHM's over de kandidaat-huurders te vervangen.

AANMELDINGSFORMULIER PROJECTPORTAAL

De Vlaamse Wooncode beschrijft de methodiek van het programmeren van projecten: op basis van een beleidsmatig vijfjaarlijks investeringsprogramma (IP) stelt de VMSW een jaarlijks uitvoeringsprogramma (UP) op. Elke initiatiefnemer moet zijn projecten aanmelden bij de VMSW om in aanmerking te komen voor opname op het UP. Nieuwe initiatiefnemers naast de SHM's zijn (verenigingen van) gemeenten, (verenigingen van) ocmw's, Vlaams Woningfonds en SVK's. Voor de uitvoering van een sociale last in het kader van het Grond- en Pandenbeleid melden ook privé-bouwheren projecten aan bij de VMSW.

De VMSW beheert en actualiseert het geheel van de aangemelde sociale woonprojecten en verrichtingen digitaal. Daarvoor werd in november 2008 het digitaal aanmeldingsformulier in gebruik genomen, een webtoepassing die toelaat om de informatie over aangemelde projecten op te nemen in Prisma, de VMSW-databank voor dossierbeheer.

In 2012 kende het aanmeldingsformulier een grondige hernieuwing. De voornaamste aanpassing is de integratie van een geo-component die ondubbelzinnig de ligging van het project moet weergeven. Net zoals alle andere projectinformatie kan deze geo-informatie doorgegeven worden aan en gebruikt worden in Prisma. Dit maakt de band tussen verschillende onderdelen van een project duidelijk zichtbaar: de verwerving van de grond(en), de aanleg van infrastructuur en nutsvoorzieningen, de bouw van sociale huur- en koopwoningen.

In de nabije toekomst zal de ontwikkeling van een projectportaal aan externen de mogelijkheid geven de stand van zaken van hun project binnen de VMSW op te volgen. Alle informatie over de stand van het dossier wordt dan online gedeeld; wijzigingen aan het dossier kunnen met een druk op de knop doorgegeven worden.

DUURZAAMHEID EN VERHUISBEWEGINGEN

DUURZAME AANKOPEN

De VMSW startte in 2008 met de aankoop van duurzame producten. De focus lag hierbij op 'eerlijke handel': zo werden waar mogelijk Max Havelaar gelabelde producten aangekocht.

In 2009 werd gestart met een actieplan m.b.t. duurzaam aankopen. Het actieplan is de basis voor een lange termijnstrategie. Intussen neemt de VMSW actief deel aan de uitvoering van het Vlaams Actieplan Duurzame Overheidsopdrachten. De VMSW is hierbij vertegenwoordigd in de verschillende werkgroepen voor de opmaak van productfiches. Die productfiches moeten de integratie van duurzaamheidscriteria in lastenboeken en bestekken vergemakkelijken.

Sinds 2012 worden systematisch duurzaamheidscriteria in lastenboeken en bestekken opgenomen. Hierbij wordt ook de haalbaarheid voor de markt in rekening gebracht. Materialen worden steeds gescreend op hun duurzaamheidsgehalte.

RATIONEEL ENERGIEGEBRUIK

Een onderdeel van de duurzaamheidsstrategie vormt het energieverbruik voor de dagelijkse werking van de VMSW. In 2008 werd gestart met een plan om het energieverbruik te rationaliseren. Het plan is gebaseerd op het ALARA principe: het energieverbruik en de CO₂-uitstoot zo laag als redelijkerwijs mogelijk houden.

De VMSW realiseerde een relevante energiebesparing op het energieverbruik in het kantoorgebouw in Brussel, via een doorgedreven bewaking en bijsturing van de regelstrategie voor de gebouwssystemen. Sinds 2008 (referentiejaar) werd een totale reductie van het elektriciteitsverbruik van 1.161.770 kWh geboekt. De reductie van gas bedraagt 2.091.362 kWh. Dit is in totaal een reductie op de CO₂-uitstoot van 853,58 ton (<http://www.co2logic.com/Calculator/>).

INTERNE VERHUIS

In het voorjaar 2012 vond binnen de VMSW een verhuisbeweging plaats. Een 90-tal personeelsleden verhuisde zo naar een nieuwe werkplek. Dit gebeurde volledig in eigen beheer, met uitzondering van twee cellen met een heel groot werkklassement. Hierbij was bijzondere aandacht voor duurzaamheid, continuïteit en klantvriendelijkheid. Met de verhuis beoogt de VMSW een betere afstemming van de interne organisatie op de taken van de VMSW.

ONDERSTEUNING SOCIALE VERHUURKANTOREN

REORGANISATIE

Vanaf 1 juli 2012 staat de VMSW in voor de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (SVK's) in Vlaanderen. In 2012 werd namelijk de vzw Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) gereorganiseerd, waarbij voor de SVK's heel wat veranderde. De VMSW staat in voor de algemene ondersteuning van de SVK's, het agentschap Wonen-Vlaanderen begeleidt de SVK's op het vlak van woningkwaliteit en de vzw HUURpunt (de federatie van SVK's) vertegenwoordigt hen. Bij HUURpunt kunnen de SVK's terecht voor hun belangenverdediging en voor vragen rond werkgeversmaterie.

WELKE ONDERSTEUNING?

De 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.

Om die ondersteuning op een professionele manier te organiseren, werd binnen de afdeling Ondersteuning van de VMSW de cel 'Ondersteuning SVK's' opgericht. Half december 2012 was het team compleet en kon de werking van de cel effectief worden uitgebouwd.

INFOSESSIES EN OVERLEGMOMENTEN

Naast de dagelijkse taken als helpdesk en individuele ondersteuning, werden op 20 en 25 september en op 2, 9 en 10 oktober in elke provincie overlegmomenten met de SVK's uit de betrokken provincies georganiseerd. Daarbij kwamen kennisdeling en informatie- en ervaringsuitwisseling over diverse SVK-thema's aan bod.

Op 23 en 25 oktober kregen SVK-medewerkers de kans deel te nemen aan de infosessies Klare Taal die georganiseerd werden door de VMSW, in samenwerking met de SHM Woonhaven en het Huis van het Nederlands. Tijdens die infosessies werd bruikbaar materiaal aangereikt om de communicatie met de vaak taalzwakkere doelgroepen van SVK's te verbeteren.

Op 20 november organiseerde de VMSW een vorming 'Inschrijven en toewijzen' voor beginnende SVK-medewerkers. Op 22 november werd deze vorming ook voor gevorderden georganiseerd. De interesse was zeer groot.

Op 20 december organiseerde de cel Ondersteuning SVK's het halfjaarlijkse Vlaams overleg voor SVK-coördinatoren, waarbij inhoudelijke en strategische besprekingen alsook netwerking zeer belangrijk waren.

DIGITAAL

In tussentijd werd ook werk gemaakt van de integratie van het SVK-gedeelte van de vroegere VOB-website en het VOB-intranet binnen de VMSW-website en binnen Woonnet.

Ook de promotiecampagne voor een betere bekendmaking van de SVK-werking aan potentiële eigenaars-verhuurders, alsook het nieuwe logo en de nieuwe huisstijl voor SVK's in Vlaanderen, werden in overleg met de minister en met de SVK-sector voorbereid in 2012.

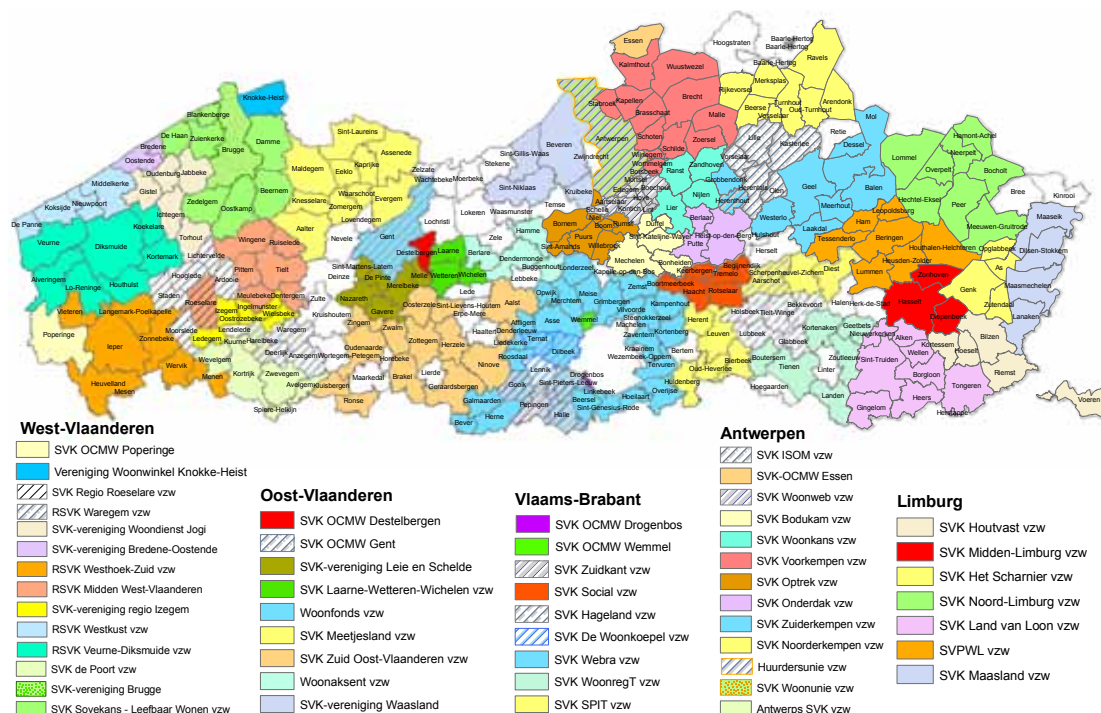
CIJFERS VAN DE SVK SECTOR

Hoewel 2012 duidelijk een overgangsjaar was voor de ondersteuning van de SVK sector, willen wij u toch een aantal cijfers en evoluties niet onthouden:

SVK's in Vlaanderen

a. Het SVK-werkingsgebied

Effectieve werkingsgebieden in beeld: kaart Vlaamse gemeenten met SVK-woningen, per erkend SVK.



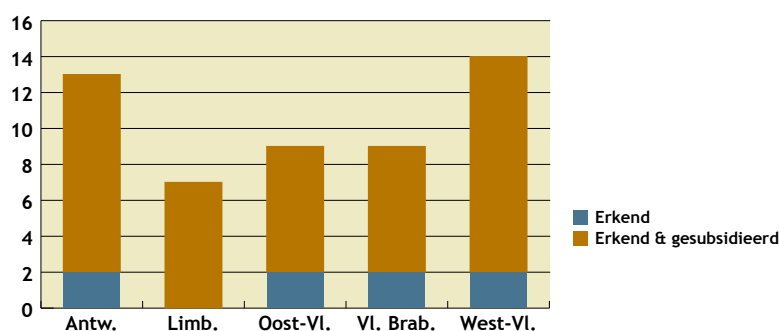
Aantal gemeenten en % gemeenten/Vlaanderen waar effectief SVK-woningen worden verhuurd

| Provincie | Aantal gemeenten | Aantal gemeenten met SVK-woning | percentage | Doublures |
|-------------------|------------------|---------------------------------|--------------|-----------|
| Antwerpen | 70 | 63 | 90,0% | 2 |
| Limburg | 44 | 40 | 90,9% | 0 |
| Oost-Vlaanderen | 65 | 43 | 66,2% | 1 |
| Vlaams-Brabant | 65 | 60 | 92,3% | 5 |
| West-Vlaanderen | 64 | 63 | 98,4% | 4 |
| Vlaanderen | 308 | 269 | 87,3% | 12 |

Het aantal gemeenten in Vlaanderen waar effectief SVK-woningen worden verhuurd is gestegen van 82,2% in 2011 tot 87,3% in 2012.

b. Gesubsidieerde SVK's

Niet alle erkende SVK's worden gesubsidieerd. Onderstaande grafiek en onderstaande tabel geven per provincie een overzicht van het aantal erkende SVK's, al dan niet gesubsidieerd¹.



¹ Erkende SVK's: organisaties die aan de vereisten voldoen van art. 4 van het erkennings- en subsidiebesluit op de sociale verhuurkantoren kunnen bij Vlaanderen een erkenning aanvragen. Voor het SVK op zich levert dat niet meteen (financiële) voordelen op, het is eerder een keurmerk dat aangeeft dat die organisatie werkt volgens de Vlaamse regelgeving.

Erkende en gesubsidieerde SVK's: mits een aantal bijkomende voorwaarden, vastgelegd in art. 9 §2 van hetzelfde besluit, kan een erkend SVK subsidie aanvragen. Belangrijkste bijkomende vereisten gaan over de rechtsvorm van de organisatie, het aantal woningen dat het SVK in beheer heeft, hoe lang het SVK al erkend is, enz.

Overzicht alle SVK's in Vlaanderen op 31.12.2012

| Provincie | Erkend | Erkend en gesubsidieerd |
|-----------------|--|--|
| Antwerpen | SVK OCMW Essen SVK ISOM vzw | SVK Noorderkempen vzw SVK Woonunie vzw Huurdersunie vzw SVK Optrek vzw Antwerps SVK SVK Zuiderkempen vzw SVK Onderdak vzw Het SAS vzw SVK Woonkans vzw SVK Bodukam vzw SVK Woonweb vzw |
| Limburg | | SVPWL vzw SVK Land van Loon vzw SVK Noord-Limburg vzw SVK Het scharnier vzw SVK Midden-Limburg vzw SVK Maasland vzw SVK Houtvast vzw |
| Oost-Vlaanderen | SVK OCMW Gent SVK OCMW Destelbergen | SVK Meetjesland vzw Woonaksent vzw Woonfonds vzw SVK-vereniging Waasland SVK Laarne-Wetteren-Wichelen vzw SVK Zuid Oost-Vlaanderen vzw SVK-vereniging Leie en Schelde |
| Vlaams-Brabant | SVK OCMW Drogenbos SVK OCMW Wemmel | SVK SPIT vzw SVK Webra vzw SVK WoonregT vzw SVK De Woonkoepel vzw SVK Hageland vzw SVK Social vzw SVK Zuidkant vzw |
| West-Vlaanderen | SVK OCMW Poperinge Vereniging Woonwinkel Knokke-Heist | SVK De Poort vzw RSVK Midden West-Vlaanderen vzw SVK Sovekans - Leefbaar Wonen vzw RSVK Veurne-Diksmuide vzw RSVK Westkust vzw RSVK Westhoek-Zuid vzw SVK-vereniging regio Izegem SVK-vereniging Bredene-Oostende SVK-vereniging Brugge SVK-vereniging Woondienst Jogi RSVK Waregem vzw SVK Regio Roeselare vzw |

Woningaantal

Op 31.12.2012 beheerden de 52 erkende SVK's samen 6401 woningen.

Woningaantal en eigendomstitel op 31.12.2012

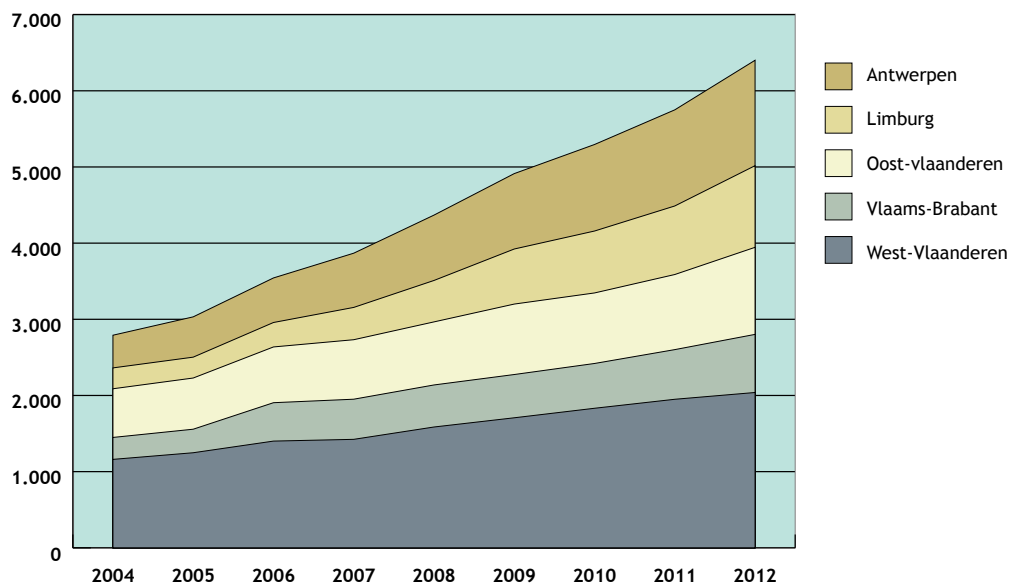
| Provincie | Aantal SVK's | Privémarkt ingehuurd | Privémarkt maar eigen-doms SVK | OCMW / Gemeente | SHM woning-fonds | Provincie | Totaal |
|-----------------|--------------|----------------------|--------------------------------|-----------------|------------------|-----------|--------------|
| Antwerpen | 13 | 1.351 | 0 | 22 | 1 | 10 | 1.384 |
| Limburg | 7 | 1.060 | 0 | 11 | 1 | 0 | 1.072 |
| Oost-Vlaanderen | 9 | 1.091 | 0 | 30 | 22 | 0 | 1.143 |
| Vlaams-Brabant | 9 | 726 | 0 | 37 | 0 | 0 | 763 |
| West-Vlaanderen | 14 | 1.836 | 76 | 123 | 4 | 0 | 2.039 |
| Totaal | 52 | 6.064 | 76 | 223 | 28 | 10 | 6.401 |

Woningaantal en -groei per SVK en per provincie

| SVK | Woningaantal 31.12.2010 | Woninggroei | Woningaantal 31.12.2011 | Woninggroei | Woningaantal 31.12.2012 |
|--|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|----------------------------|
| ANTWERPEN | 1136 | 11,09% | 1262 | 9,67% | 1384 |
| Antwerpse SVK's* | 402 | 9,95% | 442 | -2,26% | 432 |
| SVK Noorderkempen vzw | 94 | 14,89% | 108 | 11,11% | 120 |
| SVK Zuiderkempen vzw | 87 | 5,75% | 92 | 18,48% | 109 |
| SVK Onderdak vzw | 76 | 10,53% | 84 | 9,52% | 92 |
| SVK Optrek vzw | 51 | 19,61% | 61 | 18,03% | 72 |
| SVK Het SAS vzw | 189 | 6,35% | 201 | 9,45% | 220 |
| SVK Woonkans vzw | 63 | 25,40% | 79 | 13,92% | 90 |
| SVK Bodukam vzw | 67 | 8,96% | 73 | 21,92% | 89 |
| SVK Woonweb vzw | 52 | 21,15% | 63 | 25,40% | 79 |
| SVK OCMW Essen | 55 | 7,27% | 59 | -10,17% | 53 |
| SVK ISOM vzw | - | - | - | - | 28 |
| LIMBURG | 813 | 10,70% | 900 | 19,11% | 1072 |
| SVK Maasland vzw | 111 | 4,50% | 116 | 11,21% | 129 |
| SVPWL vzw | 167 | 7,78% | 180 | 16,67% | 210 |
| SVK Land van Loon vzw | 124 | 9,68% | 136 | 20,59% | 164 |
| SVK Noord-Limburg vzw | 183 | 0,55% | 184 | 14,67% | 211 |
| SVK Het scharnier vzw | 102 | 4,90% | 107 | 10,28% | 118 |
| SVK Midden-Limburg vzw | 76 | 32,89% | 101 | 31,68% | 133 |
| SVK Houtvast vzw | 50 | 52,00% | 76 | 40,79% | 107 |
| OOST-VLAANDEREN | 926 | 6,48% | 986 | 15,92% | 1143 |
| SVK-vereniging Waasland | 160 | 1,88% | 163 | 7,98% | 176 |
| Woonaksent vzw | 102 | 4,90% | 107 | 8,41% | 116 |
| SVK Zuid Oost-Vlaanderen vzw | 166 | 24,10% | 206 | 22,82% | 253 |
| SVK Meetjesland vzw | 93 | 2,15% | 95 | 2,11% | 97 |
| Woonfonds vzw | 183 | -0,55% | 182 | 1,65% | 185 |
| SVK Laarne-Wetteren-Wichelen vzw | 65 | 36,92% | 89 | 38,20% | 123 |
| SVK-vereniging Leie en Schelde | 36 | 36,11% | 49 | 16,33% | 57 |
| SVK OCMW Gent | 94 | 1,06% | 95 | 10,53% | 105 |
| SVK OCMW Destelbergen | - | - | - | - | 31 |
| SVK Woonwinkel Aalst | 27 | - | - | - | - |
| VLAAMS-BRABANT | 588 | 10,88% | 652 | 17,02% | 763 |
| SVK SPIT vzw | 127 | -0,79% | 126 | 15,08% | 145 |
| SVK WoonregT vzw | 62 | 24,19% | 77 | 14,29% | 88 |
| SVK Webra vzw | 174 | 9,77% | 191 | 13,09% | 216 |
| SVK De Woonkoepel vzw | 61 | 8,20% | 66 | 10,61% | 73 |
| SVK Hageland vzw | 67 | 7,46% | 72 | 16,67% | 84 |
| SVK Social vzw | 53 | 11,32% | 59 | 3,39% | 61 |
| SVK Zuidkant vzw | - | - | 61 | 37,70% | 84 |
| SVK OCMW Wommel | - | - | - | - | 8 |
| SVK OCMW Drogenbos | - | - | - | - | 4 |
| SVK OCMW Halle | 44 | - | - | - | - |
| WEST-VLAANDEREN | 1832 | 6,44% | 1950 | 4,56% | 2039 |
| SVK-vereniging Brugge | 174 | 1,15% | 176 | 3,98% | 183 |
| SVK Sovekans - Leefbaar Wonen vzw | 149 | 20,13% | 179 | 12,85% | 202 |
| SVK de Poort vzw | 482 | 3,11% | 497 | 1,01% | 502 |
| RSVK Veurne-Diksmuide vzw | 109 | 11,93% | 122 | -8,20% | 112 |
| RSVK Westkust vzw | 155 | 5,16% | 163 | 0,61% | 164 |
| SVK-vereniging regio Izegem | 96 | 18,75% | 114 | 9,65% | 125 |
| RSVK Midden West-Vlaanderen vzw | 93 | -4,30% | 89 | 16,85% | 104 |
| RSVK Westhoek-Zuid vzw | 78 | 2,56% | 80 | 48,75% | 119 |
| SVK-vereniging Bredene-Oostende | 139 | 5,76% | 147 | 0,00% | 147 |
| SVK-vereniging Woondienst Jogi | 70 | -2,86% | 68 | 5,88% | 72 |
| RSVK Waregem vzw | 59 | 13,56% | 67 | 5,97% | 71 |
| SVK Regio Roeselare vzw | 105 | 13,33% | 119 | 31,09% | 156 |
| Vereniging Woonwinkel Knokke- Heist | 49 | 4,08% | 51 | 17,65% | 60 |
| SVK OCMW Poperinge | 15 | 33,33% | 20 | 10,00% | 22 |
| SVK Menen vzw | 59 | -1,69% | 58 | - | - |

*Antwerpse SVK's is de combinatie van SVK Woonunie vzw, Huurdersunie vzw en Antwerps SVK vzw. In 2013 zullen deze drie SVK's fusioneren. Momenteel werken ze al als een eenheid en daarom leveren ze gegevens aan alsof ze één SVK zijn.

Woninggroei per provincie



Uitleg bij doorklik op Sociale verhuurkantoren

Kort samengevat kan je zeggen: sociale verhuurkantoren huren woningen op de private huurmarkt, om die dan door te verhuren aan de meest kwetsbare huurders op de woningmarkt. Die huurders moeten voldoen aan een aantal voorwaarden (meerderjarig, ingeschreven in rijks- of vreemdelingenregister, eigendomsvoorwaarde, inkomen, inburgeringsbereidheid, taalbereidheid) voor zij kunnen worden ingeschreven op de wachtlijst bij het SVK.

In tegenstelling tot de chronologische toewijzing bij SHM's wijzen de SVK's de beschikbare woningen toe op basis van een puntensysteem, waarbij de actuele woonneed (in combinatie met een laag inkomen) zwaar doorweegt.

De private eigenaar die zijn woning verhuurt aan een SVK ontvangt gedurende 9 jaar gegarandeerd de afgesproken huurprijs en krijgt zijn woning terug in de staat waarin hij die in huur heeft gegeven aan het SVK (rekening houdend met de normale slijtage). In ruil voor de stipte maandelijkse betaling van de wat lagere huurprijs dan de marktprijs, gaat het SVK zelf op zoek naar een huurder en neemt het de administratieve rompslomp op zich.

Bovendien is het een basisopdracht van de SVK's om in te staan voor de intensieve begeleiding van de huurders, waarbij ze vertrouwd worden gemaakt met hun rechten en plichten en zo 'leren wonen'. Het SVK informeert de eigenaar over de renovatiepremie waarop hij aanspraak kan maken en de fiscale voordelen die de verhuur aan een SVK oplevert.

Voor de woning in huur kan genomen worden door een SVK gebeurt een kwaliteitscontrole door het agentschap Wonen-Vlaanderen (of de gemeente) en bij een positief advies krijgt de eigenaar een conformiteitsattest voor de woning die hij verhuurt aan het SVK. Voldoet de woning niet aan de kwaliteitsvereisten, dan kan het SVK de eigenaar bijstaan om de woning eerst aan te passen aan die kwaliteitsnormen.

OVERLEGPLATFORM SOCIALE DIENSTEN

WAT?

Het overlegplatform sociale diensten wil op een laagdrempelige manier ervaringen uitwisselen tussen mensen die professioneel dezelfde uitdagingen en problemen kennen, als medewerker van een sociale dienst (of aanverwante) binnen de sector van de sociale huisvesting. Zoals steeds kwam het overlegplatform in 2012 twee keer bij elkaar.

2012

In het voorjaar kwam Sien Winters de studie over de basisbegeleidingstaken voorstellen. Dat is een studie waarbij de mensen van sociale diensten via een webenquête bevroegd werden over de manier waarop zij de wettelijk vastgelegde basisbegeleidingstaken in de praktijk proberen te brengen. Na de voorstelling volgde een geanimeerde discussie waarbij de deelnemers in kleinere groepen ervaringen en goede praktijken konden uitwisselen.

In de najaarssessie werd dieper ingegaan op innovatieve samenwerkingsprojecten op het raakvlak van Wonen en Welzijn. Om de discussie op gang te brengen werden eerst twee concrete samenwerkingsprojecten voorgesteld die beiden erkend worden als experiment Wonen-Welzijn. Het betreft enerzijds het project 'werken aan netwerken' in Brugge, en anderzijds 'Ssega' in de stad Antwerpen.

Beide projecten zijn er op toegespitst mensen met problemen een kans te geven om binnen de sociale huisvesting aan bod te kunnen blijven komen. Ook nu weer werd het plenaire gedeelte gevolgd door groepsgesprekken rond vernieuwende samenwerking op het raakvlak van Wonen en Welzijn. Daarbij kwamen ook andere experimenten wonen-welzijn aan bod, maar werden meer algemeen ook ervaringen uitgewisseld over het opzetten van samenwerkingsprojecten met de welzijnssector.

TEVREDENHEID

In de loop van 2012 werden de deelnemers aan het overlegplatform sociale diensten bevroegd rond hun tevredenheid. Uit de bevraging bleek dat het overlegplatform nog steeds tegemoet komt aan de verwachtingen van de deelnemers. Deze bevraging leverde ook tal van suggesties op voor toekomstige overlegplatformen. Zo werden er nogal wat potentiële thema's aangereikt.

E-TENDERING

De term e-procurement wordt gebruikt voor het elektronisch laten verlopen van de processen en transacties in verband met overheidsopdrachten. Hierbij onderscheidt men:

- e-notification voor het publicatiegedeelte
- e-tendering voor de aanbesteding

Al vanaf midden 2012 heeft de cel infrastructuur van de VMSW in haar aanbestedingen opgelegd dat enkel elektronische offertes aanvaard worden, in het kader van die e-tendering. Vanuit de cel e-procurement van het Departement Bestuurszaken worden namelijk duidelijke richtlijnen gegeven naar de aanbestedende Vlaamse Overheden: “enkel elektronische biedingen toelaten”. Doel is meer eenduidigheid, omdat met papieren offertes de procedure ingewikkelder is.

Niettegenstaande dat enkele SHM's ‘sporadisch’ elektronisch aanbesteden, mag men het bij hen niet echt een succes noemen. Ze krijgen vaak slechts enkele elektronische biedingen. Het is duidelijk dat de grote aannemingsbedrijven op e-tendering voorbereid zijn, maar dat de kleinere hier toch nog problemen mee hebben.

De SHM's zitten wel al op het gedeelte e-notification, omdat dit de elektronische versie is van het Bulletin der Aanbestedingen, dat nu is afgeschaft. Het komt er dus op neer om de volgende stap tot e-tendering volledig te zetten.

SCREENING ERFGOEDWAARDE EN ARCHEOLOGIE

Zowel de erfgoedwaarde van patrimonium als de noodzaak om archeologisch (voor)onderzoek te laten uitvoeren, worden volgens de huidige regelgeving pas tegen het licht gehouden bij de stedenbouwkundige aanvragen 'sloop' of 'bouw'. Vaak leidt dit tot vertraging van de werken of tot de herwerking van (uitgewerkte) dossiers, en dus bijkomende te vermijden kosten.

Daarom sloten de VMSW en Onroerend Erfgoed (toen nog het VIOE) in 2011 een samenwerkingsovereenkomst om deze pijnpunten proactief aan te pakken.

Onroerend Erfgoed screent alle sociale woonprojecten van voor 1985 op hun erfgoedwaarde, zodat sociale woonorganisaties op voorhand zullen weten met welke erfgoedeisen zij rekening moeten houden. De eerste tussenresultaten waren eind 2012 beschikbaar. Deze eerste opgeleverde fase omvatte een eerste screening (op gegevens van plannen en kaarten) en het bepalen van de verdere methodiek.

De Antwerpse maatschappij 'Woonhaven', die zowel procentueel als absoluut de meeste woningen met zekere erfgoedwaarde in bezit heeft, werd als 'pilootsubject' voor de verdere ontwikkeling van het onderzoek gekozen. De methodiek en de individuele eerste screenings werden op en na woonforum 2013 verspreid. Daarna startte ook het veldwerk dat de erfgoedvaststellingen verder moet verfijnen en corrigeren.

Bijkomend werd met Onroerend Erfgoed overeengekomen dat zij, voorafgaand aan de opmaak van bouwplannen, voor alle bij hen aangemelde gronden van meer dan 3.000 m², aangeven of een verkennend archeologisch vooronderzoek verplicht is. Zo kan het vertragende effect van de archeologie-eisen uit het bouwproces gelicht worden.

Een eerste oefening over het SSI (Subsidies Sloop en Infrastructuur) programma van 2013 lijkt voorlopig nog niet de verhoopte duidelijkheid te brengen.

DATA RECHTSPRAAK

De databank 'rechtspraak', nieuw sinds 2012, bundelt en publiceert op een overzichtelijke manier opvallende, vernieuwende en interessante rechtspraak over de sociale huisvestingsector. Het centraliseren en beschikbaar maken van sectorrelevante juridische documentatie laat de sociale woonorganisaties toe een beroep te doen op de onderlinge ervaringen en precedenteren.

RENOVATIE HOEDHAAR SITE

In februari 2011 keurde de raad van bestuur van de VMSW het patrimoniumbeheerplan goed. De VMSW beoogt hiermee haar sociaal huurpatrimonium aan de actuele normen te laten voldoen. Voor elke wijk werd een masterplan uitgewerkt waarbij op basis van een studie de beslissing genomen werd om te renoveren of te slopen, gevolgd door vervangingsbouw.

In het patrimoniumbeheerplan wordt sterk de nadruk gelegd op duurzaamheid. Daarmee wil de VMSW haar duurzaamheidsstrategie doortrekken naar de projecten in het eigen huurpatrimonium. In 2012 werd het eerste project, voor de renovatie van een appartementsgebouw in de Hoedhaarwijk in Lokeren, aanbesteed.

Bij het ontwerp van de technieken werd gepoogd om een aanzienlijke duurzaamheidsfactor in te bouwen. Het gebouw wordt uitgerust met een collectieve verwarmingsinstallatie. Een onderdeel daarvan is een microwarmtekrachtkoppeling (WKK). De WKK zal warmte leveren aan de bewoners van het gebouw en tegelijkertijd ook elektriciteit aan de algemene delen van de drie appartementsgebouwen.

De toepassing van een kleine WKK installatie in een woongebouw is vrij innovatief vermits de geproduceerde elektriciteit niet altijd kan gebruikt worden in de gebouwen zelf. De op het net geïnjecteerde energie wordt vaak te laag gevalideerd waardoor een deel van de rendabiliteit van de installatie verloren gaat. In het project Hoedhaar werd de installatie gedimensioneerd en afgestemd op een maximale benutting van zowel warmte- als elektrische energie in de gebouwen zelf. Daarvoor liet de VMSW een haalbaarheidsstudie maken door het VITO.

WOONFORUM 2012

Op vrijdag 16 maart 2012 organiseerde de VMSW voor de vijfde maal Woonforum, de ontmoetingskans voor wie zich professioneel inzet voor sociaal wonen in Vlaanderen.

Woonforum 2012 ging door in het Metropolis Business & Communication Center in Antwerpen, waar bijna 600 deelnemers verwelkomd werden.

PROGRAMMA

De studiedag ging van start met een verwelkomingstoepspraak door VMSW-voorzitter Luc Deconinck en gedelegeerd bestuurder Hubert Lyben, waarna de deelnemers in twee rondes telkens keuze hadden uit vier sessies:

Keuzeronde 1

- Sessie 1: Sociale woningen: wie betaalt ze?
- Sessie 2: Dienstverlening VMSW en Wonen-Vlaanderen na reorganisatie
- Sessie 3: Projectontwikkeling volgens kwaliteits- en betaalbaarheidsnormen
- Sessie 4: Gemeente en OCMW als sociale woonactor

Keuzeronde 2

- Sessie 5: Visitatiecommissies voor sociale huisvestingsmaatschappijen
- Sessie 6: Doelgericht Communiceren
- Sessie 7: De privésector en het Grond- en Pandenbeleid
- Sessie 8: Lokale toewijzingsreglementen: zo geschreven

Na afloop van de twee keuzerondes volgde voor alle aanwezigen een toekomstdebat over sociaal wonen in 2050 en een slottoespraak door de adjunct-kabinetchef van Vlaams minister van Wonen, Helmer Rooze.

Het programma met uitgebreide toelichting bij de themasessies en de sprekers, de beschikbare presentaties en samenvattingen van die sessies en een aantal sfeerbeelden zijn gebundeld op www.woonforum2012.be.

SAMENWERKEN EN NETWERKEN

Woonforum 2012 werd georganiseerd door de VMSW, in samenwerking met de overige andere entiteiten binnen het beleidsdomein RWO, zoals het agentschap Wonen-Vlaanderen, en de koepelorganisaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huur- en koopsector (VVH en VLEM).

Woonforum wil naast een studiedag met inhoudelijk sterke workshops ook kans bieden om informeel contacten te leggen met collega's die vanuit verschillende invalshoeken actief betrokken zijn bij het sociaal wonen in Vlaanderen. Uit de evaluatie door de deelnemers blijkt ook dat het netwerkaspect belangrijk is.

In 2012 ook sociale media werden ingezet om de interactiviteit met de deelnemers te verhogen. Zo konden deelnemers voorafgaand en tijdens Woonforum 'tweeten' met de hashtag #woonforum. Zo konden ze hun ideeën en vragen voor het toekomstdebat doorgeven.

Voor de eerste keer was de deelname aan Woonforum betalend (uitgezonderd VMSW medewerkers, raadsleden VMSW, sprekers en de minister).

INFOSESSIES

Eén van de kerntaken van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen is klantgerichte ondersteuning bieden aan sociale woonactoren. Ze beheert en ontsluit sectorrelevante kennis en levert beleidsgerichte informatie.

Vanuit deze doelstelling om het kenniscentrum voor sociaal wonen te zijn, organiseert de VMSW jaarlijks heel wat infosessies voor de sociale woonactoren. Sommige zijn als overleg of uitwisselingsplatform in de sector opgevat.

Hieronder een overzicht van de sessies die doorgingen in 2012:

- Welke SVK ondersteuning biedt de VMSW? (juni - 54 aanwezigen)
- Vlaams overleg SVK's (december - 40 aanwezigen)
- De Vlaamse Woonlening - uitleg voor SHM's (5 sessies in oktober - samen 85 aanwezigen)
- Klare Taal Rendeert - voor SHM's (2 sessies in oktober - samen 124 aanwezigen)
- Overlegplatform Sociale Diensten (in april en oktober - samen 200 deelnemers)

Nieuw!

De VMSW biedt nu ook een structurele 2-daagse opleiding 'Projectontwikkeling binnen sociale huisvesting' aan.

Deze opleiding richt zich tot startende directeurs en projectverantwoordelijken van SHM's en omvat - naast de stadia van de zuivere projectontwikkeling - eveneens het kader en diverse randregelgeving met betrekking tot sociale projectontwikkeling.

De opleiding is dan ook een afgewogen combinatie van regelgeving, kader, principes met heel wat praktijkvoorbeelden.

Door te werken met kleine groepen (max. 20 deelnemers) kan maximaal ingespeeld worden op ervaringen en vragen van de aanwezige SHM's.

Het is de eerste maal dat de VMSW een dergelijke structurele opleiding aanbiedt. Hiermee onderstreept de VMSW haar begeleidende opdracht naar de SHM's.