

JAARVERSLAG 2007

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL WONEN



Maatschappelijke zetel
Koloniënstraat 40
1000 Brussel
T 02-505 45 45
F 02-505 42 00
www.vmsw.be

GEWIKT EN GEWOGEN

U heeft momenteel het jaarverslag 2007 van de VMSW in handen. Na een meer algemeen deel over de VMSW en sociaal wonen bespreken we in het jaarverslag de realisaties van de socialehuisvestingssector in 2007 meer in detail, met meer cijfergegevens en duiding.

De socialehuisvestingsmaatschappijen en de VMSW investeerden in 2007 samen meer dan 585 miljoen euro. Deze middelen zijn in een overzichtelijke tabel verder uitgesplitst in onder meer investeringskredieten van de verschillende programma's, eigen middelen van de socialehuisvestingsmaatschappijen, marktconforme VMSW-leningen en subsidies van het Vlaams Gewest. Al deze rubrieken worden vervolgens uitgebreid toegelicht.

Wat de bouwactiviteiten in 2007 betreft, geven we een overzicht van de diverse stappen van bouwidee tot definitieve oplevering van de woning, met alle kerncijfers over de gerealiseerde woningen voor 2007.

Het aanleggen van wooninfrastructuur is een nieuwe opdracht van de VMSW sinds midden 2006. In 2007 werden er 58% bijkomende financiële middelen voorzien om een inhaalbeweging te kunnen doen. Voor de rapportering werden vier mijlpalen in het dossierverloop gekozen: het aantal onderzochte preliminaire adviezen, het aantal contracten gesloten met studie bureaus voor de aanleg van het publiek domein, het aantal gehouden plenaire vergaderingen en het aantal gehouden aanbestedingen. De aantallen worden ook vergeleken met 2006.

In het gedeelte over de bijzondere sociale leningen van de VMSW vindt u informatie over het aantal verleden akten per soort lening (zowel in aantallen als in leningsbedragen), de spreiding per provincie, de gemiddelde duurtijd van de verstrekte leningen en de gemiddelde rentevoeten. Ook over de opvolging van de portefeuille kredieten vindt u tal van cijfergegevens, hun evolutie ten opzichte van de voorbije jaren en een verklaring van de tendensen. Nog in verband met de activiteiten rond hypothecair krediet is de waarborg van de terugbetaling van het kapitaal en de interesten. De voornaamste en bekendste waarborg is de hypotheek. In verband hiermee kunt u in dit jaarverslag meer informatie vinden over onder andere de uitvoerende beslagen, collectieve schuldenregelingen, de schuldsaldoverzekering en andere verzekeringen.

De VMSW vervult ook een bankiersfunctie voor de socialehuisvestingsmaatschappijen. In het hoofdstuk 'financieel beheer' vindt u dan ook onder meer grafieken en tabellen over de betalingen aan socialehuisvestingsmaatschappijen, de uitbetalingen van hypothecair krediet, de leningsmachtiging van de VMSW, de ontvangen project- en kapitaalsubsidies vanwege het Vlaams Gewest, de huurdoorstorting door de socialehuisvestingsmaatschappijen, de terugbetalingen door particulieren van toegekend hypothecair krediet en de beleggingen van de VMSW. Telkens met een woordje uitleg erbij.

Ook in de publiek-private samenwerking zijn er in 2007 verdere stappen gezet. Het gedeelte hierover omschrijft de concrete realisaties in 2007 en blikkt vooruit.

Tot slot zijn er nog bijdragen over de werkafspraken die de VMSW met een aantal socialehuisvestingsmaatschappijen heeft afgesloten, en over personeel en vorming. In dit laatste hoofdstuk vindt u informatie over het nieuwe personeelsplan, het project sturing & coaching en cultuuromslag en het interne klantentevredenheidsonderzoek. In het luik vorming bespreken we de vormingsinspanningen van de VMSW. We sluiten af met een toelichting over het interne waardenpatroon van de VMSW.

Indien na het verorberen van al deze cijfers, tabellen, grafieken en statistieken uw honger nog niet gestild is, verwijzen we graag naar onze website www.vmsw.be waar u in de rubriek "Statistieken" nog tal van extra informatie vindt.

Veel leesplezier.

Hubert Lyben
Gedelegeerd bestuurder

Jaak Floridor
Voorzitter raad van bestuur



INHOUD JAARVERSLAG 2007

GEWIKT EN GEWOGEN	3
LIJST VAN AFKORTINGEN	5
1 FINANCIERING VAN SOCIALE WOONPROJECTEN	6
2 BOUWACTIVITEITEN	11
3 WOONINFRASTRUCTUUR	13
4 BIJZONDERE SOCIALE LENINGEN VMSW - FRONT OFFICE	17
5 BIJZONDERE SOCIALE LENINGEN VMSW - KREDIETOPVOLGING	20
6 BIJZONDERE SOCIALE LENINGEN VMSW - WAARBORGEN	22
7 FINANCIËEL BEHEER	24
8 PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING IN HET BELEIDSVELD WONEN - GARANTIEFONDS	31
9 WERKAFSPRAKEN	32
10 PERSONEEL EN VORMING	33
DUIDING BIJ DE FOTO'S	36

LIJST VAN AFKORTINGEN

ADL	Activiteiten Dagelijks Leven
ALESH	Amortisatiefonds van de Leningen voor de Sociale Huisvesting
BA	Basisallocatie
BP	Bouwprogramma
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
EGKS	Europese Gemeenschap voor Kolen en Staal
EM	Eigen middelen
GI	Gesubsidieerde Infrastructuur
IP	Investeringsprogramma
IRS	Interest rate swap (intrestruilovereenkomst)
KT	Korte termijn
KV	Kredietverlening en verkoop
LT	Lange termijn
NBB	Nationale Bank van België
NFS	Nieuw Financieringssysteem
RC	Rekening-courant
REG	Rationeel energiegebruik
REW	Renovatie eigen woning
SBE	Subsidie Bouw Eigendom
SBR	Subsidie Bouw en Renovatie
SHM	Socialehuisvestingsmaatschappij
SSI	Subsidie Sloop en Infrastructuur
OK	Ordonnanceringskrediet
OLO	Lineaire obligatie
VB	Verhuur en beheer
VHM	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
VK	Vastleggingskrediet
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Met het investeringsprogramma in de huursector worden hoofdzakelijk nieuwbouw, vervangingsbouw, de renovatie van aangekochte woningen en de renovatie van het patrimonium van de socialehuisvestingsmaatschappijen (SHM's) gefinancierd. Daarnaast zijn nog afzonderlijke enveloppes voorzien voor de aankoop van goede woningen, dringende renovatiewerken na verhuisbewegingen, verwervingen in nieuw aan te snijden woongebieden (de zogenaamde strategische gronden), meerwerken op vorige investeringsprogramma's en voor de financieringen van CBO-projecten.

In de huursector werden in 2007 subsidies van het Vlaamse Gewest verstrekt voor de bouw van woningen (SBR), voor



Vervangingsbouw van 42 woningen te Wervik

de aanleg van infrastructuur, voor sloopverrichtingen en voor verwervingen.

Het investeringsprogramma in de koopsector is integraal gericht naar de hypothecaire activiteiten, namelijk het verstrekken van bijzondere sociale leningen. 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 aanpassing en verbetering van de eigen woning, voor de bouw van een nieuwe woning of van een koopwoning van een SHM.

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.

In de koopsector werden subsidies van het Vlaamse Gewest verstrekt voor infrastructuur, sloop, verwerving en voor inbreidingsgerichte koopprojecten.

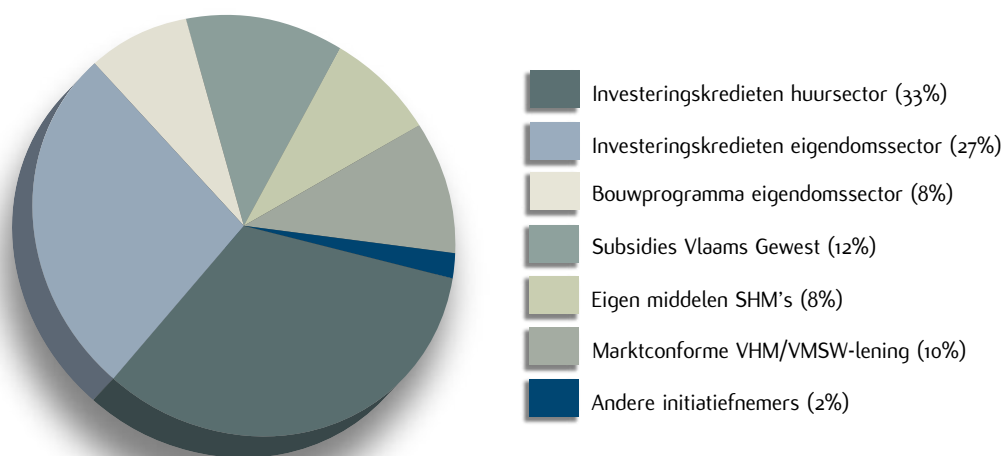
Het voorbije jaar investeerden de SHM's en de VMSW samen meer dan 585 miljoen euro voor de realisatie van hun maatschappelijke opdracht. Dat is ruim 35 miljoen meer dan in 2006. De opsplitsing van de middelen naargelang de oorsprong en een vergelijking met de vier voorgaande jaren vindt u in de volgende tabel.

Oorsprong	Bedrag 2003	Bedrag 2004	Bedrag 2005	Bedrag 2006	Bedrag 2007
Investeringskredieten (IP)					
a) Huursector	218 312 808	107 428 527	249 210 402	185 435 296	192 454 312
b) Eigendomssector (hypothecaire verrichtingen)	69 240 386	97 912 522	82 673 427	119 737 046	158 556 019
SUBTOTAAL INVESTERINGSKREDIETEN	287 553 194	205 341 049	331 883 829	305 172 342	351 010 331
Bouwprogramma eigendomssector					
- Eigen middelen SHM's	32 078 912	19 275 037	42 476 659	26 746 258	31 877 107
- Marktconforme VHM/VMSW-lening	20 917 085	11 249 097	23 707 532	18 395 035	14 750 383
SUBTOTAAL BOUWPROGRAMMA	52 995 997	30 524 134	66 184 191	45 141 293	46 627 490
Subsidies Vlaams Gewest					
- aan SHM's (SBR, SSI, verwerving en sloop)	99 434 202	68 108 486	98 605 331	85 561 337	71 124 476
- aan andere initiatiefnemers (nieuwbouw en renovatie) ^a	6 033 768	11 431 125	3 998 996	9 105 772	3 198 812
Eigen middelen SHM's	44 473 297	40 174 496	68 229 761	53 372 939	46 572 640
Marktconforme VHM/VMSW-lening	63 176 026	51 922 635	60 892 589	53 651 802	56 602 092
Lening aan derden	3 546 358	414 919	6 565 430	2 990 016	13 294 176 ^b
Andere initiatiefnemers	-	-	-	3 979 921	
TOTAAL	551 179 074	396 485 719	632 361 131	549 869 650	585 231 205

^a De vermelde subsidies worden niet meegeteld in het totaal.

^b Het bedrag van 13 294 176 euro omvat zowel leningen aan derden als aan andere initiatiefnemers.

Financiering van woningbouwprojecten van SHM's



Uit het taartdiagram blijkt dat de investeringskredieten met 60% het grootste aandeel hebben in de financieringsbronnen. De rechtstreekse subsidies van het Vlaamse Gewest bedragen 12% van alle financieringskanalen.

Subsidies Vlaams Gewest voor sloop en infrastructuur	Bedrag 2003	Bedrag 2004	Bedrag 2005	Bedrag 2006	Bedrag 2007
- Subsidies Vlaams Gewest (bij aanbesteding) voor sloop en infrastructuur (alles incl., met o.m. erelonen, labokosten)	24 787 934	24 558 292	28 702 443	34 374 822	51 895 089
- Totaal (bij aanbesteding) alleen infrastructuurwerken met de VMSW als opdrachtgever	18 755 027	20 533 819	17 021 743	20 507 353	30 553 680
- Subsidie (bij aanbesteding) op alleen infrastructuurwerken met de VMSW als opdrachtgever	13 832 758	14 080 628	13 798 245	16 775 499	24 498 600

1.1 Investerings met betrekking tot de realisatie van sociale huurwoningen

1.1.1 Investerings met het investeringsprogramma

Het investeringsprogramma huur 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, strategische verwervingen en CBO-projecten. Een nieuw item in 2007 is dat SHM's die voor de vervanging van cv-ketels gebruik maken van de REG-premie voor het gedeelte van de kosten dat niet gedekt wordt door een premie, een beroep kunnen doen op het investeringsprogramma.

Het investeringsbedrag voor 2007 bedroeg 238,27 miljoen euro. In totaal werd in 2007 op het programma 2007 en de programma's van de voorgaande jaren (2004-2006) voor 192,45 miljoen euro vastgelegd.



Vervangingsbouw van 6 appartementen aan de Neerstraat in Tessenderlo

1.1.2 Investerings met marktconforme lening VMSW

De VMSW kan leningskredieten vrijmaken voor de aanvullende financiering van verwervingen en bouw- en renovatieprojecten, alsook voor infrastructuurwerken en meerwerken op lopende projecten. Voor SHM's die over onvoldoende eigen middelen beschikken, bieden marktconforme leningen een alternatief. 51,67 miljoen euro van de investeringen in de huursector werden in 2007 met een marktconforme lening gefinancierd.

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.

In 2007 werden 37,17 miljoen euro van de eigen middelen van de sector voor investeringen in de huursector gebruikt.

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 3,13 miljoen euro in de realisatie van huurwoningen geïnvesteerd. Daarnaast werden er extern leningen aangegaan voor 4,83 miljoen euro voor de realisatie van niet-residentiële ruimten, geïntegreerd binnen een sociaal huurproject of ten behoeve van een sociale huurmaatschappij. Tot dergelijke investeringen behoren o.a. de bouw van commerciële ruimten, kantoren of andere lokalen voor de SHM.

Overzicht van de investeringsbegroting voor woningbouwprojecten van SHM's

HURSECTOR	Goedgekeurde vastleggingen 2007	Budget	Saldo	Jaarbudget oorspronkelijk programma	% saldo t.o.v. oorspronkelijk jaarbudget
1.1.1 Investerings met investeringsprogr.					
Vastleggingen op IP 2004	3 405 672	11 806 480	8 400 807	226 969 294	3,70%
Vastleggingen op IP 2005	15 856 306	20 382 921	4 526 615	230 600 803	1,96%
Vastleggingen op IP 2006	109 890 808	160 651 042	50 760 233	231 095 305	21,97%
Vastleggingen op IP 2007	63 301 524	238 272 892	174 971 367	238 272 892	73,43%
Totaal	192 454 310	431 113 335	238 659 022	926 938 294	

HURSECTOR	Goedgekeurde vastleggingen 2007
1.1.2 Investerings met marktconforme lening VMSW	
Aanvullende financiering SBR (bancaire funding)	34 515 582
Aanvullende financiering verwervingen onroerende goederen (bancaire funding)	6 444 090
Verwervingen onroerende goederen (niet bancaire)	2 751 187
Infrastructuur en omgeving, afwerkingen werven	2 161 143
Renovatie eigen patrimonium zonder subsidie	1 638 806
Meerwerken op lopende projecten	4 163 726
Totaal	51 674 534
1.1.3 Investerings met eigen middelen	
Aanvullende financiering subsidie bouw en renovatie	16 307 903
Renovatie eigen patrimonium zonder subsidie	5 219 469
Verwervingen onroerende goederen (+ terugkopen-voorkeepsrecht)	10 780 244
Infrastructuur- en omgevingswerken en diverse kleinere investeringen	1 988 092
Andere investeringen zoals kantoorgebouwen en winkels	1 421 289
Meerwerken op lopende projecten met eigen middelen	1 455 695
Totaal	37 172 692
1.1.4 Investerings met privaat kapitaal (pro memorie)	
Andere investeringen (kantoorgebouwen, winkels, ...)	4 835 637
Vlabinvest	3 138 023
Totaal	7 973 660



Nieuwbouw van 14 appartementen, 6 huurwoningen, 9 ADL-woningen en een ADL-centrum te Zwijndrecht.

1.2 Investerings met betrekking tot de realisatie van sociale koopwoningen

1.2.1 *Investerings met het investeringsprogramma - bijzondere sociale leningen*

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

Het budget voor deze bijzondere sociale leningen werd in 2007 aanzienlijk verhoogd: 160,57 miljoen euro ten opzichte van 124,79 miljoen euro in 2006. Daarvan werd op het programma 2007 voor bijna 99 miljoen euro vastgelegd; samen met de vastleggingen op vorige investeringsprogramma's werden in 2007 voor 158,55 miljoen bijzondere sociale leningen toegekend.

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 kort lopende 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 2007 en vorige jaren (2005 is volledig afgesloten) werd in 2007 voor 46,62 miljoen euro vastgelegd.

1.2.3 *Investerings met marktconforme lening VMSW*

SHM's die over onvoldoende eigen middelen beschikken, kunnen voor verwervingen (het aanvullende niet-gesubsidieerde gedeelte of de integrale verwerving), allerlei kleinere investeringen in omgevingswerken en meerwerken op lopende projecten via een marktconforme lening 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 gunstiger 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 2007 werden voor bijna 5 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 2007 werden 9,39 miljoen euro van de eigen middelen van de sector voor investeringen in de koopsector gebruikt.

1.2.5 *Investerings met privaat kapitaal*

Deze post heeft geen invloed op de VMSW-thesaurie en wordt enkel pro memoria weergegeven. Via Vlabinvest werd voor 4,71 mio euro in de realisatie van koopwoningen geïnvesteerd. Daarnaast werden er nog extern leningen aangegaan voor 0,60 miljoen euro voor de realisatie van niet-residentiële ruimten, geïntegreerd binnen een sociaal koopproject.

Overzicht van de investeringsbegroting voor woningbouwprojecten van SHM's

EIGENDOMSSECTOR	Goedgekeurde vastleggingen 2007	Budget	Saldo	Jaarbudget oorspronkelijk programma	% saldo t.o.v. oorspronkelijk jaarbudget
1.2.1 Investeringsprogramma (leningen)					
Vastleggingen op het IP 2005	569 180	619 808	50 628	122 954 686	0,04%
Vastleggingen op het IP 2006	59 677 464	59 759 937	82 473	124 799 006	0,07%
Vastleggingen op het IP 2007	98 878 555	160 573 273	61 694 718	160 573 273 ^a	38,42%
Totaal	159 125 199	220 953 018	61 827 819	408 326 965	

^a Structureel noodzakelijke verhoging van het herziene IP 2007.

EIGENDOMSSECTOR	Goedgekeurde vastleggingen 2007
1.2.2 Prefinanciering bouwprogramma	
Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2003	1 508 360
Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2003	0
Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2004	0
Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2004	0
Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2006	20 241 151
Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2006	12 755 212
Met rekening-courant SHM - bouwprogramma 2007	10 127 595
Met marktconforme lening VMSW (vanuit thesaurie) - bouwprogramma 2007	1 995 170
Totaal	46 627 488
1.2.3 Investerings met marktconforme lening VMSW	
Nieuwbouw buiten het bouwprogramma	4 083 582
Verwervingen onroerende goederen	843 972
Infrastructuur en omgevingswerken	0
Meerwerken op lopende projecten	0
Totaal	4 927 554
1.2.4 Investerings met eigen middelen	
Nieuwbouw buiten het bouwprogramma	753 136
Verwervingen onroerende goederen	6 595 271
Infrastructuur en omgevingswerken, andere kleinere investeringen (niet gesubsidieerd)	760 781
Meerwerken op lopende projecten	1 290 755
Andere investeringen (niet-residentiële ruimten: kantoorgebouwen, winkels, ...)	0
Totaal	9 399 943
1.2.5 Investerings met privaat kapitaal (pro memorie)	
Nieuwbouw buiten het bouwprogramma (Vlabinvest)	4 712 318
Andere investeringen (kantoorgebouwen, winkels, ...)	608 196
Totaal	5 320 514

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

In 2007 werden 2 264 nieuwe woningen gerealiseerd (d.w.z. voorlopig opgeleverd). Concreet betreft het de opbouw van 1 663 huurwoningen en 601 koopwoningen. Er werden renovatiewerken uitgevoerd voor een totaalbedrag (excl. btw en erelonen) van 102 214 271 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 wordt voorgelegd aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Na eventuele bespreking en/of wijziging wordt het voorontwerp gunstig geadviseerd en kan een gedetailleerd uitvoeringsdossier opgemaakt worden: het definitief ontwerp met bestek, meetstaat en gedetailleerde raming.

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

De opbouw kan dan van start gaan. De SHM met haar ontwerper is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het contract door de aannemer. De VMSW heeft hierbij een ondersteunende taak. Desgevallende 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 gebeurt 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 eindafrekening van alle projecten van het afgelopen jaar kan een eindbedrag ten belope van 325 751 321 euro opgetekend worden uit 429 opleveringen.

Vanaf dat moment kunnen de woningen verhuurd of verkocht worden.

De definitieve oplevering vindt 1 jaar na de voorlopige oplevering plaats. Vóór de eindoplevering 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 eindafrekening 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.



Nieuwbouw van 10 koopwoningen en 15 huurwoningen te Rijmenam.

Gegunde woningen per jaar en per provincie							
		2002	2003	2004	2005	2006	2007
Huur	Antwerpen	426	466	204	398	312	346
	Limburg	221	313	426	244	300	198
	Oost-Vlaanderen	380	414	341	593	422	409
	Vlaams-Brabant	141	269	321	190	84	81
	West-Vlaanderen	536	527	394	364	348	409
Totaal		1 704	1 989	1 686	1 789	1 466	1 443
Koop	Antwerpen	96	130	118	98	123	93
	Limburg	169	228	75	323	150	120
	Oost-Vlaanderen	177	94	90	158	110	129
	Vlaams-Brabant	87	45	42	48	-	77
	West-Vlaanderen	123	160	105	100	137	58
Totaal		652	657	430	727	520	477

Opgeleverde woningen per jaar en per provincie							
		2002	2003	2004	2005	2006	2007
Huursector	Antwerpen	276	473	406	358	231	330
	Limburg	279	190	187	385	342	234
	Oost-Vlaanderen	614	493	444	435	253	572
	Vlaams-Brabant	282	189	48	261	199	276
	West-Vlaanderen	548	388	514	486	390	251
Totaal		1 999	1 733	1 599	1 925	1 415	1 663
Koopsector	Antwerpen	60	89	158	68	92	150
	Limburg	220	180	202	177	229	154
	Oost-Vlaanderen	147	70	165	117	58	193
	Vlaams-Brabant	60	50	54	62	16	32
	West-Vlaanderen	157	101	149	96	103	72
Totaal		644	490	728	520	498	601

Opleveringsdossiers 2007				
		Opbouw	Renovatie & onderhoud	Totaal
Huursector	Aantal opleveringen	215	150	365
	Oorspronkelijk gunningsbedrag	163 158 045	89 394 592	252 552 637
	Eindbedrag	180 123 856	102 214 271	282 338 127
Koopsector	Aantal opleveringen	64	-	64
	Oorspronkelijk gunningsbedrag	39 699 968	-	39 699 968
	Eindbedrag	43 413 193	-	43 413 193
Algemeen	Aantal opleveringen	279	150	429
	Oorspronkelijk gunningsbedrag	202 858 014	89 394 592	292 252 606
	Eindbedrag	223 537 050	102 214 271	325 751 321

2007 was het eerste volledige kalenderjaar waarin de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (GI) integraal deel uitmaakte van de VMSW, en waarin de VMSW via haar afdeling GI haar relatief nieuwe opdracht uitvoerde om de openbare wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten aan te leggen.

De initiatiefnemer dient een aanvraagdossier in bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Dat agentschap verleent een preliminair advies over de verrichtingen waarvoor subsidie wordt gevraagd. Als dat agentschap een gunstig advies verleent, kan de VMSW de procedure voor de aanstelling van een ontwerper voor de infrastructuurwerken starten, overeenkomstig de wetgeving op de overheidsopdrachten.

In uitzonderlijke gevallen stelt voormeld advies van het Agentschap Wonen-Vlaanderen ook dat een stedenbouwkundige studie noodzakelijk is om een project tot een goed einde te brengen. Voor een dergelijk project start de VMSW na ontvangst van het advies de procedure voor aanstelling van een stedenbouwkundig ontwerper, sluit een contract af na erkenning van het project door de Vlaamse minister van Wonen 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 dit geval treedt de stedenbouwkundig ontwerper ook op als coördinator van de architect(en) en de ontwerper van de infrastructuur.

De VMSW kan het contract met de ontwerper van de infrastructuur pas sluiten na de erkenning van het sociaal woonproject door de Vlaamse minister van Wonen als vatbaar voor programmering. 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 plenaire vergadering. Hier moet wel beklemtoond worden dat het project globaal besproken wordt op deze plenaire vergadering. Het kan dus niet dat een initiatiefnemer op de plenaire vergadering komt meedelen dat hij al een stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd voor de woningbouw. Eén van de belangrijkste onderwerpen op de plenaire vergadering is juist de afstemming tussen infrastructuur en architectuur, waarbij onderdelen van beide onderwerpen in vraag kunnen worden gesteld.

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 opleveringen.

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.

Alle uitgevoerde infrastructuurwerken beantwoorden aan de bepalingen van het Standaardbestek 250, versie 2.1. Aan de samenstelling van dit standaardbestek werkt de VMSW zelf actief mee doordat ze deelneemt aan meerdere werkgroepen, en bovendien vertegenwoordigd is in de stuurgroep van het Standaardbestek, met vertegenwoordigers van de wegebouw.

3.1 Infrastructuurwerken in 2007

Het jaar 2007 was het jaar van een inhaalbeweging op het vlak van de aanleg van publieke ruimte. In de loop der voorgaande jaren had de afdeling Gesubsidieerde infrastructuur een achterstand moeten laten cumuleren van niet-uitgevoerde werken wegens een gebrek aan financiële middelen. Voor de aanleg van infrastructuurwerken heeft de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen in 2007 de budgettaire middelen eenmalig opgetrokken met 58% tot ongeveer 52 miljoen euro.

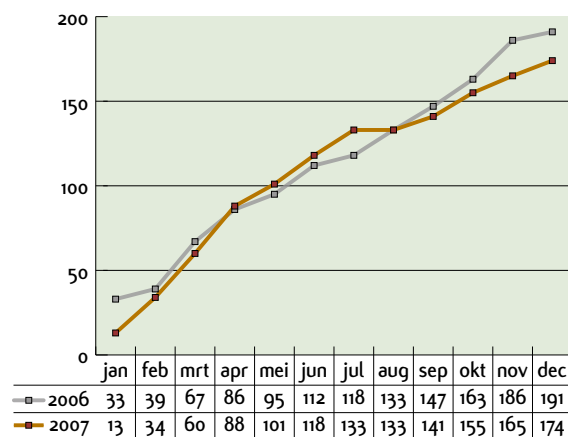


Vervangingsbouw van 60 appartementen te Gent.

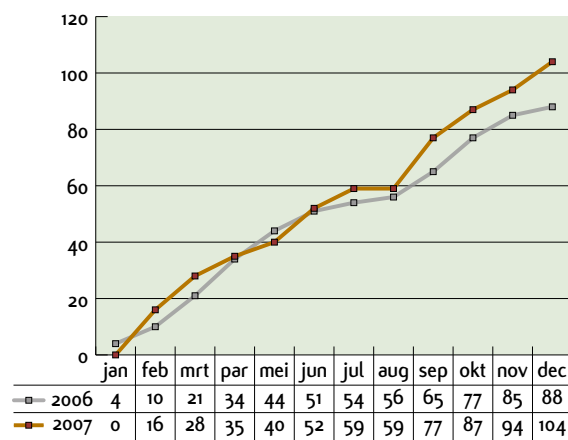
3.2 Indicatoren

Voor een globale visie over voortgang van de dossiers en over de werklust werden 4 mijlpalen in de procedure gekozen: het aantal onderzochte preliminaire adviezen, het aantal contracten gesloten met studie bureaus voor de aanleg van het publiek domein, het aantal gehouden plenaire vergaderingen en het aantal gehouden aanbestedingen. Deze cumulatieve aantallen worden op grafieken vergeleken met het jaar 2006.

Aantal preliminaire adviezen

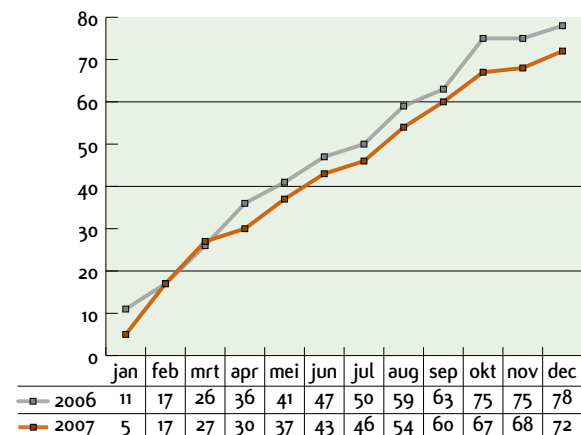


Aantal plenaire vergaderingen

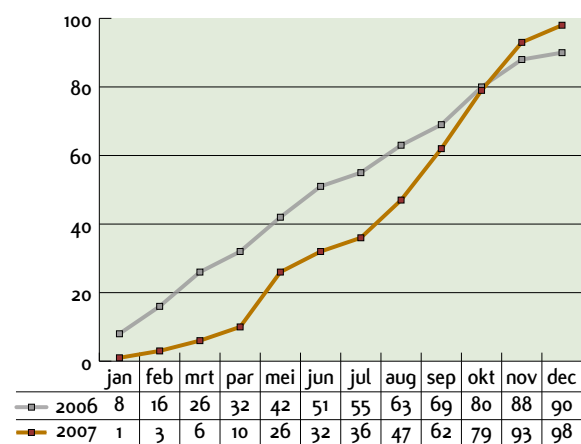


Hieruit blijkt dat de cijfers goed vergelijkbaar zijn met deze van het jaar 2006 wat betreft het aantal preliminaire adviezen en het aantal met studie bureaus gesloten contracten. Het aantal gehouden plenaire vergaderingen was hoger dan in 2006. Dit geldt ook voor het aantal aanbestedingen maar de stijging is niet evenredig met deze van de beschikbare vastleggingskredieten, wat erop wijst dat 'grotere' werken werden aanbesteed maar niet dat de werken dunder uitvielen.

Aantal afgesloten contracten met ontwerpers



Aantal aanbestedingen



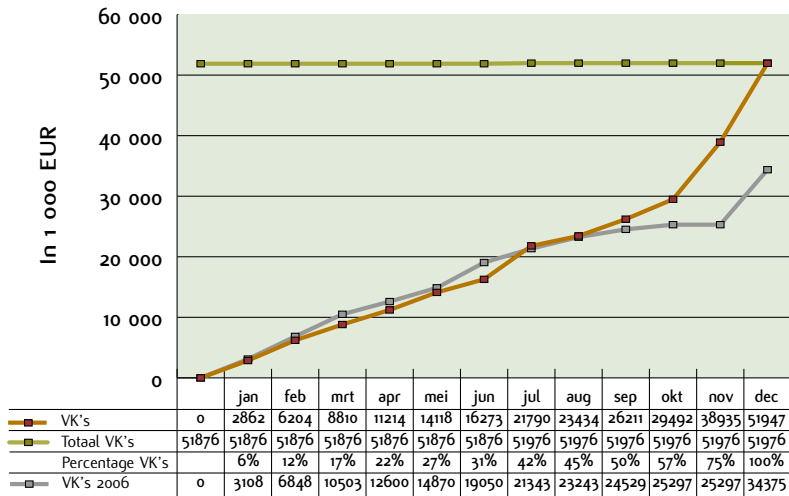
Nieuwbouw van 16 huurwoningen te Puurs.

3.3 Evolutie van de beschikbare middelen

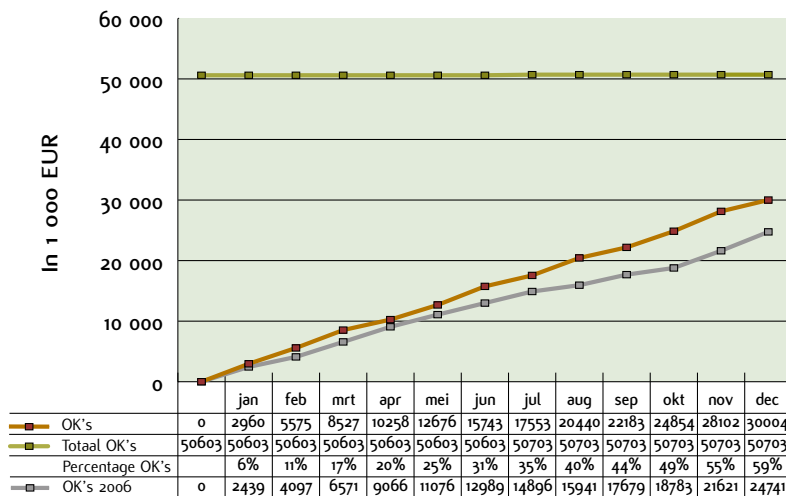
De beschikbare vastleggingskredieten werden gedurende het boekjaar 2007 volledig aangewend zodat de gevraagde inhaalbeweging op het einde en onder een zeer verhoogde werkdruk voor een groot deel was uitgevoerd. Dit was niet het geval voor de betalingskredieten. Deze gesplitste kredieten worden op grafieken vergeleken met het jaar 2006.¹

Uit de grafieken leren we dat de benutting van vastleggingskredieten goed vergelijkbaar was met het begrotingsjaar 2006 tot de maand augustus en dat de inhaalbeweging op gang kwam in het najaar. De evolutie van de benuttingsgraad van de betalingskredieten is analoog als in 2006 en eindigt met een overschot van 41% omdat de eenmalige stijging van de vastleggingskredieten 2007 evenredig werd doortrokken naar de betalingskredieten niettegenstaande het betalingsritme slechts 16% uitmaakt van de beschikbare vastleggingen van het jaar zelf.

2007 stand kredieten BA 51.07 VK's, SSI



2007 stand kredieten BA 51.07 OK's, SSI



¹ Gesplitste kredieten worden aangewend voor projecten van langere duur (meer dan 12 maanden): er wordt een onderscheid gemaakt tussen het vastleggingskrediet (waarbij een "engagement" wordt aangegaan dat voor de genomen beslissing kredieten gereserveerd werden) en het ordonnanceringskrediet (of het betalingskrediet). Op het einde van een begrotingsjaar wordt het overschot op een vastleggingskrediet nooit overgedragen terwijl de openstaande vastleggingen wel van jaar tot jaar kunnen worden overgedragen: dit betekent dat een vastleggingskrediet gedurende onbepaalde termijn kan worden betaald.

3.4 Aard van de aanbestede werken

Er werd infrastructuur aangelegd voor 2 074 woningen:

- wegen, riolen en omgevingswerken voorzien voor 648 woningen;
- wegen en riolen voorzien voor 474 woningen;
- omgevingswerken voorzien voor 952 woningen.

In de onderstaande tabel worden de in 2007 aangelegde infrastructuur en omgevingswerken verder gedetailleerd.

Bijkomend dient aangestipt dat in 2007 via het Financieringsfonds voor Schuldafbouw en Eenmalige Investeringsuitgaven voor 660 000 euro betalingen werden uitgevoerd voor projecten in Leuven (Sint-Maartensdal), Hulshout (Door Van Dyckstraat), Blankenberge (De Craene) en in Antwerpen (Cana-dablokken).



Nieuwbouw en renovatie van 21 woningen te Hasselt.

Projecten infrastructuur - eigen werken - voorlopig opgeleverd

Type	Provincie	Aantal projecten	Totaalbedrag aanbesteding	Aandeel VL. Gewest bij aanbesteding	Aantal Woningen
Aanleg wegen en riolen					
	Limburg	1	602 917	502 829	48
	Oost-Vlaanderen	3	498 905	367 881	77
	West-Vlaanderen	10	2 916 371	2 534 445	349
	Totaal	14	4 018 193	3 405 155	474
Aanleg van voetpaden, laanbeplanting en groene zones					
	Antwerpen	5	593 568	529 662	99
	Limburg	1	77 528	77 528	8
	Oost-Vlaanderen	14	1 575 870	1 000 951	329
	Vlaams-Brabant	2	400 712	236 480	75
	West-Vlaanderen	11	1 469 878	1 322 617	441
	Totaal	33	4 117 556	3 167 238	952
Totaalaanleg van de publieke ruimte met riolen, wegen, verhardingen en groenaanleg					
	Antwerpen	6	1 987 723	1 375 282	395
	Limburg	3	713 637	624 645	58
	Oost-Vlaanderen	6	1 082 235	1 031 443	74
	Vlaams-Brabant	2	354 347	306 632	36
	West-Vlaanderen	4	880 590	845 219	85
	Totaal	21	5 018 532	4 183 221	648

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 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 bedrijfsbrochure 'De VMSW en sociaal wonen'.

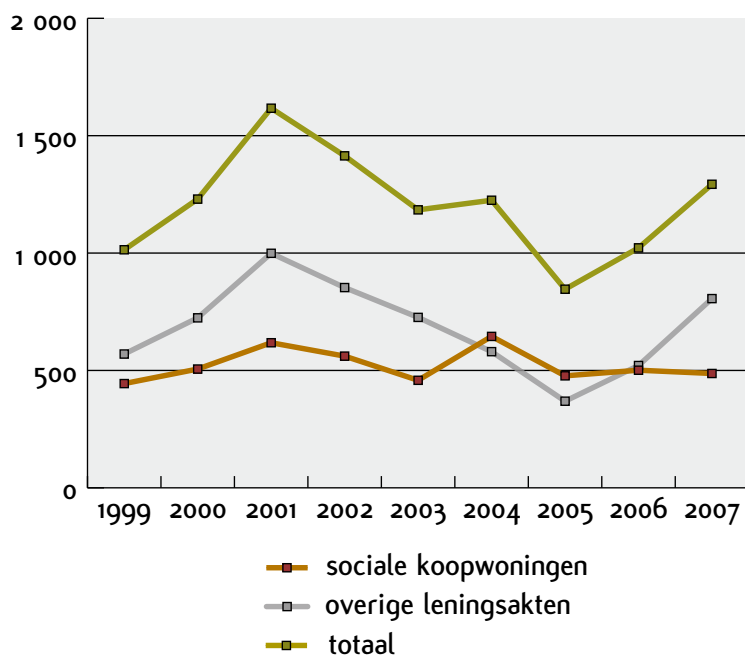
4.1 Het aantal akten per jaar

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
Gem.	522	683	1 205

Dankzij het verhoogde investeringsprogramma voor renovatieverrichtingen werd ook in 2007 een substantiële toename gerealiseerd in het totaal aantal verleden akten. De trendlijn van de belening van sociale koopwoningen is vlak. Toch wordt nog altijd 93% van de verkochte sociale koopwoningen beleend via een betaalbaar krediet bij de VMSW.



Nieuwbouw van 17 koopwoningen te Beervelde.



4.2 Het aantal akten volgens de aanwending

Aard activiteit	2005	2006	2007
Aankoop met renovatie	293	501	650
Aankoop sociale koopwoning	391	315	400
Aankoop sociale koopwoning na renovatie/sloping	86	89	87
Nieuwbouw	17	21	40
Nieuwbouw na sloping	1	3	0
Overname onverdeelde helft - groepsbouw	16	21	26
Overname onverdeelde helft - nieuwbouw	2	1	3
Overname onverdeelde helft - renovatie	5	11	12
Renovatie eigen woning	35	60	75
Totaal	846	1 022	1 293

De verbouwooperaties (renovatie al dan niet met aankoop) maken meer dan de helft uit van alle kredieten (56%), de sociale koopwoningen stranden op 38%. Het volume loopt recht evenredig met de aantallen (53% voor de aankoop met renova-

tie), te meer als men het gemiddelde leenbedrag bekijkt:

- voor koopwoningen: 135 222 euro
- voor aankoop + renovatie: 132 020 euro

Verrichting	2005	2006	2007
Aankoop met renovatie	25 445 600	58 911 228	85 812 950
Aankoop sociale koopwoning	47 829 473	41 906 131	56 197 258
Aankoop sociale koopwoning na renovatie/sloping	9 109 970	10 146 321	9 656 045
Nieuwbouw	1 659 300	2 157 200	4 482 500
Nieuwbouw na sloping	100 000	164 600	0
Overname onverdeelde helft - groepsbouw	442 063	726 234	1 050 872
Overname onverdeelde helft - nieuwbouw	90 400	55 000	195 000
Overname onverdeelde helft - renovatie	185 930	392 756	359 024
Renovatie eigen woning	1 170 578	2 358 828	2 860 219



Nieuwbouw van
32 huurwoningen te Tremelo.

4.3 De territoriale spreiding volgens aard van de kredieten

Akten per provincie	Aankoop & ren.	Koopwoningen	Bijzondere	Nieuwbouw	REW	Totaal
Antwerpen	185	118	9	18	16	346
Limburg	76	136	11	7	10	240
Oost-Vlaanderen	202	126	12	12	25	377
Vlaams-Brabant	43	36	1	3	5	88
West-Vlaanderen	144	71	8	0	19	242
Vlaams Gewest	650	487	41	40	75	1 293

Deze verdeling blijft eigenlijk al jarenlang dezelfde. De gemiddelde Vlaams-Brabantse woning is momenteel te duur om voor een sociaal aankoopkrediet van de VMSW in aanmerking te komen. De provincie Limburg heeft dan weer geen grote ex-industriële stedelijke kernen.

4.4 Duurtijd en interestvoeten

Gemiddelde duurtijd in maanden	2005	2006	2007
Aankoop met renovatie	252	282	299
Aankoop sociale koopwoning	270	280	290
Nieuwbouw	247	272	302
Overname onverdeelde helft	230	252	248
Renovatie eigen woning	214	232	233
Algemeen gemiddeld	260	277	290

De belangrijkste activiteiten zijn alle in duurtijd toegenomen, ze halen gemiddeld 24 jaar en 9 maanden.

De rentevoet is voor elke activiteit toegenomen. Dat is logisch als je weet dat dit ook een markttrend is. Los hiervan kan men stellen dat de rentelast gevoelig lager ligt dan op de markt. Het sociale doel wordt hier bereikt. Dat nieuwbouw en sociale koopwoningen hoger scoren qua aangerekende rente is in de eerste plaats te verklaren door de reglementering die dit inschrijft.

Gemiddelde intrestvoet	2005	2006	2007
Aankoop met renovatie	1,86%	1,97%	2,18%
Aankoop sociale koopwoning	2,67%	2,64%	3,00%
Nieuwbouw	2,53%	2,60%	2,93%
Overname onverdeelde helft	2,13%	2,18%	2,45%
Renovatie eigen woning	1,99%	2,19%	2,45%
Algemeen gemiddeld	2,34%	2,32%	2,60%



Verbouwing van een kloostergebouw tot 19 appartementen in Lier.

Aan het beheer van de bijzondere sociale hypothecaire leningen van de VMSW zijn tal van aspecten verbonden. Dit behelst 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 één 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 deze leningen.

De portefeuille hypothecaire leningen kalft verder af in aantal, alhoewel minder snel dan de vorige jaren. Op jaarbasis daalde in 2007 de portefeuille met nog 1 113 leningen. In 2006 werd er nog een daling opgetekend van 1 848 leningen en in 2005 van 1 576 leningen. Het uitstaande bedrag verhoogt wel. Als men de verhouding bekijkt van het aantal nieuwe leningen tot het aantal leningen die op einde duurtijd zijn gekomen of volledig vervroegd zijn terugbetaald, dan ziet men dat in 2005 voor elke nieuwe lening er gemiddeld 3,6 andere leningen verdwenen. In 2006 was dit nog 2,8 en in 2007 daalde dit verder tot nog maar 1,9. Dat betekent nog steeds dat voor elke nieuwe lening er twee andere uit de portefeuille 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 sinds vorig jaar opnieuw op zijn bodemwaarde, na een periode waarin jaar na jaar betekenisvolle dalingen werden genoteerd. Maandelijks conjunctuurschommelingen zullen vanaf nu beter merkbaar zijn (waarbij eindejaarsperiode, zomervakantie en begin van het schooljaar een opstoot teweeg kunnen brengen, maar waarbij evengoed de uitbetaling van vakantiegeden en eindejaarspremie of 13de maand een daling kunnen veroorzaken).

Schuldherschikkingen worden meestal alleen 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 dit 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 dit vlak, ondanks de sterke daling van het aantal leningen in de totale portefeuille.

Gezien het bijzondere sociale karakter van de lening voor woonbehoeftigen is het normaal dat de beleende woning persoonlijk door de begunstigde van de lening dient te worden bewoond en dat daarop wordt toegezien. Al bij al blijven de

Kredietopvolging	2005	2006	2007
Uitstaand kapitaal (in miljoen euro)	960,0	959,7	1.019,0
Aantal leningen in omloop	27 087	25 239	24 126
Aantal nieuwe leningen, nog in omloop	846	1.022	1.291
Aantal op einde duurtijd gekomen leningen	1 560	1 590	1 533
Aantal vervroegd terugbetaalde leningen	1 479	1 308	865
Bedrag achterstand in omloop (in euro)	722 068	460 999	456 197
% achterstand in omloop/te innen vervaldagen december	8,16%	5,42%	5,29%
Bedrag totale achterstand (in euro)	2 417 000	1 935 852	2 056 744
% totale achterstand/totaal uitstaand kapitaal	0,25%	0,20%	0,20%
Toegestane schuldherschikkingen	22	17	8
Vijfjaarlijkse herzieningen van de rentevoet	1 829	2 108	2 416
Verhoging rentevoet niet-persoonlijke bewoning	11	10	10
Overige wijzigingen leningsmodaliteiten	4 499	1 449	1 476
Overname na echtscheiding en ontslaan ontleners	118	125	117



inbreuken op deze bewoningsplicht vrij beperkt. Eind 2007 waren er nog 43 leningen met een verhoogde rentevoet in omloop. Een eerder beperkt aantal kiest er, reeds vóór of pas na de verhoging van de rentevoet, voor 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 één 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. 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 daarentegen wel een jaarlijkse stijging zien.

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

de overige redenen tot wijziging in aantal echter een veel meer marginaal gegeven.

Naar aanleiding van een deel van de echtscheidingen tussen ontlener vraagt de ene ontlener om te mogen worden ontslagen van al zijn verplichtingen en vraagt de andere ontlener om de lening alleen te mogen verderzetten, wat al dan niet gepaard kan gaan met de vraag naar een bijkomende lening. In een aantal gevallen wordt naar aanleiding van de echtscheiding de lening gewoon terugbetaald en/of ergens anders geherfinancierd. In veel gevallen wordt de VMSW zelfs niet ingelicht over een nakende of afgesloten echtscheiding. In die gevallen blijven beide ontlener 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 naar het waarborgen van de terugbetaling van het ontleende kapitaal en de interesten. De voornaamste en bekendste waarborg is de hypotheek. Hiermee heeft de VMSW een zakelijk recht op het beleende goed, en kan dit 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 2007 werden 16 uitvoerende beslagen opgestart, wat ongeveer een halvering inhoudt ten opzichte van voorgaande jaren. Ook opvallend is dat in maar liefst 33 gevallen, opgestart in 2006 of 2007, de procedure werd stopgezet, aangezien de schuld werd terugbetaald. Het jaar 2007 vertoonde dus feitelijk een positieve tendens op het vlak van betwiste zaken.

Op 31 december 2007 waren er in totaal 46 lopende uitvoerende beslagen, voor een totale waarde van 2 166 370 euro. Deze totale 'waarde' bevat zowel de achterstand als het volledige omloopbedrag van deze leningen. In elk geval valt ook hier de vooruitgang op die in 2007 werd gemaakt.

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 50 dergelijke dossiers. Dit is echter een problematiek uit het verleden; in 2007 zijn er geen nieuwe dubieuze debiteuren bijgekomen. De resterende nog terug te betalen schuld van de dubieuze debiteuren bedroeg op 31 december 747 569 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 2007 werd in 11 gevallen een collectieve schuldenregeling uitgewerkt, wat het totaal aantal dossiers op 31 december op 50 brengt. Ongeveer de helft van deze 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 daar-



Nieuwbouw van
83 huurwoningen in Landen.

Waarborgen	2005	2006	2007
Aantal waardeschattingen	1 143	1 115	1 428
Aantal opgestarte uitvoerende beslagen	37	27	16
Uitvoerende beslagen afgesloten zonder verlies	11	9	10
Uitvoerende beslagen afgesloten met verlies	2	0	0
Procedure uitvoerend beslag stopgezet	7	11	33
Procedure uitvoerend beslag opgeschort	28	19	11
Aantal lopende uitvoerende beslagen	64	71	46
Totale waarde uitvoerende beslagen op 31.12 (in euro)	2 993 585	3 325 785	2 166 370
Aantal nieuwe collectieve schuldenregelingen	16	11	11
Aantal lopende collectieve schuldenregelingen op 31.12	62	51	50
Totale achterstand dossiers in collectieve op 31.12 (in euro)	381 318	402 590	493 067
Totaal aantal dubieuze debiteuren op 31.12	52	52	50
Totale schuld dubieuze debiteuren op 31.12 (in euro)	797 862	771 887	747 569
Aantal meldingen eerste wanbetaling bij NBB	519	301	260
Aantal regularisaties wanbetaling bij NBB	402	397	303
Aantal nieuwe schuldsaldoverzekeringen bij DIB	833	835	978
Aantal nieuwe schuldsaldoverzekeringen bij derden	406	600	905
Aantal aanvragen verzekering gewaarborgd wonen	812	954	832
Aantal bekomen vernieuwde brandverzekeringen	634	562	722
Aantal opheffingen van de hypotheek	1 151	1 594	1 382

door 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 ontlener. Het verzekerd kapitaal evolueert in de tijd overeenkomstig een aflossingstabel. In 2007 werden 1 883 nieuwe verzekeringscontracten aangegaan; dat zijn er 448 meer dan het voorgaande jaar. Ongeveer de helft werd aangegaan bij Dexia Insurance Belgium (DIB), waarvoor de VMSW optreedt als verzekeringsagent.

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 moet zelden worden aangewend, maar als dit het geval is, blijkt duidelijk het belang van deze 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 722 gevallen verkrijgen 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. Het aantal aanvragen blijft vrij stabiel.

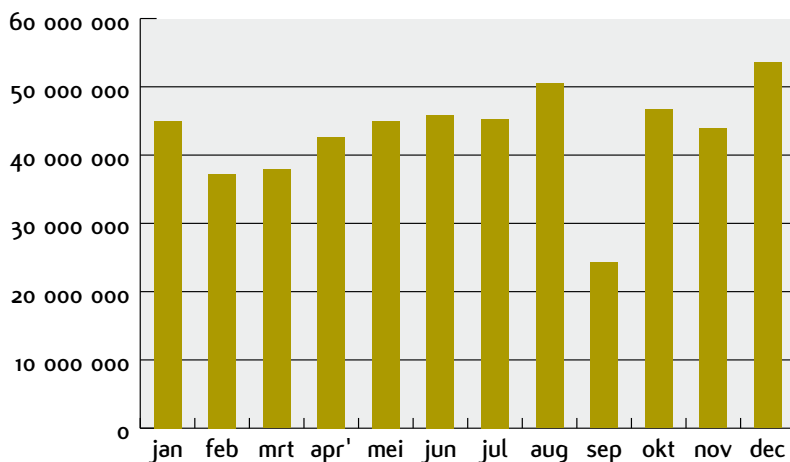
Naast de hypotheek en de verzekeringen zijn er nog verschillende factoren die ertoe bijdragen dat een hypothecair krediet correct wordt terugbetaald. De waarde van de woning moet correct worden ingeschat, zodat de hypotheek een echte waarborg kan bieden. In 2007 werden 1 438 schattingen uitgevoerd door de VMSW. Ook het solvabiliteitsonderzoek van de kandidaat-ontlener speelt een belangrijke rol. Deze 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 deze 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 2007 werd 260 keer 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 303 gevallen de regularisatie van de betalingsachterstand aan de NBB gemeld, wat betekent dat de achterstand in deze gevallen volledig werd aangezuiverd. De wanbetaling blijft vanaf de datum van regularisatie nog één jaar geregistreerd bij de NBB. Het aantal negatieve meldingen vertoont een dalende trend.

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 alsook door de notaris die de akte van opheffing opmaakt. Met 1 382 opheffingen van de hypotheek blijft het aantal vrij hoog ten opzichte van de totale portefeuille.

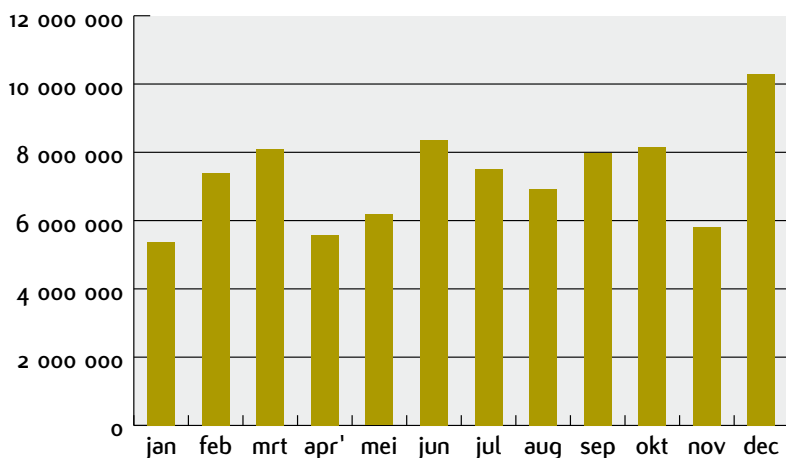
7.1 Betalingen SHM's



De VMSW heeft een bankfunctie voor de lokale SHM's. Dit houdt onder andere in dat de meeste 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 pro-

jecten (aannemers, architecten,...). 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.

7.2 Betalingen hypothecair krediet



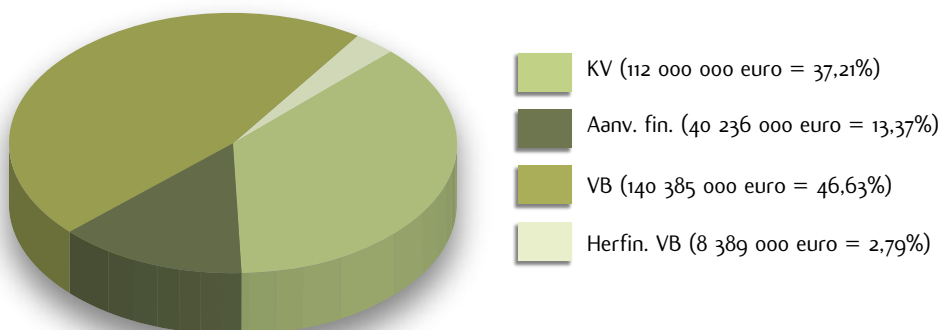
Wanneer particulieren willen lenen voor de aankoop van een goede woning of aankoop met renovatie, kunnen ze een hypothecair krediet krijgen van de VMSW (zie deel 4).

Een van de mogelijke verklaringen voor de hogere uitbetaling in december 2007 vergeleken met de andere maanden is een korte budgetstop met daarop volgend een budgetverhoging in september 2007 betreffende de aankoop van woningen. Verder is ook het aantal verleden akten voor leningen 'aankoop met

renovatie' voor december 2007 het hoogst over het hele jaar 2007 (69 leningen). Het aantal geldaanvragen voor de aankoop van het pand houdt daar min of meer gelijke tred mee en ligt dus ook hoog (zonder dat je van een 1-op-1 relatie kunt spreken). In het euro-volume voor verleden akten aankoop+renovatie wordt dit bevestigd voor de maand december 2007 met het hoogste niveau van het hele jaar, circa 1,7 miljoen euro hoger dan de tweede hoogste maand.

7.3 Leningsmachtiging

Leningsmachtiging 2007 = 301,01 miljoen 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 dat de VMSW betalingsproblemen zou hebben.

De leningsmachtiging van 2007 had binnen het gewone investeringsprogramma betrekking op 140 385 000 euro voor de huursector en 112 000 000 euro voor de koopsector.

De machtiging voor de aanvullende financiering van subsidiedossiers in de huursector bedroeg 40 236 000 euro. Ook werd er 8 389 000 euro ingeschreven voor de herfinanciering van een krediet in de huursector.

De leningen ter (her)financiering van het gewone investeringsprogramma van de huursector zijn opgenomen op 24 december 2007, de overige leningen op 28 februari 2008.



Nieuwbouw van 5 huurappartementen te Blankenberge.

7.4 Projectsubsidies

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

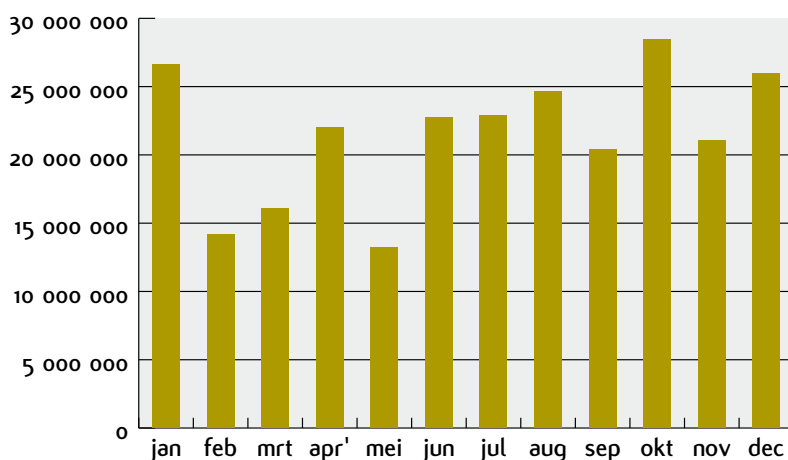
In totaal werd er in 2007 een bedrag van 84 496 560 euro uitbetaald aan projectsubsidies in het kader van verwervingen, SBR-projecten (Subsidie Bouw en Renovatie), SBE-projecten (Subsidie Bouw Eigendom) en SSI-projecten (Subsidie Sloop en Infrastructuur).

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.

7.5 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 2007 is er in totaal 73,1 miljoen euro aan kapitaalsubsidies ontvangen.

7.6 Huurdoorstortingen en huursubsidies



Naast de projectsubsidies, die specifiek projectgebonden zijn, vinden we aan de inkomstzijde van de rekening-courant van de SHM's nog de huurdoorstortingen en de huursubsidies terug.

De pieken in januari en december zijn het gevolg van de uitbetaling van de eerste en de tweede schijf van de verhuursubsidies.



Nieuwbouw van 13 koopwoningen te Puurs.

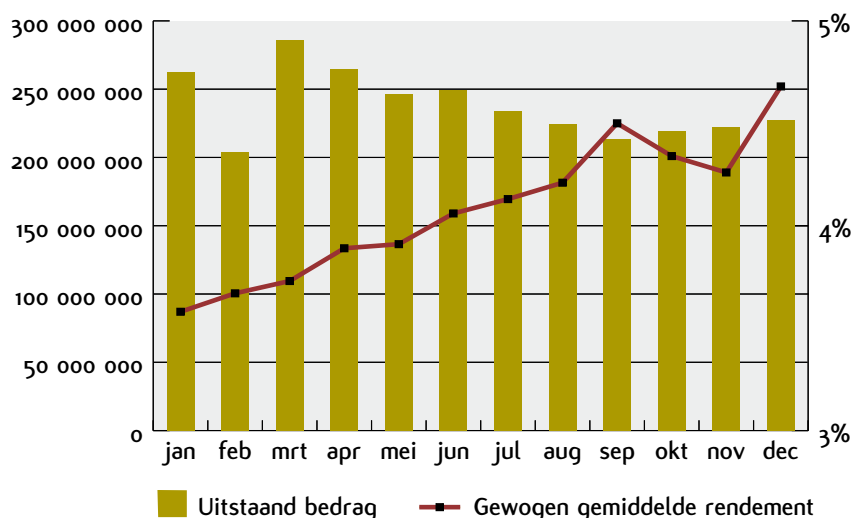
In augustus werd door een aantal maatschappijen extra huurgelden doorgestort.

7.7 Ontvangsten hypothecair krediet

Particulieren kunnen een lening aangaan voor (de renovatie van) een woning. Deze leningen worden terugbetaald aan de hand van maandelijkse betalingen. Die terugbetalingen verlopen vrij gelijkmatig. In 2007 werd een totaalbedrag van 132 586 052 euro ontvangen.

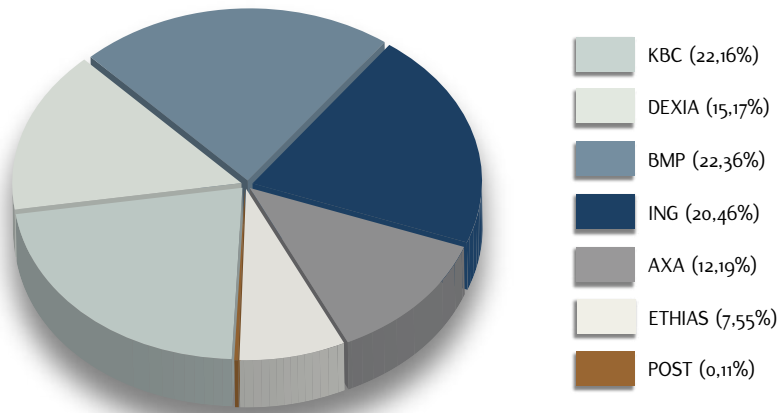
7.8 Uitstaande kortetermijnbeleggingen

In 2007 stond maandelijks gemiddeld ongeveer 250 miljoen euro uit aan beleggingen op korte termijn. De toename in maart is toe te schrijven aan een leningopname van 132 miljoen euro. Het gewogen gemiddeld rendement voor 2007 ligt tussen de 2,5 % en 3,5 % met een stijging vanaf maart. Die stijging volgt de algemene stijging van de rentes in de tweede helft van 2007. Het rendement wordt gewogen op basis van het bedrag en het aantal dagen.



7.9 Uitstaande beleggingen

December 2007 - totaal uitstaand: 227,6 miljoen euro



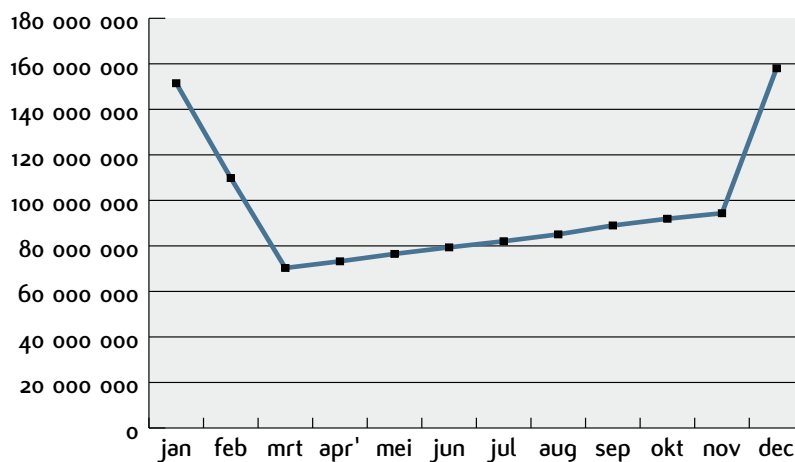
Eind 2007 stond er 227,6 miljoen euro uit aan kortetermijnbeleggingen, waarvan het grootste deel bij Banca Monte Paschi, KBC en ING.

7.10 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 deze schuld grotendeels geherfinancierd door de verschillende gewestelijke huisvestingsmaatschappijen.

De VMSW houdt haar aandeel in de herfinanciering van het ALESH financieel en boekhoudkundig afzonderlijk. Qua Vorderingen betekent dit de terugbetalingen van toegekende leningen aan hypothecaire ontleners en SHM's en qua schulden is dit 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.

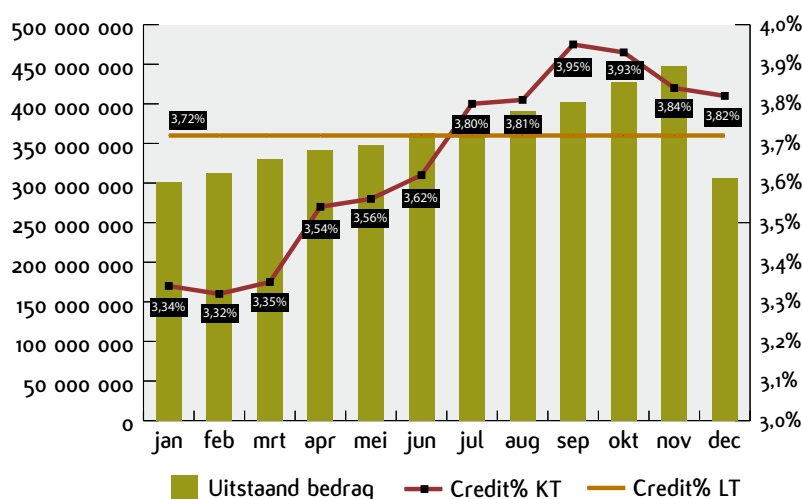




Renovatie van 37 woningen te Sint-Pieters-Brugge.

7.11 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 maand² vermindert met 30 basispunten (1 bp = 0,01 %). In het algemeen zijn de creditrentes gestegen in 2007 door de stijging van de Euribor 1 maand.

De creditrentevoet op de 'rekening-courant 1 jaar' wordt bepaald op basis van de Euribor 12 maand³ min 30 basispunten. Deze rentevoet geldt voor 1 jaar. In 2007 werd deze rentevoet bepaald op 3,72 %.

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

De volgende grafiek geeft twee zaken weer:

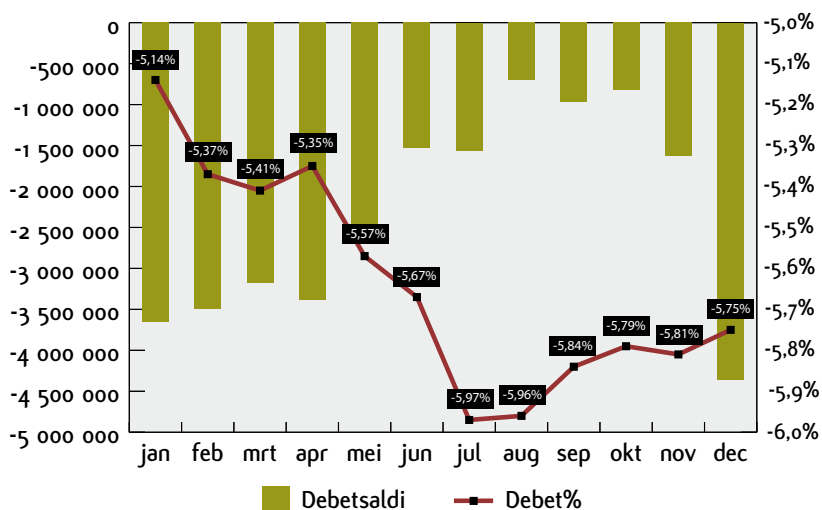
- de debetrente op de gewone rekening-courant van de SHM's (die een fluctuerend maar gestaag dalend verloop kent);
- het totaal van de debetsaldi van de gewone rekening-courant (waarbij duidelijk tot uiting komt dat de verbetering van het saldo dat tijdens het jaar opgebouwd wordt, door de leningslasten 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 jaar⁴. Deze begrenzing stemt overeen met de kostprijs van het aanvullende krediet dat de VMSW jaarlijks opneemt. In 2007 is de begrenzing elke maand in werking getreden wegens de hoge rente van het kaskrediet.

² Euribor 1 maand is de referentierentevoet voor beleggingen met een looptijd van 1 maand

³ Euribor 12 maanden is de referentierentevoet voor een belegging op 12 maanden

⁴ IRS 20 jaar is de referentierentevoet voor leningen op 20 jaar



De tabel hieronder geeft de evolutie van de eigen middelen van de SHM's weer in de loop van 2007. Net zoals vorig jaar is het totaal aan middelen op de gewone rekening-courant gestegen, namelijk van 287,88 miljoen euro op 1 januari 2007 naar 302,48 miljoen euro op 31 december 2007.

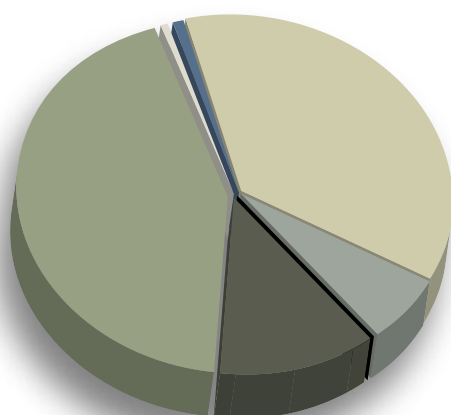
Aan de inkomstzijde valt vooral een hoger bedrag aan overschotten op ten opzichte van 2006 (ongeveer 14 miljoen euro), maar ook de andere posten liggen hoger dan in 2006. Niettegenstaande een stijging van de uitgaven (met name de leningslasten en de investeringen met eigen middelen) resulteert dit in een stijging van het totaal saldo met 44,6 miljoen euro. Hiervan werd 30,0 miljoen euro intern overgeboekt naar andere rekeningen. Het totale saldo op de gewone rekening-courant stijgt bijgevolg met 14,6 miljoen euro.

Beweging rekening-courant	2007
INKOMSTEN	
Overschotten SHM	235 660 787
Projectsubsidies	85 090 960
Verkoopopbrengsten huurwoningen	18 582 726
Verkoopopbrengsten koopwoningen	65 322 278
Beheersvergoeding KV	2 386 532
Intrest rekening-courant	15 021 726
Totaal	422 065 009
UITGAVEN	
Domus Flandria	5 745 999
Vergoeding op verkoop huurwon. en kavels	222 796
Vergoeding op verkoop koopwoningen	384 493
Investeringen met eigen middelen	162 414 591
Terugbetaling op leningen	196 592 879
Beheersvergoeding op patrimonium	12 031 876
Totaal	377 392 634
Inkomsten min uitgaven	44 672 375
Interne bewegingen tussen rekeningen	-30 067 796
Totale beweging eigen middelen	14 604 579



Nieuwbouw van 34 huurappartementen te Tiel.

7.12 Uitstaande schuld



Rentesubsidie

Het systeem van de rentesubsidie gold enkel voor de financiering van hypothecair krediet in de periode juli 1991–1993. De VMSW ontvangt 35% rentesubsidie op haar leningen op de kapitaalmarkt. De laatste lening onder dit systeem vervalt in 2008.

NFS1

De Vlaamse overheid bepaalt ieder jaar hoeveel ze wenst te investeren in de sociale huisvesting, respectievelijk in de koopsector (hypothecair krediet aan sociale ontleners) en de huursector (krediet aan SHM's voor de bouw van huurwoningen). Deze 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 OLO⁵ 10 jaar. 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 via bankleningen 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 verweringsprojecten (huursector) kunnen SHM's een beroep doen op een marktconforme lening van 20 jaar bij de VMSW. De VMSW financiert zich hiervoor 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 van Kolen en Staal (EGKS) krediet toegestaan. De VMSW is hierin doorgeefluik. Het laatste krediet vervalt in 2019.

Klassieke financiering

Het systeem van de klassieke financiering was van kracht in de periode 1986-1993. In dit systeem fungeerde de toenmalige VHM als doorgeefluik. De particuliere ontleners en SHM's investeerden en gingen daarvoor een lening aan bij de toenmalige 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 had geleend aan SHM's en particuliere ontleners. Het verschil tussen wat de VHM ontving van SHM's of particuliere ontleners werd in halfjaarlijkse verrekeningen bijgesteld door het Vlaamse Gewest. Momenteel zijn de leningen op de kapitaalmarkt terugbetaald en moet de VMSW de ontvangsten van SHM's en particulieren blijven doorstorten aan het Vlaamse Gewest. Er zijn nog doorstortingen aan het Vlaamse Gewest tot 2060.

ALESH

Een aantal leningen ten gunste van de Belgische staat is niet opgenomen in de ALESH-operatie.

Deze 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.

⁵ OLO: Lineaire Obligatie, een obligatielening uitgegeven door de Belgische Staat

In 'De VMSW en sociaal wonen' vindt u een algemene inleiding over de publiek-private samenwerking in het beleidsveld wonen en het garantiefonds.

Resultaten 2007 en nabije toekomst

Voor perceel 1 en 3 zijn in 2007 6 locaties (5 voor perceel 1 en 1 voor perceel 3) afgewerkt of in opbouw. Verder is er nog voor één locatie van perceel 3 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd maar was er nog een opstartdiscussie, gevoerd tussen promotor en overheid. In april 2008 werden ook die werken opgestart.

De bewoning was dus vanaf november 2007 effectief voor 39 woningen en vanaf april 2008 voor $20+24 = 44$ woningen. In het laatste kwartaal van 2008 zullen nog $27+19+20 = 66$ woningen in gebruik worden genomen. Vanaf april 2009 zullen nog 27 woningen betrokken worden.

Van de overblijvende 3 locaties is er nog maar voor één locatie uitzicht op een realisatie, 27 woningen mogelijk te bouwen in 2009 en te bewonen vanaf 2010. De 2 andere locaties zijn door de plaatselijke actoren opgegeven.

Op basis van de ervaringen met perceel 1 en 3 mag worden verwacht dat voor perceel 2 de helft van de bouw van de woningen ten vroegste kan starten einde 2008. De andere helft einde 2009. Bewoning vanaf einde 2009 tot einde 2011.



PPS-project van 39 appartementen aan de Drongensesteenweg te Gent.

Op 8 juli 2004 heeft de toenmalige VHM een eerste werkafsprak onder tekend met de SHM 'Goed Wonen.Rupelstreek'. Deze werkafspraken behelzen engagementen van zowel de VMSW als de SHM betreffende het financieel beheer, de realisatie en het onderhoud van sociale woonegelegenheden. Door middel van deze werkafspraken poogt de VMSW te komen tot een verdere verzelfstandiging en professionalisering van de sociale huisvestingssector. Deze werkafspraken kunnen ook beschouwd worden als een eerste stap in de richting van de uitvoeringsovereenkomsten die voorzien zijn in de Vlaamse Wooncode.

Globaal genomen kan gesteld worden dat de wederzijdse engagementen gericht zijn op verbeteringsstappen van de SHM, die hierin wordt bijgestaan door de VMSW. De terugkoppeling van het werkveld leidt ook tot verbeteringsstappen bij de VMSW.



Nieuwbouw van
16 woningen te Eeklo.

Telkens na een jaar worden de werkafspraken besproken tijdens een evaluatiemoment op een speciaal daartoe voorziene zitting van de raad van bestuur van de SHM. Dit evaluatiemoment moet gezien worden als een soort van reflectiemoment veeleer dan als een klassiek 'schoolrapport'.

Tien SHM's kregen omwille van de ernst van hun financiële situatie reeds een addendum aan hun werkafsprak. Dit addendum omvat een actieplan om op relatief korte termijn de financiële situatie te verbeteren. Om deze maatschappijen hierbij te helpen, kunnen zij genieten van een VMSW-begeleidingscommissie. Die begeleidingscommissie komt in principe driemaal per jaar bij elkaar. Daarbij wordt een vast draaiboek doorgenomen van items die een invloed uitoefenen op de financiële toestand van een SHM: leegstand, werven waarbij vertraging

optreedt, personeels- en administratiekosten, onderhouds- en renovatieplanning e.d.. Men kan concluderen dat de financiële situatie van deze SHM's aan de beterhand is.

Op dit ogenblik zijn er 40 SHM's die een werkafsprak afgesloten hebben met de VMSW, waarvan 33 huurmaatschappijen, 2 koopmaatschappijen en 5 gemengde maatschappijen (zowel koop als huur). Hierin zijn alle Vlaamse provincies vertegenwoordigd, met uitzondering van de provincie Limburg.

In de loop van 2007 werden een 20-tal evaluatiemomenten gehouden. Dat het hier slechts om de helft van de SHM's met een werkafsprak gaat, heeft te maken met het feit dat het na drie jaar niet altijd even relevant is om een jaarlijks evaluatiemoment in te lassen. Daarom wordt met de SHM in kwestie overleg gepleegd over de nood aan een jaarlijks evaluatiemoment. Deze nabeschuwingen verliepen in een zeer constructieve sfeer en zorgden voor heel wat nuttige informatie over de plannen, knelpunten en uitdagingen van de betrokken SHM's. Ze leverden ook genoeg stof om de werking van de VMSW zelf te verbeteren.

In het recente verleden bleef het opvallend stil rond de werkafspraken. Het is duidelijk dat heel wat SHM's de kat uit de boom wilden kijken. Hierbij speelden twee elementen een rol: enerzijds was er de doorvoering van het 'Beter Bestuurlijk Beleid', de reorganisatieoperatie van de Vlaamse overheid, met onduidelijkheden over de nieuwe bevoegdheden van de VMSW, en anderzijds waren er de gemeenteraadsverkiezingen die ervoor zorgden dat heel wat SHM's te maken kregen met een gewijzigde samenstelling van hun raad van bestuur.

In die periode werd er gewerkt aan een meer realistisch, maar vooral concreet sjabloon dat inspeelt op de recente herstructureringen. De SHM's die in 2007 geëvalueerd werden, hebben intussen de nieuwe aangepaste werkafsprak ontvangen.

In 'De VMSW en sociaal wonen' vindt u meer informatie over de personeelsbezetting en -wijzigingen.

10.1 Human resources management

10.1.1 Nieuw personeelsplan

Op 26 januari 2007 keurde de gedelegeerd bestuurder een nieuw personeelsplan goed voor de VMSW. Dit plan is gebaseerd op een voorstel van een projectteam met vertegenwoordigers van alle afdelingen, dat werd gecoördineerd vanuit de cel Personeel & HRM, onder aansturing van een lid van de directieraad. Hun voorstel werd vervolgens geamendeerd in de directieraad en voor advies voorgelegd aan de syndicale organisaties.

Het plan voorzag, binnen een ongewijzigd personeelsbudget, in een herschikking van het personeelsbestand: het personeelsplan voorzag nog slechts in 240 voltijdse functies meer tegenover 245 in de opstartpersoneelsformatie. Verder werd voorzien in 12 upgrades, waardoor bepaalde functies op een hoger niveau konden worden ingevuld. Daarnaast werden 6 contractuele permanente functies omgezet in statutaire betrekkingen. Ten slotte werden ook twee versterkingen door aanwervingen gerealiseerd.

In september 2007 werden nog 2 extra functies ingeschreven in dit personeelsplan met het oog op het nemen van nieuwe initiatieven in verband met energie, hetzij als informatieverstrekker naar het beleid of naar de sector, hetzij als coördinator van een aantal projecten, hetzij als initiatiefnemer.



Nieuwbouw van 100 seniorenflats te Genk.

10.1.2 Project sturing & coaching en cultuuromslag

In het voorjaar 2007 hebben alle leidinggevendenden (directie, celhoofden en andere leidinggevendenden) van de VMSW een vijfdaagse training gevolgd rond "sturing en coaching van medewerkers" en rond cultuuromslag "van controlerend naar dienstverlenend". Dit tweede luik was gericht op de ondersteuning van de leidinggevendenden om de gewijzigde taakstelling van de VMSW, ten opzichte van die van de vroegere Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, goed in te vullen. Een jarenlange "houding" als controlerende instantie moet nu immers omgebogen worden naar een dienstverlenende, ondersteunende attitude ten aanzien van alle lokale sociale woonactoren.

Het opleidingstraject startte met een individuele persoonlijkheidstype-bepaling op basis van de MBTI-vragenlijst⁶. In de groepsopleiding, kwamen volgende thema's aan bod:

- Cultuurverandering van 'Vlaamse administratie' naar 'klantgerichte, dienstverlenende organisatie' (1 dag)
- Motiverend leidinggeven (1 dag)
- Zelfkennis en eigen interactiestijl (1 dag)
- Feedback geven en krijgen (1 dag)
- Vertaling naar de werkvloer en het eigen team (1 dag)

Omdat de leidinggevendenden die cultuuromslag uiteraard niet alleen kunnen bewerkstelligen, werd in het najaar 2007 voor alle andere personeelsleden, of ze nu met interne of externe klanten werken, een gelijkaardige tweedaagse training rond klantgerichtheid en dienstverlening georganiseerd.

Ten slotte werden na enkele maanden intervisiegroepen opgestart waarbij de leidinggevendenden van de VMSW hun taak als leidinggevende en de ondersteuning van de klantgerichte cultuuromslag blijvend kunnen bevragen en uitdiepen.

10.1.3 Intern klanttevredenheidsonderzoek van de afdeling Ondersteuning

In oktober 2007 werd reeds voor de derde maal een enquête georganiseerd over de dienstverlening van de afdeling Ondersteuning. Dit jaar werd er tevens voor geopteerd ook het algemeen secretariaat te laten beoordelen door het personeel.

Uit deze enquête bleek dat het personeel globaal al bij al zeer tevreden is over de dienstverlening: op 71% van de vragen bedroeg de gemiddelde score meer dan 7 op 10. Dat neemt niet weg dat de tevredenheid over een aantal items beter kan. Met behulp van de statistische analyse die werd gemaakt, is een aantal signalen geanalyseerd en geduid, en zijn er ook conclusies uit getrokken voor de optimalisering van de werking.

⁶ Myers-Briggs-Type-Indicator: een benadering van het voorkeursgedrag van personen: wat is de persoonlijke interactiestijl van een individu aangaande het verwerken van informatie, het nemen van beslissingen, het omgaan met de buitenwereld en het putten van energie uit zichzelf of uit anderen

10.2 Vormingsinspanningen

10.2.1 Vormingsparticipatie

Aantal personeelsleden die hebben deelgenomen aan minstens 1 vormingsactiviteit gedeeld door het personeelsbestand in personen in dienst op 31 december 2007:

Totaal	Geslacht		Niveau		Statuut		Leeftijd	
	M	V	Hoog	Laag	Statutair	Contract.	< 45 jaar	≥ 45 jaar
91,63%	94,07%	89,66%	88,68%	93,63%	86,98%	104,23% ^a	95,89%	86,23%

^a Dit percentage lijkt onlogisch maar in de teller worden alle contractuelen meegerekend die in de loop van het jaar in dienst zijn geweest en vorming hebben gevolgd (74) en in de noemer wordt gekeken naar de situatie op 31 december 2007 (71).

10.2.2 Vormingsverwachting

Het aantal gevolgde vormingsdagen gedeeld door de bruto voltijdse equivalenten voor het referentiejaar 2007:

Totaal	Geslacht		Niveau		Statuut		Leeftijd	
	M	V	Hoog	Laag	Statutair	Contract.	< 45 jaar	≥ 45 jaar
3,76%	4,29%	3,29%	5,40%	2,59%	3,69%	3,94%	4,30%	3,12%

10.2.3 Tijdsbesteding aan vorming

Het aantal gevolgde vormingsdagen gedeeld door de totale bruto arbeidstijd voor 2007:

2007 was een goed jaar voor de vorming. De aangehaalde kengetallen liggen een stuk boven het gemiddelde van de Vlaamse overheid voor 2006. Deze hoge cijfers zijn deels te danken aan het hogervermelde project 'sturing & coaching en cultuuromslag'.

Totaal	Geslacht		Niveau		Statuut		Leeftijd	
	M	V	Hoog	Laag	Statutair	Contract.	< 45 jaar	≥ 45 jaar
1,53%	1,74%	1,34%	2,20%	1,05%	1,50%	1,60%	1,75%	1,27%



Verbouwing van klooster- en schoolgebouw tot 12 huurwoningen met gemeenschapsruimte te Nederzalm-Hermelgem.



Renovatie van 62 appartementen te Wezembeek-Oppem.

10.3 Intern waardepatroon

De VMSW heeft in haar intern ontwikkeld waardensysteem met zeven VMSW-waarden de vier waardegebonden competenties van de Vlaamse overheid opgenomen. De VMSW besteedt aan de beleving daarvan grote aandacht, door deze als een vast onderdeel van de PLOEG-cyclus⁷ op te nemen en er, naast een beschrijvende, ook een cijfermatige evaluatie aan te koppelen. Een permanente opvolging en indien nodig een bijsturing van deze beleving aan de hand van managementrapportering, vormt een belangrijk facet van het personeelsmanagement van de VMSW.

Daarnaast voert de VMSW een doordacht competentie- en ontwikkelingsbeleid: de VMSW biedt haar medewerkers in het kader van de jaarlijkse planning, op individueel of celniveau, de kans hun competenties bij te werken, verder te ontwikkelen of te vergroten in functie van de noden van de organisatie.

De zeven VMSW-waarden werden ontwikkeld in samenspraak met alle cel- en afdelingshoofden en worden als volgt persoonsgericht omschreven:

Integriteit - engagement - klantgerichtheid - openheid
- respect voor de mens - samenwerken - verbeteringsbereidheid.

Burgers en ondernemingen moeten duidelijk weten wat ze kunnen verwachten van de VMSW. Ook de VMSW zelf moet weten wat van haar verwacht wordt. Daarom onderschrijft de VMSW de inhoud van het Vlaams dienstverleningscharter. Dat is een publiek charter waarin de dienstverleningsnormen zijn vastgelegd.

Wat bepaald is in het algemene dienstverleningscharter, wordt door de VMSW aan haar belanghebbenden gegarandeerd. Het weerspiegelt op die manier als het ware de principes waar de Vlaamse overheid in het algemeen voor staat: respect voor de rechtsstaat, gelijkheid en neutraliteit van de administratie, efficiëntie, effectiviteit, respect voor de persoonlijke levenssfeer en klantvriendelijkheid. Deze waarden zijn ook het uitgangspunt van de (eerder intern georiënteerde) deontologische code van de Vlaamse overheid, die in nauwe samenhang met het (eerder extern georiënteerde) dienstverleningscharter moet worden gelezen.

⁷ PLOEG is een jaarlijkse managementcyclus van Plannen, Leiding geven en Opvolgen, Evalueren, waarderen en Gewaardeerd worden. Het biedt aan de leidinggevenden een geheel van instrumenten dat hen wil helpen om op een motiverende en resultaatgerichte manier leiding te geven.

DUIDING BIJ DE FOTO'S

- p. 3: Jaak Floridor, voorzitter raad van bestuur en Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder.
- p. 6: SHM De Leie, Nieuw Park (fase 4) te Wervik, vervangingsbouw van 42 woningen en 38 garages, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 7: SHM Kantonnale Bouwmaatschappij voor de Huisvesting van Beringen, vervangingsbouw van 6 appartementen aan de Neerstraat in Tessenderlo, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 9: SHM Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij, Nieuwland (fase 1) te Zwijndrecht, nieuwbouw van 14 appartementen, 6 huurwoningen, 9 ADL-woningen en een ADL-centrum, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 11: SHM Volkswoningen van Duffel, Hogen Opstal in Rijmenam, nieuwbouw van 10 koop- en 15 huurwoningen, voorlopig opgeleverd in 2006.
- p. 13: SHM Volkshaard, Virginiastraat (fase 11) te Gent, Luifel, vervangingsbouw van 60 appartementen met ondergrondse parking, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 14: SHM Eigen Woning, Fabiolapark te Puurs, nieuwbouw van 16 huurwoningen, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 16: SHM Hasseltse Huisvestingsmaatschappij, Runkersteenweg 73, Kasteel 'Byvoet', nieuwbouw en renovatie van 21 woningen te Hasselt, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 17: SHM Het Volk, Beervelde-Dorp (Kijkdorp) te Beervelde, nieuwbouw van 17 koopwoningen, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 18: SHM De Goede Haard, Grote Bollostraat, E. Dupontlaan (fase 1+2) te Tremelo, nieuwbouw van 32 huurwoningen, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 19: SHM Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, Nazarethrefuge, Blokstraat in Lier, verbouwing van een kloostergebouw tot 19 appartementen, voorlopig opgeleverd in 2005.
- p. 21: SHM De Gentse Haard, Axminsterhof in Destelbergen, nieuwbouw van 36 huurwoningen met omgevingsaanleg, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 22: SHM Sociale Woningen van Landen, De Mot (fase 1+2+3), nieuwbouw van 83 huurwoningen aan de Sint-Gertrudislaan in Landen, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 25: SHM Het Lindenhof, Ontmijnerstraat 81-83 te Blankenberge, nieuwbouw van 5 huurappartementen, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 26: SHM Klein Brabant, Keulendam A te Puurs, nieuwbouw van 13 koopwoningen en winkelruimte, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 27: SHM Ons Dak, Evertstraat 14 te Maaseik, vervangingsbouw van 1 woning, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 28: SHM Brugse Maatschappij voor de Huisvesting, Blauwe Poort, Blauwhuisstraat te Sint-Pieters-Brugge, renovatie van 37 woningen en 21 garages, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 29: SHM Tieltse Bouwmaatschappij, Deken Darraslaan te Tielt, nieuwbouw van 34 appartementen, voorlopig opgeleverd in 2006.
- p. 31: SHM WoninGent / NV SOWO Invest (tijdelijke handelsvennootschap van NV Van Roey & Fortis Bank NV), PPS-project aan de Drongensesteenweg te Gent, 39 appartementen boven 24 autobergplaatsen, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 32: SHM Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen, Kattenstraat (Zandvleuge fase 2) te Eeklo, nieuwbouw van 16 woningen en 16 garages, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 33: SHM Nieuw Dak, Dieplaan te Genk, Residentie MI-RO, nieuwbouw van 100 seniorenflats, een kantooruimte en 32 ondergrondse parkings, voorlopig opgeleverd in 2006.
- p. 34: SHM Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen, Neerstraat te Nederzwalm-Hermelgem, verbouwing van klooster- en schoolgebouwen tot 12 huurwoningen met een gemeenschapsruimte, voorlopig opgeleverd in 2007.
- p. 35: SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, Ban-Eik, Sterrenveld 26 (perceel 2) te Wezembeek-Oppem, renovatie van 62 appartementen, een gemeenschapslokaal en stookgebouw, voorlopig opgeleverd in 2007.

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