

JAARVERSLAG en JAARREKENING 2008

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)



## CIJFERS EN LETTERS

De VMSW stelt u graag haar jaarverslag en jaarrekening 2008 voor. U vindt er de belangrijkste verwezenlijkingen van de sociale huisvestingssector tijdens het afgelopen jaar in terug.

In 2008 investeerden de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW samen voor maar liefst 806 miljoen euro in sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels. Dat is beduidend meer dan de al verdienstelijke 585 miljoen euro van het jaar ervoor. Het onderstreept de belangrijke bijdrage van de sector tot de sociale huisvesting in het algemeen, maar ook tot de werkgelegenheid in de bouw- en aanverwante sectoren, zeker in deze moeilijke tijden van economische en financiële crisis.

Eind 2008 werd het zogenaamde programmatiebesluit van kracht. Dat heeft ingrijpende gevolgen gehad voor de inhoud en de standkoming van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma. Dat omvat voortaan alle verrichtingen voor sociale woonprojecten, ongeacht het statuut van de initiatiefnemer en ongeacht het om koop- of huurwoningen gaat. Het betreft verwervingen, bouwactiviteiten en infrastructuurwerken in ruime zin. Het verbeteren van de afstemming tussen initiatieven van de verschillende initiatiefnemers en van een eengemaakte procedure is een belangrijke doelstelling van het programmatiebesluit. De nieuwe digitale aanmelding van alle verrichtingen bij de VMSW is de eerste stap in de opmaak van het uitvoeringsprogramma. De VMSW ontwikkelde hiervoor een digitaal aanmeldingsformulier.

Uit het nieuwe gedeelte over de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen leren we onder meer dat de grondreserves verder gedaald zijn ten opzichte van de voorbije jaren, weliswaar ongelijk verdeeld over de Vlaamse provincies. Dat betekent dat sommige sociale huisvestingsmaatschappijen nog een grondreserve hebben voor hun projecten van de komende 20 jaar, terwijl andere huisvestingsmaatschappijen nu al over geen enkele grondreserve meer beschikken.

In 2008 werden 2 178 nieuwe woningen gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het betreft de opbouw van 1 688 huurwoningen en 490 koopwoningen. Er werden renovatiewerken uitgevoerd voor een totaal bedrag van meer dan 133 miljoen euro.

Wat de aanleg van de publieke ruimte via het kanaal Subsidie Sloop en Infrastructuur betreft, kan het jaar 2008 wat cijfers betreft het uitzonderlijke jaar 2007 niet evenaren. De door de overheid ter beschikking gestelde vastleggingskredieten bedroegen immers slechts 60 % van het jaar 2007. De beschikbare middelen voor infrastructuurwerken werden wel voor de volle 100 % gebruikt. Er werden in 2008 infrastructuur- en omgevingswerken aangelegd voor 2 332 woningen.

Met 1 333 verleden akten voor de goedkope hypothecaire leningen van de VMSW, kenden we voor het derde jaar op rij een merkelijke stijging. Omwille van de gestegen vraag naar renovatieleningen verhoogde de Vlaamse minister van Wonen het budget in de loop van het jaar. Het gemiddelde leningbedrag bedroeg ca. 139 500 euro voor de verrichting 'aankoop met renovatie' en 141 500 euro voor de aankoop van een sociale koopwoning. De gemiddelde duurtijd van de in 2008 aangevane VMSW-leningen bedraagt ongeveer 23,5 jaar. De rentevoet is ten opzichte van 2007 door een stijging van de marktrente toegenomen en bedraagt gemiddeld 2,75 %. Er zijn nog bijna 23 000 VMSW-leningen in omloop voor een totaal uitstaand kapitaal van 1,09 miljard euro.

Een van de hoofdopdrachten van de VMSW is de bankiersfunctie ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor de financiering van de investeringen had de VMSW in 2008 een leningsmachtiging van 333,6 miljoen euro. Er werd ook voor een bedrag van 73,9 miljoen euro aan projectsubsidies uitbetaald in het kader van verwervingen, projecten 'Subsidie Bouw en Renovatie', 'Subsidie Bouw Eigendom' en 'Subsidie Sloop en Infrastructuur'. Om het verschil te overbruggen tussen de bancaire leningen die de VMSW aangaat en de renteloze leningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen en het goedkoop hypothecair krediet aan particulieren, heeft de VMSW in 2008 in totaal 92,1 miljoen euro kapitaalsubsidies van de Vlaamse overheid ontvangen.

Op 31 december 2008 had de VMSW 270 personeelsleden (of 228,48 voltijdse equivalenten) in dienst.

Dank zij de gunstige cijfers en de gerealiseerde projecten blikken we tevreden terug op 2008. Dat wij niet op onze lauweren zullen rusten en ook in 2009 de uitdagingen en engagementen toegewijd en gedreven zullen aanpakken, hoeft geen betoog. Samen met de andere overheidsentiteiten en de verschillende lokale sociale woonactoren blijven we verderbouwen aan een kwaliteitsvolle en betaalbare sociale huisvesting.

Verder wensen wij al degenen te danken die hebben bijgedragen tot dit resultaat.

Hubert Lyben *(foto links)*  
Gedelegeerd bestuurder

Jaak Floridor *(foto rechts)*  
Voorzitter raad van bestuur



## INHOUD

CIJFERS EN LETTERS	3
LIJST VAN AFKORTINGEN	5
<b>JAARVERSLAG 2008</b>	<b>7</b>
1 FINANCIERING VAN SOCIALE WOONPROJECTEN	8
2 ONROERENDE TRANSACTIES VAN DE SHM'S	17
3 BOUWACTIVITEITEN VAN DE SHM'S	19
4 WOONINFRASTRUCTUUR	21
5 BIJZONDERE SOCIALE LENINGEN VMSW - KREDIETVERLENING	25
6 BIJZONDERE SOCIALE LENINGEN VMSW - KREDIETOPVOLGING	28
7 BIJZONDERE SOCIALE LENINGEN VMSW - WAARBORGEN	30
8 FINANCIËEL BEHEER	32
9 PERSONEEL EN VORMING	39
DUIDING BIJ DE FOTO'S	41
<b>JAARREKENING 2008</b>	<b>43</b>
JAARREKENING 2008	45



## LIJST VAN AFKORTINGEN

ALESH	Amortisatiefonds van de Leningen voor de Sociale Huisvesting
BPA	Bijzonder Plan van Aanleg
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
DIB	Dexia Insurance Belgium
EGKS	Europese Gemeenschap voor Kolen en Staal
EM	Eigen middelen
EVE	Eerste Vlaamse Effectisering
FIS	Financieel Informatiesysteem
GI	Gesubsidieerde Infrastructuur
GIS	Geografisch Informatiesysteem
GSC	Gewestelijke Sociale Correctie
HIS	Hypothecair Informatiesysteem
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
RC	Rekening-courant
REG	Rationeel Energieverbruik
REW	Renovatie eigen woning
RSZ	Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SBE	Subsidie Bouw Eigendomsector
SBR	Subsidie Bouw en Renovatie
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij
SSI	Subsidie Sloop en Infrastructuur
VB	Verhuur en beheer
VHM	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
VK	Vastlegingskrediet
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen



# JAARVERSLAG 2008

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 leningkrediet 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 verwervingskost naar NFS2-lening, aankoop van goede woningen, sloopwerkzaamheden, dringende werkzaamheden aan bestaande constructies ten gevolge van niet te voorziene omstandigheden (na een met redenen omklede aanvraag van de initiatiefnemers), renovatiewerken na wijziging van bewoning, CBO-projecten en meerwerken op vorige investeringsprogramma's.

Met de invoegetrede 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



Vervangingsbouw van 15 woningen in Zele.

Woningfonds) kunnen hun bouwactiviteiten nog uitvoeren via het SBR-kanaal en daarbij de vroegere procedure volgen. Voor die partijen werd het vorige financieringssysteem behouden, waarbij het ministerie rechtstreeks blijft financieren vanuit zijn begroting. De subsidies voor deze initiatiefnemers werden dus zoals vroeger op de begroting van het ministerie 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 werden 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 drastisch naar beneden werd gehaald: het vorig jaar nog beschikbaar gestelde krediet van ongeveer 80 000 000 euro werd gereduceerd tot slechts 10 000 000 euro.

Wel werd er op het einde van 2008 extra budget uitgetrokken om de eindafrekeningen van de quasi-afgehandelde dossiers uit te betalen, zodat die dossiers konden worden afgesloten. Nog op te merken valt dat deze uitzonderingsmaatregel voor de gemeenten, OCMW's, intercommunales en Vlaams Woningfonds slechts een overgangsfase is, en dat men op termijn ook voor die initiatiefnemers de nieuwe procedures van NFS2 zal laten volgen.

In de huursector werden in 2008 subsidies van het Vlaams Gewest verstrekt aan de SHM's voor de aanleg van infrastructuur, voor sloopverrichtingen en voor verwervingen.

Het investeringsbudget in de koopsector is integraal gericht op de hypothecaire activiteiten, namelijk het verstrekken van bijzondere sociale leningen 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 met saneringswerken.

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 op het bouwprogramma zijn opgenomen, komen in aanmerking voor een bijzondere sociale lening voorzien op het voornoemde investeringsprogramma.

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

Het voorbije jaar investeerden de SHM's en de VMSW samen meer dan 805 miljoen euro voor de realisatie van hun maatschappelijke opdracht. Ten opzichte van het totaal van 2007 valt een sterke stijging op met 220 miljoen euro aangegane verbintenissen in 2008.



De opsplitsing van de middelen naargelang de oorsprong en een vergelijking met de vier voorgaande jaren vindt u in de volgende tabellen.

### Investerings huur- en koopsector SHM's

Oorsprong	2004	2005	2006	2007	2008
Investeringskredieten					
- Huursector	107 428 527	249 210 402	185 435 296	192 454 312	308 918 864
- Eigendomssector (hyp. verrichtingen)	97 912 522	82 673 427	119 737 046	158 556 019	172 224 180
<b>SUBTOTAAL INVESTERINGSKREDIETEN</b>	<b>205 341 049</b>	<b>331 883 829</b>	<b>305 172 342</b>	<b>351 010 331</b>	<b>481 143 044</b>
Bouwprogramma eigendomssector					
- Eigen middelen SHM's	19 275 037	42 476 659	26 746 258	31 877 107	38 790 320
- Marktconforme VHM/VMSW-lening	11 249 097	23 707 532	18 395 035	14 750 383	37 202 428
<b>SUBTOTAAL BOUWPROGRAMMA</b>	<b>30 524 134</b>	<b>66 184 191</b>	<b>45 141 293</b>	<b>46 627 490</b>	<b>75 992 748</b>
Subsidies Vlaams Gewest aan SHM's	68 108 486	98 605 331	85 561 337	71 124 476	75 034 983
Eigen middelen SHM's	40 174 496	68 229 761	53 372 939	46 572 640	75 215 331
Marktconforme VHM/VMSW-lening	51 922 635	60 892 589	53 651 802	56 602 092	95 297 541
Lening aan derden (o.a. Vlabinvest), andere initiatiefnemers	414 919	6 565 430	6 969 937	13 294 176	3 293 718
<b>Totaal</b>	<b>396 485 719</b>	<b>632 361 131</b>	<b>549 869 650</b>	<b>585 231 205</b>	<b>805 977 365</b>

### Subsidies Vlaams Gewest Bouw en Renovatie - SHM's en andere initiatiefnemers

Aard vastlegging	2004	2005	2006	2007	2008
Bouw en/of renovatie door SHM - ontwerp	60 902 597	68 788 954	61 697 709	69 820 325	1 565 830
Bouw en/of renovatie door SHM - gunning	938 625	2 408 815	947 547	1 543 122	1 466 256
Bouw en/of renovatie door SHM - saldo	2 350 105	2 301 607	1 937 213	3 113 079	2 945 128
Bouw en/of renovatie door andere initiatiefnemers - ontwerp	11 254 205	4 756 674	10 415 222	3 842 287	3 963 325
Bouw en/of renovatie door andere initiatiefnemers - gunning	607 511	562 581	192 238	115 157	353 094
Bouw en/of renovatie door andere initiatiefnemers - saldo	259 363	143 634	271 849	529 466	110 334
Andere	1 945	496 395	1 476	-	2 785
<b>Totaal</b>	<b>76 314 351</b>	<b>79 458 660</b>	<b>75 463 254</b>	<b>78 963 436</b>	<b>10 406 752</b>

### Subsidies Vlaams Gewest Sloop en Infrastructuur<sup>(1)</sup>

Aard vastlegging	2004	2005	2006	2007	2008
Eigen werken infrastructuur	15 462 779	18 942 875	23 454 373	37 192 277	20 028 799
Subsidie sloop, bouwrijp maken, gemeenschapsvoorzieningen en overige infrastructuur	4 612 846	6 339 651	5 043 169	12 822 830	4 229 634
Subsidie waterleiding en openbare verlichting	1 350 355	1 650 279	2 036 331	2 640 464	2 163 289
Studiekosten Eigen werken	3 042 527	2 275 739	2 385 852	3 094 822	2 849 055
Proefkosten Eigen werken	243 173	164 843	153 893	212 394	245 051
Andere	54 134	20 374	32 464	74 524	621 083
<b>Totaal</b>	<b>24 765 814</b>	<b>29 393 761</b>	<b>33 106 082</b>	<b>56 037 311</b>	<b>30 136 911</b>

1. 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 het uitvoeringsprogramma 2008 (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 2008 bedroeg 384,47 miljoen euro. In totaal werden in 2008 op het programma 2008 en de programma's van de voorgaande jaren voor 308,91 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 leningkredieten vrijmaken voor de aanvullende financiering van verwervingen en bouw- en renovatieprojecten, alsook voor infrastructuurwerken en meerwerken op lopende projecten (de aanvullende financiering voor subsidiedossiers is uitdovend).

Voor SHM's die over onvoldoende eigen middelen voor kleine renovaties beschikken, bieden marktconforme leningen een alternatief. En zoals reeds vermeld, is er dit jaar een nieuwe

rubriek onder de vorm van financieringen boven het NFS2-plafond.

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 – waarop de SHM alleen de jaarlijkse interesten verschuldigd is – gefinancierd, voor zover de SHM niet opteert de 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 2008 werd circa 81 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 2008 werd 54,68 miljoen euro van de eigen middelen van de sector voor investeringen in de huursector vastgelegd.

### 1.1.4 *Investerings met privaat kapitaal*

Deze post heeft geen invloed op de VMSW-thesaurie en wordt enkel pro memorie weergegeven. Via Vlabinvest werd voor 2,2 miljoen euro in de realisatie van huurwoningen geïnvesteerd. Daarnaast werden er extern leningen aangegaan voor 1,08 miljoen voor de realisatie van niet-residentiële ruimten, geïntegreerd binnen een sociaal huurproject of ten behoeve van een sociale huisvestingsmaatschappij. Tot dergelijke investeringen behoren o.a. de bouw van commerciële ruimten, kantoren of andere lokalen voor de SHM, enz.



Vervangingsbouw van 5 appartementen in Kachtem.

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

HUURSECTOR	Goedgekeurde vastleggingen 2008	Budget	Saldo	Jaarbudget oorspronkelijk programma	% saldo t.o.v. oorspronkelijk jaarbudget
1.1.1 Investeringsprogramma's en uitvoeringsprogramma 2008					
Vastleggingen op IP 2001	4 096 999	4 097 000	1	220 310 412	0,00 %
Vastleggingen op IP 2003	111 135	159 944	48 809	223 615 068	0,02 %
Vastleggingen op IP 2004	9 585 454	9 626 728	41 274	226 969 294	0,02 %
Vastleggingen op IP 2005	7 308 185	8 194 900	886 715	230 600 803	0,38 %
Vastleggingen op IP 2006	24 950 575	51 341 241	26 390 666	231 095 305	11,42 %
Vastleggingen op IP 2007	130 080 035	174 980 842	44 900 807	238 272 892	18,84 %
Vastleggingen op NFS2 - 2008	132 786 482	384 476 933	251 690 451	386 370 904	65,14 %
<b>Totaal</b>	<b>308 918 865</b>	<b>632 877 588</b>	<b>323 958 723</b>	<b>1 757 234 678</b>	

HUURSECTOR	Goedgekeurde vastleggingen 2008
1.1.2 Investeringsprogramma's met marktconforme lening VMSW	
Aanvullende financiering SBR (bancaire funding)	46 343 342
Aanvullende financiering verwervingen onroerende goederen (bancaire funding)	100 066
Aanvullende financiering BOVEN het plafond NFS2 - PROJECTEN (bancaire funding)	505 105
Aanvullende financiering BOVEN het plafond NFS2 - VERWERVINGEN (bancaire funding)	0
Overbruggingskrediet voor financiering verwervingen (latere omzetting in NFS2)	28 601 303
Verwervingen onroerende goederen (niet bancaire)	170 623
Infrastructuur en omgeving, afwerkingen werven	1 032 449
Renovatie eigen patrimonium zonder subsidie	907 976
Meerwerken op lopende projecten	3 340 812
<b>Totaal</b>	<b>81 001 676</b>
1.1.3 Investeringsprogramma's met eigen middelen	
Aanvullende financiering subsidie bouw en renovatie	18 613 604
Aanvullende financiering verwervingen onroerende goederen (bancaire funding)	476 020
Verwervingen onroerende goederen (+ terugkopen - voorkooprecht)	2 758 827
Financiering BOVEN het plafond NFS2 - PROJECTEN	620 978
Financiering ONDER het plafond NFS2 - PROJECTEN	433 904
Financiering BOVEN het plafond NFS2 - VERWERVINGEN	220 151
Financiering ONDER het plafond NFS2 - VERWERVINGEN	0
Voorfinanciering verwervingen (latere omzetting in NFS2)	17 120 234
Infrastructuur- en omgevingswerken en diverse kleinere investeringen	4 586 471
Renovatie eigen patrimonium zonder subsidie	4 910 526
Meerwerken op lopende projecten met eigen middelen	2 168 283
Verwervingen niet i.f.v. sociale huurwoningen (niet-residentiële ruimten: kantoren, winkels, ...)	293 576
Andere investeringen zoals kantoorgebouwen en winkels	2 487 171
<b>Totaal</b>	<b>54 689 745</b>
1.1.4 Investeringsprogramma's met privaat kapitaal (pro memorie)	
Andere investeringen (kantoorgebouwen, winkels, ...)	1 083 734
Verwervingen niet i.f.v. sociale huurwoningen (niet-residentiële ruimten: kantoren, winkels, ...)	0
<b>Vlabinvest</b>	<b>2 209 984</b>
<b>Totaal</b>	<b>3 293 718</b>



Nieuwbouw van 6  
huurwoningen in Olen.

## 1.2 Investerings in de koopsector

### 1.2.1 *Investerings met het investeringsprogramma - bijzondere sociale leningen*

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

Het budget voor bijzondere sociale leningen bedroeg in 2008 147,59 miljoen euro, hetgeen 12,98 miljoen euro minder betekent dan in 2007. Op het programma 2008 werd voor 110,55 miljoen euro vastgelegd (dat gebeurt op het moment van het versturen van het schriftelijk aanbod), bijna 75 %.

Samen met de vastleggingen op vorige investeringsprogramma's werden in 2008 voor 172,22 miljoen euro bijzondere sociale leningen vastgelegd, 13,67 miljoen euro meer dan in 2007. Voor de financiering van sociale koopwoningen werd 62,40 miljoen euro vastgelegd; voor de financiering van een nieuwbouw en aankoop en sanering van een woning via de private woningmarkt 109,82 miljoen euro.

### 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 bijzondere sociale lening van de VMSW. Op de bouwprogramma's van 2008 en vorige jaren (2005 is volledig afgesloten) werd in 2008 voor 75,99 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 via marktconforme leningen financieren.

Sinds 2005 werd de deelrubriek 'nieuwbouw buiten het bouwprogramma' toegevoegd. Vooral huurmaatschappijen bouwen koopwoningen buiten het programma. Het voorzien van een overbruggingskrediet geeft de SHM's de mogelijkheid 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 bijzondere sociale lening van de VMSW.

In 2008 werden voor circa 14,29 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 verrichtingen volledig of aanvullend op die manier financieren.

In 2008 werden 20,52 miljoen euro van de eigen middelen van de sector voor investeringen in de koopsector gereserveerd.

### 1.2.5 *Investerings met privaat kapitaal*

Deze post heeft geen invloed op de VMSW-thesaurie en wordt enkel pro memoria weergegeven (er werden geen vastleggingen genoteerd).

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

EIGENDOMSSECTOR	Goedgekeurde vastleggingen 2008	Budget	Saldo	Jaarbudget oorspronkelijk programma	% saldo t.o.v. oorspronkelijk jaarbudget
1.2.1 Investeringsprogramma met investeringsprogramma					
Vastleggingen op IP 2007	61 675 454	61 694 719	19 265	127 045 388	0,02 %
Vastleggingen op IP 2008	110 548 726	147 587 432	37 038 706	129 586 296	28,6 %
<b>Totaal</b>	<b>172 224 180</b>	<b>209 282 151</b>	<b>37 057 971</b>	<b>256 631 684</b>	

EIGENDOMSSECTOR	Goedgekeurde vastleggingen 2008
1.2.2 Prefinanciering bouwprogramma	
Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2003	71 379
Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2003	702 340
Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2004	1 688 298
Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2004	702 340
Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2006	2 741 452
Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2006	766 741
Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2007	18 169 184
Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2007	18 638 209
Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2008	16 120 007
Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2008	16 392 799
<b>Totaal</b>	<b>75 992 749</b>
	aandeel EM 38 790 320
	aandeel MCL 37 202 429
1.2.3 Investeringsprogramma met marktconforme lening VMSW	
Nieuwbouw buiten het bouwprogramma	8 252 017
Verwervingen onroerende goederen	6 001 700
Infrastructuur en omgevingswerken	41 800
Meerwerken op lopende projecten	348
<b>Totaal</b>	<b>14 295 865</b>
1.2.4 Investeringsprogramma met eigen middelen	
Nieuwbouw buiten het bouwprogramma	1 647 362
Verwervingen onroerende goederen	15 484 374
Infrastructuur en omgevingswerken, andere kleinere investeringen (niet-gesubsidieerd)	1 745 514
Meerwerken op lopende projecten	1 488 265
Verwervingen niet i.f.v. sociale woningen (niet-residentiële ruimten: kantoren, winkels, ...)	104 899
Andere investeringen (niet-residentiële ruimten: kantoorgebouwen, winkels, ...)	55 172
<b>Totaal</b>	<b>20 525 586</b>
1.2.5 Investeringsprogramma met privaat kapitaal (pro memorie)	
Nieuwbouw buiten het bouwprogramma (Vlabinvest)	0
Verwervingen niet i.f.v. sociale woningen (niet-residentiële ruimten: kantoren, winkels, ...)	0
Andere investeringen (kantoorgebouwen, winkels, ...)	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>



## HET 'PROGRAMMATIEBESLUIT'

Een belangrijke innovatie in 2008 situeert zich op het vlak van de inhoud en de totstandkoming van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma<sup>(2)</sup>.

Op 18 juli 2008 keurde de Vlaamse Regering het besluit goed houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (het programmatiebesluit).

Het nieuwe programmatiebesluit werd in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 13 november 2008 en trad in werking op 23 november 2008, samen met het ministerieel besluit dat de verdere uitvoeringsbepalingen bevat.

Niettegenstaande dit besluit bij de opmaak van het uitvoeringsprogramma in 2008 nog niet gepubliceerd was en bijgevolg nog niet formeel van kracht was, werd zoveel als mogelijk gewerkt volgens de modaliteiten van het besluit.

Het uitvoeringsprogramma is - in vergelijking met het vroegere investeringsprogramma - ruimer opgevat dan enkel de projecten inzake financiering van sociale huurwoningen door de SHM's. Het omvat voortaan alle verrichtingen voor sociale woonprojecten, ongeacht het statuut van de initiatiefnemer (vastgelegd in het programmatiebesluit), en ongeacht het om koop- of huurwoningen gaat. De verrichtingen betreffen verwervingen, bouwactiviteiten en infrastructuurwerken in ruime zin. Naast financiering van de verrichtingen kan de overheidstussenkomst bestaan uit toekenning van subsidies en uit tenlasteneming (van wooninfrastructuur).

Het verbeteren van de afstemming tussen initiatieven van verschillende initiatiefnemers en van een eengemaakte procedure is een belangrijke doelstelling die in dat besluit nagestreefd wordt.

Voortaan moeten alle verrichtingen digitaal worden aangemeld bij de VMSW. Dat is de eerste stap in de uiteindelijke opmaak van het uitvoeringsprogramma. De VMSW heeft daartoe op 24 november 2008 via Woonnet een digitaal aanmeldingsformulier ter beschikking gesteld van de initiatiefnemers.

In het volgende schema worden de verschillende procedurerestappen voor de opmaak van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma van jaar X weergegeven:

- **AANMELDING:** de initiatiefnemer meldt een gepland sociaal woonproject digitaal aan bij de VMSW;
- **Afsluiting door de VMSW op 31.05.X-1** van de aanmeldingen van verrichtingen (met uitzondering van onroerende transacties) voor opname op het uitvoeringsprogramma jaar X;
- **De VMSW stelt uiterlijk op 30.06.X-1** een voorlopige lijst

samen van alle aangemelde verrichtingen waarvan de aanbesteding of uitvoering mogelijk is in het jaar X:

- Die lijst wordt digitaal ter beschikking gesteld aan de verschillende initiatiefnemers en de gemeenten in kwestie, evenals aan het Departement RWO en het Agentschap Wonen-Vlaanderen:
  - het Departement RWO beoordeelt de opgenomen verrichtingen aan de hand van een aantal criteria en voorrangregels;
  - het Agentschap Wonen-Vlaanderen toetst de opgenomen verrichtingen aan het resultaat van het lokaal woonoverleg en gemelde lokale knelpunten en opportuniteiten;
  - uiterlijk binnen de 2 maanden na ontvangst van de voorlopige lijst op 31.08.X-1 brengen Departement en Wonen-Vlaanderen de VMSW op de hoogte van hun bevindingen.
- De VMSW stelt een ontwerp van uitvoeringsprogramma op tegen uiterlijk 31.10.X-1. Dat omvat minstens een lijst van effectieve verrichtingen en reserveverrichtingen;
- Het ontwerp van uitvoeringsprogramma wordt voor advies bezorgd aan een beoordelingscommissie – met toelichting door de VMSW: de beoordelingscommissie maakt uiterlijk een maand na ontvangst haar advies over aan het Departement RWO en aan de VMSW;
- Uiterlijk 10 werkdagen na ontvangst van het advies van de beoordelingscommissie past de VMSW het ontwerp van uitvoeringsprogramma aan;
- Uiterlijk 10 werkdagen na ontvangst van het aangepaste ontwerp van uitvoeringsprogramma stuurt het Departement RWO zijn eindadvies, samen met het advies van de beoordelingscommissie, ter goedkeuring naar de Vlaamse minister van Wonen;
- **Goedkeuringsprocedure minister:** de minister kan het ontwerp van uitvoeringsprogramma geheel goedkeuren, onder voorwaarden of gedeeltelijk goedkeuren of afkeuren. Die beslissing wordt binnen de 5 werkdagen bezorgd aan de VMSW, het Departement RWO en het Agentschap Wonen-Vlaanderen:
  - goedkeuring onder voorwaarden: de VMSW past het ontwerp van uitvoeringsprogramma aan;
  - gedeeltelijke goedkeuring: de VMSW stelt voor het niet-goedgekeurde gedeelte, binnen de maand na de kennisgeving van de ministeriële beslissing, een aangepast ontwerp van uitvoeringsprogramma op;
  - afkeuring:
    - de VMSW stelt, binnen de maand na de kennisgeving van de ministeriële beslissing, een aangepast ontwerp van uitvoeringsprogramma op;
    - het aangepaste ontwerp wordt voor advies bezorgd aan de beoordelingscommissie;
    - uiterlijk een maand na ontvangst adviseert de beoordelingscommissie over het aangepaste uitvoeringsprogramma aan de VMSW en het Departement RWO;
    - rekening houdende met het advies neemt de minister een beslissing tot goedkeuring of afkeuring. De beslissing wordt binnen de 5 werkdagen aan de VMSW, het Departement RWO en het Agentschap Wonen-Vlaanderen bezorgd.

2. Merk het verschil met de vroegere benaming: we spreken in deze context niet meer van investeringsprogramma, waarmee voortaan het beleidsmatige vijfjareninvesteringsprogramma bedoeld wordt, dat aangeeft op basis van welke criteria de beschikbare middelen moeten verdeeld worden.



Renovatie van  
12 woningen in Putte.

- Aanpassing van het uitvoeringsprogramma in jaar X:
  - de VMSW kan een effectieve verrichting vervangen door een of meer reserveverrichtingen als de uitvoering of aanbesteding in de loop van het jaar onwaarschijnlijk is geworden;
  - op gemotiveerd voorstel van het Departement RWO kan de minister het uitvoeringsprogramma wijzigen.

## Subsidie voor verwerving van onroerende goederen

De financiering van de verrichtingen die de VMSW en de SHM's in het kader van de realisatie van sociale huurwoningen uitvoeren, wordt geregeld in het NFS2-besluit van 12 oktober 2007 dat op 1 januari 2008 in werking is getreden. De tenlasteneming of subsidiëring van de verrichtingen die de initiatiefnemers uitvoeren in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten en die niet vallen onder het toepassingsgebied van het NFS2-besluit, wordt geregeld in het programmatiebesluit. De vroegere subsidieregels werden in grote lijnen behouden. Enkele wijzigingen werden aangebracht in functie van eenvoudigheid met de procedure en consistentie met de gangbare begrippen.

Hierna volgt een zeer algemeen overzicht van de begunstigden, de voorwaarden en de berekening van de subsidies in het kader van de verwerving van de eigendom van onroerende goederen, de vestiging van een recht van erfpacht of een recht van opstal.

### 1. Begunstigden

- De erkende SHM's met het oog op de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels;
- Het Vlaams Woningfonds met het oog op de realisatie van sociale koopwoningen of sociale huurwoningen;
- Gemeenten en verenigingen van gemeenten met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject;
- De OCMW's en verenigingen van OCMW's met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject.

Onder het begrip 'sociaal woonproject' wordt verstaan: de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale verkavelingen, met inbegrip van de eventuele sociale voorzieningen.

### 2. Criteria

Opdat de verwervingen in aanmerking komen voor een subsidie, moeten die behoren tot een van de categorieën beschreven in artikel 24, § 1 van het programmatiebesluit:

1. de verwerving, met het oog op gehele of gedeeltelijke sloop en de bouw van sociale woningen, van een of meer woningen of gebouwen die niet beantwoorden aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica of veiligheid;
2. de verwerving, met het oog op de renovatie, verbetering of aanpassing ervan tot sociale woningen of gemeenschapsvoorzieningen, van:
  - een of meer onbewoonbaar verklaarde woningen;
  - een of meer ongeschikt bevonden woningen;
  - een of meer woningen of gebouwen die voldoen aan de criteria, vermeld in artikel 29 (verwaarlozing) of artikel 30 (leegstand) van het decreet van 22 december 1995,



Nieuwbouw van  
27 appartementen in Hasselt.

houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, die niet meer overeenkomstig hun functie worden gebruikt;

3. de verwerving, met het oog op de realisatie van sociale woningen of sociale kavels, van een onbebouwd perceel dat in een bestaande woonkern ligt;
4. de verwerving, met uitoefening van het recht van voorkoop, van:
  - een geïnventariseerde woning (artikel 85, § 1, tweede lid, 1° en 2° van de Vlaamse Wooncode);
  - een perceel, bestemd voor woningbouw, gelegen in een bijzonder gebied (artikel 85, § 1, tweede lid, 3° van de Vlaamse Wooncode).

De initiatiefnemer dient bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen een attest aan te vragen waaruit blijkt dat de te verwerven onroerende goederen beantwoorden aan een van de bovenvermelde criteria. Dat attest moet bij het aanvraagdossier (met betrekking tot de verwervingsverrichting) worden gevoegd.

### 3. Raming

De raming van de te verwerven onroerende goederen kan worden opgemaakt door een notaris of door een openbaar of privaatschatteur van onroerend goed. Zij wordt bij voorkeur opgemaakt door een openbaar schatteur. In geval van uitoefening van een recht van voorkoop is geen raming vereist.

### 4. Subsidiabel bedrag

Het subsidiabele bedrag voor de verwervingsverrichtingen is gelijk aan de som van de kostprijs van de verwerving en de algemene kosten verminderd met de theoretische grondwaarde van de te verwerven percelen. De bepaling van deze componenten die het subsidiabele bedrag vormen, wordt verder uitgewerkt in artikel 26, § 2 tot en met § 4 van het programmatiebesluit.

### 5. Subsidie

De subsidie bedraagt 70 % van het subsidiabele bedrag. Ze bedraagt 35 % van het subsidiabele bedrag als het onroerend goed niet in een woonvernieuwingsgebied of een woningbouwgebied ligt. Deze subsidie wordt verhoogd met 15 % als een opdracht voor de bouw of de renovatie van woningen is gegund binnen een periode van 3 jaar na de vastlegging van de subsidie.

### 6. Toekenning en uitkering van de subsidie

Wanneer het aanvraagdossier volledig is en de verwerving beantwoordt aan de vereiste criteria, kan de subsidieaanvraag worden voorgelegd aan de minister. De minister beslist over de toekenning van de verwervingssubsidie. Die toekenning en de vastlegging van de vereiste kredieten op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap worden aan de initiatiefnemer betekend. Die betekening geldt als belofte van subsidie. Uiterlijk 12 maanden na het voorleggen van het bewijs van eigendoms-overdracht wordt de subsidie in één schijf uitbetaald.



In 2008 zijn de grondreserves van de sociale huisvestingsmaatschappijen verder gedaald ten opzichte van de voorgaande jaren.

Wat de verdeling van de grondreserves onder de SHM's betreft, blijkt deze 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.

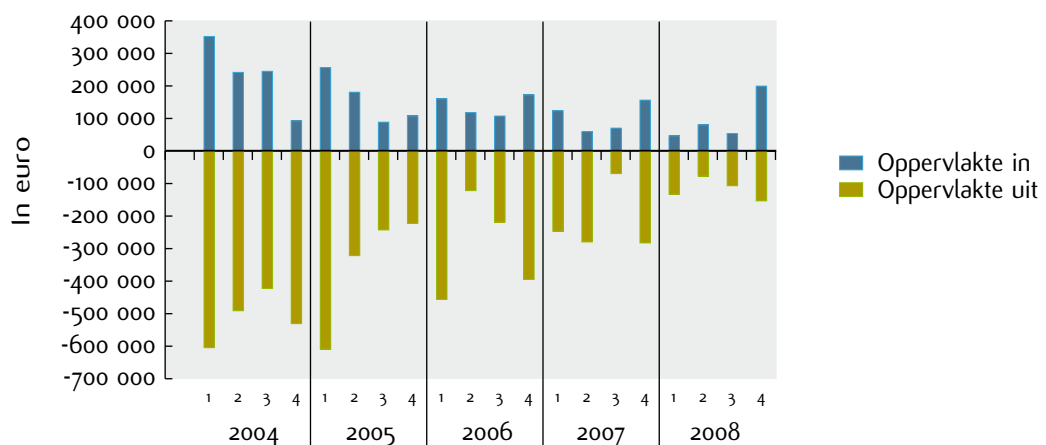
De grondreserves blijken ook ongelijk verdeeld te zijn over de Vlaamse provincies. Zo zijn de ontwikkelbare grondreserves in de provincie Vlaams-Brabant sterk ondermaats in vergelijking met de andere Vlaamse provincies. De provincie West-Vlaanderen beschikt daarentegen over een zeer degelijke en uitgebouwde grondreserve. Dat heeft te maken met het feit dat veel woonuitbreidingsgebieden via een goedgekeurd 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, en geven een indicatie van de

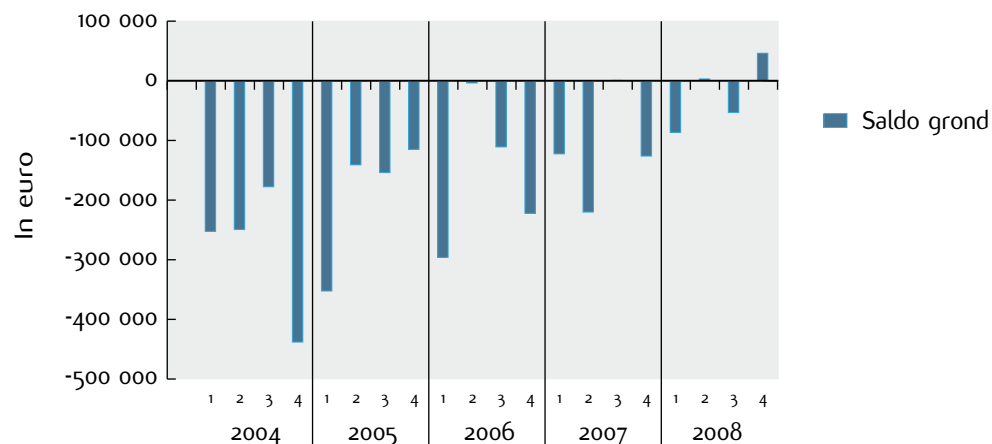
inspanningen van de SHM's om gronden te verwerven en/of te gebruiken. Hierbij wordt nog eens benadrukt dat de grafieken enkel een overzicht geven van de grondoppervlakte die tijdens het betrokken kwartaal verworven/verwijderd werd en de nog beschikbare historische grondreserves buiten beschouwing laten. Grafiek 1 geeft een overzicht van de verworven oppervlakte (blauwe kleur) en de verwijderde/gebruikte oppervlakte (groene kleur) per kwartaal. Grafiek 2 geeft de som van de verworven oppervlakte min de verwijderde/gebruikte oppervlakte per kwartaal weer<sup>3)</sup>.

3. 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 houdende 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.

Grafiek 1



Grafiek 2



## Verwervingen

Dit 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

Dit zijn alle verrichtingen waardoor onroerende goederen het vermogen van de SHM verlaten omdat ze verkocht of overgedragen zijn 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.



Nieuwbouw van 18 woningen en 8 garages in Asse-ter-Heide.



Vervangingsbouw met omgevingsaanleg van 14 woningen en 2 garages in Bottelare.

Om hun doel waar te maken, moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen over voldoende sociale woningen beschikken. Met het oog hierop bouwen, verbouwen of renoveren zij huizen en appartementen om te verhuren of te verkopen.

In 2008 werden 2 178 nieuwe woningen gerealiseerd (d.w.z. voorlopig opgeleverd) door de SHM's. Concreet betreft het de opbouw van 1 688 huurwoningen en 490 koopwoningen. Er werden renovatiewerken uitgevoerd voor een totaal bedrag (excl. btw en erelonen) van 133 710 505,94 euro.

Wanneer een SHM een **idee** heeft voor een bepaald project, laat ze eerst 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.

Dit voorontwerp werd voorgelegd aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Na eventuele bespreking en/of wijziging werd het voorontwerp gunstig geadviseerd en kon een gedetailleerd uitvoeringsdossier opgemaakt worden: het **definitief ontwerp** met bestek, meetstaat en gedetailleerde raming.

Wanneer het dossier technisch en administratief in orde was, er een financiering was en de SHM eigenaar was van de gronden of panden, werd de SHM gemachtigd een **gunningsprocedure** te starten conform de wetgeving op de overheidsopdrachten. Overeenkomstig diezelfde wetgeving formuleert de SHM een **voorstel tot gunning** dat door de VMSW onderzocht wordt. Na advisering van het gunningsvoorstel door de VMSW, waarbij dan ook de financieringen definitief worden vastgelegd, kon de SHM de werken bestellen.

De **opbouw** kon 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. Desgevallend noodzakelijke **contractwijzigingen** worden aan de VMSW voorgelegd.

Maandelijks worden betalingsopdrachten i.v.m. de vordering van de werken door de SHM naar de VMSW gezonden. Na controle en eventueel bijsturing worden die betalingsopdrachten door de VMSW uitgevoerd.

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

De **eindafrekening** (financieel aspect) van het project valt samen met de voorlopige oplevering (technisch aspect). Als



Nieuwbouw met omgevingsaanleg van 39 + 10 appartementen in Sint-Truiden.

eindafrekening van alle projecten van het afgelopen jaar kan een eindbedrag ten belope van 386 779 687,98 euro opgetekend worden uit 402 opleveringen.

Vanaf dat moment kunnen de woningen verhuurd of verkocht worden.

De **definitieve oplevering** vindt 1 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 schema vooropgesteld met op een tijdslijn de nodige **onderhouds- en renovatiewerken** met een te verwachten kost eraan verbonden. Als de onderhouds- en renovatieplanning opgevolgd en accuraat aangepast wordt, kan het patrimonium in goede staat gehouden worden en kunnen zowel de huisvestingsmaatschappij als de overheid een gedegen financiële planning opmaken.

Gegunde woningen per jaar en per provincie		2008	2007	2006	2005	2004	2003
Huursector	Antwerpen	393	346	294	398	200	437
	Limburg	246	194	304	244	426	313
	Oost-Vlaanderen	531	409	422	593	341	414
	Vlaams-Brabant	271	81	84	187	314	269
	West-Vlaanderen	306	427	348	364	394	527
<b>Totaal</b>		<b>1 747</b>	<b>1 457</b>	<b>1 452</b>	<b>1 786</b>	<b>1 675</b>	<b>1 960</b>
Koopsector	Antwerpen	166	93	123	98	118	123
	Limburg	161	120	140	323	75	230
	Oost-Vlaanderen	143	129	110	158	90	94
	Vlaams-Brabant	31	77	-	48	42	45
	West-Vlaanderen	201	58	137	100	105	160
<b>Totaal</b>		<b>702</b>	<b>477</b>	<b>510</b>	<b>727</b>	<b>430</b>	<b>652</b>

Opgeleverde woningen per jaar en per provincie		2008	2007	2006	2005	2004	2003
Huursector	Antwerpen	421	330	231	358	406	473
	Limburg	261	234	342	385	187	190
	Oost-Vlaanderen	436	572	253	435	444	493
	Vlaams-Brabant	213	266	199	261	48	189
	West-Vlaanderen	357	251	390	486	514	388
<b>Totaal</b>		<b>1 688</b>	<b>1 653</b>	<b>1 415</b>	<b>1 925</b>	<b>1 599</b>	<b>1 733</b>
Koopsector	Antwerpen	80	150	92	68	158	89
	Limburg	126	154	229	177	204	180
	Oost-Vlaanderen	97	193	58	117	165	70
	Vlaams-Brabant	73	32	16	62	54	50
	West-Vlaanderen	114	72	103	96	149	101
<b>Totaal</b>		<b>490</b>	<b>601</b>	<b>498</b>	<b>520</b>	<b>730</b>	<b>490</b>

Opleveringsdossiers SHM's in 2008		Opbouw	Renovatie	Totaal
Huursector	Aantal opleveringen	137	179	316
	Bestelbedrag	165 967 407,78	113 050 209,76	279 017 617,54
	Eindbedrag	185 527 558,61	133 710 505,94	319 238 064,55
Koopsector	Aantal opleveringen	86	-	86
	Bestelbedrag	61 267 047,48	-	61 267 047,48
	Eindbedrag	67 541 623,43	-	67 541 623,43
<b>Totaal</b>	Aantal opleveringen	223	179	402
	Bestelbedrag	227 234 455,26	113 050 209,76	340 284 665,02
	Eindbedrag	253 069 182,04	133 710 505,94	386 779 687,98

Aantal gerealiseerde en verhuurbare woningen - andere initiatiefnemers (SBR)		2008	2007	2006	2005	2004
Aantal projecten	Aantal opleveringen	19	31	33	32	34
Aantal woningen	Totaal	132	124	197	152	161
	Gesubsidieerd	132	124	197	152	161
Bedrag	Totaal	12 060 395	13 041 709	16 014 649	13 426 079	12 043 724
	Gesubsidieerd	7 142 756	7 000 219	9 968 458	7 136 449	7 323 618



Wat de aanleg van de publieke ruimte via het kanaal Subsidie Sloop en Infrastructuur (SSI) betreft, waren de wijzigingen in 2008 minder ingrijpend. De grootste ingreep bestond erin dat er geen specifieke projectgebonden erkenningen meer vereist waren en dus ook niet meer gebeurden, maar dat er een **globale programmalijst** wordt opgesteld. Dat programma vermeldt alle projecten die in de loop van het daarop volgende jaar geacht worden te worden uitgevoerd. Die lijst wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse minister van Wonen. De lijst geldt dan als een soort 'globale erkenning'. Naast het effectieve programma, met de projecten die quasi zeker zullen worden uitgevoerd, wordt er ook een reserveprogramma opgemaakt. Ook die lijst wordt voorgelegd aan en goedgekeurd door de minister. Uit deze lijst mag er worden geput wanneer bepaalde projecten die men had geprogrammeerd, wegens omstandigheden toch niet konden doorgaan.

Vanaf dat moment, en op basis van die programmalijst, beslist de VMSW zelf welke prioriteit zij aan elk project toekent, in functie van de opportuniteit. Daarna start de VMSW de procedure op voor de aanstelling van een ontwerper voor de infrastructuurwerken, overeenkomstig de wetgeving op de overheidsopdrachten.

Zoals voorheen kan in uitzonderlijke gevallen de uitvoering van een stedenbouwkundige studie aangewezen zijn, maar ook dat is een beslissing die vanaf 2008 volledig autonoom door de VMSW moet worden genomen. Voor een dergelijk project start de VMSW de procedure voor aanstelling van een stedenbouwkundig ontwerper op, sluit een contract af en zorgt 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 moet wel beklemtoond worden dat het project globaal besproken wordt op deze projectvergadering. Het kan dus niet dat een initiatiefnemer op de plenaire vergadering komt meedelen dat hij al een stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd voor de woningbouw.

Een van de belangrijkste items op de projectvergadering is de afstemming tussen infrastructuur en architectuur, waarbij onderdelen van beide items in vraag kunnen worden gesteld. Om dit proces nog verder te optimaliseren, werd er ook binnen de VMSW een zogenaamd 'Klein Projectbureau' opgestart. De bedoeling hiervan is dat er periodiek per provincie wordt nagegaan 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.

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 2008 kan wat cijfers betreft niet tippen aan het jaar 2007, dat dan ook zeer uitzonderlijk was. De budgettaire beschikbare vastleggingskredieten SSI bedroegen ook slechts 60 % van het jaar 2007. De eindcijfers voor 2008 moeten in het licht daarvan geïnterpreteerd worden.

De vastleggingskredieten voor de infrastructuurwerken werden optimaal benut: de voorziene 30 miljoen euro werden voor de volle 100 % aangewend.

De betalingskredieten echter hinkten enigszins achterop: van de uitgetrokken middelen van 49 430 000 euro werd slechts 70 % benut, nl. 34 847 000 euro. Een van de redenen hiervoor is dat de schuldvorderingen, ondanks herhaaldelijk aandringen bij de schuldeisers, te laat werden ingestuurd, nl. nadat de periode van de eindejaarsverrichtingen afgesloten was. Toch betekent het cijfer van 70 % een gevoelige verbetering t.o.v. het vorige boekjaar, toen er slechts 59 % van de betalingskredieten kon worden benut.

Vanaf december zijn er geen preliminaire adviezen meer toegekomen. In de loop van november is namelijk het programmatiebesluit in werking getreden, waarbij de preliminaire adviezen afgevoerd werden.

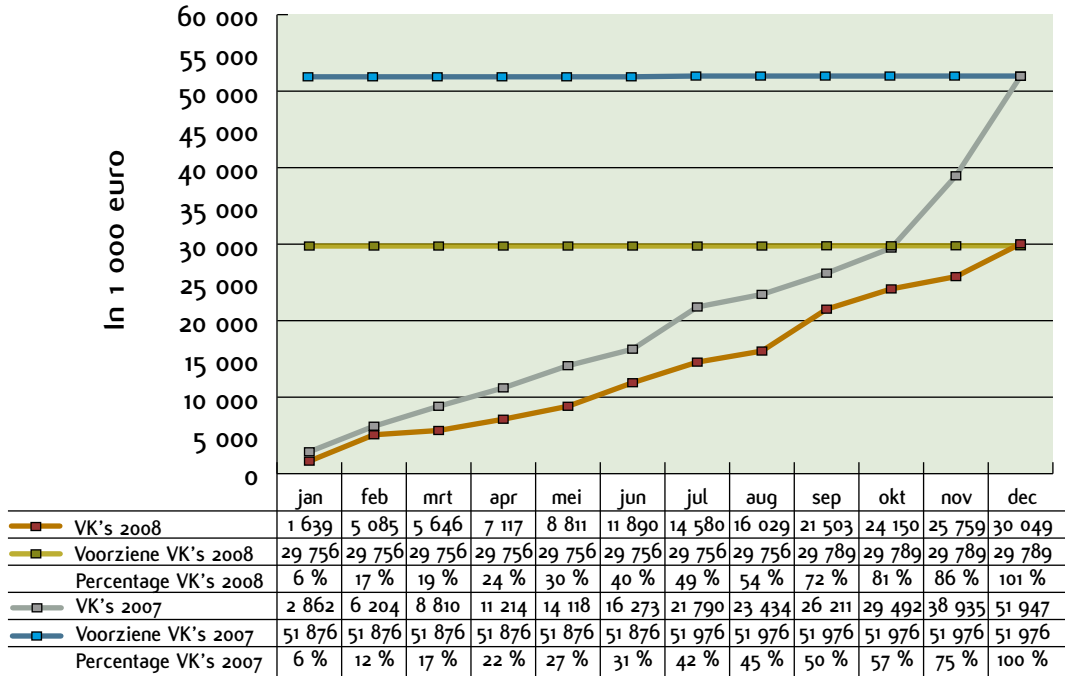
Voor slechts 76 preliminaire adviezen (174 in 2007) werden 59 contracten (72 in 2007) met een studiebureau afgesloten. Er werden dus merkkelijk minder dossiers infrastructuur opgestart. Het is afwachten of er met de nieuwe aanmeldingen plots meer dossiers zullen opgestart worden. Gezien de enveloppefinanciering voor erelonen en het wegvallen van de erkenning is het goed mogelijk dat er vanaf begin 2009 veel nieuwe projecten zullen worden opgestart.

Er hadden 57 plenaire vergaderingen plaats (104 in 2007) en er waren 66 aanbestedingen (98 in 2007).

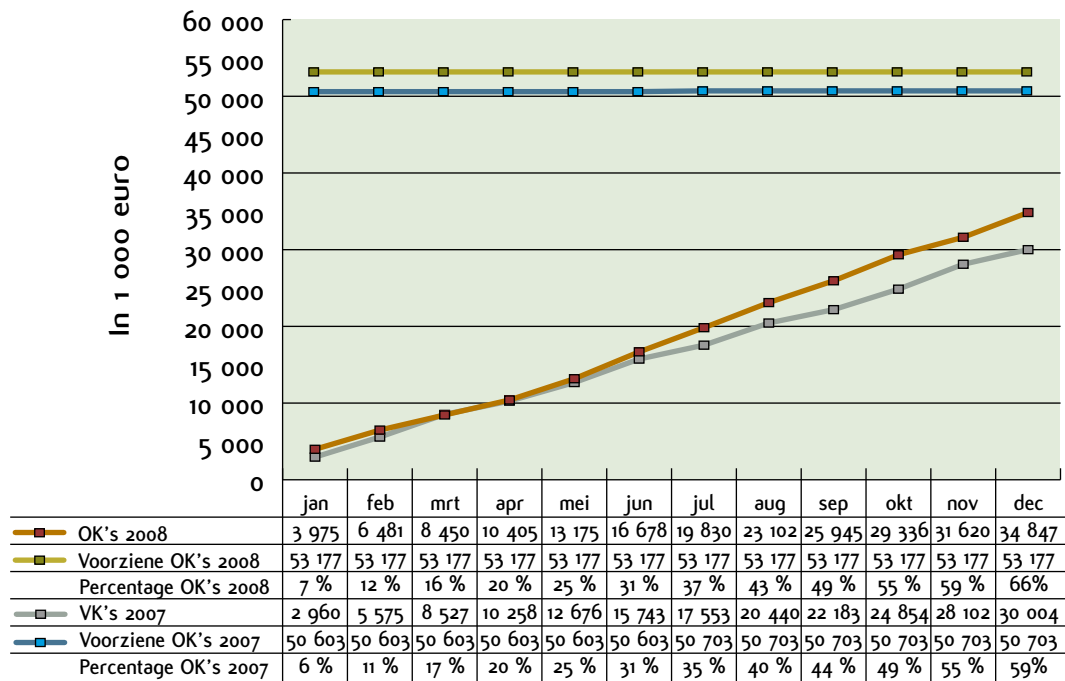
Het aantal aanbestedingen zonder goedkeuring daalde verder. Het aantal aanbestedingen dat goedgekeurd was, doch nog niet gegund kon worden, bleef met 30 in aantal hoog. Mogelijke oorzaken zijn het wachten op een stedenbouwkundige vergunning of op de goedkeuring van het aandeel van de gemeente of andere partijen.

De betalingen voor het grotere aantal gestarte werven bleven binnenkomen. Zoals verwacht was die stijging niet voldoende om de beschikbare OK's volledig te benutten.

### 2008 stand vastlegingskredieten SSI, cumulatief



### 2008 stand betalingskredieten SSI, cumulatief



## 4.2 Realisaties

### 4.2.1 Aanbesteding in 2008

#### Aard van de werken

In 2008 werden er infrastructuur- en omgevingswerken aanbesteed voor 2 289 woningen waarvan:

- wegen en riolering voor 185 woningen;
- omgevingswerken voor 422 woningen;
- wegen, riolering en omgevingswerken voor 1 682 woningen.

In de onderstaande tabel worden de in 2008 aanbestede infrastructuur- en omgevingswerken verder gedetailleerd. Er wordt eveneens een vergelijking gemaakt met voorgaande jaren.



Nieuwbouw van 6 woningen in Noorderwijk.

Type	Provincie	Aantal projecten	Bedrag aanbesteding	Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding	Aantal woningen
Aanleg wegen en riolering					
	Limburg	1	949 022	852 402	45
	Oost-Vlaanderen	1	253 333	218 474	21
	West-Vlaanderen	4	1 374 814	1 011 768	119
	<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>2 577 169</b>	<b>2 082 644</b>	<b>185</b>
Aanleg van voetpaden, laanbeplanting en groenzones					
	Antwerpen	1	485 878	434 782	18
	Limburg	4	691 770	580 081	160
	Oost-Vlaanderen	3	226 811	201 945	96
	West-Vlaanderen	8	1 172 829	881 795	148
	<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>2 577 288</b>	<b>2 098 603</b>	<b>422</b>
Totaalaanleg van de publieke ruimte met riolen, wegen, verhardingen en groenaanleg					
	Antwerpen	15	5 058 844	4 290 395	600
	Limburg	4	2 184 887	1 670 176	205
	Oost-Vlaanderen	9	3 773 757	2 861 731	376
	Vlaams-Brabant	7	4 320 278	3 626 739	269
	West-Vlaanderen	11	2 325 417	1 916 897	232
	<b>Totaal</b>	<b>46</b>	<b>17 663 183</b>	<b>14 365 938</b>	<b>1 682</b>
<b>Algemeen totaal in 2008</b>		<b>68</b>	<b>22 817 640</b>	<b>18 547 185</b>	<b>2 289</b>

#### Vergelijking met voorgaande jaren

Periode	Aantal projecten	Bedrag aanbesteding	Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding	Aantal woningen
2004	80	18 486 141	14 108 626	2 300
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

#### 4.2.2 Voorlopige keuring in 2008

##### Aard van de werken

Er werden in 2008 infrastructuur- en omgevingswerken aangelegd voor 2 332 woningen waarvan:

- wegen en riolering voor 394 woningen;
- omgevingswerken voor 650 woningen;
- wegen, riolering en omgevingswerken voor 1 288 woningen.

In de onderstaande tabel worden de in 2008 aangelegde infrastructuur- en omgevingswerken verder gedetailleerd. Er wordt eveneens een vergelijking gemaakt met voorgaande jaren.

Type	Provincie	Aantal projecten	Bedrag aanbesteding	Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding	Aantal woningen
Aanleg wegen en riolering					
	Oost-Vlaanderen	3	432 333	369 139	38
	West-Vlaanderen	8	3 476 622	3 176 450	356
	<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>3 908 955</b>	<b>3 545 589</b>	<b>394</b>
Aanleg van voetpaden, laanbeplanting en groenzones					
	Antwerpen	4	350 683	242 085	75
	Limburg	3	495 823	438 019	135
	Oost-Vlaanderen	10	1 825 738	1 310 045	322
	West-Vlaanderen	5	670 887	543 365	118
	<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>3 343 131</b>	<b>2 533 514</b>	<b>650</b>
Totaalaanleg van de publieke ruimte met riolen, wegen, verhardingen en groenaanleg					
	Antwerpen	11	3 953 627	3 297 497	327
	Limburg	11	4 148 627	2 659 016	292
	Oost-Vlaanderen	11	3 083 867	2 524 785	254
	Vlaams-Brabant	5	2 160 944	1 924 230	155
	West-Vlaanderen	4	3 047 564	2 541 312	260
	<b>Totaal</b>	<b>42</b>	<b>16 394 629</b>	<b>12 946 840</b>	<b>1 288</b>
<b>Algemeen totaal in 2008</b>		<b>75</b>	<b>23 646 715</b>	<b>19 025 943</b>	<b>2 332</b>

##### Vergelijking met voorgaande jaren

Periode	Aantal projecten	Bedrag aanbesteding	Aandeel Vlaams Gewest bij aanbesteding	Aantal woningen
2004	100	18 153 476	14 280 572	3 120
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	223 646 717	19 025 943	2 332



De VMSW geeft leningen voor de aankoop van een te renoveren woning van minstens 30 jaar oud en waarvan de aankoopprijs beperkt is. Er zijn ook leningen voor de renovatie van de eigen woning, voor de bouw van een nieuwe woning of de aankoop van een koopwoning van een SHM.

Voor meer algemene informatie over de reglementering (wie kan lenen? waarvoor kunt u lenen? hoeveel kunt u lenen? welke rentevoet? enz.) wordt verwezen naar de website van de VMSW.

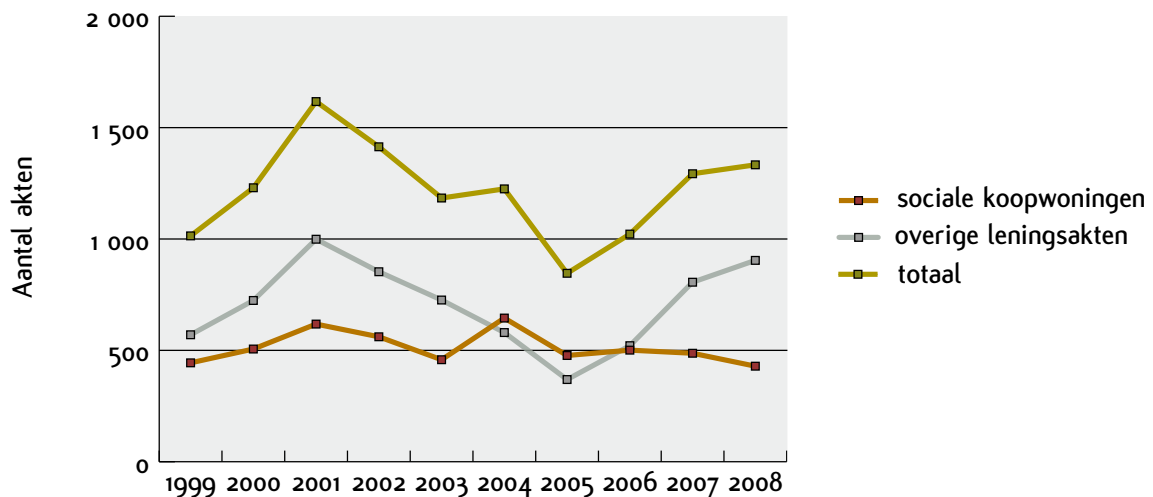
### 5.1 Het aantal akten per jaar

Jaar	Sociale koopwoningen	Overige leningsakten	Totaal
1999	444	570	1 014
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
Gemiddeld	513	705	1 218

Ook in 2008 verhoogde de Vlaamse minister van Wonen in de loop van het jaar het investeringsprogramma voor de VMSW. Dat was noodzakelijk omwille van de gestegen vraag naar renovatieleningen. Er werden minder akten verleden voor de belening van sociale koopwoningen dan in 2007, maar dat is een tijdelijk fenomeen.



Vervangingsbouw van 3 koopwoningen in Grembergen.



## 5.2 Het aantal akten volgens de aanwending

Aard activiteit	2006	2007	2008
Aankoop met renovatie	501	650	710
Aankoop sociale koopwoning	315	400	338
Aankoop sociale koopwoning na renovatie/sloping	89	87	91
Nieuwbouw	21	40	42
Nieuwbouw na sloping	3	0	5
Overname onverdeelde helft - groepsbouw	21	26	19
Overname onverdeelde helft - nieuwbouw	1	3	1
Overname onverdeelde helft - renovatie	11	12	13
Renovatie eigen woning	60	75	114
<b>Totaal</b>	<b>1 022</b>	<b>1 293</b>	<b>1 333</b>

De renovatielingen maken nu 62 % van het aantal leningen uit; het aantal akten voor sociale koopwoningen zakt naar ongeveer 1/3 van het totaal. Het kredietvolume voor de ver-

schillende verrichtingen loopt recht evenredig met het aantal akten (60,5 % voor de aankoop met renovatie).

Aard activiteit	2006	2007	2008
Aankoop met renovatie	58 911 228	85 812 950	99 109 924
Aankoop sociale koopwoning	41 906 131	56 197 258	48 973 924
Aankoop sociale koopwoning na renovatie/sloping	10 146 321	9 656 045	11 746 008
Nieuwbouw	2 157 200	4 482 500	4 439 000
Nieuwbouw na sloping	164 600	0	464 600
Overname onverdeelde helft - groepsbouw	726 234	1 050 872	806 941
Overname onverdeelde helft - nieuwbouw	55 000	195 000	50 000
Overname onverdeelde helft - renovatie	392 756	359 024	634 240
Renovatie eigen woning	2 358 828	2 860 219	4 057 385

Het gemiddelde leningbedrag bedroeg 139 591 euro voor de verrichting 'aankoop met renovatie' en 141 538 euro voor de

verrichting 'aankoop sociale koopwoning' of 'aankoop sociale koopwoning na renovatie of sloping'.



Nieuwbouw van 16 huurwoningen in Baasrode.

### 5.3 De territoriale spreiding volgens aard van de kredieten

Akten per provincie	Aankoop & renovatie	Koopwoningen	Bijzondere	Nieuwbouw	Renovatie eigen woning	Totaal
Antwerpen	204	63	5	24	24	320
Limburg	99	128	6	10	12	255
Oost-Vlaanderen	214	124	10	9	34	391
Vlaams-Brabant	46	26	4	2	3	81
West-Vlaanderen	147	88	8	2	41	286
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>710</b>	<b>429</b>	<b>33</b>	<b>47</b>	<b>114</b>	<b>1 333</b>

Belangrijk in 2008 is de toename van de verrichting 'renovatie eigen woning' (REW), in het bijzonder in West-Vlaanderen. De echte 'aankoop en renovatie'-polen liggen in een paar steden: Antwerpen, Gent en Kortrijk.

### 5.4 Duurtijd en interestvoeten

Gemiddelde duurtijd in maanden	2006	2007	2008
Aankoop met renovatie	282	299	310
Aankoop sociale koopwoning	280	290	305
Nieuwbouw	272	302	282
Overname onverdeelde helft	252	248	279
Renovatie eigen woning	232	233	232

Voor de twee belangrijkste activiteiten is de duurtijd langer dan 25 jaar (300 maanden). Verwonderlijk is de daling van de duurtijd voor nieuwbouwkredieten. De gemiddelde duurtijd voor alle activiteiten samen bedraagt ca. 23,5 jaar.

De rentevoet is voor elke activiteit toegenomen en wel tussen de 15 en 40 basispunten (1 basispunt = 0,01 %). De grootste stijging wordt opgetekend bij de verrichting 'renovatie eigen woning'. De referentierentevoet of 'marktrente' waarop de sociale rentevoet is gebaseerd bedroeg in 2007 (gewogen naar aantal dagen) 4,41 %, terwijl dat in 2008 4,81 % was. De berekening om tot de sociale rentevoet te komen is van die aard dat het inkomen van de ontleners en het percentage toegepast voor de soort verrichting meer doorwegen dan de feitelijke marktrente. Dat de gemiddelde sociale rentevoet voor nieuwbouw en voor sociale koopwoningen hoger ligt dan voor de andere verrichtingen, is dan ook te wijten aan reglementaire bepalingen.

Gemiddelde interestvoet	2006	2007	2008
Aankoop met renovatie	1,97 %	2,18 %	2,38 %
Aankoop sociale koopwoning	2,64 %	3,00 %	3,28 %
Nieuwbouw	2,60 %	2,93 %	3,23 %
Overname onverdeelde helft	2,18 %	2,45 %	2,73 %
Renovatie eigen woning	2,19 %	2,45 %	2,84 %
<b>Algemeen gemiddelde</b>	<b>2,32 %</b>	<b>2,60 %</b>	<b>2,75 %</b>



Nieuwbouw van 36 appartementen, 64 garages en een dienstencentrum in Tielt.



Aan het beheer van de bijzondere sociale hypothecaire leningen van de VMSW zijn tal van aspecten verbonden, onder andere het verzorgen van de afwikkeling van de overeengekomen aflossingstabellen (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 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 op een bondige wijze de belangrijkste evoluties binnen het beheer van die leningen.

De portefeuille hypothecaire leningen kalft nog steeds verder af, alhoewel minder snel dan de vorige jaren. Op jaarbasis daalde in 2008 de portefeuille met nog 1 167 leningen. Vorig jaar werd er een gelijkaardige daling genoteerd van 1 113 leningen. In 2006 werd nog een daling opgetekend van 1 848 leningen en het jaar voordien van 1 576 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 2005 voor elke nieuwe lening er gemiddeld 3,6 andere leningen verdwenen. In 2006 was dat nog 2,8 en in 2007 daalde dat verder tot nog maar 1,9, evenveel als nu in 2008. Dat betekent nog steeds dat voor elke nieuwe lening er twee andere uit de por-

tefeuille verdwijnen. Vooral het aantal op einde duurtijd gekomen leningen blijft relatief hoog, terwijl het aantal vervroegde terugbetalingen afneemt en het aantal nieuwe leningen gestaag toeneemt.

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. Maandelijkse 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 actueel 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 tijdelijke 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 langzaam op kruissnelheid, omdat stilaan de laatste renteherzieningen zullen plaatsvinden van de eerste leningsaktes met herzienbare 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, maar er is dus nog groei mogelijk op dat vlak, ondanks de sterke daling van het aantal leningen in de totale portefeuille.

Kredietopvolging	2006	2007	2008
Uitstaand kapitaal (in miljoen euro)	959,7	1 019,0	1 090,0
Aantal leningen in omloop	25 239	24 126	22 959
Aantal nieuwe leningen	1 022	1 291	1 333
Aantal op einde duurtijd gekomen leningen	1 590	1 533	1 673
Aantal vervroegd terugbetaalde leningen	1 308	865	814
Bedrag achterstand in omloop	460 999	456 197	434 871
% achterstand in omloop/te innen vervaldagen december	5,42 %	5,29 %	5,01 %
Bedrag totale achterstand	1 935 852	2 056 744	1 775 003
% totale achterstand/totaal uitstaand kapitaal	0,20 %	0,20 %	0,16 %
Toegestane schuldherschikkingen	17	8	10
Vijfjaarlijkse herzieningen van de rentevoet	2 108	2 416	2 028
Verhoging rentevoet niet-persoonlijke bewoning	10	10	26
Overige wijzigingen leningsmodaliteiten	1 449	1 476	845
Overname na echtscheiding en ontslaan ontleners	125	117	97



Nieuwbouw van 10 koopwoningen met omgevingsaanleg in Houthalen-Helchteren.

Gezien het bijzondere sociale karakter van de lening voor woonbehoefte 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 2008 waren dit er nog 58. Die leningen 'krijgen' een verhoogde rentevoet. Een eerder beperkt aantal kiest ervoor, reeds 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 (geleend kapitaal, rentevoet of duurtijd), dan wordt er een nieuwe aflossingstabel of subkrediet aangemaakt. Het aantal wijzigingen is sinds 2006 weer gedaald naar een normaal niveau. Dat was in hoofdzaak te wijten aan de afloop van het correctieproject van de hypothecaire leningen. De voornaamste oorzaak van dergelijke wijzigingen, nl. 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 -inkorting, 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 ontleners, 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 ontleners vraagt de ene ontleners om te mogen worden ontslagen van al zijn verplichtingen en vraagt de andere ontleners 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 gefinancierd. In veel gevallen wordt de VMSW zelfs niet ingelicht over een nakende of afgesloten echtscheiding. In die gevallen blijven beide ontleners dan hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor alle verplichtingen. Het aantal overnames zelf blijft de laatste jaren stabiel.

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 2008 werden 30 uitvoerende beslagen opgestart, wat opnieuw een normaal aantal is na het lage cijfer van het jaar voordien. In 11 gevallen kon de procedure worden stopgezet, aangezien de schuld terugbetaald werd.

Op 31 december 2008 waren er in totaal 56 lopende uitvoerende beslagen, voor een totale waarde van 3 455 776 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, spreken we van dubieuze debiteuren. Op 31 december waren er nog 45 dergelijke dossiers. Dat is echter een problematiek uit het verleden; in 2008 zijn er geen nieuwe dubieuze debiteuren bijgekomen. De resterende nog

terug te betalen schuld van de dubieuze debiteuren bedroeg op 31 december 721 579 euro. Het gaat veelal om complexe dossiers waarmee de diensten begaan blijven, 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 2008 werd in 9 gevallen een collectieve schuldenregeling uitgewerkt, wat het totaal aantal dossiers op 31 december op 37 brengt. Dat is duidelijk minder dan het jaar voordien. Ongeveer de helft van die dossiers behoren 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.



Nieuwbouw van 22 koopwoningen in Lendeledede.

Waarborgen	2006	2007	2008
Aantal waardeschattingen	1 115	1 428	1 440
Aantal opgestarte uitvoerende beslagen	27	16	30
Uitvoerende beslagen afgesloten zonder verlies	9	10	12
Uitvoerende beslagen afgesloten met verlies	0	0	0
Procedure uitvoerend beslag stopgezet	11	33	11
Procedure uitvoerend beslag opgeschort	19	11	3
Aantal lopende uitvoerende beslagen	71	46	56
Totale waarde uitvoerende beslagen op 31.12	3 325 785	2 166 370	3 455 776
Aantal nieuwe collectieve schuldenregelingen	11	11	9
Aantal lopende collectieve schuldenregelingen op 31.12	51	50	37
Totale waarde achterstand dossiers in collectieve schuldenregeling op 31.12	402 590	493 067	372 485
Totaal aantal dubieuze debiteuren op 31.12	52	50	45
Totale schuld dubieuze debiteuren op 31.12	771 887	747 569	721 579
Aantal meldingen eerste wanbetaling bij NBB	301	260	296
Aantal regularisaties wanbetaling bij NBB	397	303	284
Aantal nieuwe schuldsaldoverzekeringen bij DIB	835	978	780
Aantal nieuwe schuldsaldoverzekeringen bij derden	600	905	1 178
Aantal aanvragen verzekering gewaarborgd wonen	954	832	1 023
Aantal bekomen vernieuwde brandverzekeringen	562	722	631
Aantal opheffingen van de hypotheek	1 594	1 382	1 570

Het verzekerde kapitaal evolueert in de tijd overeenkomstig een aflossingstabel. In 2008 werden 1 958 nieuwe verzekeringscontracten aangegaan, dat zijn er 75 meer dan het voorgaande jaar. Ongeveer 40 % hiervan werd aangegaan bij Dexia Insurance Belgium (DIB), waarvoor de VMSW tot eind 2008 optrad als verzekeringsagent. De samenwerking met een private verzekeraar werd in de loop van 2008 opnieuw bekeken, en er werd een openbare aanbesteding georganiseerd. Het resultaat hiervan is dat de VMSW vanaf 2009 optreedt als agent van Cardif.

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 van die verzekering. Toch worden heel wat brandverzekeringen later door de ontlener opgezegd, of wordt de premie niet betaald. De VMSW schrijft deze ontleners aan, en kon vorig jaar in 631 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. Ondanks de opheffing van deze verzekering in de tweede jaarhelft nam het aantal aanvragen nog toe ten opzichte van het jaar voordien. In 2009 zal deze verzekering overigens opnieuw worden ingevoerd.

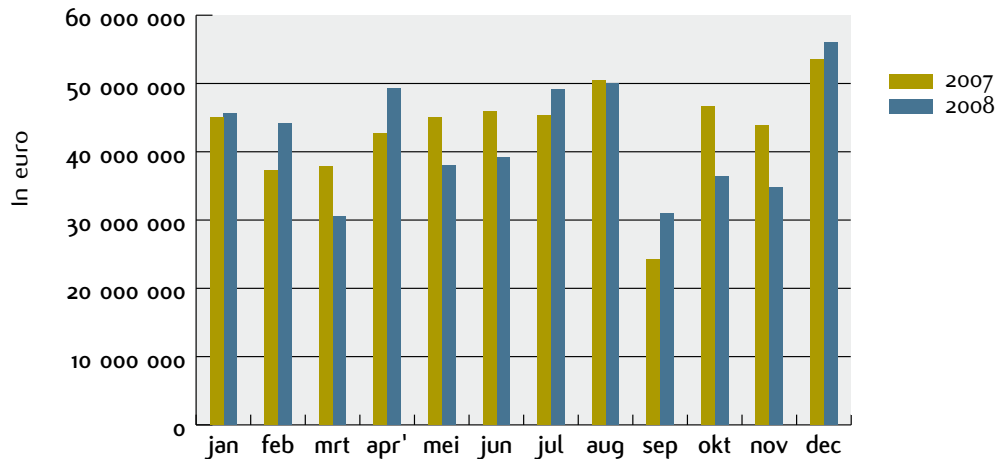
Naast de hypotheek en de verzekeringen, zijn er nog verschillende factoren die ertoe bijdragen dat een hypothecair krediet correct wordt terugbetaald. De waarde van de woning dient correct te worden ingeschat, zodat de hypotheek een echte waarborg kan bieden. In 2008 werden 1 440 schattingen

uitgevoerd door de VMSW. Daarenboven werd het schattingsproces verder geprofessionaliseerd en het aantal schatters uitgebreid. De schatters hebben immers ook een begeleidende taak bij de begroting en opvolging 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 2008 werd 296 maal een 'eerste melding wanbetaling' aan de NBB verstuurd. Dit 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 ontlener(s). Anderzijds werd in 284 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 1 570 opheffingen van de hypotheek blijft het aantal vrij hoog ten opzichte van de totale portefeuille.

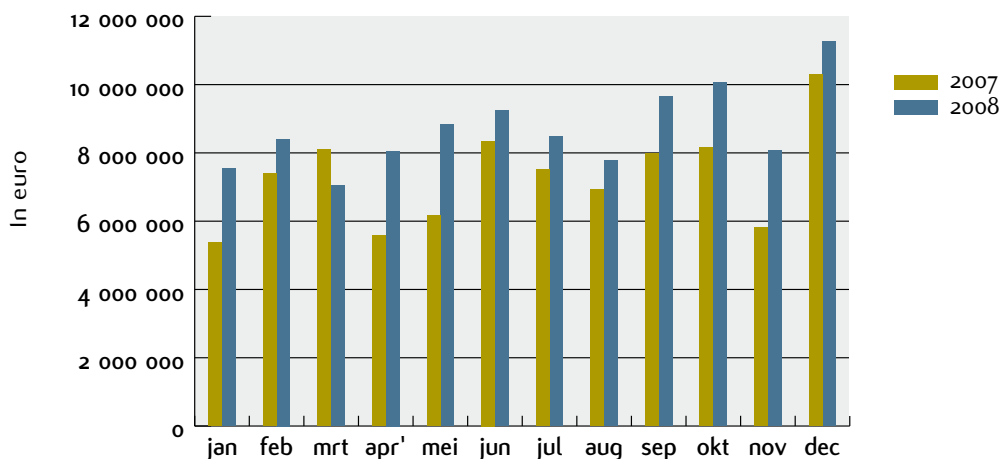
## 8.1 Betalingen SHM's



De VMSW heeft een bankfunctie voor de SHM's. Dit 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

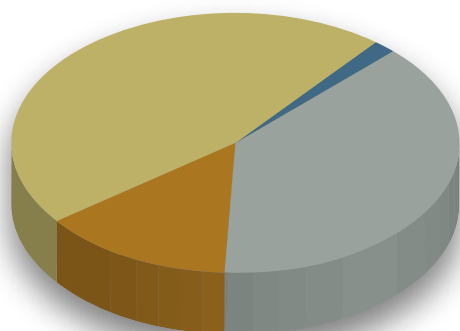


Wanneer particulieren willen lenen voor de aankoop van een goede woning of aankoop met renovatie, kunnen ze een hypothecair krediet krijgen van de VMSW (zie hoofdstuk 5).



## 8.3 Leningsmachtiging

Leningsmachtiging 2008 = 333,608 miljoen euro



■	KV (opname 27.02.09): 128 608 000 euro
■	Aanv. fin. (opname 07.01.09): 46 300 000 euro
■	VB (opname 15.01.09): 153 700 000 euro
■	Niet gegund: 5 000 000 euro

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 2008 had binnen het gewone investeringsprogramma betrekking op 128 608 000 euro voor de koopsector en 153 700 000 euro voor de huursector.

De machtiging voor de aanvullende financiering van subsidiedossiers in de huursector bedroeg 50 000 000 euro. Er kon enkel 46 300 000 euro worden gegund omwille van onvoldoende biedingen op de betreffende lening.

Tevens werd er 1 300 000 euro ingeschreven voor de herfinanciering van een krediet in de huursector. Die lening werd niet gegund omdat geoordeeld werd dat de aangeboden marge boven de referentierentevoet te hoog was.

De lening betreffende de aanvullende financiering van subsidiedossiers in de huursector is opgenomen op 05.01.2009, de lening ter financiering van de huursector binnen het gewone investeringsprogramma op 15.01.2009 en de overige leningen op 27.02.2009.



Nieuwbouw met omgevingsaanleg van 16 appartementen, 2 woningen, 6 garages en 2 fietsenbergsplaatsen in Belsele.

## 8.4 Projectsubsidies

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

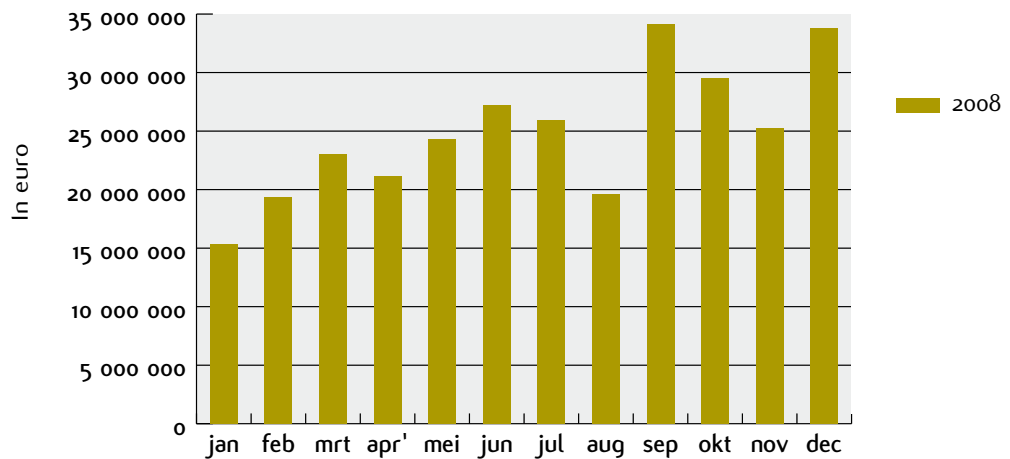
In 2008 werd er in totaal 73 890 358,53 euro uitbetaald aan projectsubsidies in het kader van verwervingen, SBR-projecten, SBE-projecten en SSI-projecten.

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 koopsector, voor de verschillende investeringsprogramma's die nog lopen. Traditioneel wordt het voorschot van de eerste vier maanden in één keer gestort. Nadien volgen maandelijkse schijven. Voor 2008 is er in totaal 92,1 miljoen euro aan kapitaalsubsidies ontvangen.

## 8.6 Huurdoorstorting en huursubsidies



Naast de projectsubsidies, die specifiek projectgebonden zijn, vinden we aan de inkomstzijde van de rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappijen nog de huurdoorstorting en de huursubsidies terug. In de loop van 2008 zijn er geen abnormale schommelingen geweest in die ontvangsten.

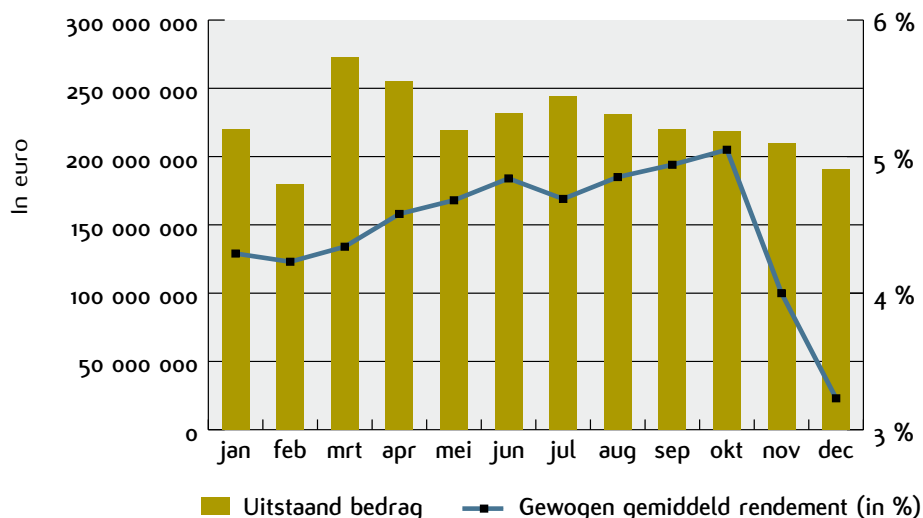


## 8.7 Ontvangsten hypotheecair krediet

Particulieren kunnen een lening aangaan voor (renovatie van) een woning. Die leningen worden over het algemeen terugbetaald over 20 jaar, aan de hand van maandelijkse betalingen. De terugbetalingen verlopen traditioneel gelijkmatig.

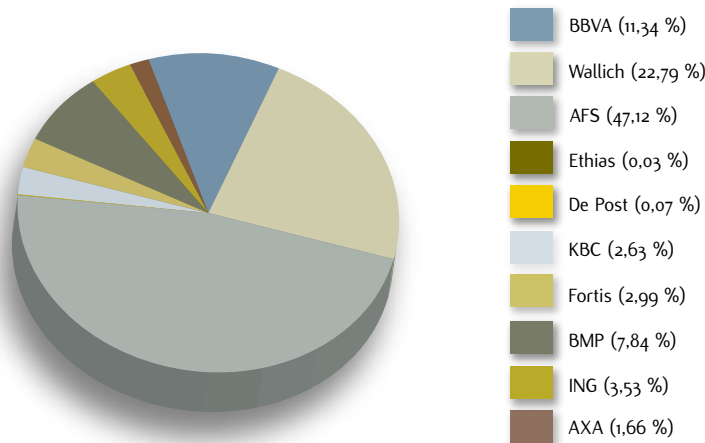
## 8.8 Uitstaande kortetermijnbeleggingen

In 2008 stond maandelijks gemiddeld ongeveer 224 miljoen euro uit aan beleggingen op korte termijn. De toename in maart is toe te schrijven aan een leningopname van 152 236 000 euro. Het gewogen gemiddelde rendement (gewogen op basis van het bedrag en het aantal dagen) voor 2008 kende tot en met het derde kwartaal een gestage groei. Omwille van de dalende marktrentevoeten op korte termijn tijdens het uitbreken van de financieel-economische crisis, daalde het rendement op de kortetermijnbeleggingen vanaf oktober 2008.



## 8.9 Uitstaande beleggingen

December 2008 - totaal uitstaand: 194,1 miljoen euro



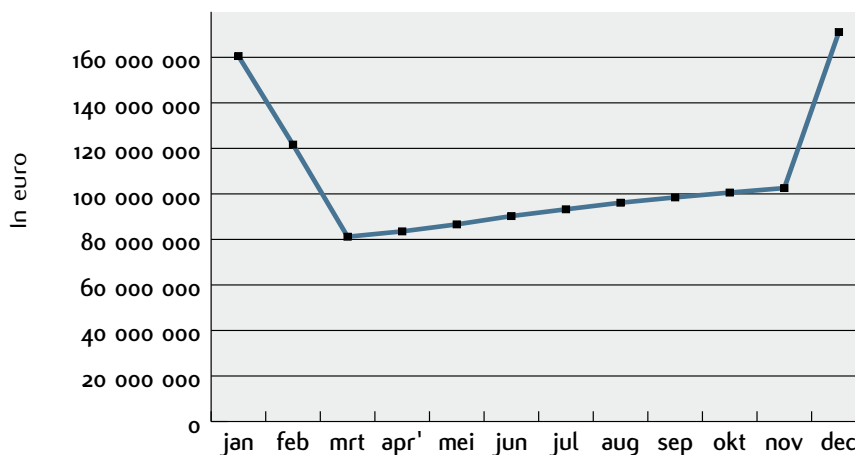
In december 2008 stond er gemiddeld 194,1 miljoen euro uit aan kortetermijnbeleggingen, waarvan het grootste deel via de geldmakelaars Wallich & Matthes en AFS Moneybrokers.

## 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 voorrechten 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.

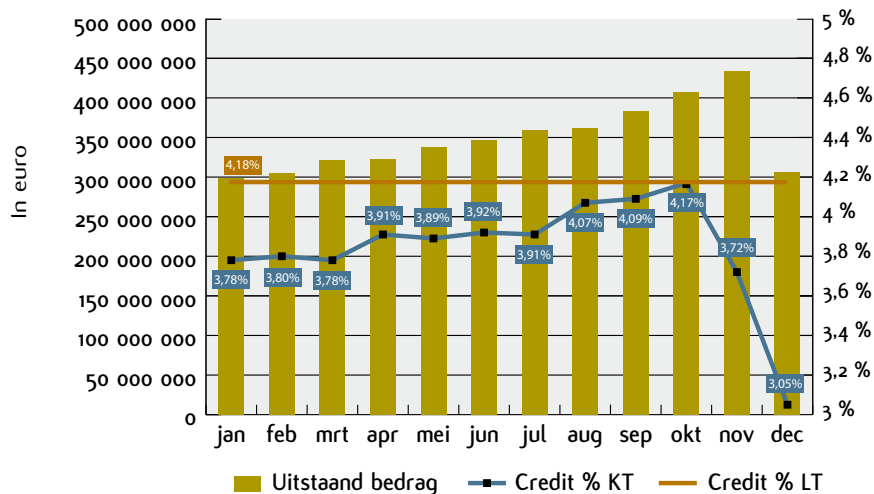




Renovatie van  
10 woningen in Zulte.

## 8.11 Rekening-courant SHM's

Alle SHM's hebben een rekening-courant bij de VMSW waarop zij, zowel voor credit- als debetsaldi, een marktconforme rentevoet krijgen. Zij kunnen ook opteren om overschotten op 1 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>(4)</sup> vermindert met 40 basispunten (1 basispunt = 0,01 %). Eind 2008 zijn de creditrentes beginnen dalen door de daling van de Euribor 1 maand.

De creditrentevoet op de 'rekening-courant 1 jaar' wordt bepaald op basis van de Euribor 12 maand<sup>(5)</sup> min 30 basispunten. Die rentevoet geldt voor 1 jaar. In 2008 werd die rentevoet bepaald op 4,18 %.

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).

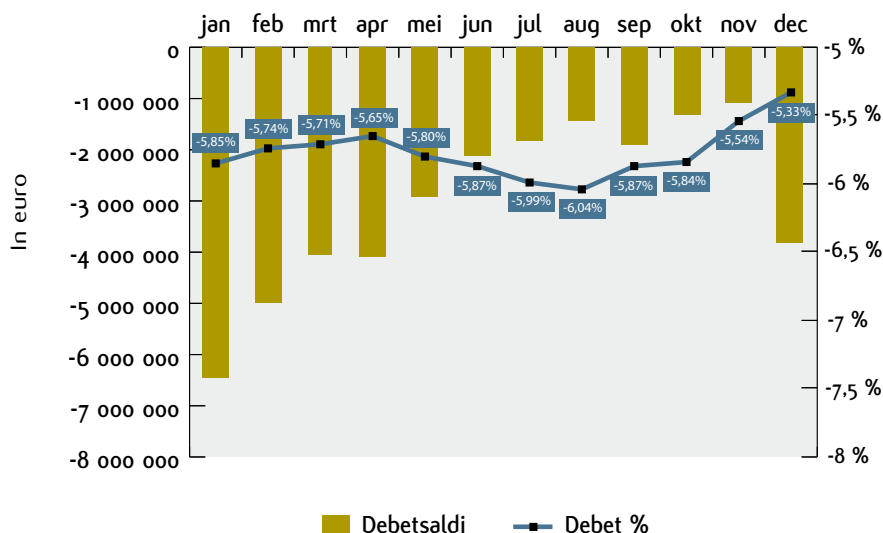
De debetrentevoet wordt vastgesteld op het tarief voor kaskredieten vermindert met 200 basispunten, begrensd (boven en onder) door het maandgemiddelde van de IRS 20 jaar<sup>(6)</sup>. Deze begrenzing stemt overeen met de kostprijs van het aanvullende krediet dat de VMSW jaarlijks opneemt. In 2008 is de begrenzing elke maand in werking getreden wegens de hoge rente van het kaskrediet.

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

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

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





De onderstaande tabel geeft de evolutie van de eigen middelen van de SHM's weer in de loop van 2008. Net zoals vorig jaar is het totaal aan middelen gestegen op de gewone rekening-courant.

De inkomsten liggen een stuk lager dan in 2007 (14 miljoen lager). Vooral de lagere huursubsidies (16,5 miljoen lager) en de lagere projectsubsidies (11 miljoen lager) liggen aan de basis daarvan.

Aan de uitgavenzijde vallen vooral de hogere investeringen met eigen middelen op die 20 miljoen hoger liggen dan vorig jaar. Ook de leninglasten liggen iets hoger dan in 2007 (9 miljoen).

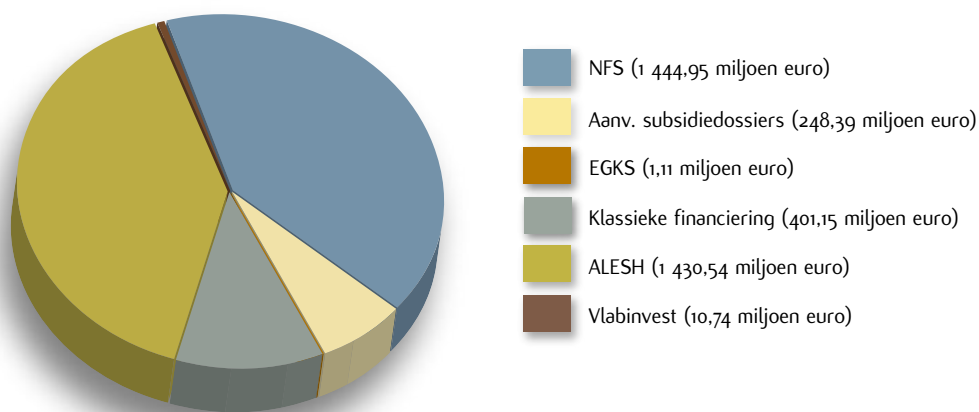
Een laatste belangrijke vaststelling is de veel lagere beweging tussen de verschillende rekeningen-courant. Dat komt omdat in 2009 het bedrag op lange termijn weinig verschilt van dat in 2008, daar waar we tussen 2007 en 2008 een grote stijging zagen.

Beweging rekening-courant	2008
<b>INKOMSTEN</b>	
Overschotten SHM	221 505 851,39
Projectsubsidies	73 981 693,72
Andere subsidies	2 136 676,22
Verkoopopbrengsten huurwoningen	29 595 946,64
Verkoopopbrengsten koopwoningen	60 013 211,00
Beheersvergoeding KV	2 481 721,37
Interest rekening-courant	16 678 475,69
Overbruggingskredieten	1 320 201,44
<b>Totaal</b>	<b>407 713 777,47</b>
<b>UITGAVEN</b>	
Domus Flandria	-6 171 718,41
Vergoeding op verkoop huurwoningen en kavels	-155 883,11
Vergoeding op verkoop koopwoningen	-341 458,24
Investeringen met eigen middelen	-177 521 802,83
Terugbetaling op leningen	-205 606 871,35
Beheersvergoeding op patrimonium	-12 197 205,71
<b>Totaal</b>	<b>-401 994 939,65</b>
<b>Beweging tussen rekeningen-courant</b>	<b>-5 285 736,90</b>
<b>Totale beweging met eigen middelen</b>	<b>433 100,92</b>



Nieuwbouw van 16 woningen met omgevingsaanleg in Otegem.

## 8.12 Uitstaande schuld



### NFS

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 berekend aan de hand van het rendement op de OLO 10 jaar<sup>(7)</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.

### Aanvullende subsidiedossiers

Voor de financiering van gesubsidieerde bouw- en verwerkingsprojecten (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 krediet toegestaan. De VMSW is daarin 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 10 jaar en tegen een rentevoet die hoger was dan die waaraan ze geleend had aan SHM's en particuliere ontleners. Het verschil tussen wat de VHM ontving van SHM's of particuliere ontleners werd in halfjaarlijkse verrekeningen bijgepast door het Vlaams Gewest. Momenteel zijn de leningen op de kapitaalmarkt terugbetaald en moet de VMSW de ontvangsten van SHM's en particulieren blijven doorstorten aan het Vlaams Gewest. Er zijn nog doorstortingen 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 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.

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

## 9.1 Human resources management

### 9.1.1 Project functiefamilies

De VMSW heeft in 2008 het P&O-instrument 'functiefamilies van de Vlaamse overheid' geïmplementeerd. Dat instrument is ontwikkeld ter ondersteuning van diverse P&O-processen (proces- en personeelsplanning, werving en selectie, vorming en ontwikkeling, loopbaanontwikkeling, plannen, evalueren en waarderen, mobiliteit) waarbij functiebeschrijvingen en competentieprofielen opgemaakt worden.

Dit instrument is een uitgebreide en coherente verzameling van functiefamilies. Deze functiefamilies clusteren en beschrijven functies die op meerdere plaatsen in de Vlaamse overheid voorkomen. Die functiefamilies hebben in de eerste plaats tot doel inhoudelijk enige transparantie en coherentie te bieden in de veelheid van functies die de Vlaamse overheid rijk is. Een functiefamilie groepeerd en beschrijft immers functies die op vlak van de aard van activiteiten en vereiste competenties gelijkaardig zijn.

Bij het uitwerken van die functiefamilies is zoveel mogelijk gekozen voor een procesmatige benadering, dit wil zeggen dat functies geclusterd werden volgens gelijksoortige processen (bijv. 'behandelen van aanvragen van externe klanten', 'controleren', enz.). Er wordt dus niet geclusterd volgens diploma of vakgebied. De functiefamilies bundelen niet alleen gelijkaardige functies, elke familie is ook nog eens opgedeeld in een aantal niveaus. Een functiefamilieniveau groepeerd functies van min of meer gelijke zwaarte binnen de familie.

Het resultaat van de implementatie is dat ieder personeelslid ter gelegenheid van de planning voor 2009 een nieuwe functiebeschrijving ontvangt conform het systeem van de functiefamilies. Tevens wordt in de functiebeschrijvingen een link gelegd naar de strategische doelstellingen van de VMSW.

Iedere functie werd toegewezen aan een van de functiefamilies van de Vlaamse overheid zoals bijvoorbeeld 'klantenadviseerend', of 'administratief ondersteunend', of nog 'gespecialiseerd uitvoerend'. De niveaubepaling wordt binnen de VMSW enkel gebruikt om de competenties te bepalen waarover men moet beschikken. Van een medewerker wordt bijvoorbeeld niet verwacht dat hij op dezelfde wijze de competentie "voortdurend verbeteren" invult als een adjunct van de directeur.

Het niveau van die competenties werd bepaald aan de hand van een standaardvragenlijst, waarin gepeild wordt naar bijvoorbeeld 'de complexiteit van de problematiek' of 'de graad van autonomie' waarmee men zijn job moet invullen, of budgetbeheer een aspect van de job vormt en welke bevoegdheid de functiehouder daarover heeft.

### 9.1.2 PRO-personeelsbevraging

De VMSW nam in oktober 2008 deel aan de personeelsbevraging 'PRO' van de Vlaamse overheid. De respons van het VMSW-personeel lag iets lager dan bij de vorige editie in 2006 maar ligt nog altijd iets hoger dan die van de hele Vlaamse overheid. De resultaten zijn heel bemoedigend: de globale tevredenheid ligt hoger dan die van de Vlaamse overheid en is gestegen tegenover 2006. De cijfers van de VMSW liggen slechts op 3 van de 29 vragen lager dan die van het gemiddelde van de Vlaamse overheid. Het is opvallend dat zeer veel personeelsleden gebruik gemaakt hebben van de mogelijkheid tot het geven van open commentaren.

Over het algemeen is het personeel van de VMSW vrij tevreden over de werksituatie. De beoordeling van de direct leidinggevende is iets positiever dan in 2006, maar blijft een aandachtspunt. De andere opmerkingen hebben voornamelijk betrekking op het beloningsbeleid zowel formeel als informeel, de kansen op promotie en vaste benoeming.

Ten gevolge van onder meer deze resultaten zal er in 2009 werk worden gemaakt van de uitwerking van een eerlijker ver- en beloningsbeleid en zal, in de mate van het mogelijke, bij de opmaak van een nieuw personeelsplan aandacht besteed worden aan de kansen op promotie en vaste benoeming.



Nieuwbouw van 10 huurappartementen in Beervelde.

## 9.2 Personeelsbezetting en -wijzigingen

Op 31 december 2008 had de VMSW 270 personeelsleden op de loonlijst staan. De gemiddelde personeelscapaciteit bedroeg slechts 228,48 voltijdse equivalenten. Dat grote verschil is te wijten aan het groot aantal personeelsleden dat deeltijds werkt.

De VMSW stelt 189 statutaire personeelsleden tewerk en 81 contractuele personeelsleden; dat stemt overeen met respectievelijk 161,59 en 66,89 voltijdse equivalenten.

### Personeelsaantal op 31.12.2008 (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.
270,00	120,00	150,00	63,00	90,00	77,00	40,00	95,00	16,00	101,00	58,00	189,00	81,00

### Personeelscapaciteit in 2008 (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.
228,48	109,99	118,49	53,65	70,38	66,70	37,75	81,55	14,65	87,00	45,29	161,59	66,89

## 9.3 Vormingsinspanningen

### 9.3.1 Vormingsparticipatie

Aantal personeelsleden die hebben deelgenomen aan minstens één vormingsactiviteit gedeeld door het personeelsbestand in personen in dienst op 31 december van het referentiejaar:

Totaal	Geslacht		Niveau		Statuut		Leeftijd	
	M	V	Hoog	Laag	Statutair	Contract.	< 45 jaar	≥ 45 jaar
62,96 %	65,00 %	61,33 %	85,59 %	47,17 %	64,02 %	60,49 %	66,67 %	58,12 %

### 9.3.2 Vormingsverwachting

Het aantal gevolgde vormingsdagen gedeeld door de bruto voltijdse equivalenten voor het referentiejaar:

Totaal	Geslacht		Niveau		Statuut		Leeftijd	
	M	V	Hoog	Laag	Statutair	Contract.	< 45 jaar	≥ 45 jaar
1,97 %	2,05 %	1,90 %	2,91 %	1,29 %	2,02 %	1,85 %	2,64 %	1,18 %

### 9.3.3 Tijdsbesteding aan vorming

Het aantal gevolgde vormingsdagen gedeeld door de totale bruto arbeidstijd voor het referentiejaar:

Totaal	Geslacht		Niveau		Statuut		Leeftijd	
	M	V	Hoog	Laag	Statutair	Contract.	< 45 jaar	≥ 45 jaar
0,79 %	0,83 %	0,76 %	1,17 %	0,52 %	0,81 %	0,75 %	1,06 %	0,47 %

2007 was een gemiddeld jaar voor de vorming. De vormingsparticipatie lag hoger dan bij de Vlaamse overheid (51 %), maar de vormingsverwachting was ongeveer een derde minder.



## DUIDING BIJ DE FOTO'S

- p. 3: Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder en Jaak Floridor, voorzitter raad van bestuur.
- p. 8: SHM Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw, Heikant in Zele, vervangingsbouw van 15 woningen, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 10: SHM Izegemse Bouwmaatschappij, vervangingsbouw van 5 appartementen aan de Rumbeeksesteenweg in Kachtem, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 12: SHM De Heibloem, Bankloopstraat in Olen, nieuwbouw van 6 huurwoningen, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 15: SHM Maatschappij voor de Huisvesting van het kanton Heist-op-den-Berg, Cardijnlaan in Putte, renovatie van 12 woningen (fase 1), voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 16: SHM Hasseltse Huisvestingsmaatschappij, Casterstraat in Hasselt, nieuwbouw van 27 appartementen, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 18: SHM Providentia, Woestijnweg in Asse-Ter-Heide, nieuwbouw van 18 woningen en 8 garages, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 18: SHM Merelbeekse Sociale Woningen, Albert I-plein in Bottelare, vervangingsbouw met omgevingsaanleg van 14 woningen en 2 garages, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 19: SHM Nieuw Sint-Truiden, Kwadesteenweg in Sint-Truiden, nieuwbouw met omgevingsaanleg van 39 + 10 appartementen, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 23: SHM Geelse Bouwmaatschappij, Grebbenbos in Noorderwijk, nieuwbouw van 6 woningen, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 25: SHM Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde, Grootzand in Grembergen, vervangingsbouw van 3 koopwoningen, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 26: SHM Volkswelzijn, Smeykensstraat in Baasrode, nieuwbouw van 16 huurwoningen (fase 2), voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 27: SHM Tieltse Bouwmaatschappij, Koersplein in Tielt, nieuwbouw van 36 appartementen, 64 garages en een dienstencentrum, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 29: SHM Vooruitzien, Wilgenstraat in Houthalen-Helchteren, nieuwbouw van 10 koopwoningen met omgevingsaanleg, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 30: SHM Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij, Nieuwstraat in Lendelede, nieuwbouw van 22 koopwoningen, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 33: SHM Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting, Mierennest in Belsele, nieuwbouw met omgevingsaanleg van 16 appartementen, 2 woningen, 6 garages en 2 fietsenbergplaatsen, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 34: SHM Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting Elk Zijn Huis, Wambeekstraat ('t Vlierke) in Steenokkerzeel, nieuwbouw van 17 woningen en 20 appartementen met omgevingsaanleg, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 35: SHM Zonnige Kempen, Brouwerijstraat (Schandooi) in Veerle, nieuwbouw en vervangingsbouw van 24 woningen (fase 5), voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 36: SHM Deinse Sociale Bouwmaatschappij, Rozenlaan in Zulte, renovatie van 10 huurwoningen (fase 2), voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 37: SHM Eigen Haard, Surremontstraat in Otegem, nieuwbouw van 16 woningen met omgevingsaanleg, voorlopig opgeleverd in 2008.
- p. 39: SHM Volkshaard, Beervelde Dorp in Beervelde, nieuwbouw van 10 huurappartementen, voorlopig opgeleverd in 2008.

U vindt van al deze projecten een projectfiche en enkele plannen in Woonbeeld, de VMSW-databank sociale woonprojecten: [www.woonbeeld.be](http://www.woonbeeld.be).