

# JAARVERSLAG 2011



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		2006	2007	2008	2009	2010	2011
Huursector	Antwerpen	294	349	378	440	508	293
	Limburg	311	194	231	342	291	150
	Oost-Vlaanderen	421	403	571	432	439	250
	Vlaams-Brabant	84	81	231	173	175	303
	West-Vlaanderen	357	425	335	575	504	558
<b>Totaal</b>		<b>1.467</b>	<b>1.452</b>	<b>1.746</b>	<b>1.962</b>	<b>1.917</b>	<b>1.554</b>
Koopsector	Antwerpen	123	90	142	134	171	197
	Limburg	133	120	161	111	155	131
	Oost-Vlaanderen	98	135	149	112	155	81
	Vlaams-Brabant		77	31	76	98	73
	West-Vlaanderen	137	48	172	152	114	122
<b>Totaal</b>		<b>491</b>	<b>470</b>	<b>655</b>	<b>585</b>	<b>693</b>	<b>604</b>

## 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. 506 opleveringen in 2011 leveren als eindafrekening een bedrag van 394.523.008,32 euro op.

Opleveringsdossiers SHM's in 2011					
		Opbouw	Renovatie	Andere*	Totaal
Huursector	Aantal opleveringen	164	101	156	421
	Bestelbedrag	200.462.387,49	66.920.393,76	24.291.420,03	291.674.201,27
	Eindbedrag	216.463.582,06	75.883.946,48	25.736.450,56	318.083.979,10
Koopsector	Aantal opleveringen	66			66
	Bestelbedrag	42.381.299,34			42.381.299,34
	Eindbedrag	44.328.968,72			44.328.968,72
Gemengde projecten	Aantal opleveringen	19			19
	Bestelbedrag	31.101.848,75			31.101.848,75
	Eindbedrag	32.110.060,50			32.110.060,50
Totaal	Aantal opleveringen	249	101	156	506
	Bestelbedrag	273.945.536	66.920.394	24.291.420	365.157.349,36
	Eindbedrag	292.902.611	75.883.946	25.736.451	394.523.008,32

\* onderhoudswerken, voltooiingswerken, afbraakwerken, omgevingsaanleg enz.

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 2011 werden 2.238 nieuwe woningen gerealiseerd (= voorlopig opgeleverd) door de SHM's. Concreet gaat het over de opbouw van 1.755 huurwoningen en 483 koopwoningen. Er werden renovatiewerken uitgevoerd voor een totaalbedrag (exclusief btw en erelonen) van 75.883.946 euro.

Opgeleverde woningen per jaar en per provincie							
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
Huursector	Antwerpen	231	330	421	307	301	324
	Limburg	342	234	270	162	271	324
	Oost-Vlaanderen	253	572	436	346	538	403
	Vlaams-Brabant	199	266	173	80	153	210
	West-Vlaanderen	390	251	366	409	466	494
	<b>Totaal</b>		<b>1.415</b>	<b>1.653</b>	<b>1.666</b>	<b>1.304</b>	<b>1.729</b>
Koopsector	Antwerpen	92	150	88	81	97	150
	Limburg	229	154	140	136	157	116
	Oost-Vlaanderen	58	193	97	153	98	129
	Vlaams-Brabant	16	32	73	16	21	12
	West-Vlaanderen	103	72	114	120	99	76
	<b>Totaal</b>		<b>498</b>	<b>601</b>	<b>512</b>	<b>506</b>	<b>472</b>

Aantal gerealiseerde en verhuurbare woningen - andere initiatiefnemers

		2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal projecten	Aantal opleveringen	29	27	25	22	3	8
Aantal woningen	Totaal	199	99	141	95	23	11
	Gesubsidieerd (SBR)	199	99	141	95	23	11
Bedrag	Totaal	17.211.496	10.334.359	13.434.962	11.150.578	2.951.630	1.392.063
	Subsidies (SBR)	10.015.666	5.331.076	8.434.500	4.770.541	1.469.089	971.583

## 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 meer 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 waarvan de procedure gestart zal worden om een aannemer in het bouwteam te betrekken.

## 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)

De zevende CBO-procedure 2010 ging van start in januari 2011. Voor de globale procedure werd een budget van 25 miljoen euro gereserveerd. 53 SHM's bevestigden hun deelname en twee SHM's ondertekenden voor het eerst de lastgeving 2010-2012. Drie SHM's die sociale koopwoningen bouwen, trokken vroegtijdig hun lastgeving in omdat projecten met koopwoningen nu uitgesloten zijn. Het totaal van de deelnemende SHM's kwam daardoor op 55.

### FASE 1

In april 2011 werden 17 sitevoorstellen ingediend door 11 kandidaten. Niet alle kandidaturen bleken aanvaardbaar. 11 inschrijvers voor 15 projecten beantwoordden in de eerste fase aan de eisen voor grond en inschrijver zoals beschreven in het bestek voor fase 1. Na ontvangst van bijstellingen van SHM's werden de gunstig gerangschikte kandidaten uitgenodigd om een voorontwerp in te dienen tegen 11 oktober 2011.

### FASE 2

Op 11 oktober 2011 werden 13 voorontwerpen door 11 inschrijvers ingediend voor de tweede fase van de onderhandelingsprocedure. Een gemengde technische commissie beoordeelde en rangschikte de voorontwerpen op basis van de volgende vijf gunningscriteria in volgorde van afnemend belang: de prijs, de architecturale en stedenbouwkundige waarde, de technische kwaliteit, de overeenstemming met de sitecriteria en de uitvoeringstermijn.

De raad van bestuur van de VMSW besliste op 14 februari 2012 akkoord te gaan met de voorgestelde rangschikking van de offertes die in fase 2 werden ingediend en besliste de acht gerangschikte projecten toe te laten tot de derde fase.

### FASE 3

De volgende projecten, met vermelding van de grondprijs en de prijs voor de opbouw (inclusief studiekosten, exclusief btw), werden rechtstreeks toegelaten tot de derde fase:

- NV MILITAIR HOSPITAAL: project te Antwerpen, site Militair Hospitaal: 5 appartementen voor 183.424,41 euro (grond) + 616.877,47 euro (opbouw)
- NV VAN ROEY: project te Oostmalle, Lierselei: 26 woonegelegenheden voor 1.040.000,00 euro (grond) + 3.440.690 euro (opbouw)
- NV VANDEBOS ALG. BOUWOND.: project te Tongeren, Raperiestraat: 19 appartementen voor 500.000 euro (grond) + 2.426.004 euro (opbouw)
- NV MARPUDES: project te Oud-Turnhout, Koning Boudewijnlaan: 24 appartementen voor 1.092.000 euro (grond) + 2.820.690,05 euro (opbouw)
- NV SIBOMAT: project te Lebbeke, Wieze-Nieuwstraat: 14 woonegelegenheden voor 420.000 euro (grond) + 1.527.150 euro (opbouw)
- NV ELPERS: project te Halle, Brusselsesteenweg: 15 appartementen voor 639.210 euro (grond) + 1.638.800 euro (opbouw)
- NV GILEN WOONPROJECTEN: project te Heers, 'De Bilter' - Nieuwe Steenweg: 12 appartementen voor 556.920 euro (grond) + 1.633.060 euro (opbouw)
- THV DRIEMO-OMNIFLAT: project te Izegem, Prinsessenstraat: 31 appartementen voor 1.025.000 euro (grond) + euro 4.118.000 euro (opbouw)

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.

### EFFECTIEVE GUNNING EN START

De effectieve gunning en start van de verschillende bouwwerken van de CBO-projecten 2010 is theoretisch mogelijk vanaf september 2013.

## AANLEG WOONINFRASTRUCTUUR

Het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 18 juli 2008, laatst gewijzigd door het BVR van 7 oktober 2011, voorziet in de mogelijkheid tot tenlasteneming of subsidiëring door het Vlaams Gewest van de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur bij sociale woonprojecten.

- Meestal gaat het om de aanleg en uitrusting van de publieke ruimte waarbij de VMSW zelf optreedt als opdrachtgevend bestuur.
- Daarnaast gaat het over sloop, bouwrijp maken, beperkte infrastructuur, waterleiding, openbare verlichting en gemeenschapsvoorzieningen waarbij hoofdzakelijk de initiatiefnemer zelf optreedt als opdrachtgever.

In het VMSW-jaarverslag van 2010 leest u meer over het dossierverloop van een infrastructuurproject.

### 2011

2011 was een moeilijk jaar voor de realisatie van wooninfrastructuur door de VMSW. Een groot personeelsverloop bij de projectverantwoordelijken (dat al eind 2010 ingezet was), liet zich voelen in de realisatie van infrastructuurprojecten.

Het aantal vastleggingen op basis van openbare aanbestedingen en onderhandelingsprocedures van werken en archeologische prospecties en opgravingen daalde in vergelijking met 2010.

Veel opgestarte dossiers konden nog niet aanbesteed worden, voornamelijk doordat de dossierbehandeling jaar na jaar complexer en tijdrovender wordt, onder meer doordat er steeds meer partijen (bijv. rioolbeheerders) betrokken moeten worden bij het ontwerp van het (toekomstig) openbaar domein.

Ook de opgelegde archeologische prospecties en opgravingen en juridische procedures tegen afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen zorgden voor de nodige vertragingen.

Enkele eind 2011 aanbestede dossiers konden niet meer goedgekeurd worden in 2011 omwille van ongunstige adviezen van de Inspectie van Financiën die de VMSW tevergeefs trachtte te laten overrulen door de Vlaamse minister van Begroting.

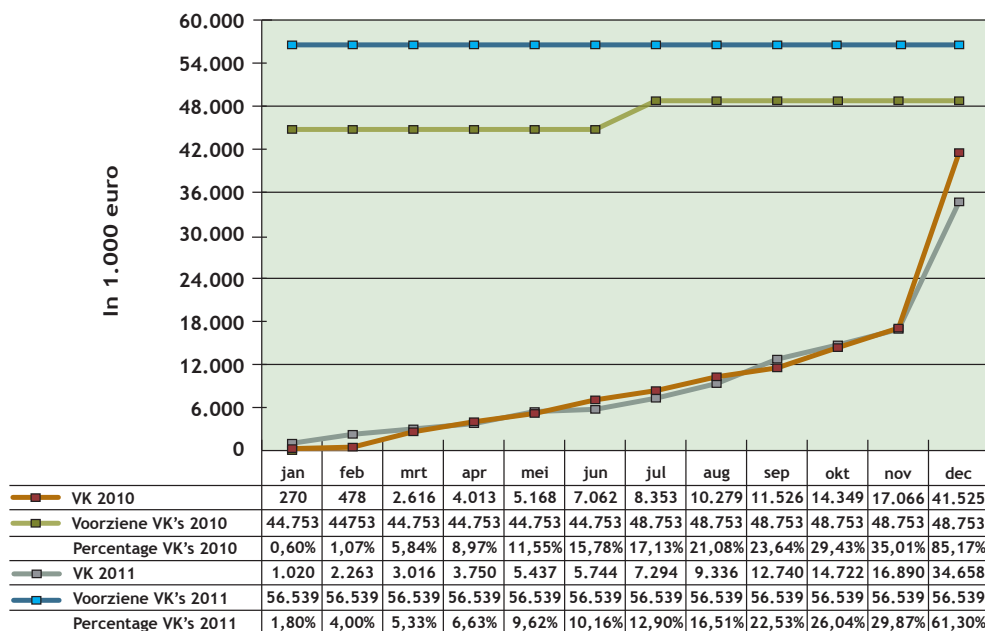
De initiatiefnemers worden als opdrachtgever voor de woningbouw met dezelfde of gelijkaardige obstakels geconfronteerd als de VMSW, waardoor de infrastructuur die nodig is voor de bewoonbaarheid van de woningen, namelijk wegen en riolering, toch bijna altijd binnen de drie maanden na de voorlopige oplevering van de woningen aangelegd wordt.



## EVOLUTIE VAN DE BESCHIKBARE EN AANGEWENDE KREDIETEN

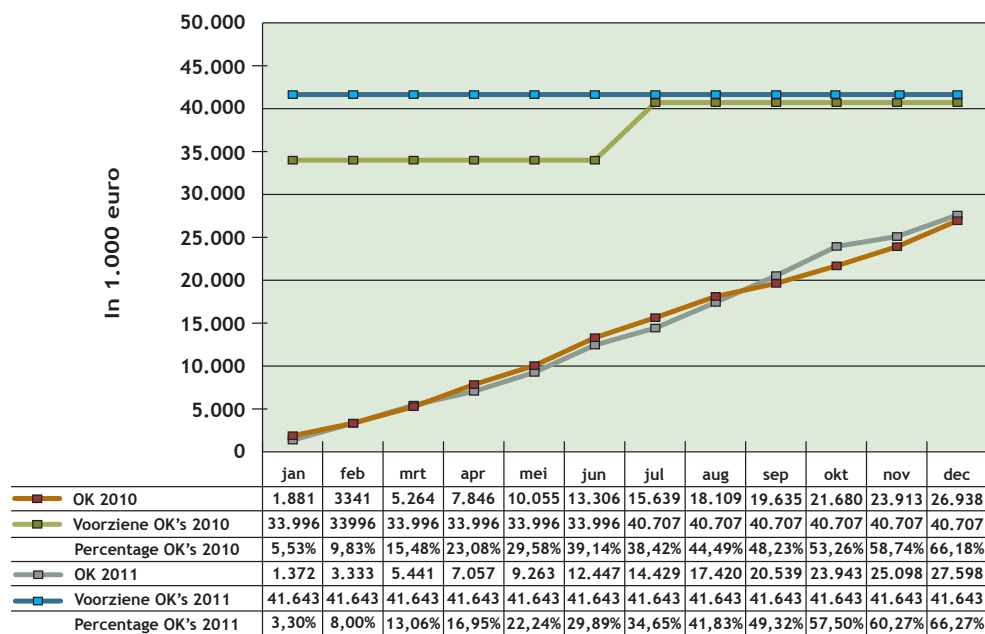
### Vastleggingskredieten

Het budgettaire beschikbare vastleggingskrediet Subsidie Sloop en Infrastructuur (SSI) bedroeg in 2011 56,539 miljoen euro, wat een stijging betekent van 15,9% ten opzichte van 2010, toen er 48,753 miljoen euro was voorzien. Van de voorziene 56,539 miljoen euro werd 61,3% ook effectief vastgelegd, namelijk 34,658 miljoen euro.



### Betalingskredieten

De betalingskredieten voor de infrastructuurwerken werden voor 62,27% aangewend. Van de voorziene 41,643 miljoen euro werd maar 27,598 miljoen benut door gebrek aan ingediende schuldvorderingen, facturen en betalingsaanvragen.





## REALISATIES

### Aanbestedingen

In 2011 werden 78 infrastructuurdossiers waarvoor de VMSW optrad als opdrachtgever, goedgekeurd en vastgelegd. Deze 78 'eigen werken' van de VMSW waren bestemd voor sociale woonprojecten met in het totaal 2.088 sociale woningen en kavels en omvatten de aanleg van:

- wegen en riolering voor 24 sociale woningen
  - omgevingswerken (voornamelijk voetpaden en groenaanleg) voor 691 sociale woningen en kavels
  - de hele publieke ruimte met wegen, riolen, verhardingen en groenaanleg voor 1373 sociale woningen en kavels
- Daarnaast was de VMSW ook aanbestedende overheid voor 8 archeologische prospecties en opgravingen.

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 prospecties en opgravingen					
	Limburg	2	27.460	27.460	
	Oost-Vlaanderen	4	554.819	554.819	
	West-Vlaanderen	2	92.522	92.522	
SSI - Wegen, riolen en omgevingswerken					
	Antwerpen	11	5.206.925	3.542.786	323
	Limburg	10	7.797.381	6.332.198	398
	Oost-Vlaanderen	12	4.209.052	3.143.344	268
	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	2.181.007	1.642.307	485
SSI - Wegen en riolen					
	West-Vlaanderen	1	220.853	166.262	24
<b>Algemeen totaal in 2011</b>		<b>78</b>	<b>29.144.201</b>	<b>23.080.241</b>	<b>2.088</b>

### Voorlopige keuringen

Het aantal in 2011 voorlopig gekeurde werken waarvoor de VMSW opdrachtgever was, kende een lichte stijging in vergelijking met 2010 (60 tegenover 58), ondanks een gedaald personeelsbestand.

In 2011 werd de aanleg van wooninfrastructuur voor 1.634 sociale woningen en kavels voorlopig gekeurd. Deze voorlopige keuringen betroffen de aanleg van:

- wegen en riolering voor 183 sociale woningen en kavels
- omgevingswerken (voornamelijk voetpaden en groenaanleg) voor 511 sociale woningen en kavels
- de hele publieke ruimte met wegen, riolen, verhardingen en groenaanleg voor 940 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 - Wegen, riolen en omgevingswerken					
	Antwerpen	8	2.904.288	2.461.706	300
	Limburg	3	955.051	864.122	88
	Oost-Vlaanderen	7	3.461.120	2.746.352	268
	Vlaams-Brabant	6	1.817.553	1.493.257	129
	West-Vlaanderen	7	2.217.202	1.334.648	155
SSI - Omgevingswerken					
	Antwerpen	2	293.759	262.763	16
	Limburg	2	644.680	502.189	96
	Oost-Vlaanderen	7	1.192.597	1.030.752	215
	West-Vlaanderen	10	1.001.360	994.567	184
SSI - Wegen en riolen					
	Oost-Vlaanderen	1	253.333	218.474	21
	West-Vlaanderen	6	1.551.462	1.365.180	162
SSI - Archeologische opgraving					
	Oost-Vlaanderen	1	52.561	52.561	
<b>Algemeen totaal in 2011</b>		<b>60</b>	<b>16.344.966</b>	<b>13.326.571</b>	<b>1.634</b>

## ENERGIEPLATFORM VOOR SOCIALE HUISVESTING

In het kader van het Europese project voor sociale huisvesting en energie Power House Europe (PHE) werd in 2009 het Vlaams Energieplatform voor Sociale Huisvesting opgericht. Daarmee werd een forum gecreëerd voor en door de sociale sector waarop de partners hun visie kunnen delen rond de meest uiteenlopende energithema's.

Het overleg is gestructureerd volgens drie hoofdthema's:

- rationeel energieverbruik (middelen)
- energieprestatie (instrumenten)
- technieken en projecten (praktijk).

Tussen die thema's bestaat een sterke link. Economie, beleid, samenleving, milieu en duurzaamheid overkoepelen telkens de diverse deelthema's. De PHE-databank en de ervaringen vanuit andere platforms zijn daarbij een belangrijke informatiebron.

In 2011 werden omwille van personeelsgebrek de activiteiten van het platform op een lager pitje gezet. 45 personen volgden - binnen het luik praktijk - het geleid bezoek aan de werf van het sociaal-passiefhuisproject te Lanklaar.

Energetische renovatie en de uitdaging 'bijna energieneutrale woningen' zullen de rode draad vormen van de volgende bijeenkomsten. Bijkomende input wordt verwacht uit de resultaten van de opvolger van PHE: 'Power House - Nearly Zero Energy Challenge'.

## 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 - zij het deels - te dekken. Die steun wordt toegekend op voorwaarde dat een passiefhuiscertificaat kan worden voorgelegd.

Drie projecten werden geselecteerd:

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

Bij aanbesteding bleken de drie PASw-projecten aanzienlijk duurder dan de traditionele bouwwijze. Het aanbestedingsbedrag beloopt respectievelijk 148%, 182% en 141% van het maximale leningplafond van de VMSW. Niettemin besloten de sociale huisvestingsmaatschappijen de proef verder te zetten en werd de bouw opgestart in de loop van 2010.

Ondertussen zitten de drie projecten volop in de uitvoeringsfase. Er wordt verwacht dat de eerste huurders er in het voorjaar van 2012 zullen kunnen intrekken, maar het is nog te vroeg om definitieve conclusies te trekken.

Naast de ervaringen in de planningsfase en de effectieve bouw, zullen er na de oplevering lessen getrokken kunnen worden uit de certificatieprocedure als passiefhuis en de bewoning door sociale huurders. Dan kan ook het reële energieverbruik vergeleken worden en kan het gebruikscomfort en de gebruikerservaring 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.

## PATRIMONIUMENQUÊTE

De resultaten van de patrimoniumenquête leren ons dat het energetisch niet goed gesteld is met het sociale woningenbestand.

Ongeveer één op twee woningen voldoet niet aan één of meerdere eisen van het Energierenovatieprogramma 2020, dat voorop stelt dat er in 2020 geen energieverslindende woningen meer zijn. Dat betekent dat enkele beglazing moet verdwijnen, dakisolatie in elke woning aanwezig moet zijn en een performante verwarmingsinstallatie de woning verwarmt.

Op elke van deze drie prioriteiten voldoet ongeveer een kwart van de woningen niet.

Voor eengezinswoningen valt vooral op dat in 38% van de woningen dakisolatie nog volledig ontbreekt. Appartementen scoren globaal beter, maar kennen vaker een complexere renovatieaanpak.

Het energetisch upgraden van het sociale woningenbestand zal de komende jaren een grote uitdaging zijn. Niet alleen het aantal woningen, maar ook de beperkte tijdshorizon vragen om een duidelijk kader waarin de ideale omstandigheden op zowel financieel, organisatorisch als technisch vlak gecreëerd worden om versnelde renovatie mogelijk te maken. Een eerste inschatting van het totale investeringsvolume om tegen 2020 het volledige patrimonium op peil te krijgen geeft 2.9 miljard euro aan.

Huurpatrimonium	Aantal woningen	Aantal huizen	Aantal appartementen
Dubbel glas / dakisolatie / cv	52%	44%	60%
Eén of meerdere knelpunten	48%	56%	40%
Enkele beglazing	23%	27%	18%
Geen dakisolatie	28%	38%	16%
Geen cv / elektrisch	20%	21%	19%

## 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:

- Het eerste deelattest wordt verleend bij het ontwerp. Het bevestigt de conformiteit met de C2008, de ontwerpaanbevelingen van de VMSW die (met de ABC) via een ministerieel besluit als kwaliteitsnorm werden bevestigd.
- 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 daarbij de leidraad.
- 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 ook alle links bevat naar de rekenbladen, de controlelijst, de contactpersonen en een aantal nuttige documenten.

### AANTAL ATTESTERINGEN IN 2011

In 2011 werd voor 26 projecten een deelattest nr. 1 aangevraagd, waarvan 18 toegekend. Deelattest nr. 2 werd voor vier projecten aangevraagd, waarvan één werd toegekend. Voor deelattest 3 was dat één aanvraag, die ook werd toegekend. Dat betekent dat in 2011 voor de eerste keer het hele traject werd doorlopen.

	Aanvraag deelattest 1 in 2011			Toekenning deelattest 1 in 2011		
	Aantal woningen		Aantal projecten	Aantal woningen		Aantal projecten
	huur	koop		huur	koop	
Antwerpen	97	29	9	65	19	5
Limburg	37	18	5	37	18	5
Oost-Vlaanderen	33	28	4	20	0	1
Vlaams-Brabant	36	0	4	33	0	3
West-Vlaanderen	42	39	4	42	39	4
<b>Totaal</b>	<b>245</b>	<b>114</b>	<b>26</b>	<b>197</b>	<b>76</b>	<b>18</b>

	Aanvraag deelattest 2 in 2011			Toekenning deelattest 2 in 2011		
	Aantal woningen		Aantal projecten	Aantal woningen		Aantal projecten
	huur	koop		huur	koop	
Limburg	16	0	3	14	0	1
West-Vlaanderen	0	16	1	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

	Aanvraag deelattest 3 in 2011			Toekenning deelattest 3 in 2011		
	Aantal woningen		Aantal projecten	Aantal woningen		Aantal projecten
	huur	koop		huur	koop	
Limburg	14	0	1	14	0	1
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## VERKOOP VAN GROND IN HET KADER VAN DE UITVOERING VAN SOCIALE LASTEN

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.

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: 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.

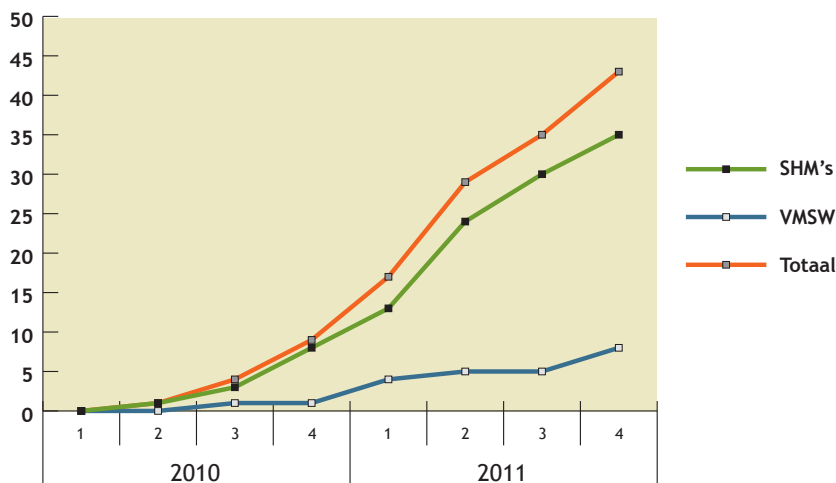
### HANDLEIDING BIJ HET AANBIEDEN VAN GRONDEN

Om te komen tot een uniforme werkwijze van het aanbieden van gronden aan sociale huisvestingsmaatschappijen of andere sociale woonorganisaties, heeft de VMSW voor private bouwheren en/of verkavelaars een handleiding geschreven, die te raadplegen is op de VMSW-site.

### 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 en 2011.



Uit de gegevens blijkt dat de uitvoering van sociale lasten via de verkoop van gronden een bescheiden start kende in 2010 en substantieel toenam in 2011. De SHM's lieten wat dit betreft de sterkste stijging noteren in het tweede kwartaal van 2011 (+ 11), de VMSW in het eerste en vierde kwartaal van 2011 (+ 3). Er wordt echter verwacht dat de verkoop van gronden in dit kader pas in 2012 en daaropvolgende jaren op kruissnelheid zal komen.

Een tweede vaststelling is dat het aantal aanbiedingen van grond voor de SHM's een stuk hoger ligt dan voor de VMSW. Dat komt wellicht doordat de VMSW pas als laatste aan zet is binnen het cascadesysteem dat bij de aanbidding doorlopen moet worden.

#### Opmerking over het cijfer van de SHM's

Het cijfer van de SHM's heeft enkel betrekking op de projecten die al bij de VMSW zijn aangemeld. Dergelijke cijfers hanteren, houdt echter een beperking in, aangezien men hiermee geen volledig beeld weergeeft van "wat er beweegt in het veld". Immers, vooral in het geval niet-uitgeruste gronden worden aangeboden waarvoor nog geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, kan het zijn dat SHM's wachten met de aanmelding tot de vergunning is afgeleverd en de wegeninfrastructuur

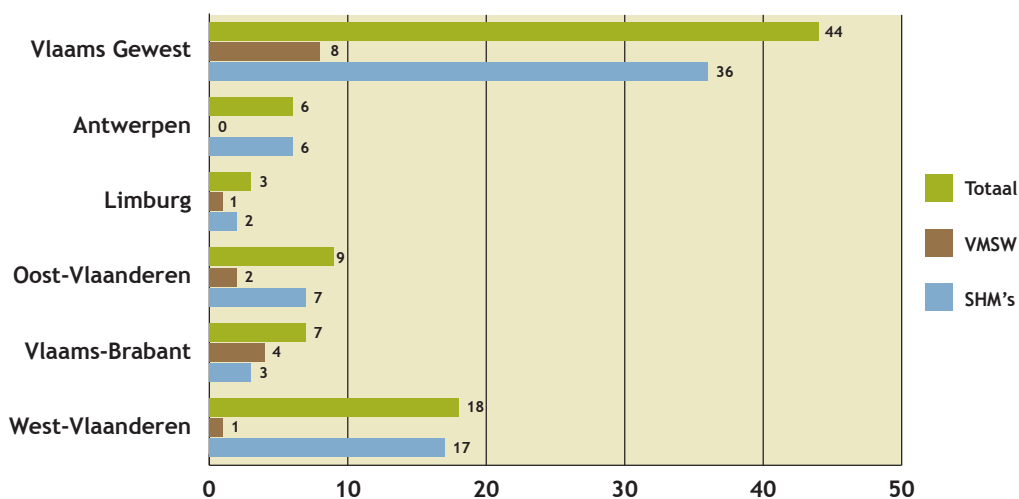


tuur aangelegd (vooral met het oog op het bekomen van verwervingsubsidie).

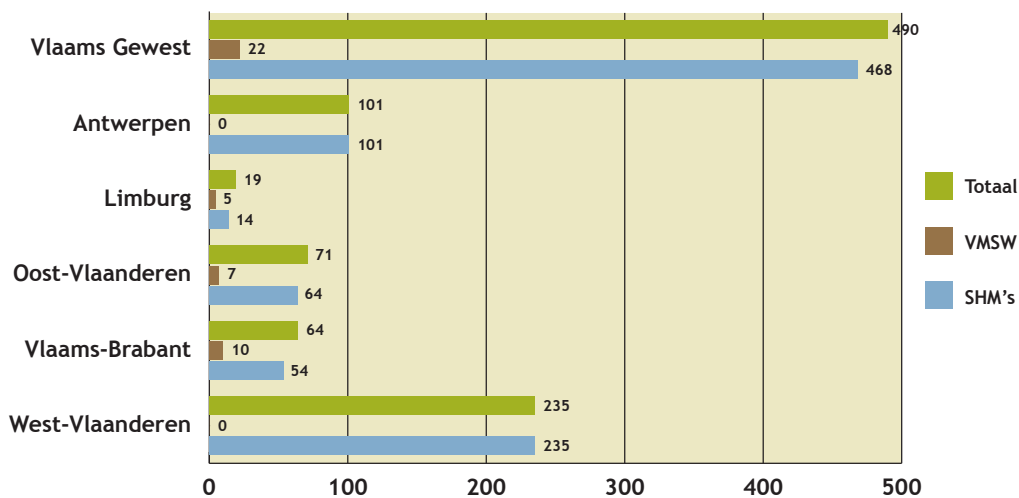
Dat heeft tot gevolg dat de cijfers ietwat vertekend zijn: men mag er immers van uit gaan dat er door private initiatiefnemers meer grondverwervingsprojecten worden gelanceerd dan blijkt uit het aantal aanmeldingen. Deze cijfers zijn echter sowieso wel de best beschikbare gegevens.

### Geografische spreiding grondverwervingen en te verwezenlijken sociaal woonaanbod

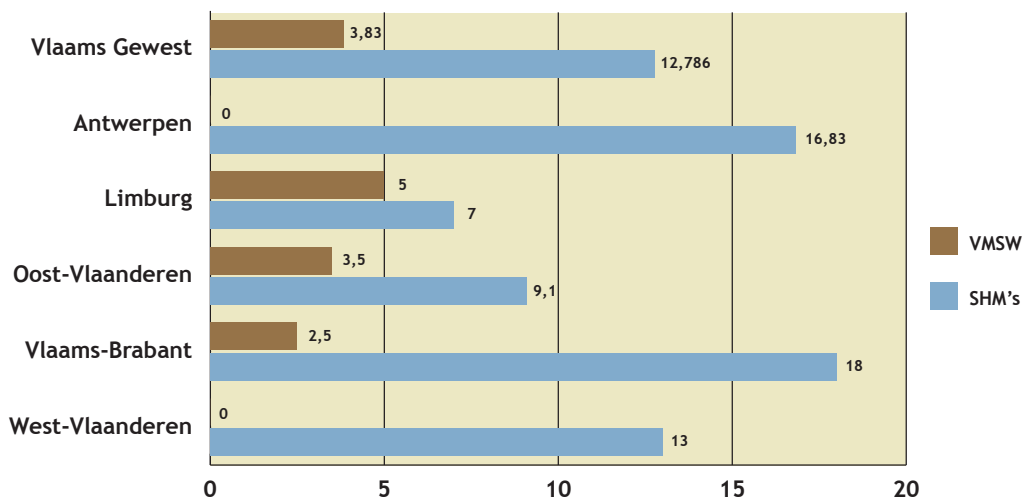
Onderstaande grafiek geeft weer hoeveel grondverwervingen er in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid door de SHM's en de VMSW zullen worden verwezenlijkt of al werden verwezenlijkt in een welbepaalde provincie.



In onderstaande grafiek is opgegeven hoeveel sociale woningen of kavels er op die gronden moeten worden gerealiseerd.



De grafiek 'gemiddelde projectomvang' geeft melding van het gemiddeld aantal sociale woonegelegenheden dat per project zal gerealiseerd worden.



Uit bovenstaande drie grafieken blijkt dat de meeste verwervingsprojecten gesitueerd zijn in West-Vlaanderen (18 op een totaal van 44) en Oost-Vlaanderen (10 op een totaal van 44). Mede daardoor is het zo dat het sociaal woonaanbod dat op de te verwerven (of al verworven) gronden in omvang het grootst is in deze provincies.

Daarenboven is het zo dat de 'kleinere' projecten vaak afgestoten worden door de SHM's, waardoor die bij de VMSW terechtkomen, die verplicht is ze te realiseren. Bijvoorbeeld in Vlaams-Brabant: hoewel de VMSW meer verwervingsprojecten heeft in deze provincie, is het door de SHM's te realiseren sociaal woonaanbod 5,4 keer groter dan dat voor de VMSW. Achterliggende reden voor dit afstoten, is wellicht de geringe rentabiliteit en hoge administratiekosten die aan zo'n projecten verbonden zijn. Hieraan heeft de VMSW al proberen tegemoet te komen, door in de mogelijkheid te voorzien dat SHM's zich voor zo'n kleine projecten kunnen inschrijven in een soort groepsaanbesteding.

## INDIVIDUEEL OVERLEG MET SHM'S

Tijdens het voorjaar en de zomer van 2011 heeft de eerste reeks individuele overlegmomenten met de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) plaatsgevonden. Dat zal voortaan elk jaar gebeuren.

Het overleg is bedoeld om de geplande projecten van de SHM's te bespreken en de haalbaarheid ervan in kaart te brengen. De SHM is telkens vertegenwoordigd door de directeur/directrice, eventueel bijgestaan door medewerkers die bevoegd zijn voor de projectopvolging en de financieel verantwoordelijken. De VMSW is vertegenwoordigd door de sectorarchitect en de ingenieur van de SHM en door iemand van de afdeling Planning en Programmatie (P&P), die de financiële planning bespreekt. De opzet van deze vergaderingen is ook voor de VMSW een manier om afdelingsoverschrijdend te werken.

Dit overleg zorgt voor een snellere realisatie van projecten. In het verleden deed zich vaak het probleem voor dat de voorgestelde projecten niet van start gingen in het jaar waarin het begin van de bouwwerkzaamheden voorzien was. Hierdoor werden de voorziene leningen van de VMSW en de subsidies van de Vlaamse overheid in belangrijke mate pas in latere jaren opgenomen door SHM's en liep de realisatie van het programma vertraging op. De oorzaken van deze vertragingen waren velerlei en varieerden van problemen met het verkrijgen van bouwvergunningen tot ontwerpen van projecten die niet tijdig in overeenstemming waren met de geldende richtlijnen van de VMSW.

## PROGRAMMATIE

Er wordt aan de SHM's gevraagd om alle projecten op te geven die ze wilt aanbesteden in de komende twee of drie jaren, ongeacht of die al zijn opgenomen in een vroeger uitvoeringsprogramma (UP).

Vanuit het oogpunt van de cel Programmatie, die eind oktober van elk jaar het UP opmaakt voor het komende kalenderjaar, kijkt men na of de projecten aan de voorwaarden voldoen voor opname op het UP en of de timing het toelaat om bij eventuele wijzigingen nog aan de vereisten te voldoen. Overeenkomstig art. 5 van het UP-besluit kunnen alleen verrichtingen worden opgenomen in het UP (jaar X+1), als de verrichting ten laatste op 31 mei (jaar X) is aangemeld en als het voorontwerp van de bouwverrichting voor 1 september (jaar X) gunstig geadviseerd is door de sectorarchitect van de VMSW. Dat geldt ook voor totale renovatieprojecten, maar niet als het de renovatie betreft van bouwonderdelen.

Dit overleg wordt als leidraad gebruikt bij de opmaak van het UP.

## BOUWTECHNISCHE FASES

Met de sectorarchitect en de ingenieur van de VMSW wordt de bouwtechnische kant van de projecten besproken en ziet men er bijvoorbeeld op toe dat de vooropgestelde timing realistisch is.

Zo kunnen bijvoorbeeld infrastructuurwerken die voor, tijdens of na de bouwwerken plaatsvinden, een impact hebben op de vooropgestelde timing en de planning van het bouwproject zelf.

## FINANCIËLE PLANNING

De uit te voeren projecten moeten financieel haalbaar zijn. Reglementair moeten alle SHM's eventuele debetstanden op de rekening-courant weggewerkt hebben tegen eind december 2015 (art. 8 van het Commissiereglement) en moet de rekening-courant dus een positief saldo hebben.

De financiële planning wordt opgemaakt in een Excel-planningtool. Het is een momentopname van de huidige financiële toestand met een projectie naar de komende jaren, waarin o.a. de lopende en de toekomstige projecten toegevoegd worden volgens de al vastgelegde of voorziene financieringswijze. Na de nodige input wordt de impact bestudeerd op de stand van de rekening-courant en op de vrije cashflow.

Wanneer de planning aangaf dat een SHM in de nabije toekomst financiële problemen zou ondervinden, werd de opname van haar projecten op het UP 2012 opgeschort in afwachting van een plan van aanpak waarin de SHM in kwestie aantoonde dat zij de voorziene problemen vermijdt. Een plan van aanpak is een soort van herstelplan met maatregelen ter sanering van een problematische financiële situatie. Een aangepaste financiële planning waarmee het effect van de herstelmaatregelen op de financiële situatie wordt gemeten, maakt steeds deel uit van een plan van aanpak. In 2011 werd aan zeven SHM's gevraagd om zulk plan in te dienen. Rekening houdende met het feit dat het de eerste maal is dat de opmaak van dit plan wordt gevraagd, werden alle ingediende plannen gunstig geëvalueerd zodat de voorziene projecten van deze SHM's voorgesteld werden op het UP 2012. In de toekomst zal de VMSW de ingediende plannen van aanpak toetsen volgens een uniforme werkwijze.

Tijdens de overlegmomenten wordt er ook interactief gewerkt. Zo kan de VMSW adviseren om de voorziene financieringswijze van bepaalde projecten te wijzigen, om aan te tonen welke de meest voordelige is voor de SHM op langere termijn.

De vergaderingen maakten ook duidelijk dat het financieringssysteem, alsook de procedures die de wetgeving voorziet om uitvoeringsprogramm's op te stellen, niet altijd in voldoende mate bekend zijn bij de SHM's. Eén van de conclusies was dan ook dat er nood is aan kennisoverdracht vanuit de VMSW naar de SHM's.

## DOORLOOPTIJDANALYSE

### ANALYSE

Op vraag van Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche werd zowel door de VMSW als door de koepelverenigingen van sociale huisvestingsmaatschappijen VVH en VLEM een analyse gemaakt van de doorlooptijden binnen de sociale huisvesting.

- Bij de VMSW werden uit de databank opmerkelijk traag verlopen dossiers geselecteerd, waarvan de oorzaken werden opgespoord en geduid.
- Bij VVH en VLEM werden de leden bevraagd.

De conclusies waren gelijklopend. De problemen die zich stellen bij bouw dossiers, kunnen meestal herleid worden tot:

- incoherente lokale besluitvorming
- vergunningsproblematiek
- de rol van onroerend erfgoed
- archeologie
- trage schattingen
- persoonsgebonden factoren
- De coördinatie tussen de aanleg van infrastructuur en woningbouw is verbeterd, maar ook daar stelt zich nog een probleem.

De analyse werd o.m. voorgesteld aan de commissie Wonen van het Vlaams parlement.

### AANPAK

Aan enkele van de knelpunten werd al gewerkt:

- Er zijn afspraken met Onroerend Erfgoed gemaakt over archeologisch onderzoek en het bepalen van de erfgoedwaarde bij renovaties. Tot nu toe kwam erfgoed pas aan bod bij de bouwaanvraag van woningen of infrastructuur. De tussenkomst van erfgoed wordt vervroegd, zodat vertraging bij werken vermeden kan worden.
- Bij de VMSW zelf worden de doorlooptijden al gemonitord.
- Een reorganisatie werd uitgetekend om de behandeling van infrastructuur- en bouw dossiers beter op elkaar af te stemmen.
- Er is een jaarlijks individueel overleg met de SHM's over programmatie en het verloop van de dossiers.

Een aantal andere knelpunten moet nog worden aangepakt:

- De ingewikkelde subsidieprocedures kunnen herbekeken worden (op beleidsniveau).
- Daaraan gekoppeld kunnen ook de financieringsmechanismen worden vereenvoudigd.
- De schattingen die nu door het Comité van Aankoop of de Ontvanger van de registratie gebeuren, kunnen ook door erkende beëdigde schatters gedaan worden (vanaf 2012 is dat voor een deel van de transacties al ingevoerd).
- Ook de behandelingstijden van de andere betrokkenen in het dossierverloop, kunnen gemonitord worden.

De verschillende suggesties werden aan de minister overgemaakt.

## VERWERVINGEN 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.

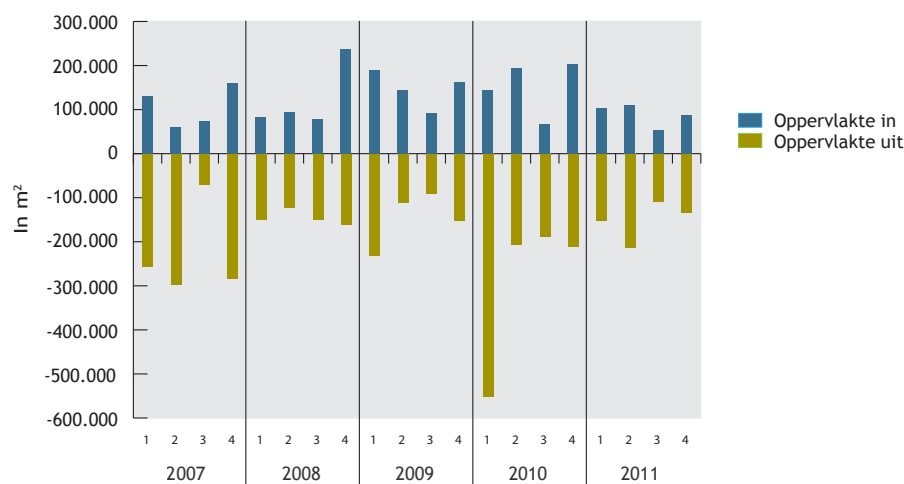
### VERWIJDERINGEN

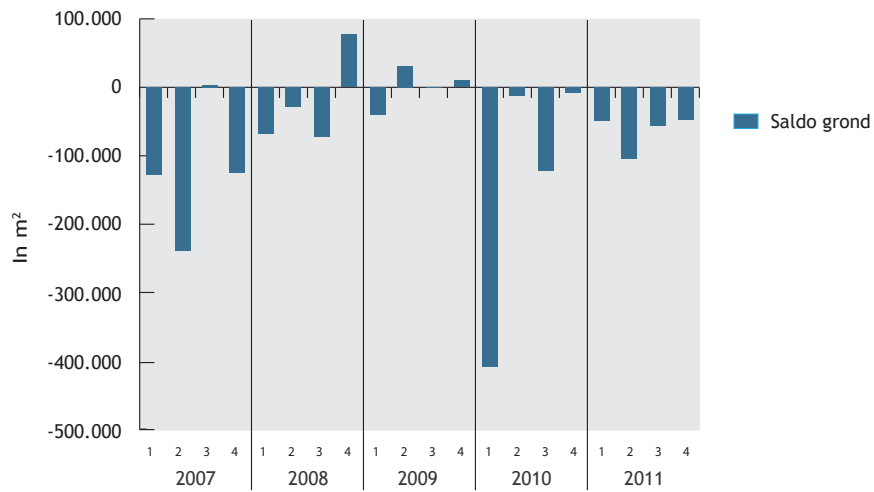
Verwijderingen zijn alle verrichtingen waardoor onroerende goederen het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij verlaten omdat ze verkocht of overgedragen zijn naar het openbaar domein, en ook de verrichtingen waardoor de eigendommen niet meer benut kunnen worden omdat ze bebouwd zijn. Ook sommige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

### 2011

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 (blauwe kleur) en de verwijderde of gebruikte oppervlakte (bruine kleur) per kwartaal. De tweede grafiek is een weergave van de saldo's, dat is de verworven oppervlakte min de verwijderde/gebruikte oppervlakte.





Hierbij komen we tot volgende conclusies:

- De trend inzake de toename van grondverwervingen, die we de voorbije jaren hebben kunnen waarnemen, zet zich niet door in 2011. Voor 2011 noteren we immers het laagste cijfer van de afgelopen vijf jaar.
- Het cijfer voor grondverwijderingen 'normaliseert' zich, na de sterke piek in 2010, tot het niveau van 2008 en 2009.
- Net zoals in 2010, kunnen we ook in 2011 een toename vaststellen van het negatieve saldo, wat wijst op dalende grondreserves. We zouden bovendien kunnen spreken van een trendbreuk, vergeleken met de situatie in de periode 2007-2009.



## VERKOOP VAN GROND IN HET KADER VAN DE UITVOERING VAN SOCIALE LASTEN

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.

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: 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.

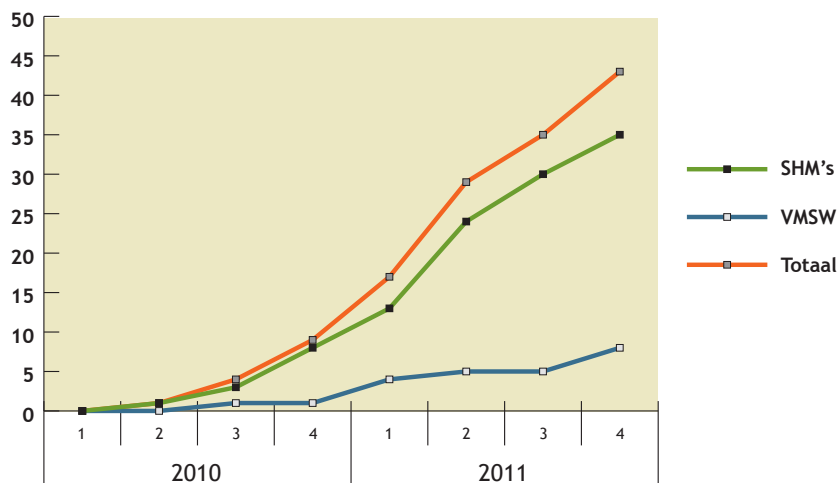
### HANDLEIDING BIJ HET AANBIEDEN VAN GRONDEN

Om te komen tot een uniforme werkwijze van het aanbieden van gronden aan sociale huisvestingsmaatschappijen of andere sociale woonorganisaties, heeft de VMSW voor private bouwheren en/of verkavelaars een handleiding geschreven, die te raadplegen is op de VMSW-site.

### 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 en 2011.



Uit de gegevens blijkt dat de uitvoering van sociale lasten via de verkoop van gronden een bescheiden start kende in 2010 en substantieel toenam in 2011. De SHM's lieten wat dit betreft de sterkste stijging noteren in het tweede kwartaal van 2011 (+ 11), de VMSW in het eerste en vierde kwartaal van 2011 (+ 3). Er wordt echter verwacht dat de verkoop van gronden in dit kader pas in 2012 en daaropvolgende jaren op kruissnelheid zal komen.

Een tweede vaststelling is dat het aantal aanbiedingen van grond voor de SHM's een stuk hoger ligt dan voor de VMSW. Dat komt wellicht doordat de VMSW pas als laatste aan zet is binnen het cascadesysteem dat bij de aanbidding doorlopen moet worden.

#### Opmerking over het cijfer van de SHM's

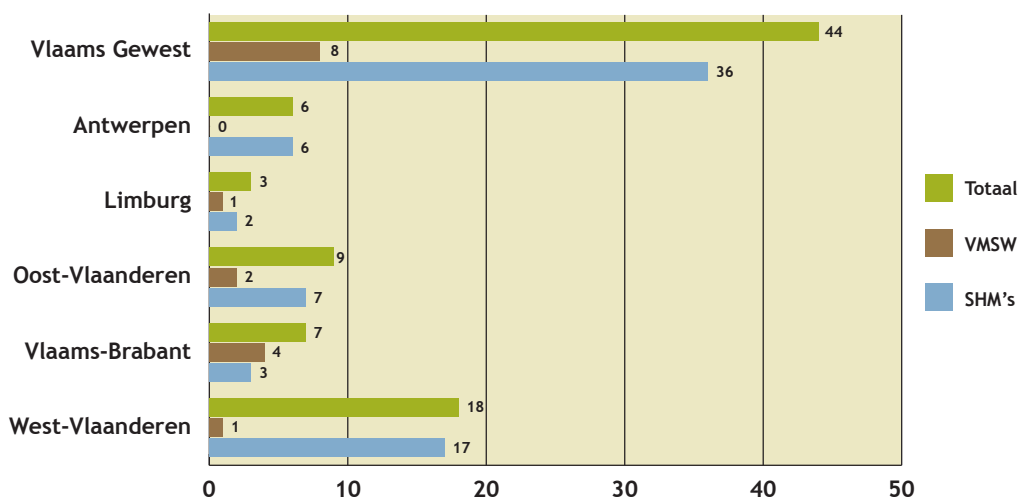
Het cijfer van de SHM's heeft enkel betrekking op de projecten die al bij de VMSW zijn aangemeld. Dergelijke cijfers hanteren, houdt echter een beperking in, aangezien men hiermee geen volledig beeld weergeeft van "wat er beweegt in het veld". Immers, vooral in het geval niet-uitgeruste gronden worden aangeboden waarvoor nog geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, kan het zijn dat SHM's wachten met de aanmelding tot de vergunning is afgeleverd en de wegeninfrastructuur

tuur aangelegd (vooral met het oog op het bekomen van verwervingsubsidie).

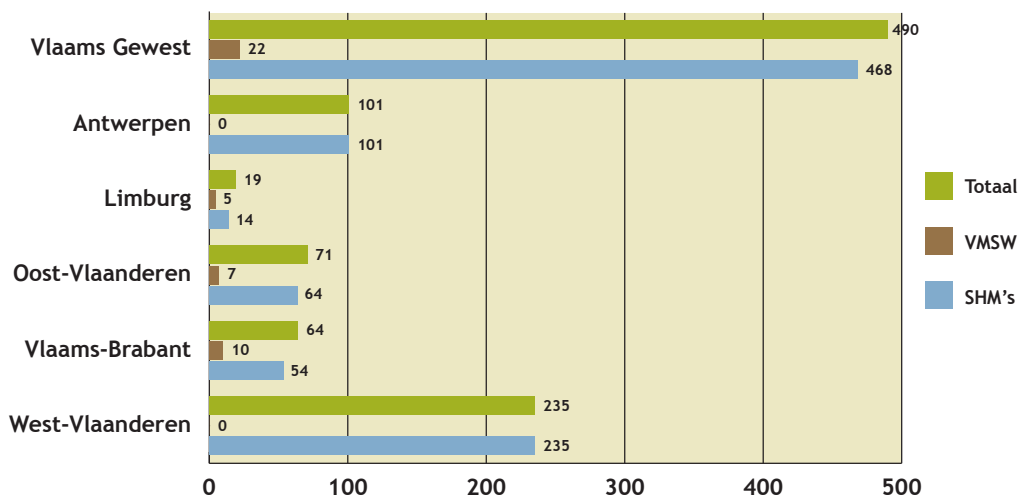
Dat heeft tot gevolg dat de cijfers ietwat vertekend zijn: men mag er immers van uit gaan dat er door private initiatiefnemers meer grondverwervingsprojecten worden gelanceerd dan blijkt uit het aantal aanmeldingen. Deze cijfers zijn echter sowieso wel de best beschikbare gegevens.

### Geografische spreiding grondverwervingen en te verwezenlijken sociaal woonaanbod

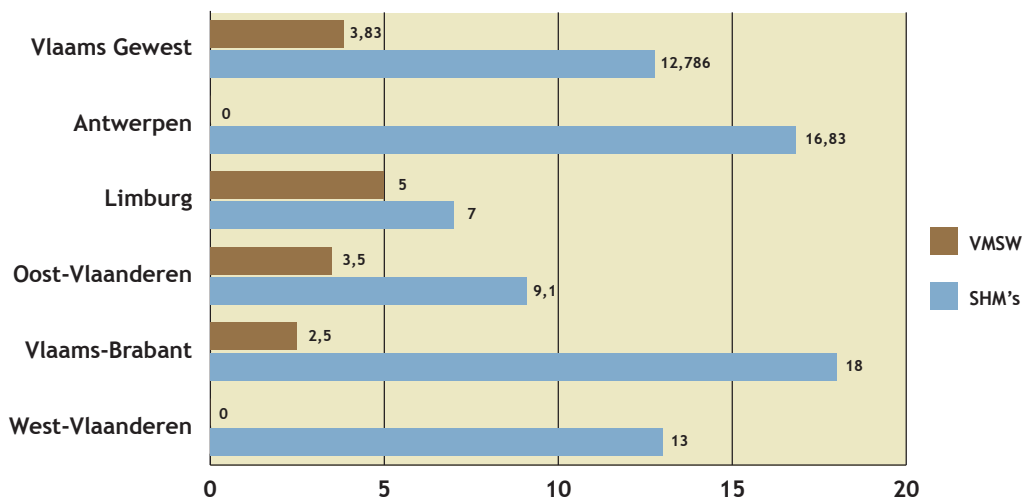
Onderstaande grafiek geeft weer hoeveel grondverwervingen er in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid door de SHM's en de VMSW zullen worden verwezenlijkt of al werden verwezenlijkt in een welbepaalde provincie.



In onderstaande grafiek is opgegeven hoeveel sociale woningen of kavels er op die gronden moeten worden gerealiseerd.



De grafiek 'gemiddelde projectomvang' geeft melding van het gemiddeld aantal sociale woonegelegenheden dat per project zal gerealiseerd worden.



Uit bovenstaande drie grafieken blijkt dat de meeste verwervingsprojecten gesitueerd zijn in West-Vlaanderen (18 op een totaal van 44) en Oost-Vlaanderen (10 op een totaal van 44). Mede daardoor is het zo dat het sociaal woonaanbod dat op de te verwerven (of al verworven) gronden in omvang het grootst is in deze provincies.

Daarenboven is het zo dat de 'kleinere' projecten vaak afgestoten worden door de SHM's, waardoor die bij de VMSW terechtkomen, die verplicht is ze te realiseren. Bijvoorbeeld in Vlaams-Brabant: hoewel de VMSW meer verwervingsprojecten heeft in deze provincie, is het door de SHM's te realiseren sociaal woonaanbod 5,4 keer groter dan dat voor de VMSW. Achterliggende reden voor dit afstoten, is wellicht de geringe rentabiliteit en hoge administratiekosten die aan zo'n projecten verbonden zijn. Hieraan heeft de VMSW al proberen tegemoet te komen, door in de mogelijkheid te voorzien dat SHM's zich voor zo'n kleine projecten kunnen inschrijven in een soort groepsaanbesteding.

## INVULLING KLEINE RESTGRONDEN

In het decreet grond- en pandenbeleid is voorzien dat de VMSW zelf grond moet aankopen als de lokale huisvestingsmaatschappijen een aanbod binnen het kader van het decreet weigeren. Daardoor wordt de VMSW geconfronteerd met kleine terreinen en dus dure sociale woonprojecten.

De raad van bestuur van de VMSW gaf toelating om een procedure te ontwikkelen om invulling te geven aan die kleinere terreinen: een soort groepsaanbesteding waar SHM's zich kunnen op inschrijven. Kleine projecten zullen na gunning op afroep kunnen worden geleverd. De projecten omvatten dan het eigen ontwerp van de inschrijver en de uitvoering van de werken. Er wordt gemikt op een introductie van systeembouw.

Een eerste voorstel van bestek werd opgesteld en einde 2011 verspreid bij sociale huisvestingsmaatschappijen en verschillende bouwactoren met de vraag opmerkingen ter verbetering te formuleren. Daarop kwamen al verschillende vrij positieve reacties binnen. Het is de bedoeling om - van zodra mogelijke terreinen gekend zijn - die ook algemeen kenbaar te maken en half 2012 effectief de procedure op te starten.

## HOUTSKELETBOUW

Houtskeletbouw is een bouwsysteem dat tot op heden weinig toegepast wordt in de sociale woningbouw. Het ontbreken van een bestekbeschrijving in de B2005 is daar mee verantwoordelijk voor. Nochtans biedt houtskeletbouw heel wat mogelijkheden om sociale woningen te realiseren die voldoen aan de huidige eisen, en dat aan een aanvaardbare kostprijs.

Daarom hebben de VMSW, TCHN (Technisch Centrum voor de Houtnijverheid) en HSOB (Vereniging van Houtskeletbouwers) in de tweede helft van 2010 de handen in elkaar geslagen voor de opmaak van een neutraal typebestek voor houtskeletbouw.

In juni 2011 heeft deze werkgroep de opmaak van het typebestek afgerond en de tekst voor feedback naar een aantal belanghebbenden gestuurd. Eind september 2011 werd het typebestek voor de eerste maal voorgesteld tijdens een opleiding voor architecten, georganiseerd door het WTCB. In november 2011 organiseerde Fedustria (koepelorganisatie van HSOB) twee studienamiddagen over houtskeletbouw, waar het typebestek door de VMSW werd voorgesteld.

De tekst van het typebestek is sinds november 2011 beschikbaar op de website van de VMSW in afwachting van invoering in de B2012, de update van de B2005 die in de loop van 2012 zal verschijnen. Al heel wat architecten hebben het typebestek gedownload. Nu is het wachten op de eerste openbare aanbestedingen met dit typebestek om een eerste evaluatie te kunnen maken.

## MIJN HUIS, MIJN JONGE ARCHITECT

Mijn Huis, Mijn Jonge Architect (MHMJA) is een jaarlijkse architectuurwedstrijd, georganiseerd door de VMSW, de Orde van Architecten, Vlaamse Raad en NAV, de Vlaamse Architectenorganisatie, in samenwerking met 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 - onder begeleiding - een sociaal huisvestingsproject te realiseren.

De wedstrijd wordt onder media-aandacht gebracht bij de proclamatie en tijdens het openhuizenweekend Mijn Huis, Mijn Architect in september. Dat evenement brengt tienduizenden kandidaat-(ver)bouwers in contact met de kwaliteiten van een architect. Met MHMJA kunnen startende architecten hun portfolio met glans inzetten.

Van bij de start van het project in 2007 tot heden waagden al meer dan 250 startende architecten hun kans.

### 2011

De vierde editie van MHMJA werd in 2011 op poten gezet in samenwerking met de SHM Lierse Maatschappij voor de Huisvesting. De sociale huisvestingsmaatschappij bood een centrumlocatie te Lier aan voor het realiseren van een 12-tal sociale wooneenheden in de 'Bogerse Velden'. De wedstrijd was een succes met 57 inzendingen.

Meer informatie over de laureaten en de winnende inzendingen van 2011 vindt u op de VMSW-website.

Foto's van de proclamatie vindt u op de VMSW-Facebookpagina.

## 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
- 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 met het inkomen. Algemeen geldt: wie minder verdient, zal ook minder rente aangerekend krijgen.

## FONDSEN IN 2011

Leningsbedragen 2011	
Gemiddelde	144.161,31
Mediaan	155.810,00
Modus	187.120,00
Minimum	5.610,00
Maximum	236.300,00
Aantal leningen 2011	1.546,00

2011 was een goed jaar wat de beschikbare fondsen betreft. Er waren quasi permanent middelen beschikbaar voor renovatie-operaties en de middelen zelf lagen een pak hoger dan in 2010, dankzij de rationele budgetverschuivingen door de Vlaamse minister van Wonen.

Voor nieuwbouw waren de middelen schaars.

## AANTAL KREDIETEN, SOORT KREDIETEN EN LENINGSBEDRAGEN

In 2011 werden er 1.546 Vlaamse Woonleningen verstrekt, met een gemiddeld leningsbedrag van 144.161 euro.

187.120 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 (beëindiging relatie).

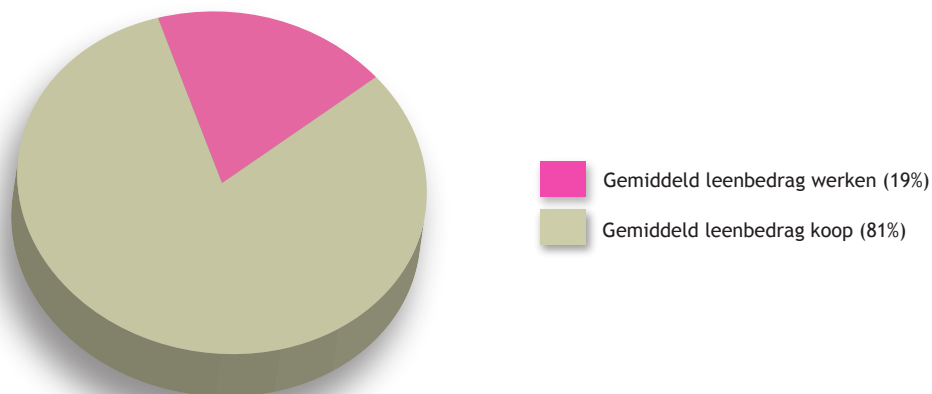
Aard activiteit	Aantal	Volume	Gemiddeld leningsbedrag
Aankoop met renovatie	1.015	156.204.651,00	153.896
Aankoop sociale koopwoning	266	44.330.188,00	166.655
Aankoop sociale koopwoning na renov./sloping	78	10.893.171,00	139.656
Nieuwbouw	38	5.083.042,00	133.764
Uitkoop woning van ex-partner	34	2.143.253,00	63.037
Nieuwbouw na sloping	3	405.000,00	135.000
Renovatie eigen woning	112	3.814.079,00	34.054
<b>Totaal</b>	<b>1.546</b>	<b>222.873.384,00</b>	

Het zwaartepunt van de leenactiviteiten ligt nog altijd op de verrichting waarbij een woning wordt aangekocht om die te renoveren, namelijk 66%. Wanneer ook de leningen voor renovatie van de eigen woning worden ingerekend, halen de leningen voor renovatieactiviteiten bijna drie vierde (73%) van het totale aantal kredieten.

Aankoop met renovatie is 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.



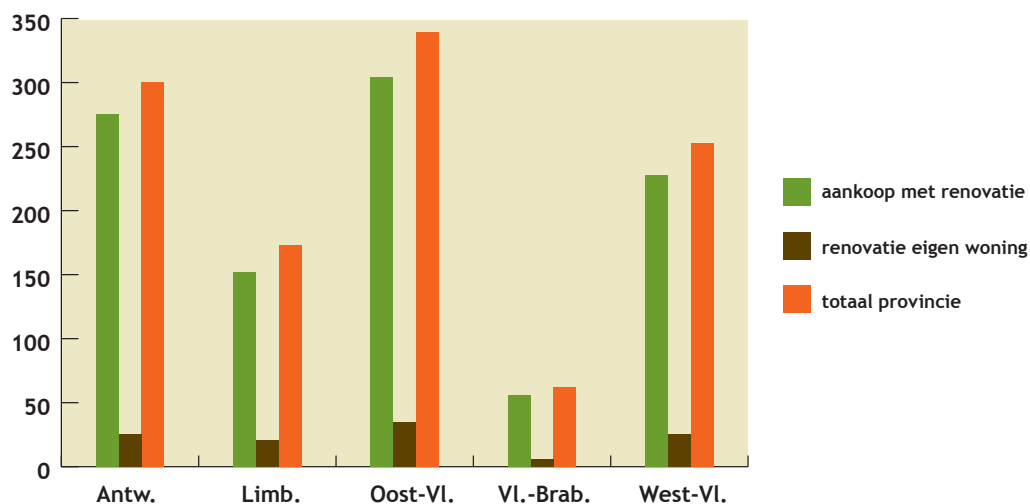
De lening voor de aankoop van een woning met renovatie bedraagt gemiddeld ca. 154.000 euro, een opsplitsing naar het bedrag leert ons dat gemiddeld 19% daarvan naar de aankoop van de woning gaat en gemiddeld 81% naar de werken.



Voor de aankoop van de woning is men ca. 7% meer (binnen de VMSW-begrenzing) gaan belenen dan in 2010, onder andere omdat het eerste volledige jaar van slechts 10.000 euro voor de noodzakelijke werken achter de rug is. Voorheen was dat 25.000 euro.

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

Provincie	Aantal	Volume	Gemiddeld leningsbedrag	% aantal	% volume
Antwerpen	382	53.714.448	140.613,74	24,71%	24,10%
Limburg	276	40.532.300	146.856,16	17,85%	18,19%
Oost-Vlaanderen	470	69.718.892	148.338,07	30,40%	31,28%
Vlaams-Brabant	95	13.349.793	140.524,14	6,14%	5,99%
West-Vlaanderen	323	45.557.951	141.046,29	20,89%	20,44%
<b>Totaal</b>	<b>1.546</b>	<b>222.873.384</b>	<b>144.161,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



In Oost-Vlaanderen werden net als vorig jaar de meeste renovatiekredieten beleend, op de voet gevolgd door Antwerpen.

## RENTEVOETEN EN DUURTIJD

Gemiddelde van oorspronkelijke rentevoet	
Aankoop met renovatie	2,23
Aankoop sociale koopwoning	3,08
Aankoop sociale koopwoning na renov./sloping	2,57
Nieuwbouw	2,79
Nieuwbouw na sloping	3,40
Overname onverdeelde helft-groepsbouw	2,72
Overname onverdeelde helft-nieuwbouw	2,83
Overname onverdeelde helft-renovatie	2,16
Renovatie eigen woning	2,35
<b>Algemeen gemiddelde</b>	<b>2,42</b>

De gemiddelde aangerekende rentevoet bedraagt 2,42%. Dat is 0,14% hoger dan in 2010.

Ook in 2011 werd de hoogste rentevoet aangerekend bij de sociale koopwoningen (die ook het hoogste gemiddelde leningsbedrag hebben), wat vermoedelijk correspondeert met het inkomen.

Gemiddelde van duur lening	
Aankoop met renovatie	321,7
Aankoop sociale koopwoning	318,9
Aankoop sociale koopwoning na renov./sloping	308,3
Nieuwbouw	312,7
Nieuwbouw na sloping	275,0
Overname onverdeelde helft-groepsbouw	267,0
Overname onverdeelde helft-nieuwbouw	320,0
Overname onverdeelde helft-renovatie	295,6
Renovatie eigen woning	251,3
<b>Eindtotaal</b>	<b>314,3</b>

De stijging van de vastgoedprijzen en bijgevolg de hogere leningsbedragen, lieten de gemiddelde duurtijd de afgelopen jaren toenemen. In 2011 is de gemiddelde duurtijd van alle activiteiten samen (gewogen naar het aantal akten) ongeveer 26 jaar. Kredieten met een 'standaardduurtijd' van 20 jaar worden geleidelijk uitzonderlijk.

## GEZINSTYPES

2011	Aantal kredieten	%
Alleenstaanden	797	51,55%
Gezinnen	749	48,45%
<b>Totaal</b>	<b>1.546</b>	<b>100%</b>

Het aantal verleende kredieten is vrij gelijk verdeeld tussen de alleenstaanden en de gezinnen.

1051 kredieten (68%) werden verstrekt aan ontleners zonder kinderen ten laste.

De gemiddelde gezinsgrootte over alle kredieten heen is net geen twee personen. Voor de gezinnen is dat bijna drie personen.

De gezinnen met kinderen (32%) hebben gemiddeld 1,72 kinderen. 51% heeft één kind.

## MENSUALITEIT EN MAANDELIJKS INKOMEN

Maandinkomen	
Gemiddelde	1972,755
Mediaan	1750,05
Bereik	3425,25
Minimum	945,88
Maximum	4371,13

Te betalen maandgeld	
Gemiddelde	625,64
Mediaan	636,78
Modus	673,53
Bereik	1.330,31
Minimum	24,19
Maximum	1.354,50

Het gemiddelde nettomaandinkomen van de ontleners bedraagt in 2011 1.972 euro. Het gemiddelde te betalen maandgeld 625 euro.

Tweede leningen, zoals leningen voor de uitkoop van een partner of aanvullende werken én kredieten voor renovatie van de eigen woning, liggen 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 op de vervaldagen
- de opvolging van de stortingen
- het versturen van betalingsherinneringen
- het melden van wanbetalers aan de risicocentrale van de Nationale Bank van België
- 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 de leningen.

Kredietopvolging	2009	2010	2011
Uitstaand kapitaal (in miljoen euro)	1.174,0	1.271,7	1.388,2
Aantal leningen in omloop	22.308	21.898	21.544
Aantal nieuwe leningen	1.347	1.464	1.546
Aantal op einde duurtijd gekomen leningen	1.252	1.136	1.151
Aantal vervroegd terugbetaalde leningen	746	721	730
Bedrag achterstand in omloop (in euro)	405.164	360.195	459.703
% achterstand in omloop/te innen vervaldagen december	4,58%	3,96%	4,86%
Bedrag totale achterstand (in euro)	1.731.725	1.605.275	1.773.839
% totale achterstand/totaal uitstaand kapitaal	0,15%	0,13%	0,13%
Toegestane schuldherschikkingen	20	33	19
Vijfjaarlijkse herzieningen van de rentevoet	2.022	2.426	2.802
Verhoging rentevoet niet-persoonlijke bewoning	17	21	30
Overige wijzigingen leningsmodaliteiten	830	790	838
Overname na echtscheiding en ontslaan ontlener	86	139	112

## EVOLUTIE PORTEFEUILLE

De portefeuille hypothecaire leningen kalft nog steeds verder af, hoewel minder snel dan enkele jaren geleden.

## EVOLUTIE ACHTERSTAND

Vergeleken met de historisch lage achterstand in 2010 steeg de achterstand in 2011 opnieuw behoorlijk. Maar in vergelijking met al de vorige jaren blijft de stijging binnen de perken.

## VIJFJAARLIJKSE RENTEHERZIENINGEN

Er is nog een duidelijke groei bij de te herziene rentevoeten, ondanks de verdere daling van het aantal leningen in de totale portefeuille.

## INBREUKEN OP DE BEWONINGSPLICHT

De inbreuken op de bewoningsplicht blijven vrij beperkt. In de loop van 2011 moest bij 30 nieuwe gevallen de rentevoet worden verhoogd. Eind 2011 waren er nog 79 leningen waarbij die verhoogde rentevoet werd toegepast.

## WIJZIGINGEN AAN HET KREDIET

Als een of meer parameters van het krediet veranderen (geleend kapitaal, rentevoet of duurtijd), dan wordt er een nieuwe aflossingstabel of subkrediet aangemaakt.

De belangrijkste oorzaak van die wijzigingen, de vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet, stijgt vanaf 2010. Die stijging zal zich ook de volgende jaren nog verder doorzetten.

Verder worden er vooral nog subkredieten aangemaakt bij gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen.

## **OVERNAME LENING DOOR EEN ONTLENER NA STOPZETTING RELATIE TUSSEN ONTLEENERS**

Het aantal overnames bleef de laatste jaren stabiel. Alleen in 2010 was er een uitschieter.

## WAARBORGEN

Een belangrijk deel van de activiteiten rond hypothecair krediet is gericht op het waarborgen van de terugbetaling van het ontleende kapitaal en de interesten. De belangrijkste en meest bekende waarborg is de hypotheek. Daarmee kan de VMSW een woning openbaar laten verkopen als de ontleners de schuld niet kunnen terugbetalen. De verkoopsopbrengst wordt dan voor de terugbetaling gebruikt.

De VMSW heeft per provincie een schatter die de woning schat voor de lening wordt toegekend. Ook controleert de schatter de vordering van de renovatiewerken, als ook voor de renovatiewerken bij de VMSW een lening wordt aangegaan.

Waarborgen	2009	2010	2011
Aantal waardeschattingen	761	918	1.205
Aantal opgestarte uitvoerende beslagen	16	20	24
Procedure uitvoerend beslag voltooid	5	6	2
Procedure uitvoerend beslag stopgezet of opgeschort	15	11	7
Aantal lopende uitvoerende beslagen op 31/12	54	61	79
Totale schuld opgezegde leningen (in euro) op 31/12	4.282.067	4.714.221	5.933.206
Aantal nieuwe collectieve schuldenregelingen	13	23	27
Aantal lopende collectieve schuldenregelingen op 31/12	36	53	76
Totale achterstand collectieve op 31/12 (in euro)	335.484	283.030	348.234
Aantal meldingen eerste wanbetaling bij NBB	246	241	304
Aantal regularisaties wanbetaling bij NBB	234	280	272
Aantal nieuwe schuldsaldoverzekeringen via VMSW	1.059	1.051	1.374
Aantal nieuwe schuldsaldoverzekeringen via derden	659	738	619
Aantal aanvragen verzekering gewaarborgd wonen	650	759	590
Aantal opheffingen van de hypotheek	1.495	1.257	1.268

## UITVOEREND BESLAG

Uitvoerende beslag is de procedure waarbij de VMSW een beleende woning gedwongen laat verkopen. In 2011 werden 24 uitvoerende beslagen opgestart, wat een lichte stijging betekent ten opzichte van 2010. De totale schuld van bijna 6 miljoen euro lijkt vrij groot, maar bevat zowel de achterstand als het volledige omloopbedrag van de leningen, dat ook opeisbaar is geworden.

Een uitvoerend beslag biedt geen absolute garantie dat de schuld volledig kan worden terugbetaald. Zo boekte de VMSW in 2011 een verlies van 16.340 euro bij één bepaald dossier, waar de verkoopsopbrengst onvoldoende was.

## COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

Collectieve schuldenregeling is een juridische constructie waarbij voor de wanbetaler een globale regeling wordt uitgewerkt voor de rechtmatige eisen van alle schuldeisers samen. Zo'n regeling betekent niet noodzakelijk dat het probleem van de ontleners alleen of vooral met hun lening bij de VMSW verband houdt.

## VERZEKERINGEN

De schuldsaldoverzekering voorziet in de uitkering van een bepaald kapitaal wanneer een ontleners overlijdt. In 2011 werden 1.993 nieuwe verzekeringscontracten aangegaan. Ongeveer 69% daarvan werd aangegaan door bemiddeling van de VMSW. Sinds 2009 treedt de VMSW op als agent van de verzekeringsmaatschappij Cardif.

De verzekering gewaarborgd wonen wordt volledig ten laste genomen door het Vlaams Gewest. Ze voorziet in een uitkering in geval van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Via de VMSW werden 590 dergelijke verzekeringen aangevraagd in 2010.

De brandverzekering wordt door de VMSW verplicht, maar wordt niet door bemiddeling van de VMSW aangeboden. De VMSW treedt wel actief op wanneer een woning niet meer verzekerd is, zodat de ontleners een nieuwe verzekering moeten afsluiten.

## **MELDINGEN CENTRALE VOOR KREDIETEN AAN PARTICULIEREN**

De VMSW levert informatie aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren, opgericht in de schoot van de Nationale Bank van België (NBB). De tabel toont aan dat het aantal meldingen van wanbetaling en het aantal meldingen van regularisatie van de wanbetaling elkaar ongeveer in evenwicht houden.

## **OPHEFFING VAN DE HYPOTHEEK**

Een laatste aspect van de waarborg is het verdwijnen ervan, nadat de lening volledig is terugbetaald.



## OPTIMALISATIE VAN HET HYPOTHECAIR BEMIDDELINGS- EN TOEKENNINGSPROCES

### HARMONISATIE

Op 4 maart 2011 besliste de Vlaamse Regering het gesubsidieerd sociaal woonkrediet verregaand te harmoniseren. Het uiteindelijke doel is één instelling voor gesubsidieerd sociaal woonkrediet. Een belangrijk onderdeel van de harmonisering is de opmaak en operationalisering van een eengemaakt leningenbesluit.

De VMSW heeft in 2011 deelgenomen aan een werkgroep, samen met delegaties van het kabinet van minister Van den Bossche, het Vlaams Woningfonds en de afdeling Woonbeleid. Bij de voorstellen van de VMSW stonden twee principes voorop: een doorgedreven klantvriendelijkheid en een sterke vereenvoudiging van de reglementering.

### LENINGENREGLEMENT VMSW

In 2011 werd het leningenreglement van de VMSW op meerdere punten gewijzigd.

Vanaf nu kunnen ook sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector de Vlaamse Woonlening aanbieden voor de aankoop van sociale koopwoningen.

Voor de afwerking van een sociale koopwoning (plaatsen van vloer en keuken door de koper) kan vanaf 2011 altijd het nodige geld worden bijgeleend.

## RESULTATEN TEVREDENHEIDSENQUÊTE SOCIALE ONTLEENERS

De VMSW organiseert jaarlijks een tevredenheidsenquête bij de nieuwe ontleners om na te gaan of ze tevreden zijn over de diensten die de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) aanbieden. Per nieuwe lening wordt een enquêteformulier meegegeven.

In 2011 werden er 785 ingevulde formulieren ontvangen van de ontleners. Dat betekent een responsgraad van 50,8%. Vorig jaar bedroeg de responsgraad 45,6%.

De tevredenheid over de bekendheid van de Vlaamse Woonlening bedraagt 72%. Dat is meteen de laagste score over de hele enquête. De verstaanbaarheid van de brochures behaalt een gemiddelde score van 77,8%.

De ontleners zijn over het algemeen heel tevreden over de dienstverlening van de SHM's en de VMSW. De SHM's behalen gemiddeld 85,8%. De gemiddelde score voor de VMSW bedraagt 84,2%.

Wat de verstrekte uitleg over de uitbetaling van de werken betreft, behalen de schatters van de VMSW 82,4%. Het VMSW-kantoor en de SHM scoren hier 79,6%. Het gemiddelde resultaat bedraagt 80,6%. Waar de snelheid van de afhandeling van het dossier in het algemeen relatief laag scoort (74,6%), merkt men wel een grote tevredenheid over de snelheid van de afhandeling van de procedure van de uitbetalingen voor renovatiewerken (ca. 90%).

## INFORMATIECAMPAGNE VLAAMSE WOONLENING

Eind januari 2011 lanceerde de VMSW voor de derde keer een informatiecampa­gne rond de Vlaamse Woonlening.

### CONCEPT EN STRATEGIE

Het concept van de campagnes in 2009 en 2010 werd grotendeels behouden o.v. het herhalings­effect en efficiëntiewinsten.

De boodschap luidde 'koop en renoveer zo voordelig als je kan', de aankoop van een woning met renovatie kreeg de hoofdrol en de lage rentevoet deed dienst als blikvanger.

Ook de strategie bleef grotendeels ongewijzigd: een brede communicatie met focus op de subdoel­groep van 25- tot 35-jarigen en het tactisch gebruik van intermediairen (ouders, vrienden, lokale woonorganisaties enz.).

### COMMUNICATIEACTIES

Dat resulteerde in televisiespots op Eén, een uitneembare folder in Humo en verschillende online advertenties.

Er werden ca. 47.000 folders en 2.500 affiches rechtstreeks verspreid naar sociale huisvestings­maatschappijen, gemeenten, OCMW's, woonwinkels, notarissen enzovoort.

Er werd ook free publicity gegenereerd door perswerking, het VMSW-tijdschrift Woonwoord, een advertentie in het personeelsblad van de Vlaamse overheid '13', sociale media enz.

In de communicatie werd voor meer informatie afgeleid naar Contactpunt Vlaamse Infolijn 1700 en de website [www.vlaamsewoonlening.be](http://www.vlaamsewoonlening.be). Op die site kan de surfer met de Wooncalculator zelf berekenen of hij in aanmerking komt en wat dat dan wel kost.

### RESULTATEN

In de algemene doelgroep 15-plus bereikte de televisiespot bijna zes op tien Vlamingen die de spot gemiddeld 2,5 keer gezien hebben. Voor de subdoelgroep 25- tot 35-jarigen was dat een nettobereik van 45,3%.

Het aantal bezoekers op [www.vlaamsewoonlening.be](http://www.vlaamsewoonlening.be) vervijfvoudigde tussen de eerste en de tweede helft van januari. Ook het aantal keer dat de Wooncalculator dienst deed verdriedubbelde in die periode. De online banners genereerden in totaal ca. 5.700 kliks. Ook het aantal vragen gesteld aan 1700 steeg van 24 in december 2010 tot 260 in februari 2011.

## 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, en een enveloppe voor de erelonen van ontwerpers en voor verwervingen en andere dringende verrichtingen. Op 31 maart 2011 keurde de Vlaamse minister van Wonen het UP voor het jaar 2011 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 wel 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, aankoop van goede woningen en woningen onder sociale last, dringende werkzaamheden aan bestaande constructies door niet te voorziene omstandigheden (na een beargumenteerde aanvraag van de initiatiefnemers), projecten Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO), meerwerken op vorige uitvoeringsprogramma's en energiebesparende werken.

Met de inwerkingtreding van het nieuwe financieringssysteem en ten gevolge daarvan, 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 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 daarvan 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 werd het beschikbaar gestelde krediet verder verminderd tot ca. 7,5 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 2011 aan de sociale huisvestingsmaatschappijen ook subsidies van het Vlaams Gewest verstrekt voor de aanleg van infrastructuur, voor sloop en voor verwervingen van gronden.

### 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 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, 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.

Vastleggingen huur -en koopsector VMSW en SHM's (exclusief subsidiedossiers)					
Aard vastlegging	2007	2008	2009	2010	2011
Vastleggingskredieten					
- Huursector (NFS1 en NFS2)	192.454.312	308.918.864	356.863.289	443.439.132	458.743.524
- Koopsector (Vlaamse Woonleningen)	158.556.019	172.224.180	170.514.366	202.528.051	239.537.804
Prefinanciering bouw sociale koopwoningen					
- Eigen middelen SHM's	31.877.107	38.790.320	27.919.802	35.135.765	22.641.080
- Marktconforme VMSW-lening (KT)	14.750.383	37.202.428	37.424.507	37.865.762	51.247.247

In 2010 werd in totaal voor ca. 46 miljoen euro aan projectsubsidies vastgelegd (Subsidies Bouw en Renovatie - SBR, Subsidies Sloop en Infrastructuur - SSI, Subsidies Verwerving - SV en Subsidies Eigendomssector - SBE).

De sociale huisvestingsmaatschappijen vulden die financiering aan met 51,6 miljoen euro eigen middelen en met marktconforme VMSW-leningen (LT) ter waarde van 40,7 miljoen euro.

Subsidies Vlaams Gewest Bouw en Renovatie (SBR)					
Aard vastlegging	2007	2008	2009	2010	2011
Bouw en/of renovatie door SHM	75.598.918,93	5.976.611,84	4.031.277,14	1.874.262,85	342.946,28
Bouw en/of renovatie door andere initiatiefnemers	4.766.708,08	4.432.164,64	5.689.041,13	3.984.538,78	7.136.214,76
<b>Totaal</b>	<b>80.365.627,01</b>	<b>10.408.776,48</b>	<b>9.720.318,27</b>	<b>5.858.801,63</b>	<b>7.479.161,04</b>

Subsidies Vlaams Gewest Sloop en infrastructuur* (SSI)					
Aard vastlegging	2007	2008	2009	2010	2011
Eigen werken infrastructuur	37.209.641	19.815.878	28.534.808	30.612.116	26.440.763
Subsidie sloop, bouwrijp maken, gemeenschapsvoorzieningen en overige infrastructuur	11.463.443	4.242.067	4.064.610	3.560.790	2.335.516
Subsidie waterleiding en openbare verlichtingen	2.647.038	2.169.991	1.791.141	3.365.645	864.761
Studiekosten eigen werken	3.094.822	2.867.916	3.200.610	3.246.516	3.060.196
Proefkosten eigen werken	212.394	247.043	268.630	169.983	290.388
Archeologie	0	0	0	466.990	1.982.361
Andere	74.524	621.083	4.700.201	133.984	90.215
<b>Totaal</b>	<b>54.701.862</b>	<b>29.963.978</b>	<b>42.560.000</b>	<b>41.556.024</b>	<b>35.064.199</b>

\* 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*

- NFS2 voor SHM's: renteloze lening van de VMSW aan een SHM (om huurwoningen te bouwen, kopen, renoveren, ...) met een aflossingsperiode over 33 jaar.
- 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*

- 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*

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

De bedragen die geïnvesteerd worden in sociale huisvesting (of de Vlaamse Woonlening), worden gefinancierd met een kapitaalsubsidie, 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 de werkelijke 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 werkelijke financieringskost.

## ***Uitdovende systemen***

### **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 SHM's en particuliere ontleners. Het verschil tussen wat de VMSW ontving en wat ze aan de banken moest, werd in halfjaarlijkse verrekeringen bijgesteld 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***

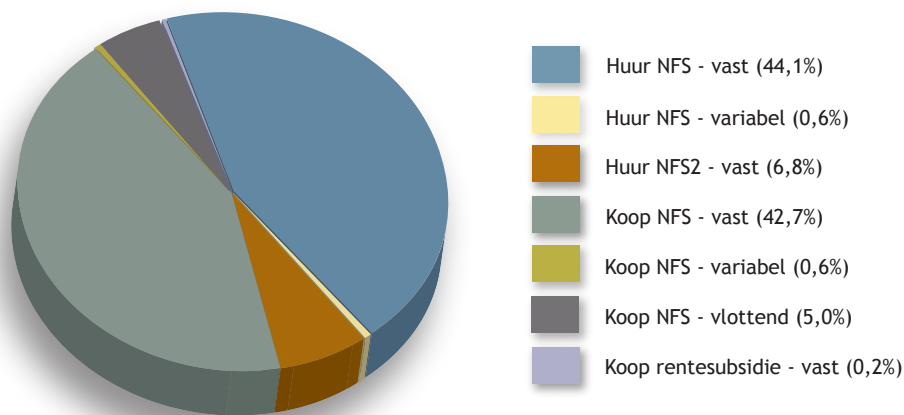
Zowel in 2010 als in 2011 kende de procedure voor opname van leningen vertraging omwille van vragen van de Inspectie van Financiën, waardoor alle opnames niet binnen een dienstjaar konden gebeuren. Uiteindelijk werd in 2011 506.963.000 euro opgenomen.

De VMSW heeft tijdens haar laatste aanbestedingsprocedures vastgesteld dat er zeer weinig interesse is van de banken voor het financieren op lange termijn: de interesse voor leningen op 20 jaar is beperkt, en op 30 jaar is er gewoon geen bod van de Belgische grootbanken gekomen.

## ***Uitstaande schuld***

Op 31/12/2011 was de uitstaande schuld 2.418.026.922,96 euro. Hieronder vind u een overzicht van de schuldportefeuille terug.

**Uitstaand kapitaal per 31 december 2011  
per soort rentevoet en per sector**



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

Beweging rekening-courant	2011
Beginsaldo	364.845.886,46
<b>INKOMSTEN</b>	
Transferten SHM	215.895.404,35
Projectsubsidies	27.947.640,13
Andere subsidies	3.400.763,04
Verkoopopbrengsten huurwoningen	24.704.427,90
Verkoopopbrengsten koopwoningen	55.145.537,80
Beheersvergoedingen en fees	3.193.264,79
Intrest rekening-courant	3.568.626,99
Diverse eenmalige inkomsten (schatting marktwaarde)	0,00
<b>Totaal</b>	<b>333.855.665,00</b>
<b>UITGAVEN</b>	
Domus Flandria	-6.931.800,09
Vergoeding op verkoop huurwoningen en kavels	-155.638,58
Vergoeding op verkopen koopwoningen	-311.382,63
Investerings met eigen middelen	-116.716.576,24
Terugbetaling op leningen	-241.653.402,67
Beheersvergoeding op patrimonium	-13.302.847,55
<b>Totaal</b>	<b>-379.071.647,76</b>
Eindsaldo	319.629.903,70
<b>Totale beweging met eigen middelen</b>	<b>45.215.982,76</b>

Op 31 december 2011 eindigde het totale saldo op de rekening-courant van de SHM's op 319,6 miljoen euro. Dat is 45,2 miljoen euro minder dan eind 2010, omdat de afname in 2011 gevoelig hoger ligt dan de afname in 2010 (12,5 miljoen).

De daling is het gevolg van:

- een opmerkelijk lager bedrag aan doorstortingen
- een hoger bedrag aan betaalde onroerende voorheffing (in 2011 werden twee aanslagjaren betaald)
- een lager bedrag aan verkoopopbrengsten uit de koopsector

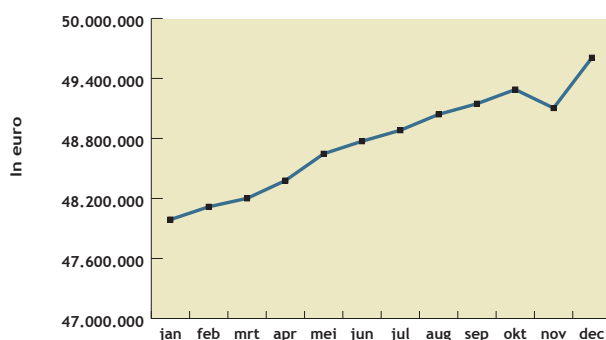
Ten slotte zijn nog volgende zaken vermeldenswaardig: er werd 7,6 miljoen minder belegd op één jaar (de totale belegging bedraagt 78,8 miljoen euro) en de interestneutrale rekening-courant eindigt op 0,99 miljoen euro na een aflossing van 0,13 miljoen euro.

## REKENING-COURANT HUURWAARBORGEN

Momenteel maken 56 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 2011 in het fonds huurwaarborgen een bedrag van 49,6 miljoen euro. Dat betekent een aangroei van 1,7 miljoen euro in 2011.

Onderstaande grafiek toont het verloop van het fonds huurwaarborgen, zonder interesten, in 2011.





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

Fonds huurwaarborgen	2009	2010	2011
Eindsaldo per 31/12	44.668.289,29	47.896.146,27	49.607.619,47
Aangroei van het fonds	+11.553.783,97	+3.227.856,98	+1.711.473,20
Aantal deelnemende maatschappijen	57	58	56
Gewaarborgde interest aan de huurders	2,76%	0,75%	0,90%
Rendement voor de deelnemende maatschappijen	0,299%	0,642%	0,601%

In 2011 verminderde het aantal deelnemende SHM's door fusies bij die maatschappijen, niet door de uitstap van een SHM.

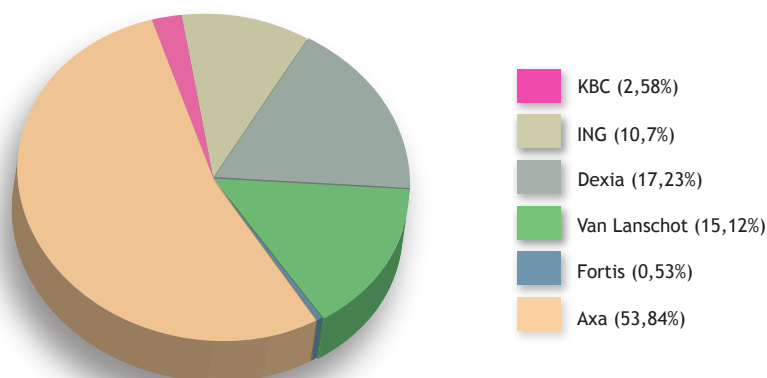
Jaarlijks wordt een vergoeding uitgekeerd onder de deelnemende vennootschappen. Voor 2011 ging het om een bedrag van 293.222,19 euro.

## BELEGGINGEN VMSW

In december 2012 stond er gemiddeld 135,93 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 2011 - gemiddeld uitstaande beleggingen: 135,93 miljoen euro



De marktwaarde van de portefeuille (langetermijnbeleggingen) bedroeg eind december 91 miljoen euro, waarvan 49,26 miljoen euro onbeschikbaar wegens in pand (3,85 miljoen euro), of deel uitmakend van het fonds ALESH (31,61 miljoen euro) of het fonds huurwaarborgen (13,79 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.

## INDIVIDUEEL OVERLEG MET SHM'S

Tijdens het voorjaar en de zomer van 2011 heeft de eerste reeks individuele overlegmomenten met de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) plaatsgevonden. Dat zal voortaan elk jaar gebeuren.

Het overleg is bedoeld om de geplande projecten van de SHM's te bespreken en de haalbaarheid ervan in kaart te brengen. De SHM is telkens vertegenwoordigd door de directeur/directrice, eventueel bijgestaan door medewerkers die bevoegd zijn voor de projectopvolging en de financieel verantwoordelijken. De VMSW is vertegenwoordigd door de sectorarchitect en de ingenieur van de SHM en door iemand van de afdeling Planning en Programmatie (P&P), die de financiële planning bespreekt. De opzet van deze vergaderingen is ook voor de VMSW een manier om afdelingsoverschrijdend te werken.

Dit overleg zorgt voor een snellere realisatie van projecten. In het verleden deed zich vaak het probleem voor dat de voorgestelde projecten niet van start gingen in het jaar waarin het begin van de bouwwerkzaamheden voorzien was. Hierdoor werden de voorziene leningen van de VMSW en de subsidies van de Vlaamse overheid in belangrijke mate pas in latere jaren opgenomen door SHM's en liep de realisatie van het programma vertraging op. De oorzaken van deze vertragingen waren velerlei en varieerden van problemen met het verkrijgen van bouwvergunningen tot ontwerpen van projecten die niet tijdig in overeenstemming waren met de geldende richtlijnen van de VMSW.

## PROGRAMMATIE

Er wordt aan de SHM's gevraagd om alle projecten op te geven die ze wilt aanbesteden in de komende twee of drie jaren, ongeacht of die al zijn opgenomen in een vroeger uitvoeringsprogramma (UP).

Vanuit het oogpunt van de cel Programmatie, die eind oktober van elk jaar het UP opmaakt voor het komende kalenderjaar, kijkt men na of de projecten aan de voorwaarden voldoen voor opname op het UP en of de timing het toelaat om bij eventuele wijzigingen nog aan de vereisten te voldoen. Overeenkomstig art. 5 van het UP-besluit kunnen alleen verrichtingen worden opgenomen in het UP (jaar X+1), als de verrichting ten laatste op 31 mei (jaar X) is aangemeld en als het voorontwerp van de bouwverrichting voor 1 september (jaar X) gunstig geadviseerd is door de sectorarchitect van de VMSW. Dat geldt ook voor totale renovatieprojecten, maar niet als het de renovatie betreft van bouwonderdelen.

Dit overleg wordt als leidraad gebruikt bij de opmaak van het UP.

## BOUWTECHNISCHE FASES

Met de sectorarchitect en de ingenieur van de VMSW wordt de bouwtechnische kant van de projecten besproken en ziet men er bijvoorbeeld op toe dat de vooropgestelde timing realistisch is.

Zo kunnen bijvoorbeeld infrastructuurwerken die voor, tijdens of na de bouwwerken plaatsvinden, een impact hebben op de vooropgestelde timing en de planning van het bouwproject zelf.

## FINANCIËLE PLANNING

De uit te voeren projecten moeten financieel haalbaar zijn. Reglementair moeten alle SHM's eventuele debetstanden op de rekening-courant weggewerkt hebben tegen eind december 2015 (art. 8 van het Commissiereglement) en moet de rekening-courant dus een positief saldo hebben.

De financiële planning wordt opgemaakt in een Excel-planningtool. Het is een momentopname van de huidige financiële toestand met een projectie naar de komende jaren, waarin o.a. de lopende en de toekomstige projecten toegevoegd worden volgens de al vastgelegde of voorziene financieringswijze. Na de nodige input wordt de impact bestudeerd op de stand van de rekening-courant en op de vrije cashflow.

Wanneer de planning aangaf dat een SHM in de nabije toekomst financiële problemen zou ondervinden, werd de opname van haar projecten op het UP 2012 opgeschort in afwachting van een plan van aanpak waarin de SHM in kwestie aantoonde dat zij de voorziene problemen vermijdt. Een plan van aanpak is een soort van herstelplan met maatregelen ter sanering van een problematische financiële situatie. Een aangepaste financiële planning waarmee het effect van de herstelmaatregelen op de financiële situatie wordt gemeten, maakt steeds deel uit van een plan van aanpak. In 2011 werd aan zeven SHM's gevraagd om zulk plan in te dienen. Rekening houdende met het feit dat het de eerste maal is dat de opmaak van dit plan wordt gevraagd, werden alle ingediende plannen gunstig geëvalueerd zodat de voorziene projecten van deze SHM's voorgesteld werden op het UP 2012. In de toekomst zal de VMSW de ingediende plannen van aanpak toetsen volgens een uniforme werkwijze.

Tijdens de overlegmomenten wordt er ook interactief gewerkt. Zo kan de VMSW adviseren om de voorziene financieringswijze van bepaalde projecten te wijzigen, om aan te tonen welke de meest voordelige is voor de SHM op langere termijn.

De vergaderingen maakten ook duidelijk dat het financieringssysteem, alsook de procedures die de wetgeving voorziet om uitvoeringsprogramm's op te stellen, niet altijd in voldoende mate bekend zijn bij de SHM's. Eén van de conclusies was dan ook dat er nood is aan kennisoverdracht vanuit de VMSW naar de SHM's.

## DOMUS FLANDRIA

Domus Flandria is een privaatrechtelijk vennootschap waarin naast de VMSW, de GIMV, het Vlaams Woningfonds en een aantal grootbanken participeren. Deze vennootschap werd begin jaren 90 opgericht om het Urgentieprogramma in de sociale woningbouw te financieren, buiten de financieringskanalen van de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) - de voorganger van de VMSW.

Sinds 2011 verzorgt de VMSW het financiële en administratieve beheer van Domus Flandria. Die bijkomende taak voor VMSW werd in 2011 ingeschreven in de Vlaamse Wooncode. Voordien was het beheer van Domus Flandria in handen van de GIMV.

De overdracht van de beheerstaken voor Domus Flandria van de GIMV naar de VMSW vindt zijn oorsprong in een doorgevoerde besparingsmaatregel door de Vlaamse overheid in 2010. De VMSW krijgt sinds 2011 wel een bijkomende vergoeding van 36.507 euro voor de overname van de administratie. Om dat beheer in de praktijk ook efficiënt te kunnen uitvoeren, werd de administratieve zetel van Domus Flandria verhuisd naar de Koloniënstraat 40 in Brussel en werd een bestuurder van de VMSW gedelegeerd bestuurder van Domus Flandria, i.p.v. iemand van de GIMV.

De activiteit van Domus Flandria is aflopend en dooft uit in 2022. Het gaat voornamelijk over het beheer van de investeringskredieten die aan de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en een aantal andere actoren (gemeenten, OCMW's en intercommunales) in het kader van het Urgentieprogramma zijn toegekend. Daarnaast fungeert Domus Flandria ook als uitbetalingsinstelling voor de subsidies die de Vlaamse overheid in het kader van Domus Flandria-projecten toekent aan particulieren, de SHM's en de gemeenten, OCMW's en intercommunales. Het betreft de tegemoetkomingen in de leningslast en huursubsidies voor de SHM's en gemeenten, OCMW's en intercommunales.

## AANPASSING FINANCIERINGSSYSTEEM SHM'S

### SAMENHANG TUSSEN FINANCIERING EN HUURINKOMSTEN

De belangrijkste inkomsten van een SHM uit de huursector zijn de huurinkomsten. De regels die gelden bij de berekening van de huurinkomsten, hebben hun gevolgen op de hoogte van de subsidies die de Vlaamse overheid toekent aan de SHM's. Deze subsidies dienen immers om de kloof te overbruggen tussen de sociaal gecorrigeerde inkomsten van een SHM (de huurder betaalt een prijs in functie van zijn inkomsten) en haar uitgaven, waarvoor zij de marktprijs betaalt.

In 2008 werd voor de huurprojecten van de SHM's een nieuw financieringssysteem ingevoerd- het zogenaamde NFS2-systeem. Dat steunde op twee pijlers:

de toekenning van renteloze leningen met een looptijd van 33 jaar (hiermee kopen, bouwen, renoveren, ... de SHM's); een exploitatiesubsidie die tussenkomt wanneer de totale huurgerelateerde inkomsten van de SHM onvoldoende zijn om de totale huurgerelateerde werkingsuitgaven te dekken. Deze exploitatiesubsidie wordt Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) genoemd. Voor de toekenning van de renteloze leningen, ontvangt de VMSW in functie van de marktrente kapitaal- en interestsubsidies. Zowel de toekenning van de renteloze leningen als van de exploitatiesubsidie worden tot op bepaalde hoogte beperkt door normeringen inzake bouwkost, werkingskosten en een aantal andere elementen.

De GSC werd ingevoerd ter compensatie van nieuwe regelgeving rond verhuring, namelijk de objectivering van de hoogte van de huurprijs in functie van een aantal duidelijke parameters. De SHM heeft hierdoor als verhuurder nog weinig marge bij de vaststelling van de huurprijs. In de berekening van de GSC wordt de effectief aangerekende huurprijs aan de inkomstenzijde opgenomen. In een andere stap van de GSC-berekening wordt dan een forfaitaire correctie ingevoerd voor de friciteleegstand (leegstand in afwachting van een nieuwe huurder) en de huurachterstal.

### AANPASSINGEN AAN HET FINANCIERINGSSYSTEEM

De voorbije jaren werd dit financieringssysteem geëvalueerd, zowel door de Vlaamse overheid als door de SHM's. Als gevolg daarvan is het kabinet van de Vlaamse minister voor Wonen in de loop van 2011 gestart met het uitwerken van voorstellen om het NFS2-financieringssysteem te verbeteren.

Deze besprekingen bevinden zich momenteel in hun eindfase. Inhoudelijk worden zowel de normeringen als de financiële voorwaarden van de gesubsidieerde leningen en de GSC herbekeken. Doel van de aanpassing is de betaalbaarheid van het systeem in de toekomst te garanderen, en een betere afstemming met de realiteit van de werking van een SHM.

### DE BIJDRAGE VAN DE SHM'S IN DE WERKING VAN DE VMSW VERANDERT OOK

Samen met het financieringssysteem werd ook de financiering van de operationele werking van de VMSW zelf herbekeken. De werking van de VMSW wordt immers niet betaald met belastinggeld van de Vlaamse overheid, maar met bijdragen van de SHM's, de zogenaamde beheersvergoeding. Die vergoeding bestond uit een bijdrage in functie van het verhuurde patrimonium en één in functie van de verkochte gronden en gebouwen.

In het verleden stond de berekening van de beheersvergoeding los van de effectieve prestaties die de VMSW voor de verschillende SHM's leverde. Vanaf 2012 verandert dat en wordt een duidelijk verband gelegd tussen de bijdrage van een SHM en de prestaties die de VMSW aan haar levert. Dat gebeurt zowel via de berekening van de vergoeding als via een zekere vorm van inspraak in de accenten die de VMSW in haar werking legt.

De beheersvergoeding maakt deel uit van de uitgaven die meetellen bij de berekening van de GSC, wat een bijkomend verband vormt tussen de activiteiten van de VMSW en de werking van de SHM's.

## ORGANISATIEBEHEERSING ALGEMEEN

Organisatiebeheersing houdt in:

- dat nagedacht wordt over de risico's die maken dat doelstellingen misschien niet gerealiseerd kunnen worden;
- dat maatregelen worden genomen om die risico's te beheersen.

Bij de VMSW wordt al geruime tijd nagedacht over de beheersing van risico's, en er zijn al heel wat maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat sociaal wonen mogelijk wordt gemaakt. Omdat alles beter kan, werd in 2011 verder gewerkt aan organisatiebeheersing.

- Het management wil het soms intuïtieve risicomanagement meer structureren. Daarom werden maandelijks belangrijke dossiers van de VMSW en de daaraan verbonden risico's besproken.
- De directie wil ook het risicobewustzijn vergroten en heeft daarom alle celhoofden gevraagd naar hun risico-inschatting van de processen. De directie bekeek systematisch die inschattingen en neemt beslissingen op basis daarvan.

## ANALYTISCHE BOEKHOUDING

In 2011 implementeerde de VMSW een analytische boekhouding. Het doel was om een beter inzicht te krijgen 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.

Sinds oktober 2011 is de analytische boekhouding operationeel en diende het vierde kwartaal van 2011 als een testperiode. Vanaf 2012 wordt er effectief gestart. Vermoedelijk zullen er nog een aantal aanpassingen volgen in de systematiek van toewijzing van personeelskosten aan bepaalde prestaties.

## AUDITS IF EN IAVA

In 2011 werden twee rapporten opgeleverd van doorlichtingen van de Vlaamse Woonlening van de VMSW.

- Het eerste rapport werd opgesteld door de Inspectie van Financiën en behandelde financiële aspecten. De VMSW kwam hierin als gezond naar voor, weliswaar met een paar aandachtspunten voor het beleidsniveau.
- Het tweede rapport werd opgesteld door de Interne Audit Vlaamse Administratie (IAVA) en behandelde de dienstverlening. Zo werden onder meer doorlooptijden onderzocht. De VMSW werd positief beoordeeld.



## REORGANISATIE BETALINGEN VMSW

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

Dat heeft er in 2011 toe geleid dat de betalingsfunctie, zowel voor rekening van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) als voor rekening van de VMSW (wanneer het gaat om de aanleg van infrastructuur), gegroepeerd werd binnen 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.

## 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 werd binnen de VMSW in 2011 aandacht besteed aan twee doelgroepen: personen van allochtone afkomst en personen met een functiebeperking.

De VMSW heeft in 2011 twee permanente functies opengesteld via het instrument 'voorbehouden betrekkingen'. Op die manier worden personen met een arbeidshandicap of chronische ziekte vrijgesteld van een vergelijkende selectie, waarbij ze tegenover kandidaten zonder handicap zouden komen te staan. Eén functie werd met succes ingevuld via deze weg.

Daarnaast werd een bevraging georganiseerd om op basis van vrijwillige registratie in kaart te brengen hoe het gesteld is met de vertegenwoordiging van beide doelgroepen binnen het personeelsbestand. Hieruit blijkt dat de acties die genomen werden om de instroom vanuit deze doelgroepen te bevorderen hun effect niet gemist hebben.

Doelgroep	2009	2010	2011	Streefcijfer Vlaamse over- heid tegen 2015
Medewerkers met arbeidshandicap of chronische ziekte	1,13%	1,48%	2,19%	3%
Medewerkers van allochtone afkomst	1,13%	1,85%	3,28%	4%

De VMSW hoopt deze positieve evolutie verder te zetten, door te blijven streven naar een open klimaat waarbij elk personeelslid met zin komt werken.

## PERSONEELSPLAN

### KRACHTLIJNEN

De raad van bestuur keurde op 28 september 2010 een nieuw personeelsplan voor de VMSW goed. Dat plan vormde het sluitstuk van de interne reorganisatie en procesoptimalisatie, en sloot tegelijk aan bij de strategische doelstelling om een aantrekkelijke werkgever te zijn.

Door een koppeling te maken met de methodiek van functieweging, konden verschillen in zwaarte van functies worden ingeschat, en verschillende loopbaanmogelijkheden worden voorzien.

Daarnaast was er ook ruimte, in uitvoering van de doelstellingen van het sectoraal akkoord van 2001, om contractuele personeelsleden een reële kans te bieden om statutair te worden.

Tegelijk werd in het plan voorzien om geleidelijk aan minder functies op niveau D in te vullen, en meerdere daarvan te upgraden naar een hoger niveau. Een aantal functies werd ook geschrapt.

### RUIME BETROKKENHEID

Al in het laatste kwartaal van 2010 werd gestart met de invulling van dit personeelsplan, maar het grootste deel van de verschillende procedures vond in 2011 plaats, en een fractie nog in 2012.

In totaal werden meer dan 70 procedures afgewerkt, wat betekent dat er voor een klein derde van het personeel een loopbaanverbetering kon worden doorgevoerd:

- 24 loopbaankansen, verspreid over alle niveaus, zowel op leidinggevend vlak als qua inhoudelijke expertise
- 20 upgrades van functies, vooral van niveau D naar C
- 28 statutaire wervingen

Voor heel wat functies waren er meerdere kandidaten, waardoor dit tot een proces uitgroeide met ruime betrokkenheid binnen de organisatie.

Ook de directieraad had een belangrijke rol, want de afdelingshoofden maakten voor alle kandidaten voor promotie een interne potentiëleinschatting. Elke kandidaat doorliep ook een gedragsgericht interview met de directieraad, waarbij afhankelijk van de procedure ook vaak een case diende te worden besproken.

## SOCIAAL VERSLAG: PERSONEEL EN VORMING

### PERSONEELSBEZETTING EN -WIJZIGINGEN

Op 31 december 2011 had de VMSW 274 personeelsleden op de loonlijst staan. De gemiddelde personeelsbeschikbaarheid bedroeg 234,88 voltijdse equivalenten. Dat grote verschil is te wijten aan het grote aantal personeelsleden dat deeltijds werkt. De VMSW stelde eind 2010 209 statutaire personeelsleden tewerk en 65 contractuele personeelsleden. Dat stemt overeen met respectievelijk gemiddeld 178,31 en 56,57 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.
274	108	166	67	74	87	46	103	18	107	46	209	65

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.
234,88	96,95	137,92	57,92	60,05	77,41	39,50	88,32	15,00	91,33	40,23	178,31	56,57

### VORMING, TRAINING, OPLEIDING (VTO)

Vanaf 2010 gelden binnen de Vlaamse overheid nieuwe indicatoren voor het vormingsbeleid. Als benchmark worden de vergelijkbare gegevens voor het gehele beleidsdomein RWO genomen.

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 2011 lager dan die in het voorbije jaar, van zowel de VMSW (54,4%) als het gehele beleidsdomein (47,5%).

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.
42%	44%	41%	55%	47%	36%	26%	62%	72%	28%	17%	43%	40%

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%	17%	22%	25%	24%	11%	20%	23%	39%	14%	17%	20%	20%

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.
12%	14%	10%	13%	12%	14%	4%	15%	22%	12%	0%	12%	11%

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.
4%	5%	4%	4%	4%	7%	0%	8%	11%	2%	0%	5%	2%

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%	8%	5%	12%	7%	3%	2%	17%	0%	0%	0%	6%	8%

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.

Alhoewel de vormingsinspanningen betrekking hadden op een kleiner aandeel van het personeelsbestand, werd wel een groter aandeel van de werktijd aan vorming besteed dan tijdens het voorbije jaar. De VTO-duur bedroeg in 2010 respectievelijk 0,52% bij de VMSW en 0,47% bij het hele beleidsdomein.

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.
0,63%	0,79%	0,51%	1,16%	0,65%	0,47%	0,23%	0,97%	0,63%	0,55%	0,08%	0,63%	0,64%

## HANDVEST BEHOORLIJK BESTUUR

De VMSW werkt met een handvest van behoorlijk bestuur. De raad van bestuur wilde dat handvest in 2011 evalueren in de overtuiging dat een code van behoorlijk bestuur voor de Vlaamse overheid zou worden goedgekeurd.

Dat is niet gebeurd. In 2012 zal het handvest wel worden aangepast. De statuten worden gewijzigd en daarom moet ook het handvest gewijzigd worden.

In 2011 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.

Handvest behoorlijk bestuur, goedgekeurd door de raad van bestuur van de VMSW op 10 november 2009.

## VERSLAG VAN HET AUDITCOMITÉ AAN DE RAAD VAN BESTUUR

### SAMENSTELLING

Het auditcomité was in 2011 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 is bestemd;

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 2011 vergaderde het auditcomité zeven keer. Tijdens alle vergaderingen waren alle leden van het auditcomité aanwezig.

Het auditcomité besprak de jaarrekening en de halfjaarlijkse afsluiting met de bevoegde dienst en met de commissaris. Er werd ook kennisgenomen van de bevindingen en aanbevelingen van de commissaris. Het auditcomité bekeek de volledige lijst van de hangende juridische geschillen.

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

De interne audit rapporteerde over de hypothecaire leningen (vijfjaarlijkse renteherziening en behandeling van de gevallen van niet-persoonlijke bewoning), de financiering van de SHM's (leningen verstrekt aan SHM's, de rekening-courant) en de facturen voor de VMSW.

Het auditcomité besprak ook het rapport van de Interne Audit van de Vlaamse Administratie over de validatieaudit organisatiebeheersing en de resultaten van de RSZ controle.

Het auditcomité nam kennis van de initiatieven die naar aanleiding van deze onderzoeken zijn gepland en wordt op de hoogte gehouden van de uitvoering ervan.

De goede werking van de interne audit wordt bewaakt door het auditcomité. Het auditcomité nam kennis van de zelfevaluatie van de interne audit aan de hand van het Internal Audit Capability Model en het daaruit voortvloeiende actieplan. De interne audit lichtte ook de wijzigingen toe aan de normen van het Institute of Internal Auditors, die van kracht werden op 1 januari 2011, en de gevolgen daarvan.

Ook de analytische boekhouding, de thesaurieplanning, de doelstellingencascade, belangrijke briefwisseling en verslagen thesauriecomité werden besproken door het auditcomité.

Luc Deconinck, lid van het auditcomité

Karin Van Mossevelde, vicevoorzitter van het auditcomité

Eddy Pannecoucke, voorzitter van het auditcomité

## AUDITS IF EN IAVA

In 2011 werden twee rapporten opgeleverd van doorlichtingen van de Vlaamse Woonlening van de VMSW.

- Het eerste rapport werd opgesteld door de Inspectie van Financiën en behandelde financiële aspecten. De VMSW kwam hierin als gezond naar voor, weliswaar met een paar aandachtspunten voor het beleidsniveau.
- Het tweede rapport werd opgesteld door de Interne Audit Vlaamse Administratie (IAVA) en behandelde de dienstverlening. Zo werden onder meer doorlooptijden onderzocht. De VMSW werd positief beoordeeld.



## KLACHTENBEHEER

In 2011 ontving de VMSW 51 klachten. Daarvan waren er slechts 15 ontvankelijk.

De ontvankelijke klachten gingen over:

- De toekenning en opvolging van bijzondere sociale leningen (Vlaamse Woonlening)
- Het driemaandelijke VMSW-tijdschrift Woonwoord
- De website [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

Klachten die niet de VMSW zelf betroffen, waren niet ontvankelijk.

10 klachten werden gegrond bevonden. Zij werden alle opgelost.

## DATA-INTEGRATIE WONINGBOUW, INFRASTRUCTUUR EN INVESTERINGSKREDIETEN

De VMSW-databanken voor de opvolging van de dossiers woningbouw en van de aanleg van infrastructuur werden in 2010 samengevoegd.

In 2011 volgde de aansluiting van die geïntegreerde toepassing voor projectopvolging met het financiële beheersysteem (SAP), wat de sluitsteen vormt voor de opvolging van de integrale cyclus van sociale woonprojecten.

Op die manier wordt vermeden dat informatie die verspreid zit over twee systemen twee keer moet worden bijgewerkt en verkleint het risico dat er in de data fouten sluipen. De gegevens van beide systemen zijn gesynchroniseerd en wijzigingen op het niveau van het project worden automatisch doorgegeven aan de financiële experts. Zodra de financiële middelen worden vastgelegd en een kredietovereenkomst wordt afgesloten met de sociale huisvestingsmaatschappij, nemen die het projectbeheer over.

Zo is een stevige fundering gelegd voor de volgende stap, die het hele proces van projectgebonden betalingen van start tot finish zal digitaliseren.

## WOONFORUM 2011

Op vrijdag 1 april 2011 organiseerde de VMSW voor de vierde maal Woonforum, de ontmoetingskans voor wie zich professioneel inzet voor sociaal wonen in Vlaanderen.

Woonforum 2011 ging door in het Metropolis Business & Communication Center in Antwerpen, waar bijna 600 deelnemers verwelkomd werden. Heel wat inschrijvingen moesten geweigerd worden omdat de maximale zaalcapaciteit werd bereikt.

### 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: Woningprijzen in Vlaanderen
- Sessie 2: Het driehoeksoverleg in Antwerpen: een voorbeeld van bewonersparticipatie
- Sessie 3: De sociale lasten in het decreet over het grond- en pandenbeleid in relatie tot het decreet over de organisatie van de ruimtelijke ordening
- Sessie 4: Woningkwaliteit en energiemaatregelen: hand in hand?

#### *Keuzeronde 2*

- Sessie 5: Praktijkervaringen bij grondverwerving in de sociale huisvesting
- Sessie 6: Lokaal woonoverleg: een noodzakelijk kwaad?
- Sessie 7: Sociaal wonen vandaag
- Sessie 8: Reputatiemanagement in de sociale huisvesting

Na afloop van de twee keuzerondes volgde voor alle aanwezigen een actualiteitsdebat over betaalbaar ontwerpen en bouwen en een slottoespraak door Vlaamse minister van Wonen Freya Van den Bossche.

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.woonforum2011.be](http://www.woonforum2011.be).

### SAMENWERKEN EN NETWERKEN

Woonforum 2011 werd georganiseerd door de VMSW, in samenwerking met het Departement RWO, het Agentschap Wonen-Vlaanderen, het Agentschap Ruimte & Erfgoed, de koepelorganisaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huur- en koopsector (VVH en VLEM), de VVSG, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen en het Steunpunt Ruimte en Wonen. De invulling van sessie 3 gebeurde door het Agentschap Ruimte & Erfgoed; sessies 4 en 6 werden uitgewerkt door het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

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.

## OVERLEGPLATFORM SOCIALE DIENSTEN

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 2011 twee keer bij elkaar.

In het voorjaar handelde het overlegplatform over kwetsbare huurders en de woonladder. Het thema werd geïllustreerd aan de hand van twee praktijkvoorbeelden. In Geel bestaat er een visie (die nog niet uitgevoerd werd) rond de opvang van kwetsbare huurders. De nadruk ligt er op begeleiding, zodat die mensen uiteindelijk hun woning niet verliezen. AZIS in Gent is al wel enkele jaren operationeel. Het project richt zich in de eerste plaats tot mensen met een psychiatrische problematiek, die zelf geen hulp gaan zoeken. AZIS leidt die mensen naar gespecialiseerde hulp en helpt ze op die manier om uit hun isolement te treden. Beide visies boden genoeg stof voor genanimeerde groepsdiscussies.

In het najaar kwam vrederechter Gutschoven van het kanton Haacht praten over de problemen en uitdagingen die een vrederechter dagelijks ondervindt wanneer hij recht moet spreken binnen de sfeer van sociale huur. De heer Gutschoven toonde zich een erg boeiende spreker en liet ook zeer veel ruimte tot interactie met de zaal.

Sinds 2011 maakt ook de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) deel uit van de stuurgroep die het overlegplatform voedt en feedback geeft. Zij helpt de VMSW voeling te houden met wat er op het terrein leeft.

## E-TENDERING

Elektronisch aanbesteden biedt een aantal voordelen om de markt transparanter en overzichtelijker te maken.

E-procurement is de naam voor het globaal elektronisch aanbesteden. Hierbij onderscheidt men:

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

Vanaf 1 januari 2012 is E-tendering verplicht binnen de diensten van de Vlaamse overheid en de Vlaamse instellingen. Dat betekent dat de indiening van kandidaatstellingen en offertes bij overheidsopdrachten van de Vlaamse overheid enkel nog digitaal kunnen verlopen via het online platform E-tendering. De Vlaamse Regering nam die beslissing op 20 mei 2011.

Voor de VMSW bestond de taak erin zowel het eigen personeel als de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in te lichten, hoewel de verplichting niet geldt voor de SHM's. Samen met Bestuurszaken werden infosessies georganiseerd voor beide doelgroepen.

Er vonden ook enkele trainingen met laptop plaats, met het oog op het elektronisch aanbesteden voor infrastructuurwerken waarvoor de VMSW als bouwheer optreedt, en voor een drietal SHM's die bereid waren om proefprojecten op te zetten.

## SCREENING ERFGOEDWAARDE

Wonen en erfgoed staan soms op gespannen voet. Archeologisch (voor-)onderzoek vertraagt geplande investeringen en erfgoed-eisen staan soms haaks op kostenefficiëntie bij ingrijpende renovaties.

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 weten met welke erfgoedeisen zij rekening moeten houden. De eerste tussenresultaten worden midden 2012 opgeleverd.

Daarnaast werd met Onroerend Erfgoed overeengekomen dat zij, voorafgaand aan de opmaak van bouwplannen, voor alle bij hen aangemelde gronden van meer dan 3.000 m<sup>2</sup> aangeven of een verkennend archeologisch vooronderzoek verplicht is. Zo kan het vertragende effect van de archeologie-eisen uit het bouwproces gelicht worden.