

JAARVERSLAG en JAARREKENING 2009

**VLAAMSE MAATSCHAPPIJ  
VOOR SOCIAAL WONEN**



Maatschappelijke zetel  
Koloniënstraat 40  
1000 Brussel  
T 02-505 45 45  
F 02-505 42 00  
[www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)



## AMBITIEUZE UITDAGINGEN

In 2009 werden enkele ingrijpende decreten en regeringsbesluiten van kracht die de basis vormen voor een ambitieuze toekomst voor de sociale huisvestingssector. De VMSW neemt daarbij de ondersteuning, begeleiding en financiering van sociale woonactoren voor haar rekening om de hoge kwaliteit en betaalbaarheid van sociale woonprojecten te blijven garanderen.

De Vlaamse Regering keurde het investeringsprogramma 2009-2013 goed. Dat houdt strategische keuzes in over onder meer de verhouding tussen sociale huur- en koopwoningen, nieuwbouw en renovatie en de spreiding van renovaties en nieuwe sociale woningen over heel Vlaanderen.

Ook het decreet over het grond- en pandenbeleid trad in werking. Tegen 2020 wordt een inhaaloperatie bewerkstelligd van het aantal sociale huurwoningen (43.000, meer dan een jaarlijkse verdubbeling van de huidige productie), sociale koopwoningen (21.000, meer dan een verdrievoudiging) en sociale kavels (1.000). Het decreet beoogt tegelijk de realisatie van het recht op sociaal wonen in alle gemeenten, met een extra inspanning in de gemeenten die momenteel ver beneden het Vlaamse gemiddelde zitten. Een andere vernieuwing is dat naast de klassieke sociale woonactoren (huisvestingsmaatschappijen, steden, gemeenten) ook private initiatiefnemers worden betrokken bij de bouw van sociale woningen. Bij deze projecten staat de VMSW in voor de kwaliteitsbewaking door drie attesten uit te reiken. De VMSW lanceerde eind 2009 een marktbevraging om de werfopvolging uit te besteden.

2009 was bovendien het eerste volledige werkjaar dat het programmatiebesluit van kracht was. Het opstellen van het uitvoeringsprogramma is een van de kerntaken van de VMSW. Elk gepland sociaal woonproject moet door de initiatiefnemer digitaal worden aangemeld. Dat is sinds september 2009 mogelijk via [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be).

Het uitvoeringsprogramma in de huursector steeg van 384,5 tot 420 miljoen euro; dat van de koopsector (voor het verstrekken van de Vlaamse Woonlening) verhoogde met 23,7 miljoen euro tot een totaal investeringsbedrag van 171,3 miljoen euro. In 2009 werd in totaal voor 64,4 miljoen euro aan projectsubsidies vastgelegd.

In 2009 werden 1.810 nieuwe sociale woningen gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen (tegenover 2.178 in 2008). Het betreft de opbouw van 1.304 sociale huurwoningen (1.688 in 2008) en 506 sociale koopwoningen (16 meer dan in 2008). Het bedrag aan uitgevoerde renovatiewerken daalde met 21 miljoen euro tot 112,7 miljoen euro. Er werden infrastructuur- en omgevingswerken aangelegd voor 1.631 woningen. In 2008 waren dat er nog 2.332. Voor de aanleg van publieke ruimte werd er vanaf 2009, net als bij de bouwprojecten, gewerkt met het geïntegreerde systeem van aanmeldingsformulieren. Op die manier wordt een zo goed mogelijke afstemming tussen de realisatie van de woningen en de infrastructuurvoorziening vereenvoudigd.

Het aantal verstrekte Vlaamse Woonleningen steeg opnieuw. In totaal werden 1.347 akten verleden. Zelfs met de verhoging van het uitvoeringsprogramma waren de kredieten al in juni opgebruikt. Ondanks de beperkte budgetten vindt de VMSW het belangrijk om iedereen die in aanmerking komt voor de Vlaamse Woonlening te informeren over de voorwaarden ervan. Daarom wordt vanaf 2009 jaarlijks een informatiecampagne gevoerd. De eerste campagne resulteerde al in een toegenomen tevredenheid over de bekendheid van de Vlaamse Woonlening bij het doelpubliek.

In mei 2009 heeft de VMSW het Vlaams Energieplatform voor Sociale Huisvesting opgericht. Hiermee werd een forum opgezet waar de actoren uit de sociale woningbouwsector hun visie kunnen delen over alle mogelijke energithema's. Dat Energieplatform kadert in het Europese project Power House Europe, dat ook in 2010 de werking van het platform zal ondersteunen.

De VMSW heeft in 2009 met 265 personeelsleden haar kernopdrachten vervuld. In dit jaarverslag vindt u daarover nog tal van cijfers, tabellen en grafieken. Ook een aantal cijfers over vorige jaren werden bijgesteld op basis van nieuw ontvangen gegevens. Meer informatie over de structuur en werking van de VMSW vindt u in de VMSW-bedrijfsbrochure 'De VMSW en sociaal wonen 2009-2010'.



Als voorzitter en gedelegeerd bestuurder van de VMSW danken wij eenieder die zich heeft ingezet voor de sector. Wij hopen met zijn allen op de ingeslagen weg te kunnen verdergaan om de ambitieuze beleidsdoelstellingen uit te voeren en voor iedereen het recht te garanderen op een aangepaste, betaalbare en kwaliteitsvolle woning, in een behoorlijke woonomgeving en met woonzekerheid.

Hubert Lyben  
Gedelegeerd bestuurder

Steven Vandeput  
Voorzitter raad van bestuur

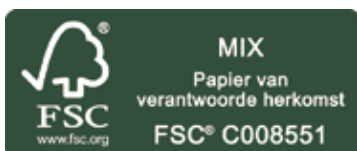
Juni 2010

## INHOUD

|  |           |
|--|-----------|
| AMBITIEUZE UITDAGINGEN                     | 3         |
| LIJST VAN AFKORTINGEN                      | 5         |
| <b>JAARVERSLAG 2009</b>                    | <b>7</b>  |
| 1 FINANCIERING VAN SOCIALE WOONPROJECTEN   | 8         |
| 2 ONROERENDE TRANSACTIES VAN DE SHM'S      | 16        |
| 3 BOUWACTIVITEITEN VAN DE SHM'S            | 19        |
| 4 WOONINFRASTRUCTUUR                       | 23        |
| 5 DE VLAAMSE WOONLENING - KREDIETVERLENING | 28        |
| 6 DE VLAAMSE WOONLENING - KREDIETOPVOLGING | 32        |
| 7 DE VLAAMSE WOONLENING - WAARBORGEN       | 35        |
| 8 FINANCIEEL BEHEER                        | 38        |
| 9 PERSONEEL EN VORMING                     | 46        |
| 10 AUDIT EN BEHOORLIJK BESTUUR             | 49        |
| DUIDING BIJ DE FOTO'S                      | 50        |
| <b>JAARREKENING 2009</b>                   | <b>51</b> |

### IN DE KIJKER

- DE ROL VAN DE VMSW IN HET KADER VAN HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID 14
- CONSTRUCTIEVE BENADERING OVERHEIDSOPDRACHTEN 18
- DE PROJECTBEGELEIDING WONINGBOUW EN RENOVATIE VAN DE VMSW 21
- NIEUWE PLANNINGSMETHODIEK EN LOKAAL WOONBELEID 27
- INFORMATIECAMPAGNE DE VLAAMSE WOONLENING 31
- VLAAMS ENERGIEPLATFORM VOOR SOCIALE HUISVESTING 34
- HUURWAARBORGEN: DE VERTALING VAN REGELGEVING IN EEN KLANTGERICHTE OPLOSSING 37
- AANPASSING VAN DE REGLEMENTERING INZAKE HET BEHEER VAN DE EIGEN MIDDELEN VAN DE SHM'S DOOR DE VMSW 45
- OVERLEGPLATFORM SOCIALE DIENSTEN 48



## LIJST VAN AFKORTINGEN

|            |  |
|------------|--|
| ALESH      | Amortisatiefonds van de Leningen voor de Sociale Huisvesting     |
| BBB        | Beter Bestuurlijk Beleid   |
| BNCTO      | Brussels Nederlandstalig Comité voor Tewerkstelling en Opleiding |
| BPA        | Bijzonder Plan van Aanleg  |
| CBO        | Constructieve Benadering Overheidsopdrachten                     |
| DIB        | Dexia Insurance Belgium  |
| EAD        | Evenredige Arbeidsdeelname en Diversiteit                        |
| EGKS       | Europese Gemeenschap voor Kolen en Staal                         |
| EM         | Eigen middelen   |
| EPB        | Energieprestatie & Binnenklimaat                                 |
| EPC        | Energieprestatiecertificaat                                      |
| EVE        | Eerste Vlaamse Effectisering                                     |
| FIS        | Financieel Informatiesysteem                                     |
| GI         | Gesubsidieerde Infrastructuur                                    |
| GIS        | Geografisch Informatiesysteem                                    |
| GSC        | Gewestelijke Sociale Correctie                                   |
| HIS        | Hypothecair Informatiesysteem                                    |
| HRM        | Human Resources Management                                       |
| IP         | Investeringsprogramma  |
| IRS        | Interest Rate Swap (interestruilovereenkomst)                    |
| KM         | Kredietmaatschappij  |
| KT         | Korte termijn  |
| KV         | Kredietverlening en verkoop                                      |
| LT         | Lange termijn  |
| MCL        | Marktconforme lening   |
| NBB        | Nationale Bank van België  |
| NFS        | Nieuw Financieringssysteem                                       |
| OK         | Ordonnanceringskrediet   |
| OLO        | Lineaire Obligatie   |
| R/C        | Rekening-courant   |
| REG        | Rationeel Energiegebruik   |
| REW        | Renovatie eigen woning   |
| RSZ        | Rijksdienst voor Sociale Zekerheid                               |
| RWO        | Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed            |
| SBE        | Subsidie Bouw Eigendomssector                                    |
| SBR        | Subsidie Bouw en Renovatie                                       |
| SHM        | Sociale huisvestingsmaatschappij                                 |
| SSI        | Subsidie Sloop en Infrastructuur                                 |
| SV         | Subsidie Verwerving  |
| UP         | Uitvoeringsprogramma   |
| VB         | Verhuur en beheer  |
| VBS        | Vennootschap voor belegging in schuldvorderingen                 |
| VCB        | Vlaamse Confederatie Bouw  |
| VHM        | Vlaamse Huisvestingsmaatschappij                                 |
| VK         | Vastleggingskrediet  |
| Vlabinvest | Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant  |
| VLORO      | Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en Huisvesting               |
| VMSW       | Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen                          |
| VVH        | Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen                |



# **JAARVERSLAG 2009**

# 1 FINANCIERING VAN SOCIALE WOONPROJECTEN

Op 27 maart 2009 verleende de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het beleidsmatig 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<sup>(1)</sup> kan toestaan, en een enveloppe voor de erelonen van ontwerpers en voor verwervingen en andere dringende verrichtingen. Op 31 maart 2009 keurde de Vlaamse minister van Wonen het UP voor het jaar 2009 goed.

## Huur

Op 1 januari 2008 ging NFS2, het nieuwe financieringssysteem voor de realisatie van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), 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). Nieuw is ook dat die leningen begrensd worden tot een bepaald plafond, de NFS2-norm. De uitgaven boven dat plafond worden door de SHM's 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 enveloppes voorzien voor de omzetting van de verwervingskost voor grond naar een NFS2-lening, aankoop van goede woningen<sup>(2)</sup>, sloopwerkzaamheden, dringende werkzaamheden aan bestaande constructies ten gevolge van niet te voorziene omstandigheden (na een beargumenteerde aanvraag van de initiatiefnemers), renovatiewerken na wijziging van bewoning, projecten Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) en meerwerken op vorige investeringsprogramma's.

Met de invoeging van het nieuwe financieringssysteem en ten gevolge daarvan, konden de SHM's geen beroep meer doen op het SBR-kanaal (Subsidie Bouw en Renovatie) om hun projecten te financieren. Enkel de initiatiefnemers die geen SHM 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 deze initiatiefnemers worden zoals vroeger op de begroting van het Vlaams Gewest vastgelegd en uitbetaald door personeelsleden van de VMSW, die daartoe deeltijds gedetacheerd zijn naar het Departement RWO. Op te merken valt wel dat de subsidiëring van de sloop voor de bouw van huurwoningen wegvalt. Enkel 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 in 2008 drastisch naar beneden werd gehaald van ca. 80 miljoen euro in 2007 tot ca. 10 miljoen euro. In 2009 bleef het ongeveer stabiel: het beschikbaar gestelde krediet werd licht gereduceerd tot 9.720.318 euro.

Nog op te merken valt dat deze uitzonderingsmaatregel voor de gemeenten, OCMW's, intercommunales en het Vlaams Woningfonds slechts een overgangsfase is, en dat men op termijn ook voor die initiatiefnemers de nieuwe procedures van NFS2 zal laten volgen.

Naast financiering in de huursector door NFS2, werden in 2009 subsidies van het Vlaams Gewest verstrekt aan de SHM's voor de aanleg van infrastructuur, voor sloop en voor verwervingen van gronden. Deze laatste twee verrichtingen kaderen nog in de vroegere reglementering, daterend van voor NFS2.

## Koop

Het investeringsbudget in de koopsector is integraal gericht op de hypothecaire activiteiten, namelijk het verstrekken van de Vlaamse Woonlening van de VMSW, hetzij aan de kopers van sociale koopwoningen die worden opgericht door de SHM's, hetzij 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 SHM of met een overbruggingskrediet (een marktconforme lening verstrekt door de VMSW).

De kopers van woningen die in het bouwprogramma<sup>(3)</sup> 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.

3. Het bouwprogramma is dat deel van het UP dat de koopprojecten van alle SHM's omvat.

1. De Vlaamse Woonlening van de VMSW is sinds 2009 de nieuwe roepnaam voor het geheel aan bijzondere sociale leningen dat de VMSW verstrekt.

2. Goede woningen zijn woningen die op de privémarkt kunnen worden aangekocht en die met eventuele beperkte investeringen vrijwel onmiddellijk in het sociaal te verhuren patrimonium kunnen opgenomen worden.



## Vastleggingen huur- en koopsector VMSW en SHM's (exclusief subsidiedossiers)

| Aard vastlegging                          | 2005        | 2006        | 2007        | 2008        | 2009        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Vastleggingskredieten                     |             |             |             |             |             |
| - Huursector (NFS1 en NFS2)               | 249.210.402 | 185.435.296 | 192.454.312 | 308.918.864 | 356.863.289 |
| - Koopsector (Vlaamse Woonleningen)       | 82.673.427  | 119.737.046 | 158.556.019 | 172.224.180 | 170.514.366 |
| Prefinanciering bouw sociale koopwoningen |             |             |             |             |             |
| - Eigen middelen SHM's                    | 42.476.659  | 26.746.258  | 31.877.107  | 38.790.320  | 27.919.802  |
| - Marktconforme VMSW-lening (KT)          | 23.707.532  | 18.395.035  | 14.750.383  | 37.202.428  | 37.424.507  |

In 2009 werd in totaal<sup>(4)</sup> voor 64,6 miljoen euro aan project-subsidies vastgelegd.

De SHM's vulden deze financiering aan met 66,2 miljoen euro eigen middelen en met marktconforme VMSW-leningen (LT) ter waarde van 80,3 miljoen euro.

## Subsidies Vlaams Gewest Bouw en Renovatie (SBR)

| Aard vastlegging  | 2005                 | 2006                 | 2007                 | 2008                 | 2009                |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Bouw en/of renovatie door SHM - ontwerp                     | 69.948.512,77        | 63.988.391,38        | 70.949.017,84        | 1.565.829,68         | 44.099,67           |
| Bouw en/of renovatie door SHM - gunning                     | 2.408.815,22         | 947.547,31           | 1.536.822,49         | 1.466.255,61         | 1.516.002,52        |
| Bouw en/of renovatie door SHM - saldo                       | 2.301.606,62         | 1.937.212,52         | 3.113.078,60         | 2.944.526,55         | 2.471.174,95        |
| Bouw en/of renovatie door andere initiatiefnemers - ontwerp | 4.756.674,22         | 10.415.222,20        | 4.072.981,42         | 3.963.324,90         | 18.189,60           |
| Bouw en/of renovatie door andere initiatiefnemers - gunning | 562.581,04           | 192.237,52           | 164.261,04           | 358.199,82           | 5.083.417,24        |
| Bouw en/of renovatie door andere initiatiefnemers - saldo   | 143.633,92           | 271.849,41           | 529.465,62           | 110.333,64           | 587.434,29          |
| Andere  | 496.394,80           | 1.476,28             | 0,00                 | 306,28               | 0,00                |
| <b>Totaal</b>   | <b>80.618.218,59</b> | <b>77.753.936,62</b> | <b>80.365.627,01</b> | <b>10.408.776,48</b> | <b>9.720.318,27</b> |

## Subsidies Vlaams Gewest Sloop en Infrastructuur<sup>(5)</sup> (SSI)

| Aard vastlegging  | 2005              | 2006              | 2007              | 2008              | 2009              |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Eigen werken infrastructuur   | 19.523.283        | 24.025.232        | 37.209.641        | 19.815.878        | 28.534.808        |
| Subsidie sloop, bouwrijp maken, gemeenschapsvoorzieningen en overige infrastructuur | 6.339.631         | 5.061.008         | 11.463.443        | 4.242.067         | 4.064.610         |
| Subsidie waterleiding en openbare verlichting                                       | 1.627.018         | 2.036.331         | 2.647.038         | 2.169.991         | 1.791.141         |
| Studiekosten Eigen werken   | 2.285.707         | 2.397.403         | 3.094.822         | 2.867.916         | 3.200.610         |
| Proefkosten Eigen werken  | 164.843           | 153.893           | 212.394           | 247.043           | 268.630           |
| Andere  | 20.374            | 32.464            | 74.524            | 621.083           | 4.700.201         |
| <b>Totaal</b>   | <b>29.960.856</b> | <b>33.706.331</b> | <b>54.701.862</b> | <b>29.963.978</b> | <b>42.560.000</b> |

4. Subsidies Bouw en Renovatie (SBR), Subsidies Sloop en Infrastructuur (SSI), Subsidies Verwerving (SV) en Subsidies Bouw Eigendomssector (SBE).

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

## 1.1 Investerings voor de realisatie van sociale huurwoningen door de SHM's

### 1.1.1 Investerings met vroegere investeringsprogramma's (tot en met 2007: NFS1-krediet) en de uitvoeringsprogramma's 2008 en 2009 (NFS2-krediet)

Het investeringsbudget in de huursector wordt gebruikt voor de realisatie van sociale huurwoningen, zowel nieuwbouw, vervangingsbouw als renovatie. Naast deze verrichtingen wordt een deel van het programma voorbehouden voor verrichtingen die aan specifieke voorwaarden voldoen, zoals aankoop goede woningen, renovatiewerken na wijziging van bewoning en CBO-projecten.

Het investeringsbedrag NFS2 voor 2009 bedroeg 420.065.000 euro, waarvan nog 71% de volgende jaren zal vastgelegd worden. Een vastlegging is immers een reservatie van gelden, die pas plaatsvindt bij de effectieve start van de realisatie van de woningen.

In totaal werden in 2009 op het programma 2009 en de programma's van de voorgaande jaren voor 356,63 miljoen euro middelen vastgelegd.

Daar waar voor sommige projecten het NFS2-plafond werd overschreden, komen de vastleggingen boven dit plafond via de eigen middelen van de SHM's of een marktconform VMSW-krediet in de volgende rubrieken tot uiting.

### 1.1.2 Investerings met marktconforme lening VMSW

De VMSW kan kredieten vrijmaken voor de aanvullende financiering van grondverwervingen en bouw- en renovatieprojecten, alsook voor infrastructuurwerken en meerwerken op lopende projecten (de aanvullende financiering voor subsidiedossiers is uitdovend).

Nieuw in het kader van het NFS2-besluit van 12 oktober 2007 en dat ter vervanging van de subsidiedossiers 'verwerving' is de financiering onder de vorm van marktconforme leningen voor de aankoop van onroerende goederen met het oog op de latere realisatie van huurwoningen. Die uitgaven worden eerst met een marktconform overbruggingskrediet gefinancierd - waarop de SHM alleen de jaarlijkse interesten verschuldigd is - voor zover de SHM niet opteert om eigen middelen te gebruiken. Die lening bij aankoop wordt omgezet in een NFS2-krediet op het ogenblik dat de NFS2-financiering wordt vastgelegd voor de bouw van de woningen op de aangekochte locatie.

In 2009 werd 68,91 miljoen euro aan investeringen in de huursector met een marktconforme lening vastgelegd.

### 1.1.3 Investerings met eigen middelen

SHM's die over voldoende eigen middelen beschikken, kunnen sommige verrichtingen volledig of aanvullend op die manier financieren. Ook de aankoop van onroerende goederen in afwachting van omzetting in NFS2-krediet verloopt via die financieringsbron indien de betrokken SHM hiervoor opteert.

In 2009 werd 54,24 miljoen euro van de eigen middelen van de SHM's voor investeringen in de huursector vastgelegd.



Nieuwbouw van 32 huurwoningen (24 app. + 8 studio's)  
aan de Lintsesteenweg in Kontich

## Overzicht van de investeringsbegroting voor woningbouwprojecten van de SHM's

| HUURSECTOR                    | Goedgekeurde vastleggingen 2009 | Budget             | Saldo              | Jaarbudget oorspronkelijk programma | % saldo t.o.v. oorspronkelijk jaarbudget |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|--|
| 1.1.1 Investeringsprogramma's |                                 |                    |                    |                                     |  |
| Vastleggingen op IP 2004      | 95.191                          | 8.004.621          | 7.909.430          | 226.969.294                         | 3,48%                                    |
| Vastleggingen op IP 2005      | 5.498                           | 5.039.137          | 5.033.639          | 230.373.834                         | 2,18%                                    |
| Vastleggingen op IP 2006      | 13.936.329                      | 36.188.142         | 22.251.813         | 234.059.815                         | 9,51%                                    |
| Vastleggingen op IP 2007      | 18.534.254                      | 46.473.063         | 27.938.808         | 238.272.892                         | 11,73%                                   |
| Vastleggingen op NFS2 - 2008  | 202.027.617                     | 253.591.126        | 51.563.509         | 384.476.933                         | 13,41%                                   |
| Vastleggingen op NFS2 - 2009  | 122.264.399                     | 420.065.000        | 297.800.601        | 420.065.000                         | 70,89%                                   |
| <b>Totaal</b>                 | <b>356.863.288</b>              | <b>769.361.089</b> | <b>412.497.800</b> | <b>1.734.217.768</b>                |  |

| HUURSECTOR   | Goedgekeurde vastleggingen 2009 |
|--|---------------------------------|
| 1.1.2 Investeringsprogramma's met marktconforme lening VMSW                                      |                                 |
| Aanvullende financiering SBR (bancaire financiering)   | 27.512.177                      |
| Aanvullende financiering verwervingen onroerende goederen (bancaire financiering)                | 289.621                         |
| Aanvullende financiering BOVEN het plafond NFS2 - PROJECTEN (bancaire financiering)              | 2.305.657                       |
| Aanvullende financiering BOVEN het plafond NFS2 - VERWERVINGEN (bancaire financiering)           | 332.336                         |
| Overbruggingskrediet voor financiering verwervingen (latere omzetting in NFS2)                   | 35.485.657                      |
| Verwervingen onroerende goederen (niet bancaire)   | 2.242.449                       |
| Infrastructuur en omgeving, afwerkingen werven   | 743.869                         |
| Renovatie eigen patrimonium zonder subsidie  | 0                               |
| Meerwerken op lopende projecten  | 0                               |
| <b>Totaal</b>  | <b>68.911.766</b>               |
| 1.1.3 Investeringsprogramma's met eigen middelen   |                                 |
| Aanvullende financiering subsidie bouw en renovatie  | 12.479.231                      |
| Aanvullende financiering verwervingen onroerende goederen (bancaire financiering)                | 11.539                          |
| Verwervingen onroerende goederen (+ terugkopen - voorkeepsrecht)                                 | 7.586.351                       |
| Financiering BOVEN het plafond NFS2 - PROJECTEN  | 3.224.019                       |
| Financiering BINNEN het plafond NFS2 - PROJECTEN   | 323.043                         |
| Financiering BOVEN het plafond NFS2 - VERWERVINGEN   | 218.523                         |
| Financiering BINNEN het plafond NFS2 - VERWERVINGEN  | 0                               |
| Voorfinanciering verwervingen (latere omzetting in NFS2)   | 18.663.580                      |
| Infrastructuur- en omgevingswerken en diverse kleinere investeringen                             | 3.552.175                       |
| Renovatie eigen patrimonium  | 3.747.121                       |
| Meerwerken op lopende projecten - niet geprogrammeerd op NFS2                                    | 0                               |
| Meerwerken op lopende projecten - BOVEN - niet geprogrammeerd op NFS2                            | 0                               |
| Meerwerken op lopende projecten - BINNEN - niet geprogrammeerd op NFS2                           | 0                               |
| Verwervingen niet i.f.v. sociale huurwoningen (niet-residentiële ruimten: kantoren, winkels,...) | 1.518.422                       |
| Andere investeringen zoals kantoorgebouwen en winkels  | 2.912.565                       |
| <b>Totaal</b>  | <b>54.236.569</b>               |

## 1.2 Investerings in de koopsector

### 1.2.1 Investerings met het investeringsprogramma - De Vlaamse Woonlening van de VMSW

Het investeringsprogramma in de koopsector is volledig gericht op het hypothecair krediet, hetzij aan kopers van sociale koopwoningen die door de SHM's worden gebouwd, hetzij aan particulieren voor nieuwbouw of aankoop en sanering van een woning via de private woningmarkt.

Het budget voor de Vlaamse Woonlening van de VMSW bedroeg in 2009 171,32 miljoen euro, hetgeen 23,73 miljoen euro meer betekent dan in 2008. Op het programma 2009 werd voor 135,35 miljoen euro vastgelegd (dat gebeurt op het moment van het versturen van het schriftelijke aanbod), dat is 79% van het investeringsbudget.

Samen met de vastleggingen op vorige investeringsprogramma's werd in 2009 voor 170,51 miljoen euro Vlaamse Woonlening vastgelegd, 1,71 miljoen euro minder dan in 2008. Voor de financiering van de aankoop van sociale koopwoningen werd 61,98 miljoen euro vastgelegd; voor de financiering van nieuwbouw en aankoop en sanering van een woning via de private woningmarkt 108,53 miljoen euro.



Nieuwbouw van 7 koopwoningen in de Beselarestreet in Dadizele

### 1.2.2 Prefinanciering bouwprogramma

De bouw van de sociale koopwoningen die door de SHM's worden opgericht, wordt voorgefinancierd met de eigen middelen van de SHM of met een kortlopende marktconforme lening van de VMSW.

De kopers van de woningen die binnen het bouwprogramma worden gerealiseerd, komen in aanmerking voor een Vlaamse Woonlening van de VMSW.

Op de bouwprogramma's van 2009 en vorige jaren werd in 2009 voor 65,34 miljoen euro vastgelegd.

### 1.2.3 Investerings met marktconforme lening VMSW

SHM's die over onvoldoende eigen middelen beschikken, kunnen verwervingen (het aanvullende niet-gesubsidieerde gedeelte of de integrale verwerving), allerlei kleinere investeringen in omgevingswerken en meerwerken op lopende projecten financieren via marktconforme leningen.

Sinds 2005 werd de deelrubriek 'nieuwbouw buiten het bouwprogramma'<sup>(6)</sup> toegevoegd. Het voorzien van een overbruggingskrediet geeft de SHM's de mogelijkheid om op korte termijn een krediet af te sluiten aan gunstigere voorwaarden en met minder administratieve randvoorwaarden dan op de privémarkt. De kopers komen echter niet in aanmerking voor een Vlaamse Woonlening van de VMSW.

In 2009 werden voor 11,36 miljoen euro marktconforme leningen ten behoeve van de koopsector afgesloten.

### 1.2.4 Investerings met eigen middelen

SHM's die over voldoende eigen middelen beschikken, kunnen sommige projecten volledig of aanvullend op die manier financieren.

In 2009 werd 16,36 miljoen euro van de eigen middelen van de SHM's voor investeringen in de koopsector gereserveerd.

6. Tot de programmatie van 2008 werden op het bouwprogramma bij voorrang de projecten opgenomen van de SHM's uit de koopsector (koop-SHM's en gemengde SHM's). De koopprojecten uit de huursector werden enkel opgenomen wanneer er voldoende budgettaire ruimte was. Sinds 2009 worden alle koopprojecten van de SHM's, ongeacht hun hoofdactiviteit, opgenomen op het bouwprogramma, waardoor de kandidaat-kopers in aanmerking komen voor de Vlaamse Woonlening. Het zijn wel nog de SHM's uit de koopsector (en gemengde) die de administratieve afhandeling van de lening voor hun rekening nemen.

## Overzicht van de investeringsbegroting voor woningbouwprojecten van de SHM's

| EIGENDOMSSECTOR                               | Goedgekeurde vastleggingen 2009 | Budget             | Saldo             | Jaarbudget oorspronkelijk programma | % saldo t.o.v. oorspronkelijk jaarbudget |
|---|---------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------|--|
| 1.2.1 Investerings met investerings-programma |                                 |                    |                   |                                     |  |
| Vastleggingen op IP 2008                      | 35.167.915                      | 37.038.706         | 1.870.791         | 147.587.432                         | 1,27%                                    |
| Vastleggingen op IP 2009                      | 135.346.451                     | 171.323.000        | 35.976.549        | 171.323.000                         | 21,00%                                   |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>170.514.366</b>              | <b>208.361.706</b> | <b>37.847.340</b> | <b>318.910.432</b>                  |  |

| EIGENDOMSSECTOR   | Goedgekeurde vastleggingen 2009 |
|---|---------------------------------|
| 1.2.2 Prefinanciering bouwprogramma   |                                 |
| Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2004   | 167.716                         |
| Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2004                         | 0                               |
| Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2006   | 1.481.295                       |
| Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2006                         | 1.177.243                       |
| Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2007   | 3.326.027                       |
| Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2007                         | 5.245.095                       |
| Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2008   | 6.715.157                       |
| Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2008                         | 18.254.605                      |
| Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2009   | 16.229.606                      |
| Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2009                         | 12.747.565                      |
| <b>Totaal</b>   | <b>65.344.309</b>               |
|   | <b>aandeel EM 27.919.801</b>    |
|   | <b>aandeel MCL 37.424.508</b>   |
| 1.2.3 Investerings met marktconforme lening VMSW  |                                 |
| Nieuwbouw buiten het bouwprogramma  | 1.325.937                       |
| Verwervingen onroerende goederen  | 9.516.812                       |
| Infrastructuur en omgevingswerken   | 514.503                         |
| Meerwerken op lopende projecten   | 0                               |
| <b>Totaal</b>   | <b>11.357.252</b>               |
| 1.2.4 Investerings met eigen middelen   |                                 |
| Nieuwbouw buiten het bouwprogramma  | 1.829.708                       |
| Verwervingen onroerende goederen  | 12.447.519                      |
| Infrastructuur en omgevingswerken, andere kleinere investeringen (niet-gesubsidieerd)         | 2.081.527                       |
| Meerwerken op lopende projecten   | 0                               |
| Verwervingen niet i.f.v. sociale woningen (niet-residentiële ruimten: kantoren, winkels, ...) | 0                               |
| Andere investeringen (niet-residentiële ruimten: kantoorgebouwen, winkels, ...)               | 0                               |
| <b>Totaal</b>   | <b>16.358.754</b>               |

## DE ROL VAN DE VMSW IN HET KADER VAN HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID

Op 27 maart 2009 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Het decreet trad, met uitzondering van een aantal specifieke bepalingen, in werking op 1 september 2009.

In wat volgt wordt een overzicht gegeven van de in 2009 gerealiseerde en opgestarte initiatieven. De rol van de VMSW is de kwaliteitsbewaking van de privé te ontwikkelen projecten 'woningbouw' ter invulling van de sociale lasten 'in natura'. Die kwaliteitsbewaking gebeurt via de attestering in drie deelattesten.

De bepalingen met betrekking tot de uitvoering van sociale lasten in natura hebben uitwerking sinds 31 december 2009.

Bij de communicatie over het decreet werd bijzondere aandacht besteed aan de lokale besturen als doelgroep. In functie van hun behoeften werden, naast algemeen ondersteunende initiatieven, ook specifieke acties ondernomen. Ook bij de implementatie van het decreet waren de lokale besturen een belangrijke, maar zeker niet de enige doelgroep.

In het voorjaar van 2009, tijdens de behandeling van het ontwerpdecreet in het Vlaams Parlement, werden infosessies georganiseerd door het Departement RWO voor de ambtenaren van het beleidsdomein (centraal) en voor de lokale besturen (provinciaal).

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW hebben via presentaties op verscheidene fora (o.m. Woonforum) eveneens

informatie over het decreet verstrekt voor diverse doelgroepen (sociale woonactoren, VLORO, VCB en Bouwunie).

Vanuit haar structurele opdracht tot ondersteuning van de verschillende sociale woonactoren bij de realisatie van sociale woonprojecten en bij het beheer van hun woningpatrimonium, organiseert de VMSW regelmatig overleg met hen. Sinds het van kracht worden van het decreet kan ook een private actor een sociale woonactor zijn. Daarom organiseert de VMSW nu ook overleg met de vastgoedsector, de Vlaamse Confederatie Bouw en de Bouwunie, waarbij ook het Agentschap Wonen-Vlaanderen wordt betrokken. De VMSW ontwikkelde (als evoluerend werkinstrument) een draaiboek met o.a. eerste ontwerpen van de te verlenen deelattesten om zo ook, in samenspraak met de in de sector 'nieuwe' privéactoren, ook mogelijke pijn- en knelpunten te kunnen aanduiden en waar mogelijk te remediëren. Ook het Agentschap Wonen-Vlaanderen werd, omwille van zijn rol in het lokaal woonoverleg, betrokken bij de gesprekken met de privé-initiatiefnemers.

Voortvloeiend uit die gesprekken werd op 15 oktober 2009 de door het Agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW opgestelde toelichtingsnota 'Lokaal woonbeleid op een nieuw spoor' naar alle lokale besturen, sociale woonactoren en de private sector verstuurd. Hiermee wilden de beide agent-schappen op een toegankelijke manier - en steeds vanuit het lokale perspectief - verduidelijken hoe de planning en realisatie van sociale woonprojecten soepel kunnen worden ingepast in een vernieuwd lokaal woonbeleid.



*Nieuwbouw van 13 huurwoningen met omgevingsaanleg in de Vissenstraat in Eindhoven*



*Nieuwbouw van 12 huurwoningen in wijk 'Ruyter - Podtsmeulen' (fase 2) in Waasmunster*

Van zodra de decreten en uitvoeringsbesluiten door de Vlaamse Regering intussen werden bekrachtigd of goedgekeurd, werden zij via de website [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) ter beschikking gesteld. Ook de ontwerpbesluiten werden, in afwachting van de definitieve goedkeuring, via deze weg gepubliceerd.

Gelet op de samenhang tussen de regelgeving en de nood aan een integrerende toegang tot de webcommunicatie van de verschillende entiteiten van het beleidsdomein, heeft het Departement RWO in samenwerking met de agentschappen beslist om een portaalwebsite [www.rwo.be](http://www.rwo.be) op te starten. De portaalwebsite werd op 1 augustus 2009 gelanceerd, met het doel om op termijn een centrale toegang naar alle informatie over het beleidsdomein RWO te bieden.

In augustus 2009 was het decreet beschikbaar in gedrukte vorm.

Vanaf 1 september 2009 konden privé-initiatiefnemers zich, zoals voorzien via het decreet, aanmelden bij de VMSW. Dat gebeurt digitaal via een daartoe voorziene knop op de startpagina van [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be). Wegens het ontbreken van uitvoeringsbesluiten werd voorzien in de mogelijkheid tot het aanvragen van niet-officiële 'voorattesten' om conformiteit met de vooropgestelde kwaliteitseisen van de VMSW (uitgegeven in de publicatie C 2008) te toetsen. Hier werd niet op ingegaan, vermoedelijk vanwege de nog heersende onduidelijkheid.

In 2009 werden vandaar noch 'voorattesten', noch deelattesten uitgereikt.

Op 8 december 2009 verstuurde de VMSW via het beveiligde extranet Woonnet aan de sociale huisvestingssector de telex

'Kennisgeving handelingen in het kader van het grond- en pandenbeleid'. Met die telex wilde de VMSW kenbaar maken hoe zij haar nieuwe opdracht als attesterend orgaan in het kader van de uitvoering in natura van sociale lasten zou invullen.

Verdere communicatie over en de implementatie van het decreet grond- en pandenbeleid zullen zich niet meer prioritair toespitsen op de lokale besturen, maar ook op de andere betrokken doelgroepen, waaronder niet in het minst de bouwpromotoren en ontwikkelaars. In functie van hun behoeften zullen, naast algemeen ondersteunende initiatieven, ook specifieke acties ondernomen worden.

De uitvoering van sociale lasten en lasten bescheiden woonaanbod zal worden onderworpen aan een monitoring door het Departement RWO, aangestuurd via richtsnoeren en aanwijzingen die in de loop van 2010 zullen worden opgenomen in een besluit van de Vlaamse Regering. In dat opzicht zullen er duidelijke afspraken gemaakt worden met het Agentschap Ruimte en Erfgoed, voor de opvolging van vergunningen waaraan een (sociale) last verbonden is, en met de VMSW, waaraan alle geplande sociale woonprojecten, inclusief die van private bouwheren en verkavelaars, moeten worden aangemeld met het oog op opname ervan in het jaarlijkse uitvoeringsprogramma.

In 2009 zijn de grondreserves van de SHM's verder gedaald ten opzichte van de voorgaande jaren.

De verdeling van die grondreserves onder de SHM's blijkt niet gelijkmatig te zijn. Sommige SHM's hebben een grondreserve die voldoende is voor hun realisaties van de komende 20 jaar, terwijl andere SHM's over geen enkele bruikbare grondreserve beschikken.

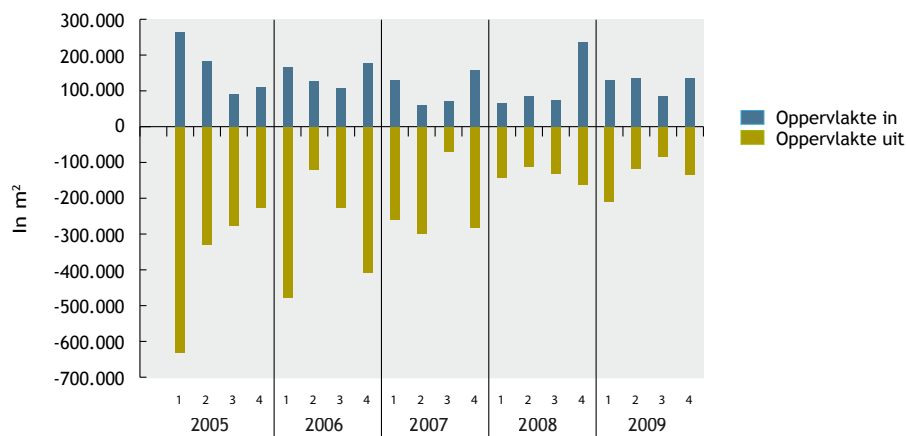
De grondreserves blijken ook ongelijk verdeeld te zijn over de Vlaamse provincies. Zo zijn de ontwikkelbare grondreserves in de provincie Vlaams-Brabant sterk ondermaats in vergelijking met de andere Vlaamse provincies. De provincie West-Vlaanderen beschikt daarentegen over een zeer degelijke en uitgebouwde grondreserve. Dat heeft te maken met het feit dat veel woonuitbreidingsgebieden via een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) mogen worden ontwikkeld.

Onderstaande grafieken geven de stand van zaken per kwartaal weer van de verwervingen en verwijderingen van gronden door de SHM's in het Vlaams Gewest. Ze geven een indicatie van de inspanningen van de SHM's om gronden te verwerven

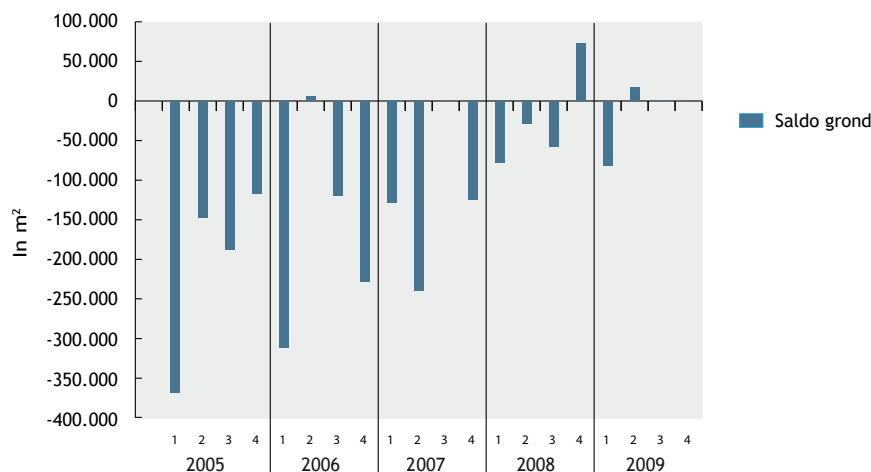
en/of te gebruiken. De eerste grafiek geeft een overzicht van de verworven oppervlakte (groene kleur) en de verwijderde of gebruikte oppervlakte (blauwe kleur) per kwartaal. De tweede grafiek geeft de som weer van de verworven oppervlakte min de verwijderde of gebruikte oppervlakte per kwartaal<sup>(7)</sup>. De grafieken geven enkel een overzicht van de grondoppervlakte die tijdens het betrokken kwartaal verworven en verwijderd werd en laten de nog beschikbare historische grondreserves buiten beschouwing.

7. De oppervlakte van een grond wordt pas meegerekend of afgetrokken van het onroerend patrimonium van een SHM wanneer de VMSW een kopie van de akte van de verwerving of overdracht van de SHM ontvangt. In geval van de bebouwing van een grond wordt de oppervlakte afgetrokken van het onroerend patrimonium van de SHM wanneer een project aanbestedingsklaar is en een inplantingsplan van het project overgemaakt wordt aan het GIS.

### Onroerende transacties per kwartaal: gronden verworven vs. gronden verwijderd en in gebruik



### Onroerende transacties per kwartaal: saldo gronden verworven vs. gronden verwijderd en in gebruik







*Nieuwbouw van 12 huurwoningen in de  
Klonkaartstraat in Tessenderlo*

## Verwervingen

Dat zijn bijna alle verrichtingen die het onroerend patrimonium van een SHM verhogen. Het gaat meer bepaald om:

- de aankoop van bebouwde en onbebouwde eigendommen met het oog op sloop en nieuwbouw en/of renovatie;
- de aankoop van strategische gronden;
- grondinbreng via schenking;
- het bekomen 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 reeds in gebruik is.

## Verwijderingen

Dat zijn alle verrichtingen waardoor onroerende goederen het vermogen van de SHM verlaten omdat ze verkocht zijn of overgedragen naar het openbaar domein, alsook 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.

## CONSTRUCTIEVE BENADERING OVERHEIDS-OPDRACHTEN

Constructieve Benadering Overheidsopdrachten, kortweg CBO, is een model voor publiek-private samenwerking binnen de sociale huisvestingssector. Het betreft een marktbevraging met integratie van grondaanbod, projectontwerp en realisatie. Het is dus als het ware een vorm van 'sleutel-op-de-deur' waarbij het VMSW-verwijsbestek ABC zorgt voor de kwaliteitsgarantie van de sociale huisvesting. Met de jaarlijks georganiseerde CBO wenst de VMSW een zo breed mogelijk beroep op de mededinging te garanderen via een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking.

De procedure bestaat uit drie fasen: (1) een algemene oproep tot kandidatuurstelling door de VMSW voor deelname aan een project grond-concept-bouw, (2) een uitgetekend voorontwerp met materiaalbeschrijvingen, de grondprijs en de bouwprijs per vierkante meter en (3) een onderhandelingsprocedure over de kostprijs en de opmaak en aanvaarding van het uitvoeringsdossier. Deze derde fase wordt afgesloten met de verkoop van de grond aan de SHM en de gunning van de werken.

In november 2008 werd voor de vijfde maal een CBO-procedure opgestart. Het betrof opnieuw één globale procedure voor heel Vlaanderen, waarvoor een budget ten belope van 25 miljoen euro werd voorbehouden. 48 SHM's bevestigden te willen deelnemen, met opgave van de (deel)gemeenten in hun werkgebied waar zij CBO mogelijk achten, alsook van de lokale woonbehoeften met opgave van de woningtypologie.

### Fase 1

In februari 2009 werden 40 sitevoorstellen ingediend door 19 kandidaten. Niet alle kandidaturen bleken aanvaardbaar. Twaalf inschrijvers voor 25 projecten beantwoordden in deze fase aan de eisen van het bestek voor fase 1 en werden, na ontvangst van de SHM-bijsturingen, uitgenodigd om een voorontwerp in te dienen tegen uiterlijk 21 augustus 2009. Twaalf projecten werden niet aanvaard omwille van het niet of laattijdig overmaken van de gevraagde inschrijvingsdocumenten in de eerste fase. Drie projecten werden niet aanvaard omdat ze niet waren gelegen in het werkgebied van de SHM uit de huursector die deelnam aan de CBO-procedure 2008. Er konden bijgevolg geen huurwoningen gerealiseerd worden, enkel koopwoningen.

### Fase 2

Op 21 augustus 2009 werden 18 projecten door 10 inschrijvers ingediend voor de tweede fase van de onderhandelingsprocedure. Bij de beoordeling golden 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.

Zeven projecten werden niet geselecteerd voor rechtstreekse toetreding tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure op basis van de prijs, drie projecten werden niet geselecteerd op basis van de architecturale en stedenbouwkundige waarde enerzijds en de technische kwaliteit anderzijds.

De beoordeling van de elementen voor de architecturale en stedenbouwkundige waarde én de technische kwaliteit gebeurde door een Gemengde Technische Commissie, samengesteld uit vertegenwoordigers van het Departement RWO afdeling Woonbeleid, de Orde van Architecten en de VMSW (afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur en afdeling Projecten). De beoordeling van de overeenstemming met de sitecriteria gebeurde op basis van de ingediende offertes. De uitvoeringstermijn ten slotte werd beoordeeld op basis van uitvoeringscurves die terug te vinden zijn in de A2001 en die rekening houden met de soort en het aantal woningen.

De raad van bestuur van de VMSW besliste op 8 december 2009 akkoord te gaan met de voorgestelde rangschikking in fase 2 van de ingediende offertes, alsook met het voorstel om de vijf gerangschikte projecten toe te laten tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure en drie offertes door te verwijzen naar de herkansing van fase 2.

### 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 COSIMCO: project te Meulebeke, De Kerkemeersen - deel 2: 24 appartementen + 11 woningen voor 1.454.942,73 euro (grond) + 4.597.000 euro (opbouw);
- NV COSIMCO: project te Zwijndrecht (Burcht), binnengebied Idsteinlaan - Elfgemeetwegel - Verbindingsstraat: 39 appartementen voor 570.405,30 euro (grond) + 4.794.000 euro (opbouw);
- NV DURABRIK BOUWBEDRIJVEN: project te Merelbeke, Leonce Volckaertdreef: 16 appartementen voor 378.000 euro (grond) + 2.275.000 euro (opbouw);
- NV KOLMONT WOONPROJECTEN: project te Houthalen-Helchteren, Het Huys deel 2: 2 huurwoningen voor 76.000 euro (grond) + 276.000 euro (opbouw);
- NV DURABRIK BOUWBEDRIJVEN: project te Varsenare, Oude Dorpsweg: 10 appartementen voor 310.000 euro (grond) + 1.500.000 euro (opbouw).

In de derde fase onderhandelt de SHM mogelijk verder met de aangeduide inschrijver omtrent 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 die de rangschikking in fase 2 opmaakte. De inschrijver wordt hierbij door de SHM verzocht 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 werd bekomen, kan de grond aangekocht worden en zal daarna aan de gekozen inschrijvers gegund worden.

De effectieve gunning en de start van de verschillende bouwwerken met betrekking tot de CBO-projecten 2008 is theoretisch mogelijk vanaf september 2010.

Om hun sociale opdracht te realiseren, moeten de SHM's over voldoende sociale woningen beschikken. Met het oog hierop bouwen, verbouwen of renoveren zij huizen en appartementen om te verhuren of te verkopen.

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

Nadat het UP is goedgekeurd, laat de initiatiefnemer een voorlopig bouwplan ontwerpen door een architect: het **voorontwerp**. Dat voorontwerp bevat o.a. 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 en/of wijziging wordt het voorontwerp gunstig geadviseerd en kan een gedetailleerd uitvoeringsdossier worden opgemaakt: het **definitief ontwerp** met bestek, meetstaat en gedetailleerde raming.

Wanneer het dossier technisch en administratief in orde is, er een overlegde financiering is en de SHM eigenaar is van de gronden of panden, kan de SHM een **gunningsprocedure** starten conform de wetgeving op de overheidsopdrachten. Overeenkomstig diezelfde wetgeving formuleert de SHM 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 gunningsvoorstel door de VMSW, waarbij dan ook de financieringen definitief worden vastgelegd, kan de SHM de werken bestellen.

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

Maandelijks worden betalingsopdrachten i.v.m. 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 tussen alle partijen bekrachtigd door de **voorlopige oplevering**. Dat is de inontvangstneming van het gebouw, waarbij wordt vastgesteld dat de bouw-



*Nieuwbouw van 18 huurappartementen met omgevingsaanleg aan de Van Heylenstraat in wijk Floordam in Melsbroek*

werken 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** (financieel aspect) van het project valt samen met de voorlopige oplevering (technisch aspect). Vanaf dat moment kunnen de woningen verhuurd of verkocht worden. Als eindafrekening van alle projecten van het afgelopen jaar kan een eindbedrag ten belope van 325.738.649,52 euro opgetekend worden uit 391 opleveringen.

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 nadien zichtbaar werden.

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

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

In 2009 werden 1.810 nieuwe woningen gerealiseerd (d.w.z. voorlopig opgeleverd) door de SHM's. Concreet betreft het de opbouw van 1.304 huurwoningen en 506 koopwoningen. Er werden renovatiewerken uitgevoerd voor een totaal bedrag (exclusief btw en erelonen) van 112.686.846,38 euro.

| Gegunde woningen per jaar en per provincie |                 | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         | 2009         |
|--|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Huursector                                 | Antwerpen       | 200          | 374          | 294          | 349          | 378          | 440          |
|  | Limburg         | 426          | 235          | 311          | 194          | 231          | 342          |
|  | Oost-Vlaanderen | 341          | 593          | 421          | 403          | 571          | 432          |
|  | Vlaams-Brabant  | 314          | 187          | 84           | 81           | 231          | 173          |
|  | West-Vlaanderen | 394          | 364          | 357          | 425          | 335          | 575          |
| <b>Totaal</b>                              |                 | <b>1.675</b> | <b>1.753</b> | <b>1.467</b> | <b>1.452</b> | <b>1.746</b> | <b>1.962</b> |
| Koopsector                                 | Antwerpen       | 118          | 98           | 123          | 90           | 142          | 134          |
|  | Limburg         | 75           | 323          | 133          | 120          | 161          | 111          |
|  | Oost-Vlaanderen | 90           | 158          | 98           | 135          | 149          | 112          |
|  | Vlaams-Brabant  | 42           | 48           | 77           | 31           | 76           | 76           |
|  | West-Vlaanderen | 105          | 100          | 137          | 48           | 172          | 152          |
| <b>Totaal</b>                              |                 | <b>430</b>   | <b>727</b>   | <b>491</b>   | <b>470</b>   | <b>655</b>   | <b>585</b>   |

| Opgeleverde woningen per jaar en per provincie |                 | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         | 2009         |
|--|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Huursector                                     | Antwerpen       | 406          | 358          | 231          | 330          | 421          | 307          |
|  | Limburg         | 187          | 385          | 342          | 234          | 270          | 162          |
|  | Oost-Vlaanderen | 444          | 435          | 253          | 572          | 436          | 346          |
|  | Vlaams-Brabant  | 48           | 261          | 199          | 266          | 173          | 80           |
|  | West-Vlaanderen | 514          | 486          | 390          | 251          | 366          | 409          |
| <b>Totaal</b>                                  |                 | <b>1.599</b> | <b>1.925</b> | <b>1.415</b> | <b>1.653</b> | <b>1.666</b> | <b>1.304</b> |
| Koopsector                                     | Antwerpen       | 158          | 68           | 92           | 150          | 88           | 81           |
|  | Limburg         | 204          | 177          | 229          | 154          | 140          | 136          |
|  | Oost-Vlaanderen | 165          | 117          | 58           | 193          | 97           | 153          |
|  | Vlaams-Brabant  | 54           | 62           | 16           | 32           | 73           | 16           |
|  | West-Vlaanderen | 149          | 96           | 103          | 72           | 114          | 120          |
| <b>Totaal</b>                                  |                 | <b>730</b>   | <b>520</b>   | <b>498</b>   | <b>601</b>   | <b>512</b>   | <b>506</b>   |

| Opleveringsdossiers SHM's in 2009 |                     | Opbouw         | Renovatie      | Totaal         |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Huursector                        | Aantal opleveringen | 146            | 178            | 324            |
|                                   | Bestelbedrag        | 151.954.205,18 | 102.411.921,81 | 254.366.126,99 |
|                                   | Eindbedrag          | 162.387.297,95 | 112.686.846,38 | 274.074.144,33 |
| Koopsector                        | Aantal opleveringen | 67             | -              | 67             |
|                                   | Bestelbedrag        | 48.804.101,53  | -              | 48.804.101,53  |
|                                   | Eindbedrag          | 50.664.505,19  | -              | 50.664.505,19  |
| <b>Totaal</b>                     | Aantal opleveringen | 213            | 178            | 391            |
|                                   | Bestelbedrag        | 200.758.306,71 | 102.411.921,81 | 303.170.228,52 |
|                                   | Eindbedrag          | 213.051.803,14 | 112.686.846,38 | 325.738.649,52 |

| Aantal gerealiseerde en verhuurbare woningen - andere initiatiefnemers |                     | 2005       | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       |
|--|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Aantal projecten   | Aantal opleveringen | 33         | 29         | 27         | 25         | 22         |
| Aantal woningen  | Totaal              | 143        | 199        | 99         | 141        | 95         |
|  | Gesubsidieerd (SBR) | 143        | 199        | 99         | 141        | 95         |
| Bedrag   | Totaal              | 11.054.343 | 17.211.496 | 10.334.359 | 13.434.962 | 11.150.578 |
|  | Subsidies (SBR)     | 6.639.068  | 10.015.666 | 5.331.076  | 8.434.500  | 4.770.541  |

## DE PROJECTBEGELEIDING WONINGBOUW EN RENOVATIE VAN DE VMSW

Op 30 juni 2009 werd telex 32 'Projectverrichtingen binnen de VMSW' naar alle SHM's gestuurd. Hierin werden de taken van de VMSW inzake projectbegeleiding in het kader van recent gewijzigde regelgeving (Beter Bestuurlijk Beleid, NFS2, programmatiebesluit, toezichtbesluit enz.) uiteengezet. De telex werd vergezeld van een tabel waarin deze projectverrichtingen werden ontleed en waarin werd vastgelegd waar volgens de verschillende regelgevingen adviezen al dan niet bindend of verplicht waren. Er werd ook meegegeeld welke meldingen aan de VMSW moesten gebeuren.

Voorname-lijk via het programmatiebesluit kreeg de VMSW een technisch ondersteunende taak, gekoppeld aan de financiering van projecten waarbij NFS2 het meest gebruikte kanaal is. Een deel van de vroegere proactieve beoordeling door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) werd vervangen door een toezicht post factum door het Agentschap Inspectie RWO.

De uitgebreidheid van de tabel die als bijlage werd verstuurd en de geringe respons die erop gegeven werd, deden echter vermoeden dat de consequenties van de nieuwe regelgeving toch nog onvoldoende waren doorgedrongen op het terrein. Daarom werd met telex 44 van 13 oktober 2009 een poging ondernomen om enkele opportuniteiten die de nieuwe regelgeving aan de SHM's biedt wat explicieter in de verf te zetten.

De adviezen die de VMSW inzake projectopvolging kan verstrekken, kunnen ingedeeld worden in enkele projectfasen:

## Onroerende transacties

Een voorafgaandelijk overleg inzake onroerende transacties is naar aanleiding van het toezichtbesluit van 18 juli 2008 niet meer vereist, maar in een aantal gevallen wel wenselijk. Het is nog steeds nodig om de VMSW over de transacties uitgebreid te documenteren, ze zeker vooraf te melden en de nodige afspraken te maken. Indien een SHM het advies van de VMSW wenst over de opportuniteit van een transactie, wordt het onderzoek gevoerd en advies verleend, maar de SHM blijft steeds in de mogelijkheid om onafhankelijk over een onroerende transactie te oordelen.

Voor verwijderingen is voorafgaandelijk overleg niet langer vereist. De SHM's zijn wel verplicht om de door de dienst gevraagde gegevens betreffende verwijderingen over te maken.

## Voorontwerpen en ontwerpen

Het programmatiebesluit voorziet in het opstellen van programma's waarvoor **voorontwerpen** nodig zijn. In principe wordt een voorontwerp pas geprogrammeerd wanneer het voldoende garanties biedt op kwaliteit (conformiteit met de C2008). In het kader van het grond- en pandenbeleid zal de VMSW privé-initiatieven attesteren (op conformiteit met de C2008) omwille van de prijs-kwaliteitgarantie. Daardoor zal de gestelde eis t.a.v. de (voor)ontwerpen die door de SHM's ontwikkeld worden de facto (omwille van de veel geëiste gelijkberechtiging) nog iets stringenter worden. De in 2009 via



Renovatie van 35 huurwoningen in de Stuiverwijk in Nieuwpoort

ministerieel besluit opgenomen kwaliteitstoets betreft niet enkel meer de privé-initiatieven maar ook de sociale woningbouw waarvan een SHM bouwheer is. Via uitvoeringsbesluiten van het programmatiebesluit werd de toets aan kwaliteitseisen terug bindend.

Dat is niet het geval voor ontwerpen van niet te programmeren gebouwen (niet-residentiële ruimten zoals garages, magazijnen of administratieve zetels), waarvoor elk advies van de VMSW volledig vrijblijvend is.

Nazicht van de **definitieve ontwerpen** wordt nog slechts op vraag gedaan. Vooraleer tot een gunningsprocedure (van de geprogrammeerde werken) over te gaan, moet er wel een akkoord zijn over de financiering en dient er een compleet dossier op de VMSW aanwezig te zijn. Deze administratieve volledigheid is de enige 'technische' voorwaarde die in de regelgeving gesteld wordt om de gunningsprocedure op te starten.

## Nazicht gunningen

Wanneer de afspraken over de financiering gemaakt zijn, kan de SHM alle werken volgens eigen inzicht gunnen (uiteraard mits naleving van de wetgeving op de overheidsopdrachten en onderhevig aan het toezicht van het Agentschap Inspectie RWO).

Al langere tijd werd gevraagd aan de SHM's om de gunning van werken van minder dan 67.000 euro niet langer systematisch door de VMSW te laten nakijken.

Het correct gunnen is zeer belangrijk en telkens wordt een zeker risico op schadeclaims gelopen. Bij belangrijke bestellingen, waar de rangorde van de biedingen na nazicht wijzigt of waarbij veel verbeteringen werden aangebracht ten gevolge van gesignaleerde al dan niet vermeende vergissingen, worden nazicht en advisering door de VMSW aanbevolen.

Bij evidente gunningsvoorstellen (waar geen twijfel over de toewijzing kan bestaan) kan het nazicht van de VMSW nodeloos voor vertraging zorgen. De gegunde bieding moet wel steeds voor verdere behandeling (betalingsaanvragen en contractwijzigingen) voor de bestelling aan de VMSW overgemaakt worden.

## Opvolging werven

De administratieve opvolging van de werven, bestaande uit de opvolging van maandelijkse vorderingsstaten (en de verbetering ervan), contractwijzigingen en eindafrekeningen, blijft verlopen zoals vroeger.

Om het nazicht van de eindafrekening vlot te laten verlopen, worden contractwijzigingen in principe vóór de voorlopige oplevering aan de VMSW bezorgd.

## Wat de toekomst brengt

De veranderde rol van de VMSW biedt aan de SHM's de mogelijkheid om van een aantal diensten die worden aangeboden al dan niet gebruik te maken.

De verplichting om de VMSW te informeren blijft, ook in het kader van de verzelfstandiging van de SHM's, onverkort bestaan, maar het beslissingsrecht en de opportuniteitsoverwegingen zijn in een aantal hierboven aangehaalde gevallen van 'Brussel' naar het lokale echelon verschoven.

Er zal werk worden gemaakt van uitvoeringsovereenkomsten, waarvan in 2010 enkele proefprojecten zullen opstarten en waaruit een dienstverlening op maat zal kunnen groeien. Verder zal toenemende aandacht worden geschonken aan de relatie met andere actoren: niet enkel OCMW's en gemeenten, maar ook de initiatiefnemers die ten gevolge van het grond- en pandendecreet een sociale last moeten invullen en daardoor bij de VMSW te rade moeten gaan om de nodige attesten te kunnen bekomen.



*Renovatie van 31 huurappartementen aan de Pieter Breughellaan in Lier*

Voor de aanleg van de publieke ruimte werd er vanaf 2009, net als bij de bouwprojecten, gewerkt met het geïntegreerde systeem van de aanmeldingsformulieren. Hierbij dient de initiatiefnemer eerst een globaal aanmeldingsformulier in, waarin hij algemeen alle mogelijke verrichtingen aankondigt. Deze intentieverklaring wordt later geconcretiseerd bij de aanvraag, waarbij de initiatiefnemer elke specifieke verrichting - bouw, infrastructuur, verwerving enz. - duidelijk aangeeft, die vervolgens wordt gericht aan de betrokken afdeling.

Op 31 mei van het lopende jaar worden de concrete aanvragen gebundeld tot een **globale programmalijst die alle projecten vermeldt waarvan de uitvoering in de loop van het daarop volgende jaar wordt voorzien**. Het eerste luik van de programmalijst bevat de zogenaamde effectieve lijst met de meest prioritaire dossiers op het vlak van afspraken en afstemming binnen de op dat ogenblik beschikbare middelen. Dat zijn de projecten die quasi zeker zullen worden uitgevoerd. Het tweede luik van de programmalijst is de reservelijst. Beide lijsten worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse minister van Wonen, waarna een eerste vastlegging gebeurt voor de projecten opgenomen op de effectieve lijst. Dat biedt de zekerheid aan de initiatiefnemer dat de financiële middelen voorhanden zijn om zijn project uit te voeren. Een project kan wegens onvoorziene omstandigheden verschuiven van de reservelijst naar de effectieve lijst, en omgekeerd.

Intussen start de VMSW de procedure op voor de aanstelling van een ontwerper voor de infrastructuurwerken, overeenkomstig de wetgeving op de overheidsopdrachten.

In uitzonderlijke gevallen kan de uitvoering van een stedenbouwkundige studie aangewezen zijn. De wenselijkheid of noodzaak daarvan wordt in overleg met de gemeente aangekaart bij het Agentschap Ruimte en Erfgoed en wordt besproken binnen het lokaal woonoverleg.

De VMSW beslist tot al dan niet subsidiëring van de studie. In geval van andere bestemmingen dan sociaal wonen zal de VMSW beslissen over het percentage van subsidie.

Voor een project met een stedenbouwkundige studie start de VMSW de procedure voor aanstelling van een stedenbouwkundig ontwerper op, sluit ze een contract af en zorgt ze er als opdrachtgever voor dat de ontwerper in overleg met alle betrokken partijen een stedenbouwkundige structuur ontwikkelt die toelaat om het project kwaliteitsvol en efficiënt te realiseren. In dat geval treedt de stedenbouwkundig ontwerper ook op als coördinator van de architect(en) en de ontwerper van de infrastructuur.

Het voorontwerp van infrastructuur en, als ook de bouw van de woningen gesubsidieerd wordt, het voorontwerp van de woningen, worden met alle partijen besproken op de **projectvergadering**, de vroegere plenaire vergadering. Hier wordt het sociaal woonproject in zijn geheel besproken en worden afspraken inzake fasering gemaakt met het oog op een optimale afstem-

ming tussen infrastructuur en architectuur, waarbij onderdelen van beide items in vraag kunnen worden gesteld. Om dat proces nog verder te optimaliseren, werd er binnen de VMSW een zogenaamd 'Klein Projectbureau' opgestart, dat periodiek per provincie nagaat wat de vorderingen zijn van zowel het bouw- als het infrastructuurgedeelte.

Na goedkeuring van het voorontwerp infrastructuur staat de VMSW in voor de opmaak van het ontwerp en het aanbestedingsdossier en ook voor de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Deze vergunning kan een archeologische prospectie opleggen.

Na aanbesteding en gunning volgt de controle op de uitvoering tot aan de oplevering.

De initiatiefnemer draagt de op zijn eigendom aangelegde infrastructuur en de bijhorende gronden over naar het openbaar domein van de gemeente, die deze infrastructuur moet onderhouden.

## 4.1 Evolutie van de beschikbare middelen

Het jaar 2009 was wat cijfers betreft een degelijk jaar. Het budgettaire beschikbare vastleggingskrediet Subsidie Sloop en Infrastructuur (SSI) bedroeg in 2009 44.122.000 euro, wat een stijging betekent van bijna 50% ten opzichte van het jaar 2008, toen er slechts 30.049.000 euro beschikbaar was. 96% daarvan werd in 2009 ook effectief vastgelegd, namelijk 42.560.000 euro.

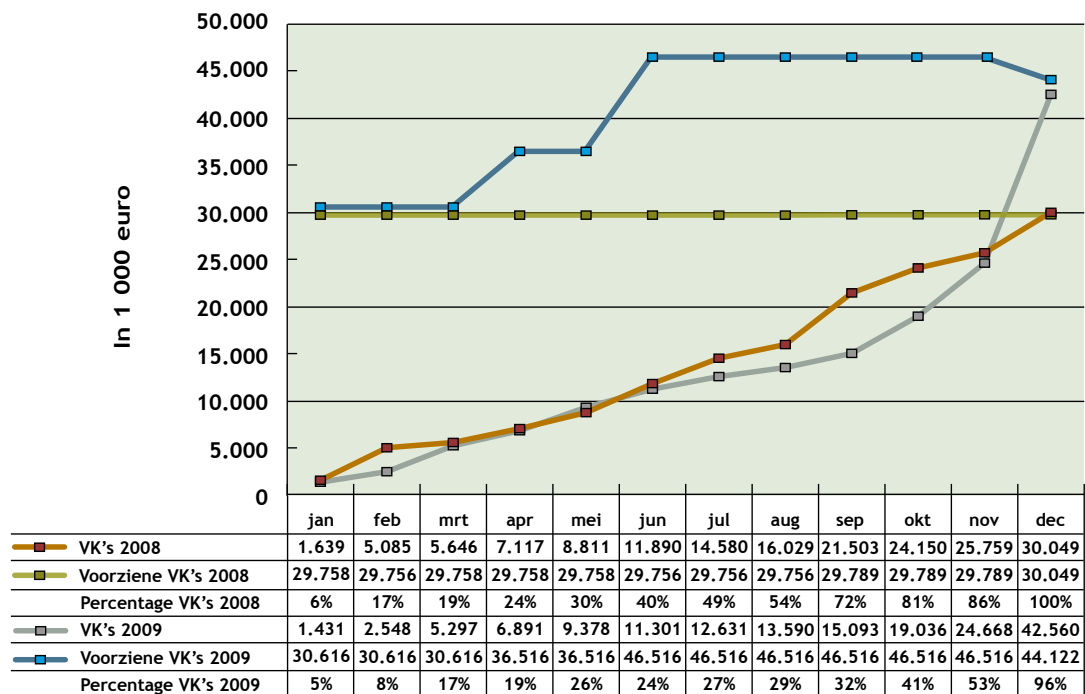
De betalingskredieten hielden hiermee gelijke tred: van de uitgetrokken middelen van 29.990.000 euro werd 98% benut, namelijk 29.500.000 euro. Dat betekent een gevoelige verbetering t.o.v. het vorige boekjaar, toen er slechts 70% van de betalingskredieten kon worden benut bij gebrek aan ingediende schuldverzoeken einde 2008.

In 2009 werden er 281 aanmeldingen geregistreerd. Op basis van deze aanmeldingen en de overblijvende dossiers uit de vorige procedure, werden 86 contracten (59 in 2008) met een studie bureau afgesloten. Er werden dus merkbaar meer dossiers infrastructuur opgestart. De initiatiefnemers lijken hun koudwatervrees te hebben overwonnen en beginnen vertrouwd te worden met het nieuwe financieringssysteem.

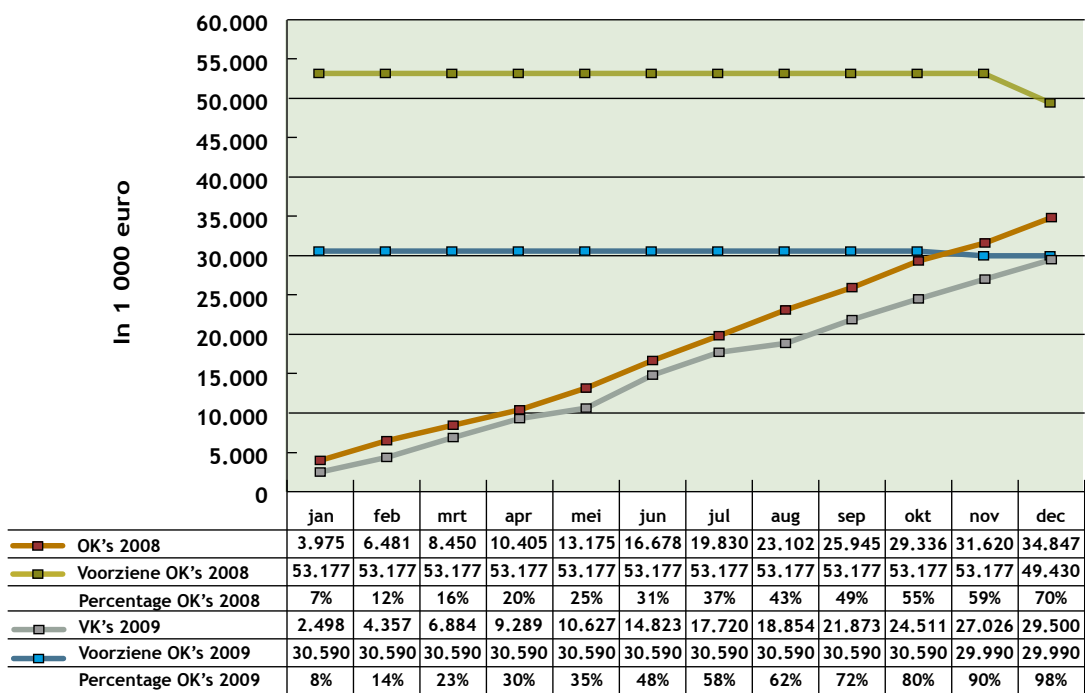
Er hadden 54 projectvergaderingen plaats (57 plenaire vergaderingen in 2008) en er waren 85 aanbestedingen (66 in 2008). Het aantal aanbestedingen zonder goedkeuring daalde verder. Het aantal aanbestedingen dat goedgekeurd was, maar nog niet gegund kon worden, bleef met 48 hoog. Mogelijke oorzaak is het wachten op een stedenbouwkundige vergunning of op de goedkeuring van het aandeel van de gemeente of andere partijen.

De betalingen voor het grotere aantal gestarte werven bleven binnenkomen. Dankzij die stijging kon men de beschikbare ordonnanceringskredieten (OK's) bijna volledig benutten.

## 2009 stand vastleggingskredieten SSI, cumulatief



## 2009 stand betalingskredieten SSI, cumulatief





## 4.2 Realisaties

### 4.2.1 Aanbesteding in 2009

#### Aard van de werken

In 2009 werden er infrastructuur- en omgevingswerken aanbesteed voor 3.089 woningen waarvan:

- wegen en riolering voor 326 woningen;
- omgevingswerken voor 962 woningen;
- wegen, riolering en omgevingswerken voor 1.801 woningen.

In de onderstaande tabel worden de in 2009 aanbesteede infrastructuur- en omgevingswerken verder gedetailleerd. Er wordt eveneens een vergelijking gemaakt met voorgaande jaren.



Nieuwbouw van 6 huurappartementen en 1 koopwoning met omgevingsaanleg in de Wanzelestraat in Wichelen

### Projecten Infrastructuur - Eigen werken (basis: vastleggingen bij aanbesteding)

| Type  | Provincie       | Aantal projecten | Bedrag aanbesteding | Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding | Aantal woningen |
|---|-----------------|------------------|---------------------|--|-----------------|
| <b>Aanleg wegen en riolering</b>  |                 |                  |                     |  |                 |
|   | Oost-Vlaanderen | 2                | 407.583             | 314.197                                | 25              |
|   | West-Vlaanderen | 10               | 5.476.219           | 4.182.858                              | 301             |
|   | <b>Totaal</b>   | <b>12</b>        | <b>5.883.802</b>    | <b>4.497.055</b>                       | <b>326</b>      |
| <b>Aanleg van voetpaden, laanbeplanting en groene zones</b>                               |                 |                  |                     |  |                 |
|   | Antwerpen       | 2                | 258.363             | 200.145                                | 78              |
|   | Limburg         | 6                | 1.289.148           | 1.067.511                              | 172             |
|   | Oost-Vlaanderen | 6                | 1.344.290           | 1.130.348                              | 209             |
|   | Vlaams-Brabant  | 1                | 76.027              | 51.311                                 | 15              |
|   | West-Vlaanderen | 15               | 2.502.952           | 1.910.562                              | 488             |
|   | <b>Totaal</b>   | <b>30</b>        | <b>5.470.780</b>    | <b>4.359.877</b>                       | <b>962</b>      |
| <b>Totaalaanleg van de publieke ruimte met riolen, wegen, verhardingen en groenaanleg</b> |                 |                  |                     |  |                 |
|   | Antwerpen       | 11               | 4.037.791           | 2.976.419                              | 310             |
|   | Limburg         | 8                | 4.327.457           | 3.378.248                              | 356             |
|   | Oost-Vlaanderen | 9                | 7.793.319           | 5.219.278                              | 470             |
|   | Vlaams-Brabant  | 10               | 6.986.683           | 6.240.516                              | 396             |
|   | West-Vlaanderen | 8                | 4.018.078           | 2.659.060                              | 269             |
|   | <b>Totaal</b>   | <b>46</b>        | <b>27.163.328</b>   | <b>20.473.521</b>                      | <b>1.801</b>    |
| <b>Algemeen totaal in 2009</b>  |                 | <b>88</b>        | <b>38.517.910</b>   | <b>29.330.453</b>                      | <b>3.089</b>    |

### Vergelijking met voorgaande jaren

| Periode | Aantal projecten | Bedrag aanbesteding | Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding | Aantal woningen |
|---------|------------------|---------------------|--|-----------------|
| 2005    | 92               | 20.511.571          | 16.779.571                             | 3.160           |
| 2006    | 105              | 32.940.654          | 23.148.495                             | 2.989           |
| 2007    | 115              | 42.810.471          | 33.601.960                             | 4.423           |
| 2008    | 68               | 22.817.639          | 18.547.185                             | 2.289           |
| 2009    | 88               | 38.517.909          | 29.330.453                             | 3.089           |

## 4.2.2 Voorlopige keuring in 2009

### Aard van de werken

Er werden in 2009 infrastructuur- en omgevingswerken aangelegd voor 1.631 woningen waarvan:

- wegen en riolering voor 304 woningen;
- omgevingswerken voor 491 woningen;
- wegen, riolering en omgevingswerken voor 836 woningen.

In de onderstaande tabel worden de in 2009 aangelegde infrastructuur- en omgevingswerken verder gedetailleerd. Er wordt eveneens een vergelijking gemaakt met voorgaande jaren.

### Projecten Infrastructuur - Eigen werken (basis: datum voorlopige keuring)

| Type  | Provincie       | Aantal projecten | Bedrag aanbesteding | Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding | Aantal woningen |
|---|-----------------|------------------|---------------------|--|-----------------|
| <b>Aanleg wegen en riolering</b>  |                 |                  |                     |  |                 |
|   | Antwerpen       | 1                | 196.427             | 179.071                                | 16              |
|   | Limburg         | 1                | 949.022             | 852.402                                | 45              |
|   | Oost-Vlaanderen | 1                | 365.171             | 186.739                                | 30              |
|   | West-Vlaanderen | 6                | 1.800.036           | 1.516.434                              | 213             |
|   | <b>Totaal</b>   | <b>9</b>         | <b>3.310.656</b>    | <b>2.734.646</b>                       | <b>304</b>      |
| <b>Aanleg van voetpaden, laanbeplanting en groene zones</b>                               |                 |                  |                     |  |                 |
|   | Antwerpen       | 2                | 95.939              | 92.135                                 | 57              |
|   | Limburg         | 2                | 243.231             | 230.813                                | 84              |
|   | Oost-Vlaanderen | 4                | 562.635             | 520.084                                | 191             |
|   | West-Vlaanderen | 8                | 1.142.784           | 880.587                                | 159             |
|   | <b>Totaal</b>   | <b>16</b>        | <b>2.044.589</b>    | <b>1.723.619</b>                       | <b>491</b>      |
| <b>Totaalaanleg van de publieke ruimte met riolen, wegen, verhardingen en groenaanleg</b> |                 |                  |                     |  |                 |
|   | Antwerpen       | 4                | 1.345.309           | 1.121.417                              | 103             |
|   | Limburg         | 2                | 1.066.347           | 775.795                                | 63              |
|   | Oost-Vlaanderen | 9                | 4.550.281           | 2.719.101                              | 490             |
|   | Vlaams-Brabant  | 4                | 2.290.341           | 1.889.338                              | 129             |
|   | West-Vlaanderen | 4                | 1.650.069           | 1.343.268                              | 51              |
|   | <b>Totaal</b>   | <b>23</b>        | <b>10.902.347</b>   | <b>7.848.919</b>                       | <b>836</b>      |
| <b>Algemeen totaal in 2009</b>  |                 | <b>48</b>        | <b>16.257.592</b>   | <b>12.307.184</b>                      | <b>1.631</b>    |

### Vergelijking met voorgaande jaren

| Periode | Aantal projecten | Bedrag aanbesteding | Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding | Aantal woningen |
|---------|------------------|---------------------|--|-----------------|
| 2005    | 63               | 15.366.113          | 10.318.087                             | 2.024           |
| 2006    | 93               | 18.248.681          | 14.133.883                             | 2.544           |
| 2007    | 80               | 19.918.330          | 16.202.085                             | 2.560           |
| 2008    | 75               | 23.646.717          | 19.025.943                             | 2.332           |
| 2009    | 48               | 16.257.593          | 12.307.183                             | 1.631           |

## NIEUWE PLANNINGSMETHODIEK EN LOKAAL WOONBELEID

‘De gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid’, een basiselement uit de Vlaamse Wooncode, wordt stilaan meer en meer realiteit.

De uitdrukkelijk ondersteunende BBB-taakstelling van het Agentschap Wonen-Vlaanderen op dat vlak, de faciliterende mogelijkheden via erkende en gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de gemeentelijke taakstellingen vervat in het grond- en pandendecreet hebben dat de laatste jaren mee ondersteund.

De nieuwe planningsmethodiek, ingevoerd via het zogenaamde programmatiebesluit, werkt als bijkomende versterker.

Van alle initiatiefnemers wordt verwacht dat zij hun project of projectstap digitaal aanmelden bij de VMSW met het oog op programmatie. Dat gebeurt via een specifieke informatie-catoepassing die ontwikkeld werd door de VMSW en zowel via Woonnet als via [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) toegankelijk is.

De provinciale verantwoordelijken van het Agentschap Wonen-Vlaanderen worden via e-mail op de hoogte gebracht van deze aanmeldingen en kunnen, indien nodig, nog iets ondernemen om het lokaal woonoverleg te starten.

Binnen de krijtlijnen van het door de Vlaamse minister van Wonen vooropgezette vijfjaarlijkse investeringsprogramma (IP) komt het de VMSW toe:

- de aangemelde projecten en operaties, rekening houdend met de voortgang van de aangemelde dossiers, kenbaar te maken aan het Departement RWO en het Agentschap Wonen-Vlaanderen om

- op basis van hun opmerkingen, aanvullingen en/of correcties
- en rekening houdend met de voortgang van de aangemelde dossiers
- een ontwerp van uitvoeringsprogramma (UP) op te maken, voor huur en koop, voor alle financierings- en subsidiëringstelsels, voor alle sociale woonactoren en gelijkgestelden.

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen krijgt binnen deze procedure dus de mogelijkheid om, op basis van zijn informatie en werking, de aangemelde projecten te toetsen aan de resultaten van het lokaal woonoverleg. Op dat overleg bespreekt de gemeente, samen met sociale woonorganisaties en eventuele andere woonactoren die op haar grondgebied werken, de doelstellingen op het vlak van wonen op korte of middellange termijn en de relatie daarvan met sociale woonprojecten.

Een op deze wijze goed geïnformeerde VMSW kan dan aan de slag voor de opmaak van een ontwerp-UP.

Dat ontwerp-UP wordt vervolgens bezorgd aan alle aanmelders en aan alle gemeenten, elk voor wat respectievelijk hun aanmeldingen of de aanmeldingen van projecten op hun grondgebied betreft.

Het ontwerp-UP wordt vervolgens voor advies bezorgd aan een beoordelingscommissie, samengesteld uit vertegenwoordigers van de Vlaamse overheid, gemeenten, sociale woonactoren en gelijkgestelden.

Het is pas op basis van dat advies dat de VMSW een herwerkt voorstel van UP aan de minister ter goedkeuring kan voorleggen.



Nieuwbouw van 10 huurappartementen  
aan de Tommestraat in Hoegaarden



Nieuwbouw van 10 koopwoningen  
in wijk Aerdeweg in Koersel

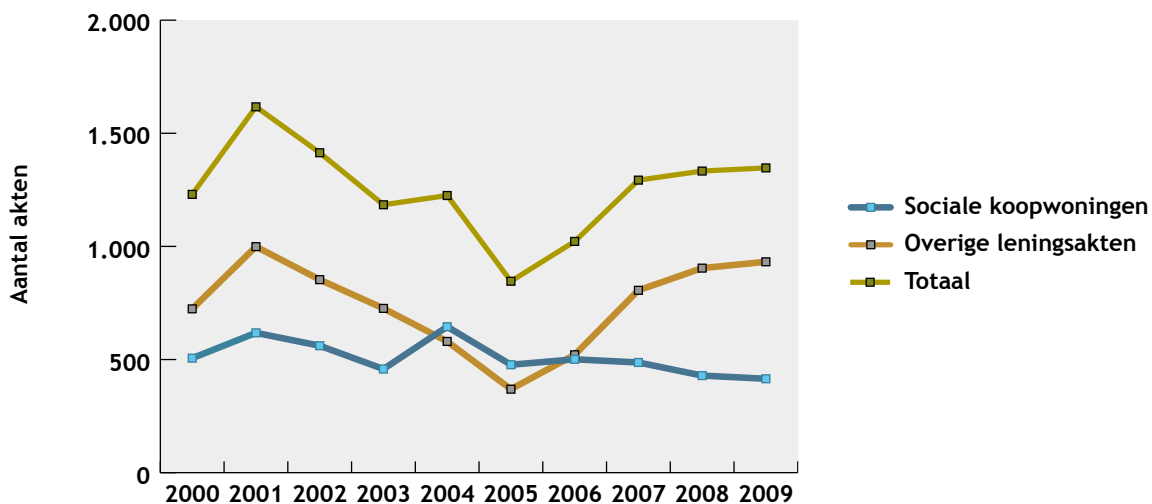
De VMSW verstrekt woonkredieten voor de aankoop van een te renoveren woning van minstens 30 jaar oud waarvan de aankoopprijs beperkt is. Er is ook een type Vlaamse Woonlening voor de renovatie of nieuwbouw van een eigen woning of voor de aanschaf van een sociale koopwoning bij een SHM.

Voor meer algemene informatie over de reglementering (wie, waarvoor, hoeveel, rentevoet ...) verwijzen wij graag naar [www.vlaamsewoonlening.be](http://www.vlaamsewoonlening.be).

### 5.1 Het aantal akten per jaar

| Jaar      | Sociale koopwoningen | Overige leningsakten | Totaal |
|-----------|----------------------|----------------------|--------|
| 2000      | 506                  | 724                  | 1.230  |
| 2001      | 618                  | 999                  | 1.617  |
| 2002      | 561                  | 853                  | 1.414  |
| 2003      | 458                  | 726                  | 1.184  |
| 2004      | 645                  | 580                  | 1.225  |
| 2005      | 477                  | 369                  | 846    |
| 2006      | 501                  | 521                  | 1.022  |
| 2007      | 487                  | 806                  | 1.293  |
| 2008      | 429                  | 904                  | 1.333  |
| 2009      | 415                  | 932                  | 1.347  |
| Gemiddeld | 510                  | 741                  | 1.251  |

Ook in 2009 verhoogde de Vlaamse minister van Wonen in de loop van het jaar het uitvoeringsprogramma voor de VMSW. Zelfs dan bleek de vraag het aanbod echter nog sterk te overstijgen, waardoor de kredieten voor renovatieverrichtingen en nieuwbouw in juni 2009 de facto waren opgebruikt. Omwille van de beperkte subsidies en bijgevolg een vroegtijdige kredietstop, kan slechts een lichte stijging van 1% genoteerd worden. Wat de koopwoningen betreft, kan de volgende jaren een toename verwacht worden dankzij het grond- en pandendecreet.





Nieuwbouw van 7 koopwoningen  
aan het J. Verlooyplein in Houtvenne

## 5.2 Het aantal akten volgens de aanwending

| Aard activiteit                                 | 2007         | 2008         | 2009         |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Aankoop met renovatie                           | 650          | 710          | 729          |
| Aankoop sociale koopwoning                      | 400          | 338          | 333          |
| Aankoop sociale koopwoning na renovatie/sloping | 87           | 91           | 82           |
| Nieuwbouw                                       | 40           | 42           | 42           |
| Nieuwbouw na sloping                            | 0            | 5            | 1            |
| Overname onverdeeld deel - groepsbouw           | 26           | 19           | 17           |
| Overname onverdeeld deel - nieuwbouw            | 3            | 1            | 6            |
| Overname onverdeeld deel - renovatie            | 12           | 13           | 9            |
| Renovatie eigen woning                          | 75           | 114          | 128          |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>1.293</b> | <b>1.333</b> | <b>1.347</b> |

De renovatieoperaties vertegenwoordigen nu 63,6% van het totale aantal verstrekte leningen, dat is een stijging met 1,8% tegenover 2008. Het aantal akten voor sociale koopwoningen

maakt nog 31% van het totaal uit. De kleinste speler blijft de individuele nieuwbouw, omdat het deelbudget beperkt is tot 5 miljoen euro.

| Aard activiteit                                 | Jaarbedrag<br>aan kredieten | Gemiddeld<br>kredietbedrag |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| Aankoop met renovatie                           | 106.821.398                 | 146.531                    |
| Aankoop sociale koopwoning                      | 54.101.742                  | 162.468                    |
| Aankoop sociale koopwoning na renovatie/sloping | 10.662.202                  | 130.027                    |
| Nieuwbouw                                       | 4.745.000                   | 112.976                    |
| Nieuwbouw na sloping (1 krediet)                | 100.000                     | 100.000                    |
| Overname onverdeeld deel - groepsbouw           | 747.264                     | 43.957                     |
| Overname onverdeeld deel - nieuwbouw            | 365.226                     | 60.871                     |
| Overname onverdeeld deel - renovatie            | 428.892                     | 47.655                     |
| Renovatie eigen woning                          | 4.849.752                   | 37.889                     |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>182.821.476</b>          | <b>135.725</b>             |

Tegenover 2008 (170.282.000 euro) steeg het totale aangewende budget met ca. 12,5 miljoen euro in 2009, waarbij meer dan 8,5 miljoen euro extra ging naar renovatieverrichtingen. 61% van het kredietvolume gaat naar renovatieleningen. Ook

het kredietvolume voor sociale koopwoningen (35%) loopt min of meer recht evenredig met het aantal akten. Dat is vooral te danken aan de hogere subsidie bij renovatie na sloping. Sociale koopwoningen zijn echter volledige nieuwbouw.

### 5.3 Aktenactiviteit per provincie

|                      | Aantal akten per provincie | Percentage akten per provincie | Aantal woningen per provincie |
|----------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Antwerpen            | 358                        | 26,58%                         | 354                           |
| Limburg              | 254                        | 18,86%                         | 249                           |
| Oost-Vlaanderen      | 365                        | 27,10%                         | 376                           |
| Vlaams-Brabant       | 74                         | 5,49%                          | 72                            |
| West-Vlaanderen      | 296                        | 21,97%                         | 296                           |
| <b>Vlaams Gewest</b> | <b>1.347</b>               |                                | <b>1.347</b>                  |

Doordat kandidaat-ontleners (met uitzondering van kredieten voor sociale koopwoningen) in heel Vlaanderen kunnen inschrijven, en dus ook voor een pand gelegen in een andere provincie, geven de eerste twee kolommen enkel de activiteitsgraad weer.

De laatste kolom toont echter hoeveel woningen per provincie beleend worden en geeft duidelijk aan dat het gros van de kredieten nog wel naar de eigen provincie gaat.

| Akten per provincie  | Aankoop & renovatie | Koopwoningen | Renovatie eigen woning | Nieuwbouw | Overname onverdeeld deel | Totaal       |
|----------------------|---------------------|--------------|------------------------|-----------|--------------------------|--------------|
| Antwerpen            | 204                 | 102          | 31                     | 17        | 4                        | 358          |
| Limburg              | 125                 | 91           | 20                     | 11        | 7                        | 254          |
| Oost-Vlaanderen      | 210                 | 114          | 31                     | 5         | 5                        | 365          |
| Vlaams-Brabant       | 45                  | 15           | 7                      | 4         | 3                        | 74           |
| West-Vlaanderen      | 145                 | 93           | 39                     | 6         | 13                       | 296          |
| <b>Vlaams Gewest</b> | <b>729</b>          | <b>415</b>   | <b>128</b>             | <b>43</b> | <b>32</b>                | <b>1.347</b> |

In Oost-Vlaanderen werden 376 panden beleend, 11 akten daarvan werden in een andere provincie gemaakt en verleden. Antwerpen en Oost-Vlaanderen blijven de koplopers voor renovatiekredieten. De renovatie van de eigen woning blijft rond de 10% schommelen, en herbevestigt zo haar gewonnen belang van 2008.

### 5.4 Duurtijd en interestvoeten

| Gemiddelde duurtijd in maanden | 2007       | 2008       | 2009       |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| Aankoop met renovatie          | 299        | 310        | 314        |
| Aankoop sociale koopwoning     | 290        | 305        | 311        |
| Nieuwbouw                      | 302        | 282        | 293        |
| Overname onverdeeld deel       | 248        | 279        | 284        |
| Renovatie eigen woning         | 233        | 232        | 240        |
| <b>Algemeen gemiddelde</b>     | <b>290</b> | <b>281</b> | <b>305</b> |

De gemiddelde duurtijd van alle activiteiten samen is geklommen naar 25 jaar en 5 maanden, dat is een stijging met ongeveer twee jaar ten opzichte van 2008. Ook de ex-partner uitkopen (overname onverdeeld deel) leidt globaal genomen tot een verlenging van de duurtijd tot gemiddeld bijna 24 jaar.

| Gemiddelde interestvoet    | 2007         | 2008         | 2009         |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Aankoop met renovatie      | 2,18%        | 2,38%        | 2,19%        |
| Aankoop sociale koopwoning | 3,00%        | 3,28%        | 2,93%        |
| Nieuwbouw                  | 2,93%        | 3,23%        | 2,67%        |
| Overname onverdeeld deel   | 2,45%        | 2,73%        | 2,48%        |
| Renovatie eigen woning     | 2,45%        | 2,84%        | 2,60%        |
| <b>Algemeen gemiddelde</b> | <b>2,60%</b> | <b>2,75%</b> | <b>2,48%</b> |

De gemiddelde rentevoet is met 0,27% gedaald ten opzichte van 2008, wat niet verwonderlijk is als men de lage marktrente over het gehele jaar bekijkt. De hoogste rentevoet werd zoals gewoonlijk aangerekend bij de sociale koopwoningen (die ook het hoogste gemiddelde leningsbedrag hebben), wat vermoedelijk correspondeert met het inkomen.

## INFORMATIECAMPAGNE DE VLAAMSE WOONLENING

Met de boodschap 'koop en renoveer zo voordelig als je kan', een nieuwe roepnaam en dito logo, lanceerde de VMSW in het voorjaar van 2009 een multimediale informatiecampagne rond haar bijzondere sociale leningen. Daarvoor ging ze in zee met communicatiebureau Absoluut uit Leuven.

De gekozen strategie zette in op een zo breed mogelijk publiek en het tactisch inzetten van intermediairen. Dat resulteerde enerzijds in televisiespots op Eén, een uitneembare folder in Humo en online advertenties. Anderzijds werden meer dan 50.000 folders en 2.500 affiches rechtstreeks verspreid naar SHM's, gemeenten, OCMW's, woonwinkels, notarissen enzo voort.

De aankoop van een woning met renovatie kreeg de hoofdrol, de lage rentevoet deed dienst als blikvanger. In de communicatie werd voor meer informatie steeds afgeleid naar Contactpunt Vlaamse Infolijn 1700 en de website van de VMSW. Voor die laatste werd een handige toepassing ontwikkeld die 'Wooncalculator' werd gedoopt, waarmee particulieren zelf kunnen berekenen of ze in aanmerking komen en wat dat dan wel kost.

De algemene tevredenheid over de bekendheid van de Vlaamse Woonlening bij de ondervraagde ontleeners is tussen 2008 en 2009 toegenomen met 5%. In 2009 deed de Wooncalculator 21.000 keer dienst en beantwoordde Contactpunt Vlaamse Infolijn 1700 in totaal 401 vragen over de Vlaamse Woonlening.



*Nieuwbouw van 10 koopwoningen met omgevingsaanleg in de Groeneweg in Welle*

Aan het beheer van de Vlaamse Woonlening van de VMSW zijn tal van aspecten verbonden zoals: het verzorgen van de afwikkeling van de overeengekomen aflossingstabellen (het berekenen en ten laste leggen van de overeengekomen maandgelden op hun respectieve vervaldagen), de opvolging van de stortingen, het versturen van betalingsherinneringen en het melden van wanbetalers aan de risicocentrale van de Nationale Bank van België (NBB), het treffen van regelingen over de achterstand met inbegrip van eventuele schuldherschikkingen, het regelen van gedeeltelijk of volledig vervroegde terugbetalingen van het ontleende kapitaal, het verzorgen van de specifieke, sociale vijfjaarlijkse renteherziening, het behandelen van aanvragen voor duurtijdwijzigingen, het regelen van de overname door een van de ontleners (bijvoorbeeld na een scheiding) het beheren van adreswijzigingen en het opvolgen van de verplichting tot persoonlijke bewoning van het beleende pand.

De onderstaande cijfers weerspiegelen beknopt de belangrijkste evoluties binnen het beheer van die leningen.

De portefeuille hypothecaire leningen kalft nog steeds verder af, zij het minder snel dan de vorige jaren. Op jaarbasis daalde de portefeuille in 2009 met 651 leningen. In 2008 en 2007 bedroeg de daling nog respectievelijk 1.167 en 1.113 leningen.

Als men de verhouding bekijkt van het aantal nieuwe leningen tot het aantal leningen die op einde duurtijd zijn gekomen of volledig vervroegd zijn afgelost, dan ziet men dat in 2007 én 2008 voor elke nieuwe lening 1,9 andere leningen verdwenen. In 2009 daalde deze ratio verder naar 1,5. Dat betekent dat voor elke twee nieuwe leningen er nu drie uit de portefeuille verdwijnen. Dat is vooral zo omdat het aantal op einde duurtijd gekomen leningen gedaald is met een paar honderd eenheden, zoals was voorzien. In mindere mate ook door een lichte, verdere daling van het aantal volledig vervroegde terugbetalingen.

Het uitstaande kapitaal is wel licht stijgend, de leningsbedragen zijn dus gemiddeld hoger dan vroeger. Het uitstaande kapitaal dat in de tabel is opgenomen omvat het geheel van de verplichtingen van de VMSW (dus ook de sommen die nog niet opgenomen werden door de ontleners) en verschilt bijgevolg van het bedrag dat men uit de jaarrekening haalt.

Uitgedrukt als twee verschillende percentages stabiliseerde de achterstand zich de voorbije jaren opnieuw op zijn bodemwaarde, na een periode waarin jaar na jaar significante dalingen werden genoteerd. Maandelijks conjunctuurschommelingen zullen vanaf nu beter merkbaar zijn (waarbij eindejaarsperiode, grote vakantie en begin van het schooljaar een opstoot kunnen teweegbrengen, maar waarbij evengoed de uitbetaling van vakantiegeden en eindejaarspremie of 13de maand een daling kunnen veroorzaken).

Schuldherschikkingen worden meestal enkel dan toegestaan als uit een recent solvabiliteitsonderzoek blijkt dat de betrokken ontleners niet in staat zijn om de opgelopen achterstand binnen een redelijke termijn aan te zuiveren, terwijl er toch (juist) voldoende ruimte is om een normaal maandgeld te betalen. Veelal kan dat in verband worden gebracht met incidenten die een tijdelijk negatieve invloed hebben uitgeoefend op de solvabiliteit van de ontleners, zoals werkloosheid, ziekte of echtscheiding.

Sinds 1992 zijn de rentevoeten van de leningen vijfjaarlijks herzienbaar. Jaar na jaar is het aantal te herziene rentevoeten gestegen. Nu komt het aantal te herziene rentevoeten op kruisnethouding<sup>8</sup>, omdat stilaan de laatste renteherzieningen zullen plaatsvinden van de eerste leningsaktes met herzien-

8. Ondanks de algemeen stijgende trend van de laatste 20 jaar, zijn lichte dalingen over enkele jaren mogelijk door pieken van vervroegde terugbetalingen die samenhangen met de evolutie van de vaste rente.

| Kredietopvolging                                      | 2007      | 2008      | 2009      |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Uitstaand kapitaal (in miljoen euro)                  | 1.019,0   | 1.090,0   | 1.174,0   |
| Aantal leningen in omloop                             | 24.126    | 22.959    | 22.308    |
| Aantal nieuwe leningen                                | 1.293     | 1.333     | 1.347     |
| Aantal op einde duurtijd gekomen leningen             | 1.533     | 1.673     | 1.252     |
| Aantal vervroegd terugbetaalde leningen               | 865       | 814       | 746       |
| Bedrag achterstand in omloop                          | 456.197   | 434.871   | 405.164   |
| % achterstand in omloop/te innen vervaldagen december | 5,29%     | 5,01%     | 4,58%     |
| Bedrag totale achterstand                             | 2.056.744 | 1.775.003 | 1.731.725 |
| % totale achterstand/totaal uitstaand kapitaal        | 0,20%     | 0,16%     | 0,15%     |
| Toegestane schuldherschikkingen                       | 8         | 10        | 20        |
| Vijfjaarlijkse herzieningen van de rentevoet          | 2.416     | 2.028     | 2.022     |
| Verhoging rentevoet niet-persoonlijke bewoning        | 10        | 26        | 17        |
| Overige wijzigingen leningsmodaliteiten               | 1.476     | 845       | 830       |
| Overname na echtscheiding en ontslaan ontleners       | 117       | 97        | 86        |





bare rentevoet, die een duurtijd van 20 jaar hadden. Sinds enkele jaren maken de leningen met een herzienbare rentevoet ook de meerderheid uit van de portefeuille. Er is echter nog groei mogelijk op dat vlak, ondanks de sterke daling van het aantal leningen in de totale portefeuille.

Gezien het bijzondere sociale karakter van de lening voor mensen met een beperkt inkomen is het normaal dat de beleende woning persoonlijk door de begunstigde van de lening moet worden bewoond en dat daarop wordt toegezien. Al bij al blijven de inbreuken op die bewoningsplicht vrij beperkt. Eind 2009 waren dat er nog 57. Die leningen krijgen een verhoogde rentevoet. Een eerder beperkt aantal kiest ervoor, al vóór of pas na de verhoging van de rentevoet, om de lening te herfinancieren. Een even beperkt aantal kiest voor een regularisatie, en dus weer een sociale rentevoet, door de woning opnieuw persoonlijk te gaan bewonen.

Indien een of meer parameters van het krediet wijzigen (het geleende kapitaal, de rentevoet of de duurtijd), dan wordt er een nieuwe aflossingstabel of een subkrediet aangemaakt. Het aantal wijzigingen is sinds 2006 weer gedaald naar een normaal niveau. De afname was in hoofdzaak te wijten aan de afloop van het correctieproject van de hypothecaire leningen. De voornaamste oorzaak van dergelijke wijzigingen, namelijk de vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet, laat voorlopig niet echt een jaarlijkse stijging zien, die de volgende jaren toch wel verwacht wordt. Doordat de langetermijnrente al jaren op een vrij laag niveau is blijven staan, is er - zeker bij de nieuwere leningen - veel minder nood aan herfinancieringen en zal

de rentevoet hiervan ook nog na tien jaar en verder blijvend dienen te worden herzien.

Verder worden er nog vooral subkredieten aangemaakt bij gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen, maar ook bij duurtijdverlengingen en -inkortingen, verzakingen aan beschikbare leningbedragen, schuldherschikkingen van achterstand bij het ontleende kapitaal, maar ook bij verandering van de rentevoet in het kader van de al dan niet persoonlijke bewoning van het beleende pand. Tevens zijn er ontlener, die na het verlijden van de authentieke of onderhandse leningsakte, alsnog willen opteren voor betalingsuitstel van de kapitaalaflossing tijdens de opnamefase. Vergeleken met het aantal vijfjaarlijkse renteherzieningen en gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen, zijn de overige redenen tot wijziging in aantal echter een eerder marginaal gegeven.

Naar aanleiding van een deel van de echtscheidingen tussen ontlener vraagt de ene ontlener om te mogen worden ontslagen van al zijn verplichtingen en vraagt de andere ontlener om de lening alleen te mogen verderzetten, wat al dan niet gepaard kan gaan met de vraag naar een bijkomende lening. In een aantal gevallen wordt naar aanleiding van de echtscheiding de lening gewoon terugbetaald en/of ergens anders geherfinancierd. Vaak wordt de VMSW zelfs niet ingelicht over een nakende of effectieve echtscheiding. Dan blijven beide ontlener hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor alle verplichtingen. Het aantal overnames zelf blijft de laatste jaren stabiel.

## VLAAMS ENERGIEPLATFORM VOOR SOCIALE HUISVESTING

In het kader van het Europese project POWER HOUSE EUROPE - opgezet door CECODHAS Huisvesting Europa, de Europese koepelorganisatie voor sociale woningbouw - werd op 19 mei 2009 het Vlaams Energieplatform voor Sociale Huisvesting opgericht. Hiermee werd een forum opgezet waar de actoren uit de sociale woningbouwsector hun visie kunnen delen over alle mogelijke energiethema's.

Naast een algemene overkoepelende vergadering waarop minstens eenmaal per jaar de belangrijkste tendensen worden voorgesteld, wordt gewerkt met kleinere overleggroepen rond specifieke thema's :

- **Rationeel energiegebruik:** acties en premies voor energiebesparende maatregelen, het energierenovatieprogramma 2020, energiearmoede, bewonersgedrag enz.
- **Energieprestatie (EPB-EPC):** het wetgevende kader, het toepassingsgebied, de werking van software, het patrimoniumbeheer m.b.t. energie enz.
- **Technieken en projecten:** voorbeeldprojecten als lage-energiewoningen, collectieve stookplaatsen, de toepassing van hernieuwbare energie enz.

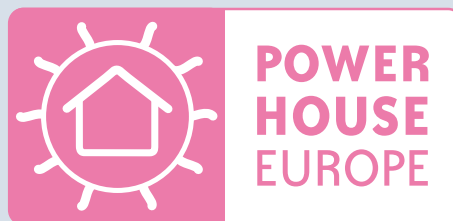
Financiële ondersteuning, beleidsaanbevelingen, sociale aspecten, milieu en duurzaamheid zijn overkoepelende thema's die bij alle overleggroepen aan bod komen.

Een dertigtal afgevaardigden van SHM's nam deel aan de overlegmomenten in 2009.

In 2010 zal de website van Power House Europe de werking van het platform bijkomend ondersteunen via informatie over regionale en Europese voorbeeldprojecten, praktijkonderzoek, beheerinstrumenten en partnercontacten.

<http://www.powerhouseeurope.eu>

Intelligent Energy  Europe



*Nieuwbouw van 7 huurwoningen en 49 huurappartementen met parking aan de Bosmolenlaan in Maaseik*

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. Hiermee heeft de VMSW een zakelijke zekerheid op het beleende goed, en kan dat goed te gelde worden gemaakt indien de ontleners de schuld niet terugbetalen.

Hiertoe dient een procedure gevoerd te worden van uitvoerend beslag op de beleende woning. In 2009 werden 16 uitvoerende beslagen opgestart, wat bijna een halvering betekent ten opzichte van het jaar voordien. In 14 gevallen kon de procedure worden stopgezet, aangezien de schuld terugbetaald werd.

Op 31 december 2009 waren er in totaal 54 lopende uitvoerende beslagen, voor een totale waarde van 4.282.067 euro. Die totale 'waarde' bevat zowel de achterstand als het volledige omloopbedrag van deze leningen.

Indien de procedure uitvoerend beslag niet het gewenste resultaat oplevert, en de woning niet genoeg opbrengt om de schuld volledig terug te betalen, spreekt men van dubieuze debiteuren. Op 31 december 2009 waren er nog 44 dergelijke dossiers. Dat is echter een problematiek uit het verleden; in 2009 is er slechts één nieuw dossier bijgekomen. De resterende nog terug te betalen schuld van de dubieuze debiteuren bedroeg op 31 december 2009 715.261 euro. Het gaat veelal

om complexe dossiers die de diensten blijven opvolgen, onder meer om verjaring te voorkomen.

De collectieve schuldenregeling is een juridische constructie waarbij voor de wanbetaler een globale regeling wordt uitgewerkt met betrekking tot de rechtmatige eisen van alle schuldeisers samen. Hierbij worden uitvoeringsmaatregelen zoals beslag en loonoverdracht opgeschort, en neemt een schuldbemiddelaar de taak op zich om een aanzuiveringsregeling uit te werken en de inkomsten en uitgaven van de wanbetaler te beheren. In 2009 werd in 13 gevallen een collectieve schuldenregeling uitgewerkt, wat het totaal aantal dossiers op 31 december op 36 brengt. Dat is ongeveer evenveel als het jaar voordien. Ongeveer de helft van die dossiers behoort ook tot de hierboven vermelde dubieuze debiteuren. Men mag dus niet alle problematische dossiers zomaar optellen.

Een hypothecair krediet wordt niet alleen gewaarborgd door de hypotheek, maar ook door een aantal verzekeringen die de ontleners zelf of zijn erfgenamen ten goede komen, en daardoor onrechtstreeks ook de kredietgever. De verzekering die het nauwst met het hypothecair krediet samenhangt is de schuldsaldoverzekering. Deze voorziet in de uitkering van een bepaald kapitaal in geval van overlijden van een ontleners.

Het verzekerde kapitaal evolueert in de tijd overeenkomstig een aflossingstabel. In 2009 werden 1.718 nieuwe schuldsaldo-



*Nieuwbouw van 14 koopwoningen met omgevingsaanleg aan de Stijn Streuvelsstraat in Petegem-aan-de-Leie*

| Waarborgen   | 2007        | 2008        | 2009        |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Aantal waardeschattingen                               | 1428        | 1440        | 1398        |
| Aantal opgestarte uitvoerende beslagen                 | 16          | 30          | 16          |
| Uitvoerende beslagen afgesloten zonder verlies         | 10          | 12          | 4           |
| Uitvoerende beslagen afgesloten met verlies            | 0           | 0           | 1           |
| Procedure uitvoerend beslag stopgezet                  | 33          | 11          | 14          |
| Procedure uitvoerend beslag opgeschort                 | 11          | 3           | 1           |
| Aantal lopende uitvoerende beslagen                    | 46          | 56          | 54          |
| Totale waarde uitvoerende beslagen op 31.12            | € 2.166.370 | € 3.455.776 | € 4.282.067 |
| Aantal nieuwe collectieve schuldenregelingen           | 11          | 9           | 13          |
| Aantal lopende collectieve schuldenregelingen op 31.12 | 50          | 37          | 36          |
| Totale achterstand dossiers in collectieve op 31.12    | € 493.067   | € 372.485   | € 335.484   |
| Totaal aantal dubieuze debiteuren op 31.12             | 50          | 45          | 44          |
| Totale schuld dubieuze debiteuren op 31.12             | € 747.569   | € 721.579   | € 715.261   |
| Aantal meldingen eerste wanbetaling bij NBB            | 260         | 296         | 246         |
| Aantal regularisaties wanbetaling bij NBB              | 303         | 284         | 234         |
| Aantal nieuwe schuldsaldoverzekeringen via VMSW        | 978         | 780         | 1059        |
| Aantal nieuwe schuldsaldoverzekeringen via derden      | 905         | 1178        | 659         |
| Aantal aanvragen verzekering gewaarborgd wonen         | 832         | 1023        | 650         |
| Aantal bekomen vernieuwde brandverzekeringen           | 722         | 631         | 579         |
| Aantal opheffingen van de hypotheek                    | 1.382       | 1.570       | 1.495       |

verzekeringscontracten aangegaan, dat zijn er 240 minder dan het voorgaande jaar. Ongeveer 60% hiervan werd aangegaan door bemiddeling van de VMSW. Tot einde 2008 trad de VMSW op als verzekeringsagent voor Dexia Insurance Belgium (DIB). In het begin van 2009 werden nog 161 dergelijke contracten gefinaliseerd. Vanaf 2009 treedt de VMSW op als agent van Cardif. Zo werden 898 polissen getekend. Bijna de helft van de polissen die niet via de VMSW zijn afgesloten, zijn overigens contracten bij diezelfde verzekeraar. Door het bijzonder lage commissieloon van 10% zijn de contracten via de VMSW doorgaans echter wel goedkoper.

Twee andere verzekeringen die een belangrijke rol kunnen spelen bij de terugbetaling van de lening zijn de brandverzekering en de verzekering gewaarborgd wonen. De brandverzekering dient zelden te worden aangewend, maar als dat het geval is, blijkt duidelijk het belang ervan. Toch worden heel wat brandverzekeringen later door de ontleners opgezegd of wordt de premie niet betaald. De VMSW schrijft deze ontleners aan, en kon vorig jaar in 579 gevallen bekomen dat de ontleners zich opnieuw verzekerden. De verzekering gewaarborgd wonen wordt volledig ten laste genomen door het Vlaams Gewest, en voorziet in een uitkering in geval van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Na een kortstondige opheffing van deze verzekering, werd ze in het tweede kwartaal van 2009 opnieuw ingevoerd. Via de VMSW werden 650 dergelijke verzekeringen aangevraagd in 2009.

Naast de hypotheek en de verzekeringen, zijn er nog verschillende factoren die ertoe bijdragen dat een hypothecair krediet correct wordt terugbetaald. De waarde van de woning dient correct te worden ingeschat, zodat de hypotheek een echte waarborg kan bieden. In 2009 werden 1.398 schattingen uitgevoerd door de VMSW. Daarenboven wordt het schattings-

proces voortdurend geprofessionaliseerd. De schatters hebben immers ook een begeleidende taak bij het begroten en opvolgen van renovatiewerken. Ook het solvabiliteitsonderzoek van de kandidaat-ontlener speelt een belangrijke rol. Die moet immers in staat worden geacht om de lening terug te betalen. Een van de aspecten van een dergelijk onderzoek bestaat erin de voorgeschiedenis van de kandidaat-ontlener na te gaan, specifiek met betrekking tot kredieten en eventuele betalingsmoeilijkheden.

Hiertoe is de Centrale voor Kredieten aan Particulieren opgericht in de schoot van de Nationale Bank van België (NBB). Ook de VMSW levert informatie aan die centrale, die bestaat uit twee luiken. Het positieve luik bevat de basisgegevens van alle kredieten. Het negatieve luik bevat enkel de gegevens betreffende wanbetaling. In 2009 werd 246 maal een 'eerste melding wanbetaling' aan de NBB verstuurd. Dat betekent dat in deze gevallen de achterstand in betaling niet werd aangezuiverd binnen de dertig dagen na de datum van de wettelijke ingebrekestelling van de ontleners. Anderzijds werd in 234 gevallen de regularisatie van de betalingsachterstand aan de NBB gemeld, wat betekent dat de achterstand in die gevallen volledig werd aangezuiverd. De wanbetaling blijft vanaf de datum van regularisatie nog één jaar geregistreerd bij de NBB.

Een laatste aspect van de waarborg is het verdwijnen ervan, nadat de lening volledig is terugbetaald. De opheffing van de hypotheek of handlichting wordt voorbereid zowel door de VMSW als door de notaris die de akte van opheffing opmaakt. Met 1.495 opheffingen van de hypotheek blijft het aantal vrij hoog ten opzichte van de totale portefeuille.

## HUURWAARBORGEN: DE VERTALING VAN REGELGEVING IN EEN KLANTGERICHTE OPLOSSING

Het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 heeft de regeling inzake huurwaarborgen bij de SHM's ingrijpend veranderd. Er zijn verschillende systemen mogelijk, maar hieronder worden enkel de twee belangrijkste (voor de SHM's althans) besproken.

Het eerste en waarschijnlijk best bekende systeem is dat volgens het burgerlijk wetboek. De huurwaarborg wordt dan geplaatst bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Hierbij bepaalt de financiële instelling zelf de toe te kennen interest (gebaseerd op marktvoorwaarden) en is de vrijgave van het waarborgbedrag, inclusief gekapitaliseerde interesten, slechts mogelijk na akkoord van huurder en verhuurder (of na vonnis van de vrederechter).

Als alternatief kan de SHM kiezen om de waarborg bij haar te laten storten (keuze te vermelden in het interne huurreglement). De gelden mogen dan niet meer op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst worden, maar op een rekening op naam van de SHM. De interest die aan de huurder toegekend moet worden, is gelijk aan de creditrente die de VMSW aan de SHM's toekent voor de gelden die deze laatste bij de VMSW plaatsen voor 12 maanden.

Een snel en gecoördineerd overleg tussen de VVH en de VMSW resulteerde in het ontstaan van een project rond de huurwaarborgen. De doelstelling van dat project was om de SHM's die verkozen om de gelden in eigen handen te laten storten te voorzien in een geïnformatiseerd systeem om de huurwaarborgen op te volgen en de garantie te bieden op de toepassing van een correcte interestberekening.

Er werd gekozen voor een oplossing waarbij de SHM's gestructureerde bestanden doorsturen met informatie betreffende hun huurwaarborgen (openingen, afsluitingen, wijziging van gegevens). Opvolging door de SHM's werd mogelijk gemaakt door een aanpassing van de bestaande toepassing Financieel Informatiesysteem (FIS). Deze toepassing is via Woonnet toegankelijk voor alle SHM's.

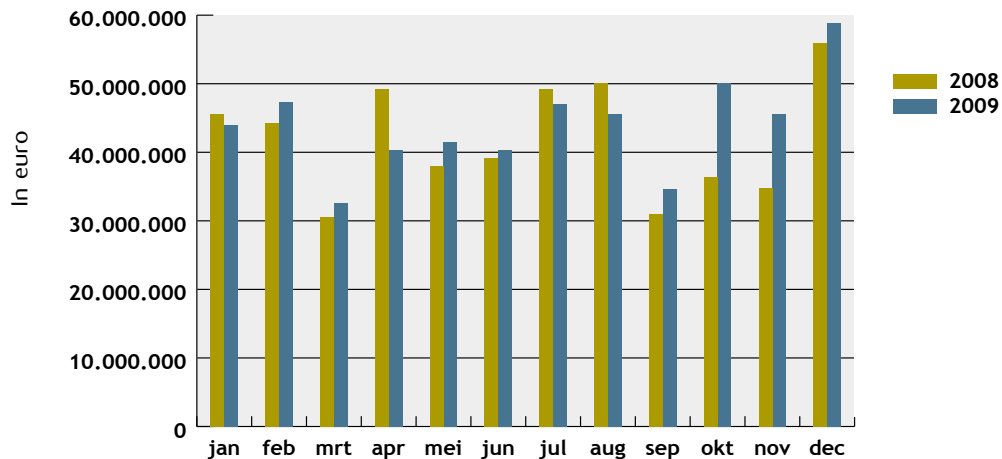
Op 7 maart 2008 werden de eerste bestanden al ingelezen. Rekening houdend met het feit dat de VMSW met 59 SHM's een overeenkomst heeft getekend en dat er momenteel een totaalbedrag van bijna 46 miljoen euro aan huurwaarborgen bij de VMSW staat, is dat project ongetwijfeld een succes te noemen.

Hoe ziet de toekomst eruit? De VMSW heeft in de voorbije twee jaar veel ervaring opgedaan en wenst deze aan te wenden om de toepassing voor de huurwaarborgen verder te optimaliseren en nog meer en betere informatie te verstrekken aan de SHM's.



Vervangingsbouw van 6 huurwoningen (kangoeroewoningen) met omgevingsaanleg in de Bloemendalestraat in Beernem

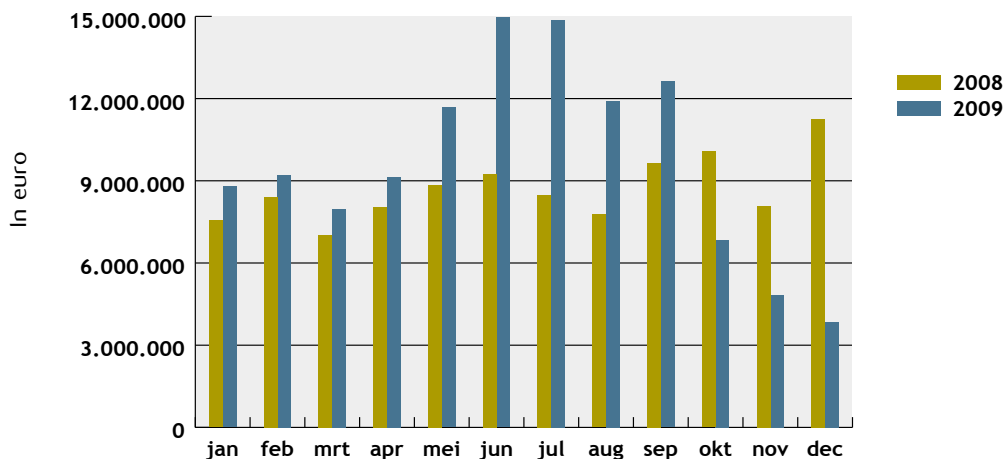
## 8.1 Betalingen SHM's



De VMSW heeft een bankfunctie voor de SHM's. Dat houdt onder andere in dat de betalingen die SHM's doen met betrekking tot de sociale huisvesting, gebeuren van hun rekening-courant bij de VMSW. De betalingen betreffen vooral aankoop- en bouwkosten met betrekking tot hun projecten (aannemers,

architecten enz.). Omwille van het jaarlijkse bouwverlof in de maand juli zien we traditioneel een aanzienlijk kleiner bedrag aan betalingen in september. De facturen worden immers betaald op 55 dagen na ontvangst.

## 8.2 Betalingen hypothecair krediet



Wanneer particulieren willen lenen voor de aankoop van een sociale koopwoning of voor de aankoop van een woning met renovatie, kunnen ze een hypothecair krediet krijgen van de VMSW (zie hoofdstuk 5).

Door een concentratie van kredietaanvragen voor renovatieverrichtingen begin 2009 en de kredietstop in juni 2009, vonden de meeste uitbetalingen plaats tussen mei en september en is er een sterke daling in het laatste trimester. De termijn tussen de kredietaanvraag en de eerste uitbetaling bij het verlijden van de akte heeft immers een licht vertragend effect tot gevolg. In het vergelijkingsjaar 2008 gebeurden de aanvragen en de uitbetalingen van het hypothecair krediet veel gelijkmatiger.



*Nieuwbouw van 6 huurwoningen met omgevingsaanleg aan de Reppelerweg in Bocholt*

### 8.3 Leningsmachtiging

Jaarlijks financiert de VMSW het niet-gesubsidieerde gedeelte van de investeringsprogramma's via bankleningen. Zij krijgt hiervoor 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 door de VMSW, voor het geval de VMSW betalingsproblemen zou hebben.

De leningsmachtiging van 2009 had binnen het gewone investeringsprogramma betrekking op 123.900.000 euro voor de koopsector en 168.600.000 euro voor de huursector. De machtiging voor de aanvullende financiering van subsidiedossiers in de huursector bedroeg 56.200.000 euro.

Tevens werd er 1.300.000 euro ingeschreven voor de herfinanciering van een krediet in de huursector.

De gemachtigde leningsbedragen zijn in 2009 niet gegund, maar integraal overgedragen naar 2010.

### 8.4 Projectsubsidies

Projectsubsidies hebben betrekking op projecten die deels gesubsidieerd zijn en een aanvullende financiering via een marktconforme lening of rekening-courant hebben.

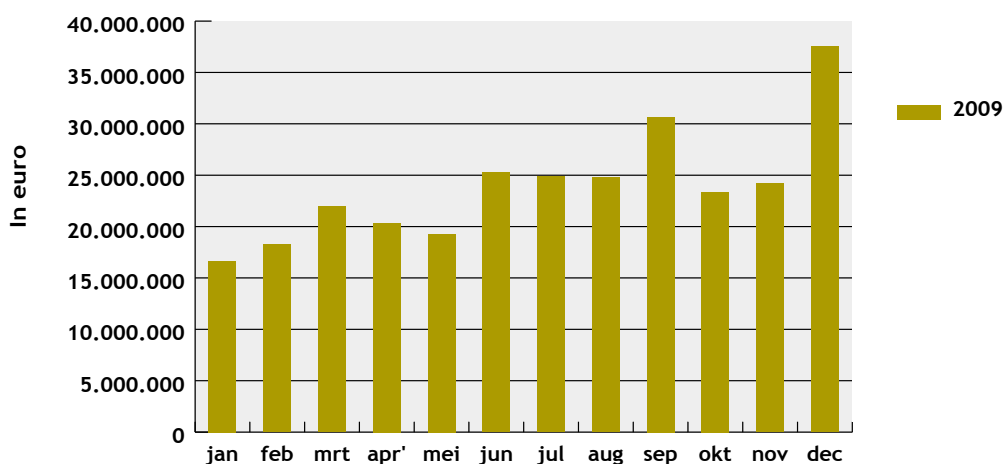
In 2009 werd er in totaal 75,5 miljoen euro uitbetaald aan projectsubsidies in het kader van verwervingen, SBR-projecten, SBE-projecten en SSI-projecten.

De twee cruciale elementen bij het ontvangen van de subsidies zijn de aanvragen ingediend door de SHM's en het verloop van het project zelf.

### 8.5 Kapitaalsubsidies

Maandelijks ontvangt de VMSW kapitaalsubsidies van het Vlaams Gewest, zowel voor de huur- als voor de koopsector, voor de verschillende investerings- en uitvoeringsprogramma's die nog lopen. Traditioneel wordt het voorschot van de eerste vier maanden in één keer gestort. Nadien volgen maandelijks schijven. Voor 2009 is er in totaal 123,7 miljoen euro aan kapitaalsubsidies ontvangen.

## 8.6 Huurdoorstortingen en huursubsidies



Naast de projectsubsidies, die specifiek projectgebonden zijn, vinden we aan de inkomstzijde van de rekening-courant van de SHM's nog de huurdoorstortingen en de huursubsidies terug. In de loop van 2009 zijn er geen abnormale schommelingen geweest in die ontvangsten.

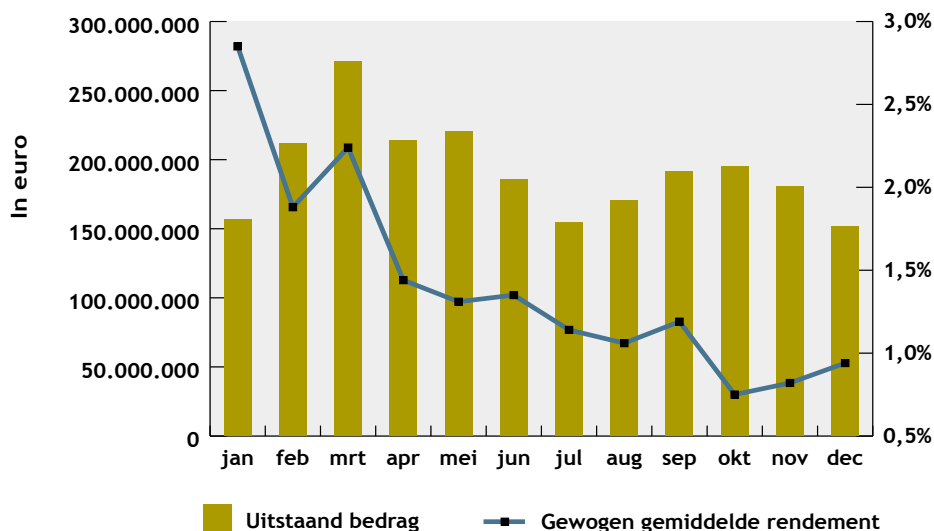


## 8.7 Ontvangsten hypothecair krediet

Particulieren kunnen een lening aangaan voor (de renovatie van) een woning. Die leningen met een looptijd van 20 jaar (met mogelijkheid tot duurtijdverlenging) worden aan de hand van maandelijkse betalingen terugbetaald. De terugbetalingen verlopen traditioneel gelijkmatig.

## 8.8 Uitstaande kortetermijnbeleggingen

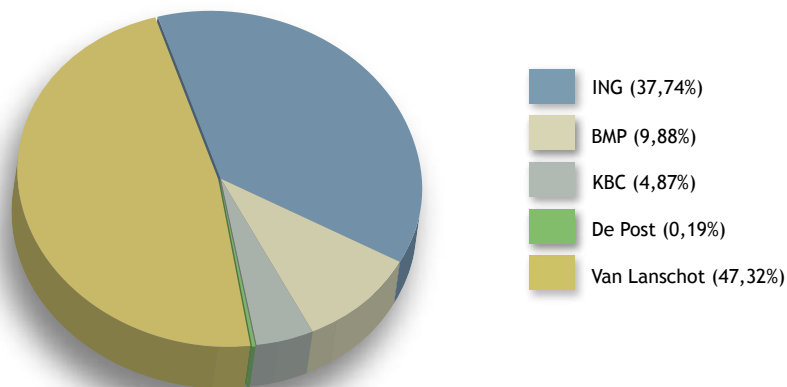
In 2009 stond maandelijks gemiddeld ongeveer 192 miljoen euro uit aan beleggingen op korte termijn. De toename in februari en maart is toe te schrijven aan leningopnamen ten bedrage van 128.608.000 euro. Het gewogen gemiddelde rendement (gewogen op basis van het bedrag en het aantal dagen) is in 2009 nog verder gedaald omwille van de gedaalde marktrentevoeten.





## 8.9 Uitstaande beleggingen

December 2009 - totaal uitstaande beleggingen: 71,8 miljoen euro



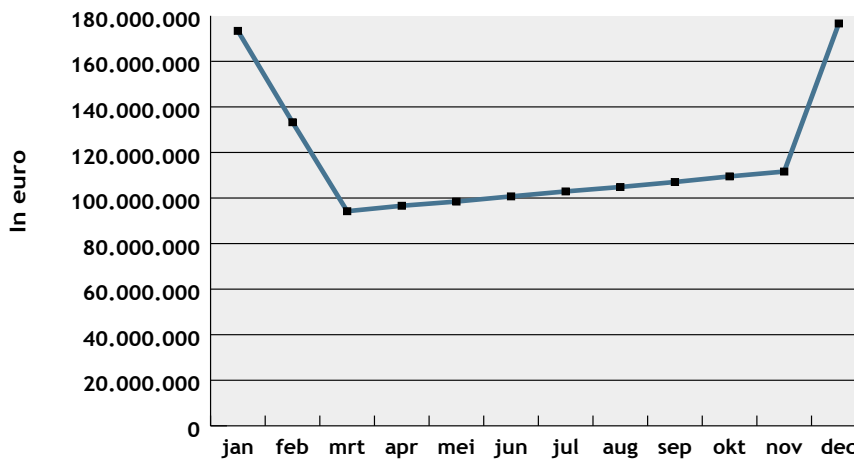
In december 2009 stond er gemiddeld 71,8 miljoen euro uit aan kortetermijnbeleggingen.

## 8.10 Thesaurie ALESH

Het ALESH, voluit Amortisatiefonds van de Leningen voor de Sociale Huisvesting, werd opgericht om de schulden gemaakt voor sociale huisvesting in het verleden te beheren. In 2003 is die schuld geherfinancierd door de verschillende gewestelijke huisvestingsmaatschappijen.

De VMSW beheert haar aandeel in de herfinanciering van het ALESH financieel en boekhoudkundig afzonderlijk: qua vorderingen betekent dat de terugbetalingen van toegekende leningen aan hypothecaire ontleners en SHM's en qua schulden is dat de terugbetaling van de geherfinancierde schulden.

Het fonds heeft ieder jaar een typisch verloop omwille van de grote vervaldagen in februari en maart met betrekking tot de schulden enerzijds, en omwille van de grote vervaldag op 31 december met betrekking tot de vordering op SHM's anderzijds.

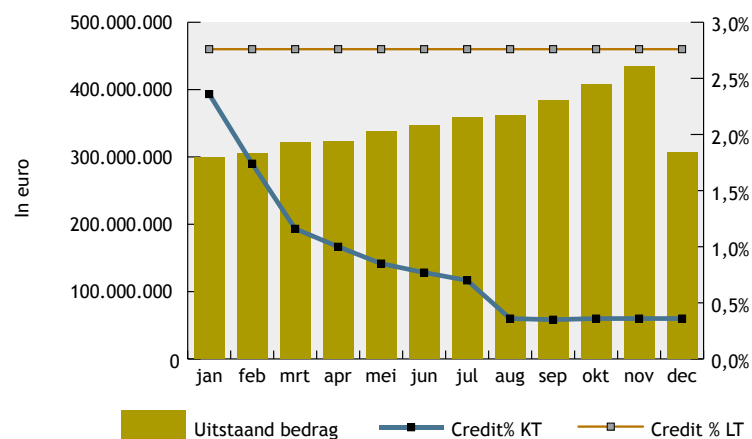




Nieuwbouw van 24 huurwoningen, 11 garages en een fietsenberging aan de Kruishei in Zammel

## 8.11 Rekening-courant SHM's

Alle SHM's hebben een rekening-courant bij de VMSW waarop zij, zowel voor credit- als debetsaldi, een marktgelieerde rentevoet krijgen. Zij kunnen ook opteren om overschotten op één jaar te beleggen aan interessantere voorwaarden.



De rentevoet op de 'rekening-courant korte termijn' heeft als basis het maandgemiddelde van de Euribor 1 maand<sup>(9)</sup> vermindert met 40 basispunten (1 basispunt = 0,01%).

De creditrentevoet op de 'rekening-courant 1 jaar' wordt bepaald op basis van de Euribor 12 maanden<sup>(10)</sup> min 30 basispunten. Die rentevoet geldt voor één jaar. In 2009 werd die rentevoet bepaald op 2,76%.

De creditsaldi kennen een stijgend verloop in de loop van het jaar en een daling op het einde van het jaar door de leninglasten die hoofdzakelijk dan betaald worden.

De volgende grafiek geeft twee zaken weer:

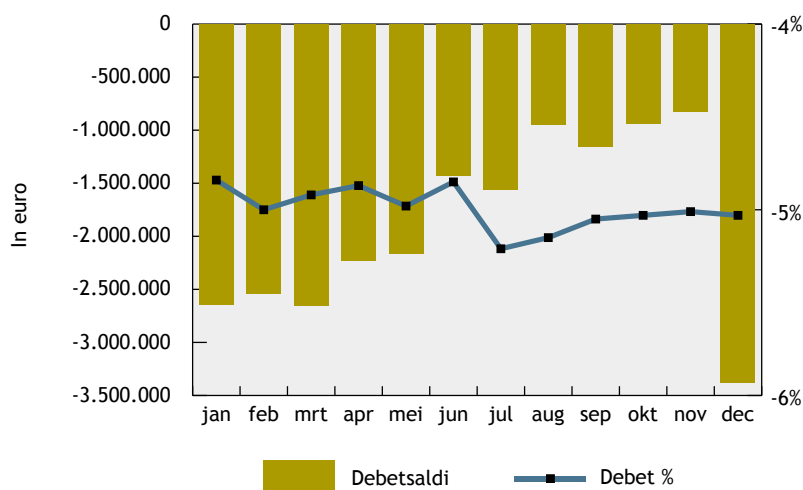
- de debetrente op de gewone rekening-courant van de SHM's (die een fluctuerend maar gestaag dalend verloop kent);
- het totaal van de debetsaldi van de gewone rekening-courant (waarbij duidelijk tot uiting komt dat de verbetering van het saldo dat tijdens het jaar opgebouwd wordt, door de leninglasten op het einde van het jaar weer teniet gedaan wordt).

De debetrentevoet wordt vastgesteld op het maandgemiddelde van de IRS 20 jaar<sup>(11)</sup> plus 60 basispunten.

9. Euribor 1 maand is de referentierentevoet voor een belegging met een looptijd van 1 maand.

10. Euribor 12 maanden is de referentierentevoet voor een belegging op 12 maanden.

11. IRS 20 jaar is de referentierentevoet voor leningen op 20 jaar.



Onderstaande tabel geeft de evolutie van de rekening-courant van de SHM's weer. De inkomsten op de gewone rekening-courant bedroegen in 2009 ongeveer 409,7 miljoen euro, hetgeen een kleine 2 miljoen euro hoger is dan in 2008. De grootste inkomstenpost transferten SHM (hoofdzakelijk bestaande uit huurgelden en huursubsidies in de huursector en overdrachten in de koopsector) lag in 2009 ongeveer 15,5 miljoen hoger dan in 2008. Deze stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een hoger bedrag aan huursubsidies (met name 10,2 miljoen euro) en in mindere mate aan hogere doorstorting (5,7 miljoen euro). Verder valt op dat de verkoopopbrengsten uit de verkopen van huurwoningen circa 7 miljoen euro lager liggen en de verkoopopbrengsten uit de verkopen van koopwoningen

4,7 miljoen euro hoger. Ten slotte valt het op dat de renteopbrengsten zijn gedaald van 16,7 miljoen euro in 2008 naar 5 miljoen euro in 2009. Deze sterke daling is te wijten aan de gedaalde rentevoeten.

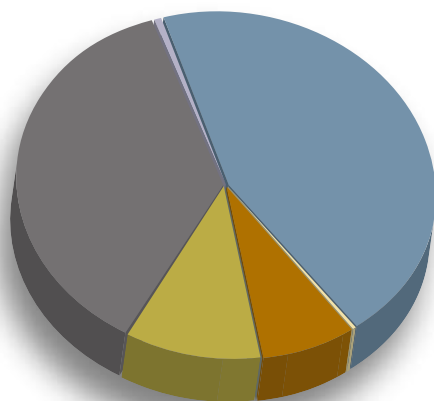
De uitgaven op de gewone rekening-courant van de SHM's liggen 12,3 miljoen euro hoger dan in 2008, hetgeen resulteert in een uiteindelijk bedrag van 413,3 miljoen euro. Er is een daling te merken van investeringen voor gesubsidieerde projecten met ruim 5 miljoen euro, een logisch gevolg van de invoering van NFS2. Verder is er ook een gevoelige toename aan terugbetalingen op leningen met 18,8 miljoen euro.

| Beweging rekening-courant                           | 2009                   |
|---|------------------------|
| <b>Beginsaldo</b>                                   | <b>380.971.917,95</b>  |
| <b>INKOMSTEN</b>                                    |                        |
| Transferten SHM                                     | 237.025.570,67         |
| Projectsubsidies                                    | 75.522.365,71          |
| Andere subsidies                                    | 2.313.651,22           |
| Verkoopopbrengsten huurwoningen                     | 22.172.656,08          |
| Verkoopopbrengsten koopwoningen                     | 64.763.944,00          |
| Beheersvergoedingen en fees                         | 2.638.853,52           |
| Intrest rekening-courant                            | 5.016.512,81           |
| Diverse éénmalige inkomsten (schatting marktwaarde) | 215.735,00             |
| <b>Totaal</b>                                       | <b>409.669.289,01</b>  |
| <b>UITGAVEN</b>                                     |                        |
| Domus Flandria                                      | -6.250.564,96          |
| Vergoeding op verkoop huurwoningen en kavels        | -138.856,54            |
| Vergoeding op verkoop koopwoningen                  | -433.347,13            |
| Investeringen met eigen middelen                    | -169.866.959,19        |
| Terugbetaling op leningen                           | -224.413.836,32        |
| Beheersvergoeding op patrimonium                    | -12.148.655,38         |
| <b>Totaal</b>                                       | <b>-413.252.219,52</b> |
| <b>Eindsaldo</b>                                    | <b>377.388.987,44</b>  |
| <b>Totale beweging met eigen middelen</b>           | <b>-3.582.930,51</b>   |



Renovatie van 35 naar 28 huurappartementen met omgevingsaanleg in de Tessenstraat (De Albomen) in Leuven

## 8.12 Uitstaande schuld



### NFS1/NFS2

De Vlaamse overheid bepaalt ieder jaar hoeveel ze wenst te investeren in de sociale huisvesting, respectievelijk in de koop- (hypothecair krediet aan sociale ontleners) en de huursector (krediet aan SHM's voor de bouw van huurwoningen). Die bedragen worden gefinancierd door subsidies enerzijds en door leningen op de kapitaalmarkt anderzijds. Het subsidiepercentage wordt voor NFS1 berekend aan de hand van het rendement op de OLO 10 jaar<sup>12</sup>. De subsidies worden uitbetaald volgens de werkelijke betalingen van een investeringsjaar.

Voor het overige kapitaal wordt een leningsmachtiging met 100% gewestwaarborg ingeschreven in de begroting van de Vlaamse Gemeenschap. Dat bedrag wordt beleend op de kapitaalmarkt met behulp van een openbare aanbesteding op Europees niveau.

De VMSW neemt slechts leningen op naarmate ze investeringen kan aantonen: het bedrag aan betalingen, verminderd met de te ontvangen subsidies.

### NFS2

Op 1 januari 2008 trad voor de huursector het NFS2-besluit in werking. Er is langs financieringszijde voor de VMSW één belangrijk verschil: het subsidiepercentage wordt bepaald overeenkomstig de werkelijke financieringskost. Voor de koopsector blijft het NFS1-besluit in voege.

### Aanvullende subsidiedossiers

Voor de financiering van gesubsidieerde bouw- en verwervingsprojecten (huursector) kunnen SHM's een beroep doen op een marktconforme lening van 20 jaar bij de VMSW. De VMSW zorgt voor de financiering op de kapitaalmarkt.

### EGKS

Voor de bouw van sociale woningen en het toestaan van hypothecair krediet ter financiering van deze 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

Het systeem van de klassieke financiering was van kracht in de periode 1986-1993. In dat systeem fungeerde de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) als doorgeefluik. De particuliere ontleners en SHM's investeerden en gingen daarvoor een lening aan bij de VHM op een termijn van respectievelijk 20 en 66 jaar. De VHM nam het nodige kapitaal op de kapitaalmarkt op, meestal op tien 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 VHM ontving van SHM's of particuliere ontleners werd in halfjaarlijkse verrekeningen 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 aan het Vlaams Gewest tot 2060.

### ALESH

Een aantal leningen ten gunste van de Belgische staat is niet opgenomen in de ALESH-operatie. Die leningen hebben een eindvervaldag in 2017.

Ook de bankschuld in verband met de herfinanciering van het ALESH door de VMSW zit hierbij inbegrepen (zie supra).

### Vlabinvest

Vlabinvest, voluit het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, realiseert voornamelijk huurprojecten in de Vlaamse Rand rond Brussel. Het staat hiervoor kredieten toe aan SHM's. Die kredieten worden terugbetaald aan Vlabinvest, met de VMSW als doorgeefluik.

12. OLO: Lineaire Obligatie, een obligatielening uitgegeven door de Belgische Staat.

## AANPASSING VAN DE REGLEMENTERING INZAKE HET BEHEER VAN DE EIGEN MIDDELEN VAN DE SHM'S DOOR DE VMSW

De Vlaamse overheid en de VMSW hebben de voorbije jaren een aantal maatregelen genomen die de SHM's financieel ondersteunt.

Het laatste voorbeeld hiervan vindt men in de invoering van de gewestelijke sociale correctie (GSC) via het NFS2-besluit van 2008, die berekend wordt als het verschil tussen de inkomsten en de reële of genormeerde uitgaven van de SHM. Dat ondersteunt de werking van de huurmaatschappijen tot een bepaald niveau van uitgaven.

Omwille van die maatregelen was het laten voortbestaan van de mogelijkheid op negatieve rekeningen-courant van de SHM's bij de VMSW geen optie.

Vandaar dat de raad van bestuur van de VMSW tijdens zijn zitting van 8 december 2009, na consultatie van de sector, de beslissing nam om het Commissiereglement inzake het beheer van de eigen middelen van de SHM's door de VMSW in die zin aan te passen dat de SHM's bestaande of intussen ontstane tekorten op de 'gewone rekening-courant korte termijn' op 31 december van het jaar 2015 moeten hebben omgezet in een positief saldo.

De vastgelegde vervalddag geeft de SHM's in die financiële situatie een voldoende lange overgangperiode om de doelstelling

te bereiken. Daarom is ook in het Commissiereglement vastgelegd dat er jaarlijks afspraken worden gemaakt inzake het doorstorten van overschotten door de SHM's naar hun rekening bij de VMSW.

Deze reglementaire wijzigingen blijven uiteraard gepaard gaan met begeleiding van de SHM's door de diensten van de VMSW.



*Aanleg van de voortuinen en de opritten van 7 koopwoningen (die in 2008 zijn opgeleverd) in wijk Bosdorp in Stekene*

## 9.1 Human resources management

### 9.1.1 Procesoptimalisatie en personeelsplan

In 2009 werd een project procesoptimalisatie opgestart met als bedoeling om de drie operationele processen technische dienstverlening aan actoren, infrastructuurvoorziening en financiële dienstverlening aan actoren beter op elkaar af te stemmen.

Onder begeleiding van het Agentschap voor Overheidspersoneel en externe partner Möbius werden een werk- en reflectiegroep opgericht die de huidige processen (activiteiten/taken binnen de afdelingen Projecten, Gesubsidieerde Infrastructuur en een deel van Financiën) in kaart hebben gebracht en aanbevelingen voor toekomstige processen hebben gedefinieerd. De conclusies van deze werkzaamheden werden einde 2009 neergelegd.

Op basis van de principes, aangereikt door de werk- en reflectiegroep, worden de besprekingen in 2010 verdergezet op het niveau van de directieraad. Deze oefening leidt op 1 juni 2010 tot een nieuwe organisatiestructuur. Een aangepast personeelsplan volgt in het najaar van 2010.

### 9.1.2 Instapdiversiteitsplan

In navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 december 2004 houdende maatregelen ter bevordering en ondersteuning van het gelijke kansen- en diversiteitsbeleid in de Vlaamse administratie, wordt er binnen de VMSW al verschillende jaren gewerkt aan een gelijke kansen- en diversiteitsbeleid. Vanuit de dienst Emancipatiezaken van de Vlaamse overheid wordt gewerkt rond vijf kansengroepen: gender, personen van allochtone afkomst, personen met een arbeidshandicap, kortgeschoolden en ervaren werknemers (45+). In de beheersovereenkomst van de VMSW zijn met betrekking tot een aantal van deze kansengroepen streefcijfers opgenomen. Elk jaar stelt de VMSW een voortgangsrapport op voor de dienst Emancipatiezaken. Op deze manier wordt de evolutie van de vertegenwoordiging van kansengroepen in het personeelsbestand opgevolgd. Bovendien worden in een jaarlijks actieplan de initiatieven beschreven die de VMSW in hetzelfde jaar zal nemen en worden de acties van het voorgaande jaar geëvalueerd.

Om diepgaander werk te maken van het gelijke kansen- en diversiteitsbeleid, haalde de VMSW een expert in huis. In samenwerking met het Brussels Nederlandstalig Comité voor Tewerkstelling en Opleiding (BNCTO) werd een instapdiversiteitsplan opgesteld. Het instapdiversiteitsplan kadert in het Vlaamse EAD-beleid (Evenredige Arbeidsdeelname en Diversiteit) dat ressorteert onder het Departement Werk en Sociale Economie. Het instapdiversiteitsplan beslaat een looptijd van één jaar met 31 augustus 2010 als einddatum. Dat plan heeft als doel om de organisatie en personeelsleden voor te bereiden



op een uitgebreid diversiteitsplan waaraan nadien ook nog een groeidiversiteitsplan gekoppeld kan worden. De focus ligt op acties rond de instroom van personen uit kansengroepen in de brede zin (o.a. ook jongeren en mensen in armoede) en sensibilisering van het voltallige personeel. Er werd een werkgroep diversiteit opgericht bestaande uit personeelsleden uit de vakorganisaties, de directie en geïnteresseerde personeelsleden die op vrijwillige basis in de werkgroep stapten. De werkgroep wordt begeleid door een diversiteitsconsulent van het BNCTO, een medewerker van de dienst Emancipatiezaken en het aanspreekpunt diversiteit van de VMSW. Maandelijks vindt er een vergadering plaats waarin verschillende acties uit het instapdiversiteitsplan uitgewerkt worden en er gebrainstormd wordt over mogelijke vervolgacties die in het diversiteitsplan kunnen worden opgenomen. Deze worden gerapporteerd aan de directie, die ten gevolge daarvan bepaalde HRM-processen kan bijsturen.

### 9.1.3 Opleiding resultaatgericht en coachend leidinggeven

In samenwerking met extern bureau Van Kelst & Co werd een opleiding resultaatgericht en coachend leidinggeven georganiseerd. Deze opleiding was bedoeld om de leidinggevende competenties van aspirant- en beginnende leidinggevendenden te versterken. De 18 deelnemers werden ingedeeld in twee groepen: zij die reeds een leidinggevende rol uitoefenden en zodoende cases uit hun praktijkervaring konden aanhalen en zij die nog geen leidinggevende functie invulden maar hiertoe wel de interesse of ambitie hadden. Alle deelnemers kregen een theoretisch kader rond leidinggeven aangereikt. In een vervolgdag werd hiermee verder aan de slag gegaan aan de hand van goede praktijken en probleemsituaties uit de ervaring van de deelnemers zelf. Omdat de opleiding positief ontvaard werd door de deelnemers wordt in 2010 een bijkomende vervolgdag voorzien.

## 9.2 Personeelsbezetting en -wijzigingen

Op 31 december 2009 had de VMSW 265 personeelsleden op de loonlijst staan. De gemiddelde personeelscapaciteit bedroeg 234,4 voltijdse equivalenten. Dat grote verschil is te wijten aan het grote aantal personeelsleden dat deeltijds werkt. De

VMSW stelde eind 2009 188 statutaire personeelsleden tewerk en 77 contractuele personeelsleden; dat stemt overeen met respectievelijk 164,5 en 69,9 voltijdse equivalenten.

### Personeelsaantal op 31.12.2009 (in personen)

| Totaal | Geslacht |     | Leeftijdscategorieën |          |          |           | Kwaliteitsniveau |    |       |      | Statuut   |           |
|--------|----------|-----|----------------------|----------|----------|-----------|------------------|----|-------|------|-----------|-----------|
|        | M        | V   | ≤ 34 jaar            | 35-44 j. | 45-54 j. | ≥ 55 jaar | A                | B  | C     | D    | Statutair | Contract. |
| 265    | 113      | 152 | 65                   | 76       | 85       | 39        | 95               | 16 | 102,5 | 51,5 | 188       | 77        |

### Personeelscapaciteit in 2009 (in bruto voltijdse equivalenten)

| Totaal | Geslacht |       | Leeftijdscategorieën |          |          |           | Kwaliteitsniveau |      |      |      | Statuut   |           |
|--------|----------|-------|----------------------|----------|----------|-----------|------------------|------|------|------|-----------|-----------|
|        | M        | V     | ≤ 34 jaar            | 35-44 j. | 45-54 j. | ≥ 55 jaar | A                | B    | C    | D    | Statutair | Contract. |
| 234,4  | 107,4    | 127,0 | 61,4                 | 61,6     | 75,9     | 35,5      | 87,1             | 15,3 | 88,9 | 43,1 | 164,5     | 69,9      |

## 9.3 Vormingsinspanningen

### 9.3.1 Vormingsparticipatie

Onderstaand tabel geeft het aantal personeelsleden weer die hebben deelgenomen aan minstens één vormingsactiviteit, gedeeld door het personeelsbestand in personen in dienst op 31 december 2009:

| Totaal | Geslacht |        | Niveau |        | Statuut   |           | Leeftijd  |           |
|--------|----------|--------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|        | M        | V      | Hoog   | Laag   | Statutair | Contract. | < 45 jaar | ≥ 45 jaar |
| 57,74% | 59,29%   | 56,58% | 78,38% | 42,86% | 54,26%    | 66,23%    | 62,41%    | 52,42%    |

### 9.3.2 Vormingsverwachting

De vormingsverwachting is het aantal dagen vorming dat een personeelslid kan verwachten als elk personeelslid evenveel kans zou hebben om deel te nemen aan vorming. Onderstaande

tabel geeft het aantal gevolgde vormingsdagen weer, gedeeld door de bruto voltijdse equivalenten voor 2009:

| Totaal | Geslacht |      | Niveau |      | Statuut   |           | Leeftijd  |           |
|--------|----------|------|--------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|        | M        | V    | Hoog   | Laag | Statutair | Contract. | < 45 jaar | ≥ 45 jaar |
| 2,06   | 2,18     | 1,95 | 3,12   | 1,23 | 2,04      | 2,09      | 2,61      | 1,44      |

### 9.3.3 Tijdsbesteding aan vorming

Onderstaande tabel geeft het aantal gevolgde vormingsdagen weer, gedeeld door de totale bruto arbeidstijd voor 2009:

| Totaal | Geslacht |       | Niveau |       | Statuut   |           | Leeftijd  |           |
|--------|----------|-------|--------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|        | M        | V     | Hoog   | Laag  | Statutair | Contract. | < 45 jaar | ≥ 45 jaar |
| 0,83%  | 0,88%    | 0,79% | 1,26%  | 0,50% | 0,82%     | 0,84%     | 1,05%     | 0,58%     |

De vormingscijfers zijn vergelijkbaar met die van het jaar voordien.

## OVERLEGPLATFORM SOCIALE DIENSTEN

In 2009 vierde het overlegplatform sociale diensten zijn vijfjarig bestaan. De bedoeling van het overlegplatform is die vijf jaar ongewijzigd gebleven: op een laagdrempelige manier ervaringen uitwisselen tussen mensen die professioneel dezelfde uitdagingen en problemen ervaren op sociaal vlak in de sociale huisvestingssector. Om deze ervaringsuitwisseling te vergemakkelijken, worden de aanwezigen opgedeeld in kleinere groepen van 10 à 15 personen. Deze groepen discussiëren onder leiding van moderatoren over één welbepaald thema uit de dagelijkse praktijk. De thema's worden bepaald door de stuurgroep, bestaande uit o.m. medewerkers van sociale diensten van SHM's. Het overlegplatform wordt telkens afgesloten met een netwerkmoment, om informeel ervaringen uit te wisselen. Het vindt in principe tweemaal per jaar plaats.

In 2009 werd licht gesleuteld aan de formule van het overlegplatform. In gezamenlijk overleg met de stuurgroep werd besloten om voortaan ook externe sprekers toe te laten. De spits werd afgebeten door Co Verdaas die kwam praten over de Nederlandse woonladder. Na zijn uiteenzetting volgde een boeiende discussie met de aanwezigen in de zaal. Op dat eerste overlegplatform van 2009 werd daarnaast ook nog gepraat over laagdrempelige communicatie met huurders. Dat gebeurde naar aanleiding van het bordspel dat SHM Nieuw Dak heeft ontwikkeld om het kaderbesluit sociale huur op een speelse manier bevattelijk te maken voor de huurders.

In het najaar kwam het studie bureau Sum Research de voorlopige studie over bewonersparticipatie in de sociale huisvesting informeel toelichten. Ook dat onderwerp gaf aanleiding tot interessante vraagstelling in het plenaire gedeelte en geanimeerde discussies in de kleinschalige groepsgesprekken.

Dat het overlegplatform nog steeds een succesformule is, blijkt uit het stijgende aantal deelnemers in 2009. Voor beide sessies moesten inschrijvingen worden geweigerd omdat het VMSW-auditorium zijn maximumcapaciteit had bereikt.

Naast het eigenlijke overlegplatform blijkt dat de leden van het platform elkaar steeds meer bevragen via e-mail. Ook hier staat kennisuitwisseling op een laagdrempelige en praktische manier centraal.

Ten slotte heeft het overlegplatform ook een sessie aangebracht voor Woonforum 2009. Op een fel gesmaakte uiteenzetting werd de geroemde huurderswerking van de SHM Nieuw Dak geïllustreerd en verklaard. Dat gebeurde aan de hand van vooraf opgenomen filmmateriaal en een kort panelgesprek in de zaal.



*Nieuwbouw van 11 huurwoningen en kinderopvang Ginderbuiten aan de Toemaathoek in Mol*



### 10.1 Verslag van het auditcomité

Het auditcomité was in 2009 samengesteld uit vier onafhankelijke bestuurders die geen operationele bevoegdheid bekleden binnen de VMSW. Concreet waren dat de heren E. Pannecoucke (voorzitter), J. Floridor (vicevoorzitter), J. Timmermans en K. Anciaux. De gedelegeerd bestuurder, de heer H. Lyben, maakt deel uit van het auditcomité met raadgevende stem. Het celhoofd Interne audit werd telkens uitgenodigd op de vergaderingen en neemt nu ook het secretariaat waar. Dat werd vroeger door de algemeen directeur gedaan, maar deze functie bestaat sinds 1 maart 2009 niet meer binnen de VMSW.

De belangrijkste opdracht van het auditcomité bestaat erin de raad van bestuur bij te staan in zijn toezichtsfunctie en meer speciaal 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.

In 2009 vergaderde het auditcomité vier keer.

De jaarlijkse zelfevaluatie van het auditcomité werd net als vorig jaar uitgevoerd aan de hand van een uitgebreide vragenlijst. Die leidde tot de conclusie dat het auditcomité in 2008 goed functioneerde.

Het auditcomité besprak zowel de halfjaarlijkse cijfers als de jaarrekening met de bevoegde dienst en met de commissaris. Daarbij werden de voornaamste wijzigingen t.o.v. de voorgaande rapportering overlopen. Het auditcomité nam ook kennis van de bevindingen en aanbevelingen van de commissaris.

Met de financiële diensten werden een aantal kwesties besproken in verband met het rendement op overschotten en de financieringslasten op tekorten binnen de fondsen NFS, de beleggingsstrategie voor de langetermijn rekening-courant, mogelijk uitstel van leningsmachtigingen en vervroegd terugbetalen van uitstaande schulden.

Het auditcomité bekeek de hangende juridische geschillen en heeft gevraagd om voortaan een volledige lijst voor te leggen. Ook een aantal andere belangrijke zaken die een impact kunnen hebben op de organisatie werden bekeken.

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.

Na de audit 'Achterstand hypothecaire vorderingen' kon het auditcomité vaststellen dat de procedure en werkwijze voor verbetering vatbaar was en dat door een probleem met de software niet steeds penaliteit werd berekend. De leden van het auditcomité werden geïnformeerd over de reeds gemaakte afspraken waardoor gedeeltelijk tegemoet werd gekomen aan de aanbevelingen van de Interne audit. Over een aantal punten werd het standpunt van het auditcomité gevraagd. Het gaf onder meer de opdracht om ervoor te zorgen dat het probleem met de software opgelost wordt en om te onderzoeken of elektronische akten kunnen worden gebruikt.

Het auditcomité nam akte van het auditrapport 'Invullen vacatures' en kon vaststellen dat tijdens het onderzoek geen afwijkingen van de normen die van toepassing zijn op het invullen van vacatures werden gevonden. In de onderzochte dossiers werden wel een paar slordigheden vastgesteld, die aanleiding gaven tot een aantal aanbevelingen. De vaststellingen en aanbevelingen werden besproken met de verantwoordelijken en er werden afspraken gemaakt. Door de gemaakte afspraken wordt tegemoet gekomen aan de aanbevelingen van de Interne audit.

De VMSW was één van de entiteiten van de Vlaamse overheid die meewerkten aan de vrijwillige integriteitsbevraging door het Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen. Het auditcomité nam eind 2008 kennis van de resultaten daarvan. Deze werden ten gronde besproken op een volgend auditcomité begin 2009, zodat de leden de tijd konden nemen om de volgens hen belangwekkende resultaten grondig door te nemen. Het auditcomité nam ook kennis van de geplande verdere acties.

De beheersovereenkomst bevat een generieke bepaling dat alle entiteiten van de Vlaamse overheid tegen eind 2010 maturiteitsniveau 3 moeten behalen op de 11 thema's uit de leidraad organisatiebeheersing. Het voorbije jaar werden daarom een aantal acties ondernomen om de niveaus verder te verhogen. Er werd ook een nieuwe zelfevaluatie organisatiebeheersing gedaan, getrokken door de Interne audit. Het auditcomité werd erover geïnformeerd dat de gedelegeerd bestuurder ingegaan was op het aanbod van IAVA om het stappenplan van de VMSW in het kader van organisatiebeheersing te evalueren, maar dat IAVA uiteindelijk nog slechts een 'quick scan' zou doen van de zelfevaluatie.

Eddy Pannecoucke  
23 maart 2010

## 10.2 Handvest behoorlijk bestuur

Het handvest van behoorlijk bestuur werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de VMSW op 10 november 2009. Het behandelt de bestuursstructuur, het aandeelhouderschap, de raad van bestuur, het auditcomité en het uitvoerend management van de VMSW.

U vindt de volledige tekst op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be), via het menu 'Over VMSW'.

---

### DUIDING BIJ DE FOTO'S<sup>(13)</sup>

- p. 3: Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder, en Steven Vandeput, voorzitter raad van bestuur
- p. 10: SHM Volkswoningen van Duffel, nieuwbouw van 32 huurwoningen (24 app. + 8 studio's) aan de Lintsesteenweg in Kontich
- p. 12: SHM De Mandel, nieuwbouw van 7 koopwoningen in de Beselarestreet in Dadizele (Moorslede)
- p. 14: SHM Zonnige Kempen, nieuwbouw van 13 huurwoningen met omgevingsaanleg in de Vissenstraat in Eindhout (Laakdal)
- p. 15: SHM Dendermondse Volkswoningen, nieuwbouw van 12 huurwoningen in wijk 'Ruyter - Podtsmeulen' (fase 2) in Waasmunster
- p. 17: SHM Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting, nieuwbouw van 12 huurwoningen in de Klonkaartstraat in Tessenderlo
- p. 19: SHM Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting Elk Zijn Huis, nieuwbouw van 18 huurappartementen met omgevingsaanleg aan de Van Heylenstraat in wijk Floordam in Melsbroek (Steenokkerzeel)
- p. 21: SHM Woonmaatschappij IJzer & Zee, renovatie van 35 huurwoningen in de Stuiverwijk in Nieuwpoort
- p. 22: SHM Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, renovatie van 31 huurappartementen aan de Pieter Breughellaan in Lier
- p. 25: SHM Eigen Dak, nieuwbouw van 6 huurappartementen en 1 koopwoning met omgevingsaanleg in de Wanzelestraat in Wichelen
- p. 27: SHM Sociaal Wonen arro Leuven, nieuwbouw van 10 huurappartementen aan de Tommestraat in Hoegaarden
- p. 28: SHM Vooruitzien, nieuwbouw van 10 koopwoningen in wijk Aerdeweg in Koersel (Beringen)
- p. 29: SHM Kleine Landeigendom Zuiderkempen, nieuwbouw van 7 koopwoningen aan het J. Verlooyplein in Houtvenne (Hulshout)
- p. 31: SHM Denderstreek, nieuwbouw van 10 koopwoningen met omgevingsaanleg in de Groeneweg in Welle (Denderleeuw)
- p. 33: SHM Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij, nieuwbouw van 10 koopwoningen met omgevingsaanleg in wijk Kafhoek in Kuurne
- p. 34: SHM Ons Dak, nieuwbouw van 7 huurwoningen en 49 huurappartementen met parking aan de Bosmolentlaan in Maaseik
- p. 35: SHM Het Volk, nieuwbouw van 14 koopwoningen met omgevingsaanleg aan de Stijn Streuvelsstraat in Petegem-aan-de-Leie (Deinze)
- p. 37: SHM Vivendo, vervangingsbouw van 6 huurwoningen (kangoeroewoningen) met omgevingsaanleg in de Bloemendalestraat in Beernem
- p. 39: SHM Kempisch Tehuis, nieuwbouw van 6 huurwoningen met omgevingsaanleg aan de Reppelerweg in Bocholt
- p. 40: SHM De Zonnige Woonst, sloop en vervangingsbouw van 34 huurappartementen aan de Nieuwelaan in Hamme
- p. 41: SHM Het Lindenhof, sloop en vervangingsbouw van 9 huurappartementen met handelsgelijkvloers in de Visserstraat in Blankenberge
- p. 42: SHM Geelse Huisvesting, nieuwbouw van 24 huurwoningen, 11 garages en een fietsenberging aan de Kruishei in Zammel (Geel)
- p. 43: SHM Dijledal, renovatie van 35 naar 28 huurappartementen met omgevingsaanleg in de Tessenstraat (De Albomen) in Leuven
- p. 45: SHM Waasse Landmaatschappij, aanleg van de voortuinen en de opritten van 7 koopwoningen (die in 2008 zijn opgeleverd) in wijk Bosdorp in Stekene
- p. 46: SHM Landwaarts, nieuwbouw van 11 koopwoningen in wijk Luiteheide in Kinrooi
- p. 48: SHM Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting, nieuwbouw van 11 huurwoningen en kinderopvang *Ginderbuiten* aan de Toemaathoek in Mol

---

13. Alle projecten zijn voorlopig opgeleverd in 2009.