

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)

## RAAD VAN BESTUUR

*Voorzitter*



Jaak FLORIDOR  
Hofstade

*Ondervoorzitter*



Kurt HIMPE  
Izegem

*Gedelegeerd  
bestuurder*



Hubert LYBEN  
Tervuren

## BESTUURDERS



Koen ANCIAUX  
Mechelen



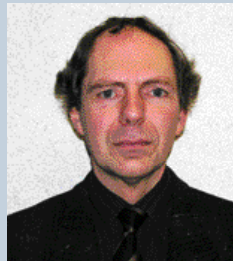
André BERVAES  
Rekem



Hilde DEGEZELLE  
Hamme



Martine DE REGGE  
Gent



Luc FAVEYTS  
Galmaarden



Jos GEUENS  
Balen



Greet GEYPEN  
Mechelen



Eddy PANNECOUCKE  
Oostende



Jacques TIMMERMANS  
Ninove



Ann WILLEN  
Kuringen

## GEMEENSCHAPSCOMMISSARISSSEN



Leo GUNS  
Affligem



Albert VANHOOF  
Oud-Heverlee

## ALGEMENE DIRECTIE

*Gedelegeerd  
bestuurder*



Hubert LYBEN  
Tervuren

*Algemeen  
directeur*



Herman ROMBAUT  
Gent

## AUDITCOMITE



Jaak FLORIDOR  
Hofstade



Koen ANCIAUX  
Mechelen



Eddy PANNECOUCKE  
Oostende



Jacques TIMMERMANS  
Ninove

## IN MEMORIAM

*Voorzitter  
tot 22.08.2006 †*



Bob DE RIDDER  
Sint-Niklaas

*Ondervoorzitter  
tot 4.02.2007 †*



Willy DE SAEGER  
Ninove-Denderwindeke

In het jaar 2006 hebben we de VHM uitgewuifd en de VMSW verwelkomd. De overgang van VHM naar VMSW is ontgensprekelijk de rode draad doorheen het voorbije jaar geweest. Zo werden er nieuwe entiteiten opgericht, werden de opdrachten herverdeeld en hebben er ingrijpende personeelsverschuivingen plaatsgevonden.

Tijdens dit overgangsjaar hebben we de nieuwe organisatie op rails gezet en daarover duidelijk en uitvoerig gecommuniceerd. Om de continuïteit van de dienstverlening te verzekeren, was het immers noodzakelijk dat overheidsinstanties, lokale woonorganisaties én burgers zo snel mogelijk hun weg vonden in het nieuwe hertekende overheidslandschap.

Beter Bestuurlijk Beleid, de grote reorganisatieoperatie van de Vlaamse overheid, zorgde voor een herverdeling van het volledige bevoegdheidspakket in 13 homogene beleidsdomeinen, waaronder het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, kortweg RWO.

De VMSW, of voluit de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, werd als rechtsopvolger van de VHM met ingang van 1 juli 2006 opgericht als publiekrechtelijk extern verzelfstandigd agentschap (EVA) binnen RWO. EVA's zijn zelfstandige entiteiten die onder de verantwoordelijkheid van een raad van bestuur een duidelijk omschreven overheidstaak uitvoeren en input leveren voor het beleid.

De nieuwe organisatie, de nieuwe opdrachten, de vele personeelsverschuivingen en het opzetten van een nieuwe interne structuur waren de belangrijke uitdagingen in 2006. Voor de toenmalige VHM betekende dit het ombouwen van een Vlaamse Openbare Instelling tot een publiekrechtelijk extern verzelfstandigd agentschap. De voogdij- en inspectietaken en het opvolgen van het sociaal huurstelsel werden overgedragen aan het departement en andere agentschappen binnen het beleidsdomein. De aanleg van gesubsidieerde infrastructuur bij sociale woonprojecten werd een nieuwe opdracht. 60 VHM-collega's werken voortaan voor andere entiteiten en 43 nieuwe collega's van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur hebben onze rangen vervoegd.

Als missie hebben we expliciet gekozen voor 'Sociaal wonen mogelijk maken', meteen onze bedrijfslogan bij ons nieuwe logo. We maakten van de gelegenheid gebruik om ook een nieuwe, aangepaste huisstijl in te voeren. Onze website [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be), die op 1 juli 2006 werd gelanceerd, werd meteen ons eerste visitekaartje voor de buitenwereld.

De VMSW wordt bestuurd door een raad van bestuur. Die is verantwoordelijk voor de strategische beheersbeslissingen en voor de controle op het dagelijks management. De Vlaamse Regering benoemde met ingang van 1 juli 2006 de nieuwe raad van bestuur, bestaande uit 13 leden, onder het voorzitterschap van de heer Bob De Ridder, die ook al vanaf november 2001 voorzitter was van de VHM. De volledige samenstelling van de raad van bestuur vindt u elders in het jaarverslag. Het dagelijks bestuur van de VMSW is in handen van de heer Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder, en de heer Herman Rombaut, algemeen directeur.

Op 22 augustus 2006 ontvingen we het droevige nieuws dat de heer Bob De Ridder na een korte ziekte overleden was. De heer De Ridder zal steeds in onze herinnering blijven als een integer en minzaam man met een groot hart voor de sociale huisvesting.

De Vlaamse Regering benoemde in het najaar 2006 de heer Jaak Floridor, voormalig kabinetschef Wonen bij minister Keulen, als nieuwe voorzitter van de raad van bestuur.

Op 4 februari 2007 heeft de VMSW ook veel te vroeg afscheid moeten nemen van haar vicevoorzitter, de heer Willy De Saeger. Hij was reeds vanaf 1989 bestuurder van de VHM. Ook de heer De Saeger zal altijd herinnerd worden als een dierbaar persoon die zeer veel heeft betekend voor de sector.

In 2006 investeerden de SHM's en de VMSW samen zo'n 550 miljoen euro. In vergelijking met het piekjaar 2005 en de vorige jaren, kunnen we dit een gemiddeld jaar noemen, met vooral in de koopsector een sterke groei.

De VMSW heeft een gunstig advies gegeven voor de aankoop, bouw of renovatie van 8 669 sociale woningen. Het gaat hier concreet om de bouw of aankoop van 1 648 huurwoningen en de bouw van 516 koopwoningen. 6 505 huurwoningen werden gerenoveerd.

Nieuw in dit jaarverslag is de rubriek Infrastructuuractiviteiten, een nieuwe opdracht voor de VMSW. De VMSW treedt nu voor rekening van het Vlaamse Gewest op als bouwheer en aanbestedende overheid voor de aanleg van publieke ruimte van sociale woonprojecten (wegen-, riolerings- en omgevingswerken). De VMSW staat ook in voor de subsidiëring van openbare drinkwaterleidingen en openbare verlichting en voor de subsidiëring van de sloop van gebouwen en het bouwrijp maken van terreinen.

Er werden 1 022 akten voor bijzondere sociale leningen aan particulieren verleden, tegenover 846 in 2005. De verhoging van de maximaal ontleenbare bedragen verklaart de toename van het aantal akten. Het optrekken van het maximaal ontleenbare bedrag was dringend nodig wegens de sterk gestegen prijzen op de woonmarkt. Het gemiddeld toegestane leningsbedrag van alle nieuwe leningen bedroeg in 2006 iets meer dan 114 000 euro.

In 2006 werd de nieuwe reglementering inzake het beheer van de rekening-courant van de SHM's voor de eerste maal toegepast. Ook heeft de VMSW een aantal initiatieven genomen om de financiële situatie van de SHM's te verbeteren. Zo werden kortingen op langlopende marktconforme leningen en vervroegde terugbetaling van leningen toegestaan. Tevens werd een aantal SHM's met een precaire financiële situatie begeleid voor het herstellen van hun liquiditeitspositie. Ook werd het Financieel InformatieSysteem voor SHM's op Woonnet uitgebreid met drie nieuwe toepassingen.

Eind 2006 heeft de raad van bestuur samen met de directie een tweedaags seminarie gewijd aan het voorbereiden van het strategisch meerjaren ondernemingsplan voor de VMSW. Dat strategisch plan zal in 2007 de basis vormen voor de beheersovereenkomst met de Vlaamse Regering.

Tijdens dit overgangsjaar hebben heel wat collega's meer dan een tandje moeten bijsteken. Ook van de socialehuisvestingssector werd een grote inspanning gevraagd om constructief mee te gaan in dit veranderingsproces. Maar intussen hebben we onze missie niet uit het oog verloren: Sociaal wonen mogelijk maken, op een kwaliteitsvolle manier en in goede samenwerking met de andere overheidsinstanties en de sociale woonactoren. Daarom een welverdiende pluim voor eenieder die heeft bijgedragen tot het bereikte resultaat. Een speciaal woord van dank wensen we hierbij uit te drukken aan alle ex-VHM-collega's die momenteel in het departement en de andere agentschappen aan het werk zijn. De goede samenwerking met hen maakt het mogelijk om samen met alle betrokken partijen het verschil te maken.

Hubert Lyben  
Gedelegeerd bestuurder

Jaak Floridor  
Voorzitter raad van bestuur



*Jaak Floridor*  
*Voorzitter raad van bestuur*



*Hubert Lyben*  
*Gedelegeerd bestuurder*

# INHOUD

DE VMSW	7
LIJST VAN AFKORTINGEN	8
1. VAN VHM NAAR VMSW	9
2. SOCIALE WOONPROJECTEN REALISEREN	17
2.1 Investerings VMSW in 2006	18
2.2 Grondvoorraad en grondtransacties	19
2.3 Bouwactiviteiten	23
2.4 Controle en begeleiding van aannemingsovereenkomsten van werken gesloten door de SHM's in 2006	26
2.5 Infrastructuuractiviteiten	29
3. SOCIALE ONTLEENERS, HUURDERS, KOPERS	31
3.1 Bijzondere sociale leningen	32
3.2 Verhuring van sociale woningen	40
3.3 Verkoop van woningen en kavels	42
4. FINANCIËLE EN BOEKHOUDKUNDIGE EVOLUTIES	43
Aandachtspunten van het afgelopen werkjaar	44
4.1 Thesaurie	47
4.2 Bijzondere opdrachten	56
5. WERKING EN ORGANISATIE	57
5.1 Personeel	58
5.2 Informatica	61
5.3 Juridische dienst	61
5.4 Communicatie	62
5.5 Interne audit	64
5.6 Kennisbeheer	65
5.7 Klachtenbeheer	65
5.8 Relatie met de actoren	66
5.8.1 Werkafspraken	66
5.8.2 Overleg met VVH en VLEM	67
5.9 Relatie met andere organisaties	67
5.10 Vlabinvest	67
5.11 Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)	69
5.12 Publiek-private samenwerking in het Beleidsdomein Wonen – Garantiefonds	70
BIJLAGEN	73
1 Overzicht van enkele kerncijfers voor de periode 2002-2006	74
2 Verslag van het auditcomité ten behoeve van het jaarverslag van de raad van bestuur	75
3 Algemene lijst per provincie van de socialehuisvestingsmaatschappijen en hun patrimonium (samenvatting) op 31/12/2006	76

## DE VMSW

De VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) werd in het kader van een grootschalige reorganisatieoperatie van de Vlaamse overheid met ingang van 1 juli 2006 opgericht als een extern verzelfstandigd agentschap binnen het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO).

De VMSW werd opgericht in de vorm van een burgerlijke naamloze vennootschap van publiek recht. Zij is de rechtsopvolgster van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM).

De VMSW wil sociaal wonen mogelijk maken. Zij stimuleert, begeleidt en ondersteunt lokale sociale woonorganisaties om betaalbare en kwaliteitsvolle sociale woonprojecten te realiseren en in stand te houden (en neemt indien nodig zelf initiatieven).

De VMSW staat in voor de tijdige realisatie en de financiering van het door de Vlaamse Regering geplande programma voor sociale woonprojecten. Zij stelt een jaarlijks uitvoeringsprogramma op voor de aankoop, bouw en renovatie van sociale huur- en koopwoningen. Tijdens het bouwproces begeleidt zij de uitvoeringsactoren, voornamelijk socialehuisvestingsmaatschappijen, in mindere mate gemeenten en OCMW's. Het zijn zij die de sociale woonprojecten realiseren. De VMSW is zelf verantwoordelijk voor de aanleg van wooninfrastructuur bij de sociale woonprojecten.

De middelen van de Vlaamse Regering voor de sociale koopsector zet de VMSW om in bijzondere sociale leningen voor particulieren met een bescheiden inkomen. Daarnaast beheert de VMSW ook de financiële middelen van de socialehuisvestingsmaatschappijen en zorgt ze voor de financiële afwikkeling van alle projecten.

De VMSW wordt bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit 13 leden. De Vlaamse Regering benoemt de raad van bestuur en bepaalt de werking ervan. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de strategische beheersbeslissingen en voor de controle op het dagelijks management.

De gedelegeerd bestuurder is belast met de dagelijkse leiding van de VMSW. Hij vertegenwoordigt de VMSW ten overstaan van derden m.b.t. alle verrichtingen die op het dagelijks bestuur betrekking hebben en ondertekent de overeenkomsten die door de VMSW worden aangegaan. Hij wordt bijgestaan door een algemeen directeur, die de gedelegeerd bestuurder vervangt in geval deze verhinderd is. Beiden werden door de Vlaamse Regering benoemd.

Eind december 2006 telde de VMSW 184 statutaire personeelsleden en had zij ook 80 contractuelen in dienst.

## LIJST VAN AFKORTINGEN

AGI	Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur
ALESH	Amortisatiefonds van de Leningen voor de Sociale Huisvesting
BBB	Beter Bestuurlijk Beleid
B.S.	Belgisch Staatsblad
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
EM	Eigen middelen (van de SHM's)
EVA	Extern verzelfstandigd agentschap
EVE	Eerste Vlaamse Effectisering
GI	Gesubsidieerde Infrastructuur
GIMV	(Gewestelijke) Investeringsmaatschappij voor Vlaanderen
IAVA	Interne Audit van de Vlaamse Administratie
IC	Inkomenscoëfficiënt
IKB	Inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten
IP	Investeringsprogramma (van de VMSW)
IVA	Intern verzelfstandigd agentschap
KV	Kredietverlening en Verkoop
LHI	Lokale huisvestingsinstantie
NFS	Nieuw financieringssysteem
NMH	Nationale Maatschappij voor de Huisvesting
PPS	Publiek-private samenwerking
RC	Rekening-courant
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SBR	Subsidie Bouw en Renovatie
SHM	Socialehuisvestingsmaatschappij
SSI	Subsidie Sloop en Infrastructuur
VHM	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VLEM	Vlaamse Erkende Maatschappijen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VOI	Vlaamse openbare instelling
VTE	Voltijds equivalent
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VWC	Vlaamse Wooncode





VAN VHM NAAR VMSW -

## VAN VHM NAAR VMSW

Dit jaarverslag 2006 heeft betrekking op een bijzonder jaar, waarin de VHM werd omgevormd tot VMSW.

Op 1 juli 2006, werd de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen inderdaad de rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Die omvorming was voor de socialehuisvestingssector het sluitstuk van de operationalisering van Beter Bestuurlijk Beleid, het ingrijpende hervormingsprogramma van de Vlaamse overheid voor heel haar administratie. Tegelijk was die juridische omvorming het begin van een nieuwe relatie tussen de VMSW en de socialehuisvestingsactoren.

### Beter Bestuurlijk Beleid

De Vlaamse administratie, bestaande uit het ministerie en de vele Vlaamse openbare instellingen, werd opgedeeld in 13 homogene beleidsdomeinen, waarbinnen telkens werd voorzien in één departement en één of meerdere agentschappen. Het departement krijgt een beleidsvoorbereidende, - ondersteunende en - evaluerende opdracht terwijl de agentschappen instaan voor de beleidsuitvoering. Al naargelang de nood aan een meer directe dan wel eerder op afstand te situeren relatie met de verantwoordelijke minister werd voorzien in de oprichting van intern dan wel extern verzelfstandigde agentschappen. In de beleidsraad voert de verantwoordelijke minister overleg met de topverantwoordelijken van departement en agentschappen. Omtrent het op lange termijn te voeren beleid wordt gereflecteerd in strategische adviesraden.



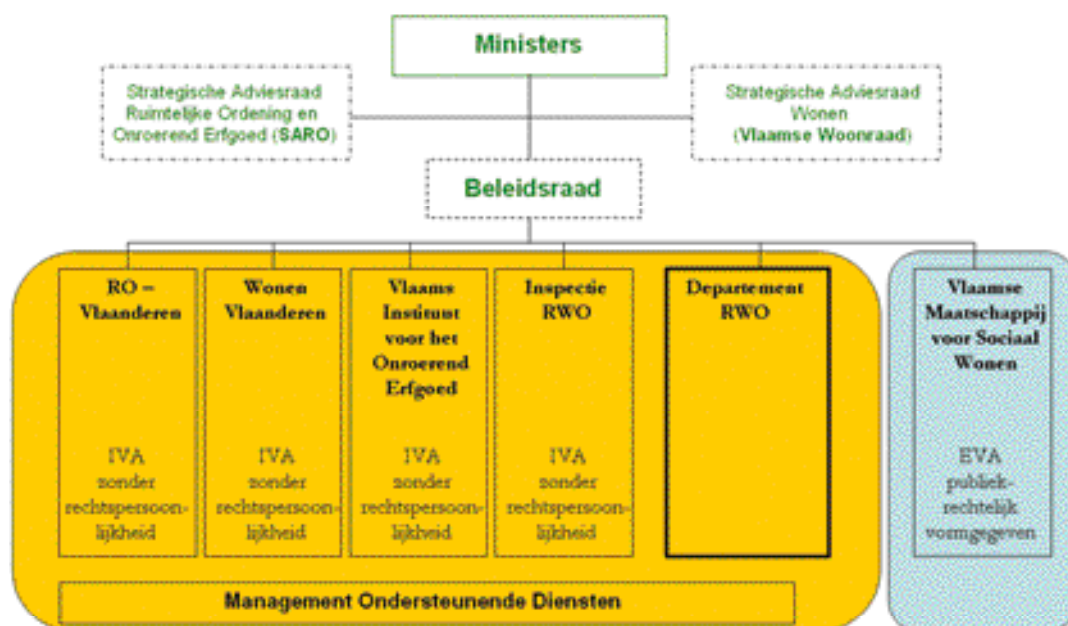
*SHM Vooruitzien - De Roode Aerde in Oostham, nieuwbouw van 12 koopwoningen*

Sociale huisvesting ressorteert onder het beleidsdomein RWO, Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

In dit beleidsdomein werd, naast het Departement RWO, voorzien in de oprichting van 5 agentschappen, te weten:

- IVA RO-Vlaanderen
- IVA Wonen Vlaanderen
- IVA Inspectie RWO
- IVA Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed
- EVA VMSW, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

BELEIDSDOMEIN RUIMTELIJKE  
ORDENING, WOONBELEID EN  
ONROEREND ERFGOED



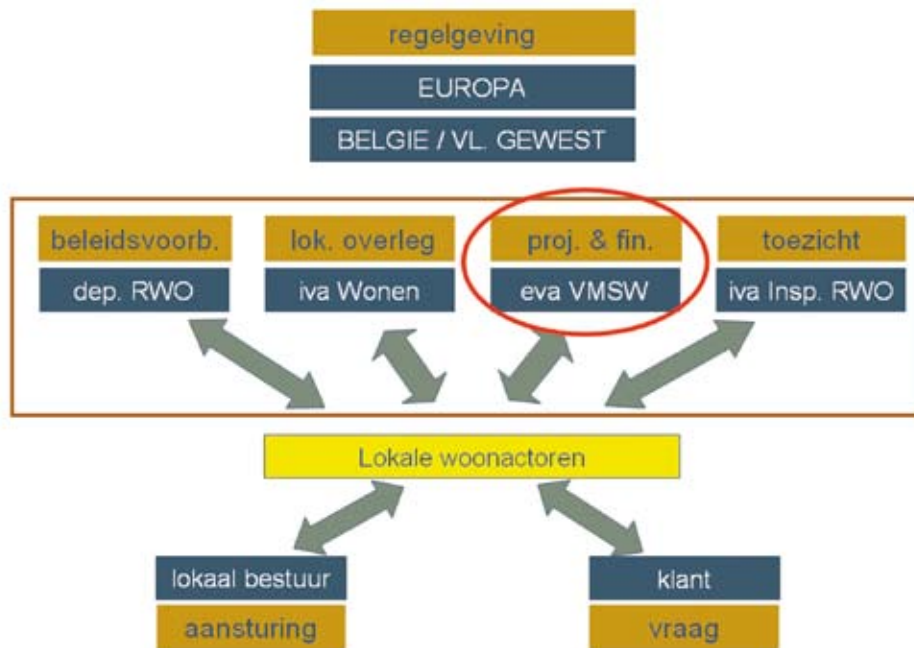
## De VMSW, een extern verzelfstandigd agentschap

De uitwerking van deze nieuwe bestuurlijke organisatie gebeurde op generieke wijze via het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid, op specifieke wijze via een wijziging van de Vlaamse Wooncode en het zogenaamde Domeinbesluit RWO.

De VMSW werd via nieuwe statuten vormgegeven als extern publiekrechtelijk verzelfstandigd agentschap met een eigen raad van bestuur. Deze strate-

giebepalende en -bewakende raad werd op 30 juni 2006<sup>1</sup> door de Vlaamse Regering samengesteld en omvat dertien leden waaronder een voorzitter en een vicevoorzitter, evenals een gedelegeerd bestuurder, tegelijk leidend ambtenaar van het agentschap. Deze hele hervorming heeft uiteraard tot gevolg dat de lokale socialehuisvestingsactoren hun opdracht binnen een ingrijpend gewijzigde werkomgeving moeten vervullen.

<sup>1</sup> Met ingang van 1 juli 2006.



EEN INGRIJPEND GEWIJZIGDE WERKOMGEVING VOOR LOKALE HUISVESTINGSACTOREN



SHM Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting - Aerschotstraat in Sint-Niklaas, vervangingsbouw van 28 woningen



## De VMSW, een nieuwe opdracht

Tegelijk met de omvorming tot EVA werd aan de VMSW een nieuw takenpakket toebedeeld met heel wat inhoudelijke maar ook personeelsgebonden gevolgen.

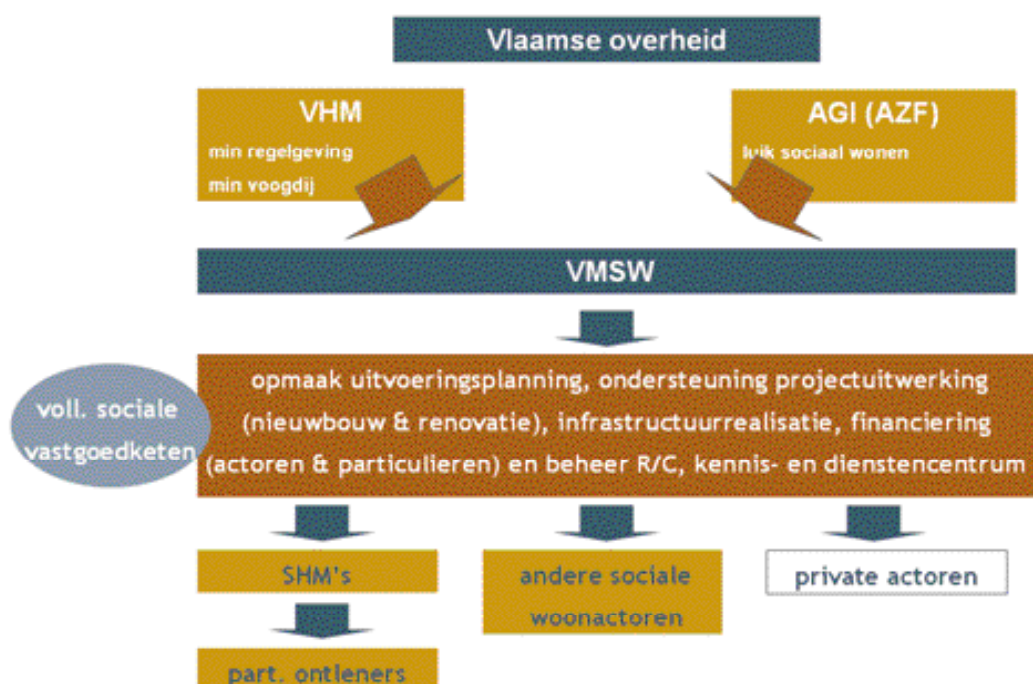
Inhoudelijk werd het takenpakket van de VMSW én uitgebreid, én ingeperkt. De inperking was het gevolg van de afsplitsing van de voogdijfunctie en de overheveling ervan - zij het omgevormd naar een toezichtsfunctie - naar het geïntegreerd agentschap Inspectie RWO. De uitbreiding betrof de integratie van de aan sociale huisvesting gerelateerde infrastructuuropdrachten, tot dan vervuld door de

afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (AGI) van het Departement Algemene Zaken en Financiën van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

Door deze opdrachtwijziging werd het takenpakket van de VMSW gefocust op de integrale sociale vastgoedketen, waarvoor de VMSW ondersteunend optreedt als programmabeheerder, technisch raadgever en financier en tegelijk zorgt voor de aanleg van infrastructuur.

'Sociaal wonen mogelijk maken' werd dan ook terecht de missie van de VMSW en werd ook uitdrukkelijk opgenomen in het nieuwe logo.

### GEFOCUST TAKENPAKKET VAN DE VMSW



## Ingrijpende personeelsverschuivingen

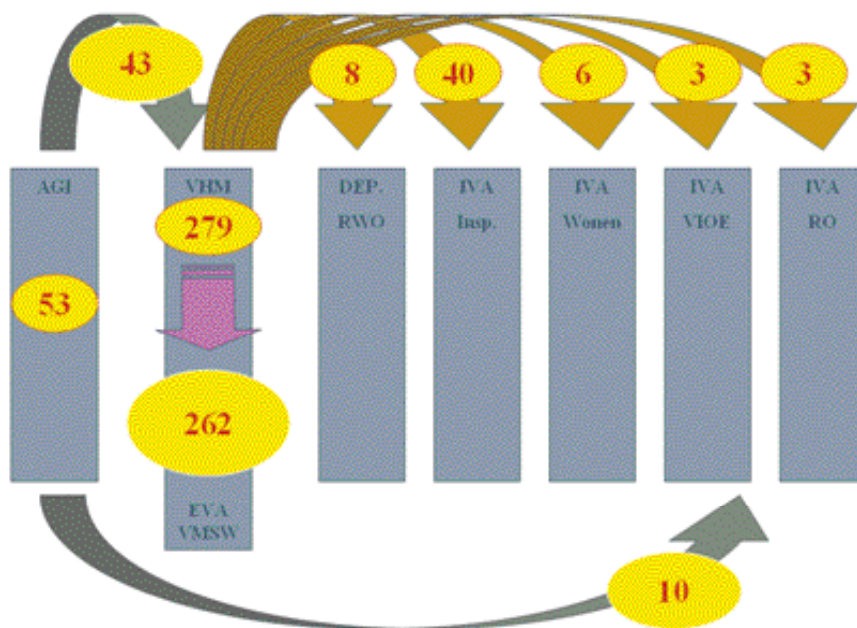
Tegelijk ging deze inhoudelijke herschikking van de opdracht gepaard met heel ingrijpende gevolgen op personeelsvlak en op de organisatiestructuur van de VHM/VMSW.

Van de 77 personeelsleden die AGI telde binnen de vroegere constellatie van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap maakten 43 nieuwe collega's de overstap naar de VMSW, 10 personen gingen over naar diverse entiteiten van het beleidsveld RWO, van wie het merendeel naar de IVA Wonen-Vlaanderen.

Op het moment van de omvorming van de VHM tot VMSW telde de VHM 279 personeelsleden. 60

van hen verlieten de VHM en stapten over naar andere RWO-entiteiten. Uiteraard maakte de grootste groep, 40 personen, de overstap naar de IVA Inspectie RWO. Ook het departement en de andere agentschappen mochten een aantal ex-VHM-ers verwelkomen. 8 personen deden de overstap naar het departement, de IVA Wonen Vlaanderen verwelkomde 6 nieuwe personeelsleden en het VIOE (Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed) mocht 3 personen begroeten. De IVA RO-Vlaanderen ten slotte ontving 3 ex-VHM-ers.

Globaal hadden deze verschuivingen tot gevolg dat het totale personeelsbestand van de VMSW na het geheel van die verhuisoperaties daalde van 279 tot 262 personen.



PERSONEELVERSCHUIVINGEN TEN GEVOLGE VAN HET NIEUWE VMSW-TAKENPAKKET

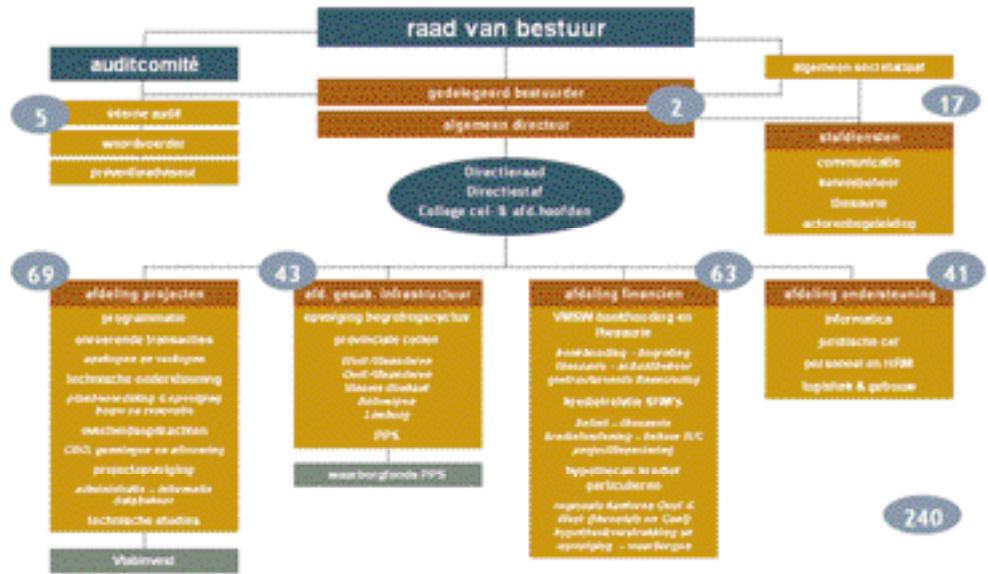


SHM Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw - Elststraat in Zele, nieuwbouw van 19 woningen

## Een nieuwe interne structuur voor de VMSW

Al deze taak- en personeelsverschuivingen hadden tot gevolg dat de VMSW ook haar interne structuur en personeelsinzet moest evalueren en bijstellen. Het vertrek van 60 collega's sloeg op meerdere plaatsen gaten in het procesverloop, maar ook de blijvende vraag tot ondersteuning van de huisvestingsactoren vroeg om een gepast antwoord onzerzijds.

STRUCTUUR VAN DE VMSW



SHM De Ideale Woning  
- Spoorwegstraat in Berchem, nieuwbouw van 10 huurappartementen, pilootproject levenslang wonen





## Mensen maken het verschil

Veel van wat we in de inleiding op dit jaarverslag schreven, heeft betrekking op structuren. Die zijn belangrijk in een organisatie. Niet op zich, maar om richting te geven aan de medewerkers die ten dienste staan van de socialehuisvestingsactoren: de socialehuisvestingsmaatschappijen, gemeenten en OCMW's.

Niet voor niets is 'sociaal wonen mogelijk maken' de kern en de essentie van onze missie. Vanuit die missie willen de leden van de raad van bestuur en alle VMSW-collega's zich ten volle inzetten voor sociaal wonen in Vlaanderen.

Eind 2006 startte de raad van bestuur, samen met het management, een strategische reflectie met het oog op de toekomst van onze dienstverlenende organisatie. In 2007 zal dit uitmonden in een strategisch plan dat tegelijk de aanzet en insteek zal leveren voor de onderhandeling van een eerste beheersovereenkomst met de minister van Wonen, de heer Marino Keulen, en de Vlaamse overheid.

Maar ondertussen hebben we niet stilgezeten. Ondanks de herstructurering die het professioneel leven van heel wat collega's ingrijpend wijzigde en een tijdlang voor heel wat ongerustheid zorgde, kon de opdracht, ons gegeven door de Vlaamse Regering, blijvend kwaliteitsvol vervuld worden. Het resultaat ervan mag gezien worden en we zijn er fier op. Samen maken we het verschil, samen maken we sociaal wonen mogelijk.

## VAN IDEE TOT WONING

In dit stroomdiagram worden enkel de grote stadia in het bouwproces weergegeven. Er wordt dus geen rekening gehouden met ingewikkelde onderliggende procedures.

Idee Voorontwerp	Wanneer een socialehuisvestingsmaatschappij de <b>idee</b> heeft voor een bepaald project, laat ze eerst een voorlopig bouwplan ontwerpen door een architect: voorontwerp. Het <b>voorontwerp</b> bevat o.a. de plannen van het toekomstige bouwwerk, een toelichting en een ruwe kostenraming, getoetst aan de simulatietabel.
Definitief ontwerp	Dat alles wordt voorgelegd aan de VMSW. Na eventuele bespreking en/of wijziging wordt het voorontwerp gunstig geadviseerd en kan een gedetailleerd uitvoeringsdossier opgemaakt worden: het <b>definitief ontwerp</b> met bestek, meetstaat en gedetailleerde raming.
Gunningsprocedure	Wanneer het dossier technisch en administratief in orde is en er ook een financiering is en de SHM eigenaar is van de gronden of panden, kan de SHM de <b>gunningsprocedure</b> opstarten conform de wetgeving op de overheidsopdrachten.
Voorstel tot gunning	Conform diezelfde wetgeving formuleert de SHM een <b>voorstel tot gunning</b> dat op de VMSW onderzocht wordt. Na gunstig advies van het gunningsvoorstel door de VMSW, waarbij dan ook de financieringen definitief worden vastgelegd, kan de SHM de werken bestellen.
Opbouw Contractwijzigingen	De <b>opbouw</b> start. De SHM met haar ontwerper is verantwoordelijk voor de correcte naleving van het contract door de aannemer. De VMSW verleent hierbij een ondersteunende taak. Desgevallend noodzakelijke <b>contractwijzigingen</b> worden ter bekrachtiging aan de VMSW voorgelegd.
Voorlopige oplevering	Maandelijks worden betalingsopdrachten i.v.m. de vordering van de werken door de SHM naar de VMSW gezonden. Deze worden nagezien en na eventuele bijsturing, worden die betalingsopdrachten door de VMSW uitgevoerd.
Eindafrekening	De voltooiing van de werken wordt tussen de bouwheer en de aannemer bekrachtigd door de <b>voorlopige oplevering</b> . 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.
Definitieve oplevering	Vanaf dat moment kunnen de woningen verhuurd of verkocht worden. De <b>eindafrekening</b> van het project valt samen met de voorlopige oplevering.
Onderhoud + renovatie	Zowel bij de voorlopige oplevering als bij de eindafrekening kan de SHM rekenen op de ondersteuning van de VMSW.
	De <b>definitieve oplevering</b> 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.
	Voor betrokken woningen wordt een schema vooropgesteld met op een tijdslijn de nodige <b>onderhouds- en renovatiewerken</b> 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.





# SOCIALE WOONPROJECTEN REALISEREN

## 2.1 Investerings VMSW in 2006

Het voorbije jaar investeerden de socialehuisvestingsmaatschappijen en de VMSW samen bijna 550 miljoen euro voor de realisatie van hun maatschappelijke opdracht.

De opsplitsing van de middelen naargelang de oorsprong en een vergelijking met de vier voorgaande jaren vindt u in de volgende tabel. Meer gedetailleerde informatie over de aard van de activiteiten, met name de verwervingen van gronden en panden, de bouwactiviteiten, de infrastructuurwerken en de sociale leningen, komen elders aan bod.

OVERZICHT VAN INVESTERINGEN 2002 - 2006  
VOLGENS AARD VAN DE  
FINANCIERING

Oorsprong	Bedrag 2002	Bedrag 2003	Bedrag 2004	Bedrag 2005	Bedrag 2006
1. Investeringskredieten (IP)					
a) Huursector <sup>a</sup>	179 596 139,02	218 312 808,55	107 428 527,39	249 210 402,02	185 435 296,75
b) Eigendomssector (hypothecaire verrichtingen) <sup>b</sup>	90 791 740,56	69 240 386,00	97 912 522,00	82 673 427,00	119 737 046,00
<b>SUBTOTAAL INVESTERINGSKREDIETEN</b>	<b>270 387 879,58</b>	<b>287 553 194,55</b>	<b>205 341 049,39</b>	<b>331 883 829,02</b>	<b>305 172 342,75</b>
2. Bouwprogramma eigendomssector <sup>c</sup>					
- Eigen middelen SHM's	25 129 427,16	32 078 912,00	19 275 037,14	42 476 659,87	26 746 258,89
- Marktconforme VHM/ VMSW-lening <sup>d</sup>	19 360 740,05	20 917 085,43	11 249 097,13	23 707 532,51	18 395 035,81
<b>SUBTOTAAL BOUWPROGRAMMA</b>	<b>44 490 167,21</b>	<b>52 995 997,43</b>	<b>30 524 134,27</b>	<b>66 184 192,38</b>	<b>45 141 294,70</b>
3. Subsidies Vlaams Gewest (SBR, SSI, ...) <sup>e</sup>	109 612 928,26	99 434 202,33	68 108 486,83	98 605 331,91	85 561 337,56
4. Eigen middelen SHM's <sup>f</sup>	48 659 871,85	44 473 297,81	40 174 496,38	68 229 761,41	53 372 939,43
5. Marktconforme VHM/ VMSW-lening <sup>g</sup>	45 545 452,75	63 176 026,29	51 922 635,32	60 892 589,45	53 651 802,31
6. Lening derden <sup>h</sup>	4 117 064,61	3 546 358,43	414 919,71	6 565 430,33	2 990 016,78
7. Andere initiatiefnemer <sup>i</sup>	-	-	-	-	3 979 921,73
<b>TOTAAL</b>	<b>522 813 364,26</b>	<b>551 179 076,84</b>	<b>396 485 721,91</b>	<b>632 361 134,50</b>	<b>549 869 655,26</b>

<sup>a</sup> Leningen met een looptijd van 33 jaar en een intrestvoet die berekend wordt in functie van de inkomsten van de huurders van de SHM's.

<sup>b</sup> Zie punt 2.3.2.1.

<sup>c</sup> Prefinanciering van de groepsbouw van koopwoningen.

<sup>d</sup> Leningen met een looptijd van 20 of 10 jaar en een intrestvoet die gekoppeld is aan de referentievoet op de kapitaalmarkt op het ogenblik van vastlegging van het krediet.

<sup>e</sup> Projectgebonden subsidies.

<sup>f</sup> Investerings die niet via het IP of het bouwprogramma verlopen.

<sup>g</sup> Leningen met een looptijd van 1 of 2 jaar en een intrestvoet die gekoppeld is aan de referentievoet op de kapitaalmarkt op het ogenblik van vastlegging van het krediet.

<sup>h</sup> Een lening via een private bank, een renteloze lening van de provincie, enz.

<sup>i</sup> SHM bouwt in opdracht van derden. Concreet betreft het hier 2 projecten in opdracht van een OCMW en 1 project in opdracht van de Stad Oostende.

SUBSIDIES VLAAMS GEWEST  
VOOR INFRASTRUCTUUR EN  
SLOOP

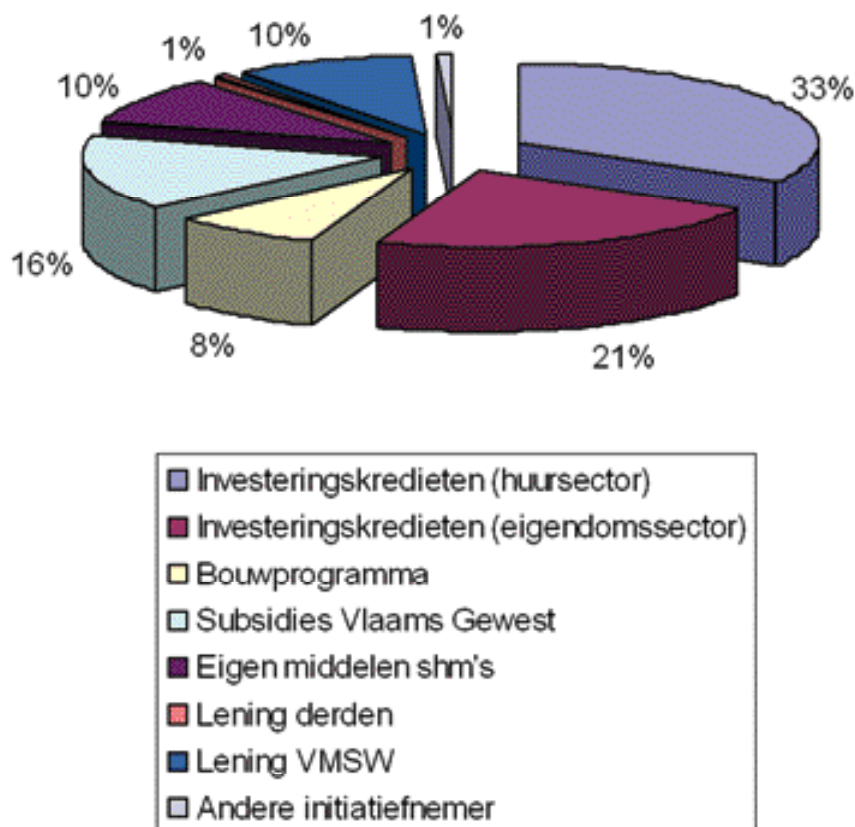
Subsidies <sup>a</sup>	Bedrag 2002	Bedrag 2003	Bedrag 2004	Bedrag 2005	Bedrag 2006
<b>TOTAAL</b>	-	24 787 933,37	24 558 292,18	28 702 443,26	34 374 822,24

<sup>a</sup> Deze subsidies zijn niet opgenomen in de grafiek op p. 19.

In vergelijking met 2005 werd in 2006 ruim 82 miljoen euro minder vastgelegd. Een ruimere blik op deze overzichtstabel leert ons dat 2004 en 2005 sterk afwijkende cijfers leveren. 2005 is een positieve uitschieter, 2004 een negatieve. Nemen we echter het gemiddelde van 2004 en 2005 en vergelijken we

dan 2006 met de voorgaande jaren, dan is 2006 een gemiddeld jaar met vooral in de eigendomssector (hypothecaire leningen) een sterke groei.

De hogere vastleggingen in de eigendomssector brengen het totaal aan investeringskredieten via het



investeringsprogramma ruim boven de 300 miljoen euro.

Uit het taartdiagram blijkt dat de investeringskredieten met 54 % het grootste aandeel hebben in de financieringsbronnen. Van die investeringskredieten bestaat in de huursector 25,80 % uit programma-subsidies; in de koopsector is dat 16,06 %. De overige middelen van de investeringskredieten worden door de VMSW op de kapitaalmarkt ontleend. De rechtstreekse subsidies van het Vlaamse Gewest bedragen 16 % van alle financieringskanalen.

## 2.2 Grondvoorraad en grondtransacties

### 2.2.1 Grondvoorraad<sup>2</sup>

#### 2.2.1.1 VMSW

Op 31 december 2006 was de VMSW nog in het bezit van 488 498 m<sup>2</sup> grond. Tegenover vorig jaar is deze grondreserve gedaald met 163 877 m<sup>2</sup> of 25,12 %. De grondvoorraad bestaat grotendeels uit gronden die nog moeten worden ingelijfd bij het openbaar domein van de gemeenten, geraamd op circa 389 000 m<sup>2</sup>.

De procedures om deze gronden in te lijven bij het openbaar domein van de gemeenten zijn lopende. De overige gronden zijn restgronden die niet meer in aanmerking komen voor sociale woningbouw, met

uitzondering van een grond gelegen te Mol 'Wezelhof' met een oppervlakte van 14 513 m<sup>2</sup>. Die grond zal in 2007 aan de plaatselijke SHM worden overgedragen.

Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Antwerpen	131 200
Limburg	256 007
Oost-Vlaanderen	16 085
Vlaams-Brabant	61 400
West-Vlaanderen	23 806
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>488 498</b>

VERDELING VAN DE  
GRONDVOORRAAD  
VAN DE VMSW PER  
PROVINCIE

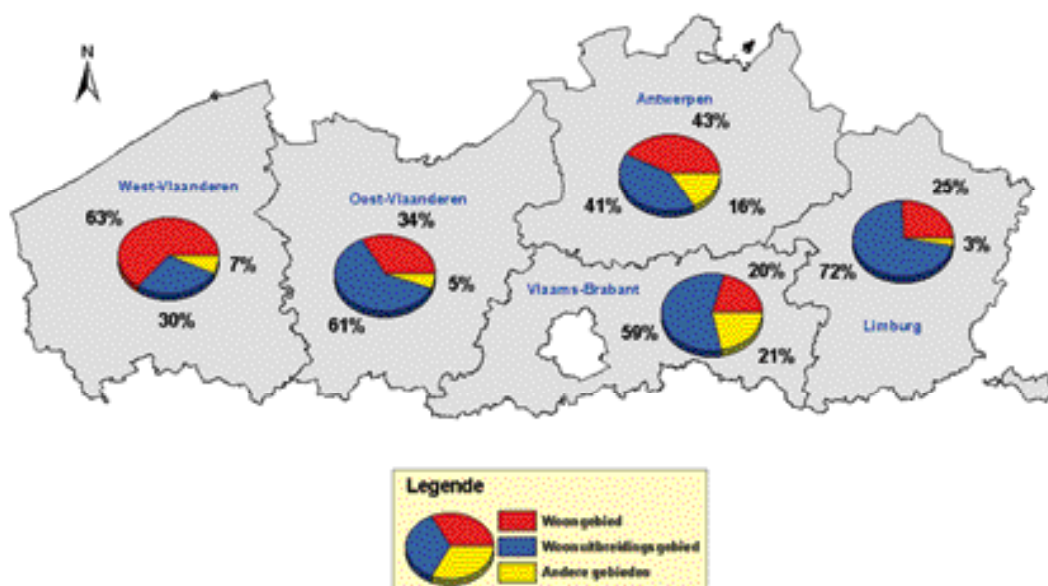
#### 2.2.1.2 SHM's

Op 31 december 2006 beschikten de SHM's over een bruto grondvoorraad van 15 084 027 m<sup>2</sup>. De grondreserve is gedaald met 464 131 m<sup>2</sup> of 2,99 % t.o.v. vorig jaar.

Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Antwerpen	3 678 286
Limburg	2 897 696
Oost-Vlaanderen	3 263 353
Vlaams-Brabant	1 947 985
West-Vlaanderen	3 296 707
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>15 084 027</b>

VERDELING VAN DE  
GRONDVOORRAAD  
VAN DE SHM'S PER  
PROVINCIE

<sup>2</sup> Op basis van de verleden akten.



### 2.2.2 Grondtransacties<sup>3</sup>

Voor de berekening van de prijs per m<sup>2</sup> is alleen rekening gehouden met die dossiers waar zowel de oppervlakte als de aankoop prijs gekend zijn.

#### 2.2.2.1 VMSW

- Grondoverdrachten aan SHM's  
In 2006 heeft de VMSW een gunstig advies verleend voor de overdracht van 4 304 m<sup>2</sup> grond aan één SHM, voor de realisatie van haar sociaal bouwprogramma, in navolging van de beslissingen genomen door de raad van bestuur op 18.06.2001 en 25.02.2003 tot afbouw van de grondreserves van de VMSW.

Provincie	Opp. in m <sup>2</sup>	Prijs in m <sup>2</sup>
Limburg	4 304	32,29
Vlaams Gewest	4 304	32,29

- Verkoopen restgronden aan derden

Provincie	Opp. in m <sup>2</sup>	Prijs in m <sup>2</sup>
Vlaams-Brabant	521	200,00
Vlaams Gewest	521	200,00 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Op basis van de schattingsprijs.

#### 2.2.2.2 SHM's

##### Aankopen

In 2006 hebben de SHM's een gunstig advies verkregen voor de verwerving van gronden en panden voor een totale oppervlakte van 530 760 m<sup>2</sup>, voor een totale verwervingsprijs van 79 284 928 euro.

Provincie	Opp. in m <sup>2</sup>	Prijs in m <sup>2</sup>
Antwerpen	120 594	184,12
Limburg	161 376	65,75
Oost-Vlaanderen	91 554	161,85
Vlaams-Brabant	106 452	95,22
West-Vlaanderen	50 784	151,77
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>530 760</b>	<b>149,38</b>

Die verwervingen betreffen volgende types aankopen:

- Gewone aankopen  
Het betreft zowel bebouwde als onbebouwde eigendommen met het oog op sloop en nieuwbouw en/of renovatie.  
Meestal worden deze aankopen gesubsidieerd in het kader van het BVR d.d. 19.12.1996 (grond- en pandenbesluit).

Provincie	Opp. in m <sup>2</sup>	Prijs in m <sup>2</sup>
Antwerpen	81 443	115,49
Limburg	120 755	72,19
Oost-Vlaanderen	57 024	157,02
Vlaams-Brabant	93 478	85,49
West-Vlaanderen	50 051	110,36
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>402 751</b>	<b>102,53</b>

<sup>3</sup> Op basis van gunstige adviezen tot verwerving.

- Aankoop strategisch gelegen gronden  
Het betreft hier gronden die nog relatief goedkoop kunnen worden verworven omdat ze op het moment van verwerving nog niet onmiddellijk kunnen worden ontwikkeld als bouwgrond. De verwerving van die gronden kan gebeuren van zodra de GECORO (Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) en de gemeente een gunstig advies hebben uitgebracht over het nieuw te ontwikkelen woongebied en dat de ontwikkeling past binnen de bepalingen van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Bovendien dienen die gronden als ontwikkelbaar opgenomen te zijn in de atlas der woonuitbreidingsgebieden. Het doel van die verwervingen is een antwoord bieden op de slinkende grondvoorraad van sommige SHM's.

Provincie	Opp. in m <sup>2</sup>	Prijs in m <sup>2</sup>
Antwerpen	25 616	75,00
Limburg	32 628	15,13
Oost-Vlaanderen	22 220	21,60
Vlaams-Brabant	-	-
West-Vlaanderen	-	-
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>80 464</b>	<b>35,97</b>



- Aankoop 'goede woningen'  
Het gaat om woningen of appartementen die op de private markt worden aangekocht en die mits lichte renovatie- en/of aanpassingswerken onmiddellijk kunnen verhuurd worden op de sociale woningmarkt.

De aankoop van 'strategisch' gelegen gronden en 'goede' woningen wordt gefinancierd met investeringskredieten, op voorwaarde evenwel dat de aankoop wordt bestemd voor de bouw van sociale huurwoningen of voor sociale verhuur. Die aankopen genieten als dusdanig geen verwervingssubsidies binnen het kader van het grond- en pandenbeleid.

Provincie	Opp. in m <sup>2</sup>	Aantal woningen	Prijs in m <sup>2</sup>
Antwerpen	2 684	54	1 230,06
Limburg	184	8	4 422,82
Oost-Vlaanderen	4 291	45	805,24
Vlaams-Brabant	113	2	1 450,85 <sup>a</sup>
West-Vlaanderen	515	15	3 398,06 <sup>b</sup>
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>7 787</b>	<b>124</b>	<b>1 205,70</b>

<sup>a</sup> Op basis van de schattingsprijs.

<sup>b</sup> Aankoop goede woningen.

- Aangekocht van de VMSW  
Het overzicht van deze aankopen vindt u in de tabel 'Grondoverdrachten van de VMSW aan de SHM's' onder het punt 2.2.2.1 (zie p. 20).

- Aangekocht via recht van voorkoop  
Er dient opgemerkt dat een heel klein deel van de voormelde aankopen is gebeurd via het decretaal recht van voorkoop (artikel 85 en volgende van de Vlaamse Wooncode), zijnde:

Provincie	Aanbiedingen	Machtigingen	Opp. in m <sup>2</sup>	Prijs in m <sup>2</sup>	
Antwerpen	2 855	16	0,56 %	11 769	492,31
Limburg	114	2	1,75 %	3 505	198,03
Oost-Vlaanderen	2 804	14	0,50 %	12 899	188,82
Vlaams-Brabant	6 432	5	0,08 %	12 861	141,06
West-Vlaanderen	1 511	1	0,07 %	218	238,53
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>13 718</b>	<b>38</b>	<b>0,28 %</b>	<b>41 252</b>	<b>261,55</b>

*SHM De Voorkempen H.E. - Handelslei in Sint-Antonius-Zoersel, renovatie van 15 appartementen*

**AANKOOP  
'GOEDE WONINGEN'**

**AANKOPEN VIA  
RECHT VAN VOORKOOP**

## Verkopen

- Gronden bestemd voor groepsbouw

Provincie	Projecten	Aantal percelen		Gemiddelde verkoopprijs per kavel		Opp. in m <sup>2</sup>	Gem. opp. per kavel <sup>a</sup>
		Won.	App.	Won.	App.		
Antwerpen	9	49	18	17 906,25	10 341,67	17 883	355
Limburg	20	167	35	27 737,47	8 946,72	90 723	487
Oost-Vlaanderen	9	63	4	24 434,74	15 835,25	47 716	502
Vlaams-Brabant	2	22	2	44 883,05	34 956,50	8 812	367
West-Vlaanderen	11	95	-	25 527,43	-	35 820	377
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>51</b>	<b>396</b>	<b>59</b>	<b>26 417,89</b>	<b>10 721,00</b>	<b>200 954</b>	<b>436</b>

<sup>a</sup> Opbouw van woningen met uitsluiting van appartementen.

- Gronden bestemd voor sociale kavels

Provincie	Projecten	Kavels	Opp. in m <sup>2</sup>	Gem. prijs per m <sup>2</sup>
Antwerpen	-	-	-	-
Limburg	-	-	-	-
Oost-Vlaanderen	2	36	16 144	84,50
Vlaams-Brabant	-	-	-	-
West-Vlaanderen	4	50	23 225	69,50
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>6</b>	<b>86</b>	<b>39 369</b>	<b>75,65</b>

- Overdrachten naar het gemeentelijk openbaar domein

Provincie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Antwerpen	13 304
Limburg	29 016
Oost-Vlaanderen	85 695
Vlaams-Brabant	4 211
West-Vlaanderen	26 563
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>158 789</b>

*SHM De Mandel - Guido  
Gezellelaan in Ledegem,  
nieuwbouw van 11  
bejaardenwoningen*



## 2.3 Bouwactiviteiten

Samen met de 111 socialehuisvestingsmaatschappijen enerzijds, en de gemeentes, OCMW's, Intercommunales en het Vlaams Woningfonds anderzijds, staat de VMSW in Vlaanderen in voor de huisvesting van mensen met een lager inkomen. Met het oog hierop bouwen, verbouwen, verwerven of renoveren deze actoren sociale huur- of koopwoningen en realiseren zij ook sociale kavels. De VMSW verstrekt bijzondere sociale leningen aan particuliere gezinnen of alleenstaanden. In dit luik van het jaarverslag wordt u enkel geïnformeerd over de bouwactiviteiten. Over de infrastructuuractiviteiten, de sociale kavels en de bijzondere sociale leningen wordt elders gerapporteerd.

Het VMSW-investeringsprogramma en de SBR-projectenlijst werden in 2006, net zoals in de voorgaande jaren, in overleg met het kabinet van de Vlaamse minister van Wonen en het Departement RWO (Wonen) opgesteld. Dit overleg beoogt een optimale afstemming van beide financieringskanalen.

In 2006 gaf de VMSW een gunstig advies voor de aankoop, bouw of renovatie van 8 669 sociale woningen. Concreet betreft het de bouw of verwerving van 1 648 huurwoningen en de bouw van 516 koopwoningen. Er werden renovatiewerken gestart aan 6 505 huurwoningen.

Via het gezamenlijke programma werd in 2006 gunstig advies verleend voor de bouw of verwerving van 1 648 sociale huurwoningen. Hiervan werden 884 woningen gerealiseerd met de gewone investeringskredieten van de VMSW. Voor de bouw van 735 huurwoningen konden de SHM's een beroep doen op subsidies (SBR). De bouw van 11 woningen werd met eigen middelen van de SHM's gefinancierd. Ook werden 18 woningen aangekocht met de eigen middelen van de maatschappijen.

In 2006 werden renovatiewerken gestart aan 6 505 sociale huurwoningen. Daarvan werden er 3 995 gefinancierd via het gewone investeringsprogramma van de VMSW. Voor 368 woningen rekende men op subsidies van het Vlaamse Gewest. 2 104 woningen werden het voorbije jaar met de eigen middelen van de SHM's gerenoveerd. Ten slotte werd er een renteloze lening van de provincie Vlaams-Brabant aangeboden voor de renovatie van 38 woningen.

In de eigendomssector werd er in 2006 een gunstig advies gegeven voor de bouw van 516 koopwoningen. Hiervan werden er 430 woningen gefinancierd met het bouwprogramma van de eigendomssector. Aan de kopers van die woningen kan een hypothecair krediet van de VMSW worden verstrekt via een toekomstig investeringsprogramma.

In 2006 werd bovendien gestart met de bouw van een eerste reeks PPS-woningen. Dit wordt verder beschreven in punt 5.12 (zie p. 70).

Financieringsmechanisme en aard project	Aantal woningen
<b>HURSECTOR</b>	
Nieuwbouw investeringskredieten	351
Vervangingsbouw & renovatie aangekochte woningen investeringskredieten	420
Vervangingsbouw met eigen middelen SHM's	11
Aankoop goede woningen investeringskredieten	113 <sup>a</sup>
Aankoop goede woningen met eigen middelen SHM's	18 <sup>a</sup>
Subsidie bouw en renovatie nieuwbouw	326
Subsidie bouw en renovatie vervangingsbouw & renovatie privé-woningen	409
<b>Totaal bouw + verwerving</b>	<b>1 648</b>
Renovatie investeringskredieten	3 995
Renovatie SBR	368
Renovatie eigen middelen SHM's	2 104
Renovatie renteloze lening van de provincie Vlaams-Brabant	38
<b>Totaal renovatie</b>	<b>6 505</b>
<b>EIGENDOMSSECTOR</b>	
Nieuwbouw bouwprogramma	346
Vervangingsbouw bouwprogramma	84
Nieuwbouw buiten programma	52
Nieuwbouw OCMW	34
<b>Totaal eigendomssector</b>	<b>516</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL BOUWACTIVITEITEN</b>	<b>8 669</b>

<sup>a</sup> Inclusief 7 wederinkopen waarvan 5 met investeringskredieten en 2 met eigen middelen SHM's.

## 2.3.1 Huurwoningen

### 2.3.1.1 Activiteiten met investeringskredieten

In 2006 bedroeg het investeringsplafond in de huursector 234,1 miljoen euro. Ten opzichte van 2005 betekent dat een nominale stijging van 3,46 miljoen euro. Het voorbije jaar kon voor 185,5 miljoen euro aan projecten worden vastgelegd op het investeringsprogramma.

Wanneer men de activiteiten gaat uitsplitsen naar de aard, dan merkt men dat in 2006 de nieuwbouw werd goedgekeurd van 351 huurwoningen en de vervangingsbouw en renovatie van 420 aangekochte woningen. Daarnaast startte men met de renovatie van 3 995 bestaande sociale huurwoningen. De socialehuisvestingsmaatschappijen konden via het investeringsprogramma in 2006 hun sociaal huurpatrimonium uitbreiden met 113 aangekochte goede woningen.

#### BOUW HUURWONINGEN

Provincie	Nieuwbouw		Vervangingsbouw		Totaal	
	Aantal won.	Bedrag	Aantal won.	Bedrag	Aantal won.	Bedrag
Antwerpen	71	7 905 109,16	201	20 705 585,36	272	28 610 694,52
Limburg	145	18 433 407,81	40	4 372 066,35	185	22 805 474,16
Oost-Vlaanderen	92	8 837 023,89	56	6 496 767,45	148	15 333 791,34
Vlaams-Brabant	-	-	54	6 864 803,34	54	6 864 803,34
West-Vlaanderen	43	5 398 486,58	69	10 695 099,81	112	16 093 586,39
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>351</b>	<b>40 574 027,44</b>	<b>420</b>	<b>49 134 322,31</b>	<b>771</b>	<b>89 708 349,75</b>

#### RENOVATIE EIGEN PATRIMONIUM SHM'S

Provincie	Aantal woningen	Bedrag
Antwerpen	1 368	26 045 770,25
Limburg	610	3 622 330,60
Oost-Vlaanderen	1 269	19 093 780,64
Vlaams-Brabant	142	8 566 433,35
West-Vlaanderen	606	13 212 791,20
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>3 995</b>	<b>70 541 106,04</b>

#### AANKOOP GOEDE WONINGEN MET INVESTERINGSKREDIETEN

Provincie	Aantal woningen	Bedrag
Antwerpen	56	5 986 472,82
Limburg	1	108 200,00
Oost-Vlaanderen	48	3 852 738,50
Vlaams-Brabant	7	790 966,17
West-Vlaanderen	1	122 400,00
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>113</b>	<b>10 860 777,49</b>

*SHM Denderstreek - Zwaluwstraat in Lede, nieuwbouw van 12 appartementen + 6 garages*





### 2.3.1.2 Subsidie Bouw en Renovatie (SBR)

De Subsidie Bouw en Renovatie is opgestart in de loop van 1997. Ze beoogt de subsidiëring van de bouw van sociale huurwoningen en de sanering, verbetering of aanpassing van ongezonde of onaangepaste woningen. De Vlaamse minister van Wonen besliste in de loop van 2003 om met deze kredieten geen sociale woonprojecten meer goed te keuren die de renovatie van het bestaande patrimonium beogen.

In 2006 werden er aan 1 103 woningen werken gestart met SBR-middelen. Het betrof renovatiewerken aan 368 woningen (waarvan de erkenning nog dateert van vóór de bovenvermelde beslissing van de minister), de nieuwbouw van 326 woningen en de vervangingsbouw of renovatie van 409 aangekochte woningen. Het Vlaamse Gewest droeg daartoe 61,75 miljoen euro subsidies bij. De sociale-huisvestingsmaatschappijen namen de aanvullende financieringen voor hun rekening, nl. 19,3 miljoen euro via eigen middelen en de overige 36,9 miljoen euro werden met een VMSW-lening gefinancierd.

Provincie	Aantal woningen	Subsidies Vlaams Gewest	Eigen middelen SHM's	Lening VMSW
Antwerpen	179	10 570 133,50	371 523,25	10 916 377,61
Limburg	242	11 112 803,26	6 457 867,11	4 177 788,44
Oost-Vlaanderen	350	21 256 445,78	6 222 027,27	11 617 468,96
Vlaams-Brabant	137	6 707 178,16	49 695,80	5 008 197,87
West-Vlaanderen	195	12 107 053,67	6 208 370,92	5 144 550,87
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>1 103</b>	<b>61 753 614,37</b>	<b>19 309 484,35</b>	<b>36 864 383,78</b>

SBR-PROJECTEN VAN SHM'S

Provincie	Aantal woningen	Subsidies Vlaams Gewest
Antwerpen	19	1 180 153,29
Limburg	8	522 634,19
Oost-Vlaanderen	28	1 640 252,60
Vlaams-Brabant	33	2 028 483,60
West-Vlaanderen	79	6 050 574,71
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>167</b>	<b>11 422 098,39</b>

SBR-PROJECTEN VAN ANDERE INITIATIEFNEMERS

### 2.3.1.3 Activiteiten met de eigen middelen van de sector

Het voorbije jaar investeerden de maatschappijen 4,4 miljoen euro eigen middelen en 2,9 miljoen euro met een VMSW-lening voor de renovatie van 2 104 woningen. Tevens werden er 3 'goede woningen'

verworven met eigen middelen, voor een bedrag van 0,4 miljoen euro en 15 'goede woningen' werden gefinancierd met een lening van de VMSW voor een bedrag van 2,1 miljoen euro. Daarnaast werd nog een vervangingsbouwproject van 11 woningen voor een bedrag van 1,8 miljoen euro met eigen middelen van de maatschappij gefinancierd.

Provincie	Aantal woningen	Eigen middelen SHM's	Lening VHM
Antwerpen	503	2 877 098,51	478 815,38
Limburg	468	671 193,00	-
Oost-Vlaanderen	10	482 976,35	-
Vlaams-Brabant	50	111 671,12	198 130,19
West-Vlaanderen	1 102	290 387,11	2 264 838,70
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>2 133</b>	<b>4 433 326,09</b>	<b>2 941 784,27</b>

## 2.3.2 Koopwoningen

### 2.3.2.1 Bouwprogramma

Het investeringsprogramma in de koopsector is integraal gericht op het hypothecaire krediet, hetzij aan kopers van sociale koopwoningen die worden opgericht door de SHM's met de eigen middelen van de sector, hetzij aan particulieren voor nieuwbouw of saneringsverrichtingen.

De bouw van de nieuwbouw- of vervangingsbouwprojecten daarentegen wordt voorgefinancierd met de eigen middelen van de socialehuisvestingsmaatschappijen of met een lening van de VMSW via het bouwprogramma. De kopers van de woningen die via dat programma gerealiseerd worden, komen in aanmerking voor een hypothecair krediet voorzien op het voornoemde investeringsprogramma. In 2006 werd via het bouwprogramma de bouw van 430 eigendomswoningen goedgekeurd, waarvan 346 nieuwbouwwoningen en 84 vervangingsbouw-

woningen. Hiermee was een totaal bedrag van 45,1 miljoen euro gemoeid, waarvan 26,7 miljoen euro voorgefinancierd werd met de eigen middelen van de SHM's en 18,4 miljoen euro via een marktconforme lening op korte termijn van de VMSW. Het investeringsplafond van het bouwprogramma 2006 bedroeg 55,05 miljoen euro. Bijkomend zorgde het Vlaamse Gewest voor subsidies die in het totaal 3,7 miljoen euro bedroegen voor inbreidingsgerichte koopprojecten.

### 2.3.2.2 Bouwactiviteiten buiten het programma

In 2006 werden er 86 eigendomswohnungen buiten het bouwprogramma gebouwd, 40 woningen werden gefinancierd met de eigen middelen van de SHM's, 12 woningen werden gefinancierd met een marktconforme lening van de VMSW en er werden ten slotte 34 woningen gefinancierd met middelen van een OCMW. Aan de kopers van de woningen die buiten het programma werden opgericht, kan geen sociale lening van de VMSW worden toegekend.

## BOUWPROGRAMMA

Provincie	Nieuwbouw			Vervangingsbouw			Totaal		
	Aantal won.	Eigen middelen	Markt	Aantal won.	Eigen middelen	Markt	Aantal won.	Eigen middelen	Markt
Antwerpen	54	738 172,71	4 773 018,94	15	1 100 026,04	461 150,64	69	1 838 198,91	5 234 169,58
Limburg	96	6 655 026,23	3 805 472,71	14	901 370,04	432 172,68	110	7 556 396,27	4 237 645,39
Oost-Vlaanderen	81	7 493 265,52	1 549 608,58	26	2 820 452,91	-	107	10 313 710,81	1 549 608,58
Vlaams-Brabant	22	2 983 985,81	-	-	-	-	22	2 983 985,81	-
West-Vlaanderen	93	4 053 959,47	4 984 709,75	29	-	2 388 902,51	122	4 053 959,47	7 373 612,26
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>346</b>	<b>21 924 409,74</b>	<b>15 112 809,98</b>	<b>84</b>	<b>4 821 849,15</b>	<b>3 282 225,83</b>	<b>430</b>	<b>26 746 251,27</b>	<b>18 395 035,81</b>

## 2.4 Controle en begeleiding van aannemingsovereenkomsten van werken gesloten door de SHM's in 2006

### 2.4.1 Begeleide gunningen in het kader van het IP, EM, SBR, IKB, herwaarderingsgebied, Vlabinvest en leningen VMSW

De VMSW heeft 407 voorstellen tot gunning begeleid, voor een totaal bedrag van 296,3 miljoen euro. Hierbij dient aangestipt dat alle voorstellen tot gunning conform de wetgeving op overheidsopdrachten gebeuren. Meestal zijn zij het gevolg van een openbare aanbesteding. In mindere mate en altijd conform bovengenoemde wetgeving kunnen de gunningen het gevolg zijn van algemene offerteaanvragen

of onderhandelingsprocedures.

### 2.4.2 SBR-subsidiëring

In het kader van de SBR-subsidiëring werd voor 66 dossiers met een totaal gunningsbedrag van 100,3 miljoen euro de bijkomende financiering vastgelegd.

### 2.4.3 Autonome procedure

Ingevolge een beslissing van de raad van bestuur van 2 februari 1999 kunnen de SHM's gunnen zonder voorafgaandelijk overleg met de VMSW, uiteraard conform de wetgeving op overheidsopdrachten. Dat geldt enkel voor onderhouds- en renovatiewerken en/of leveringen waarvan de uitgave per gunning maximaal 67 000 euro bedraagt.

## BEGELEIDE GUNNINGEN

	Bouw	Renovatie	Onderhoud	Voltooiingswerk	Afbraak	Totaal
Aantal contracten	175	156	20	35	21	407
Totaal gunningsbedrag	189 694 528,64	100 443 771,31	3 412 003,62	2 071 158,42	719 017,34	296 340 479,33
<b>Huursector</b>						
Aantal contracten	115	155	19	18	18	325
Totaal gunningsbedrag	148 469 681,46	99 995 540,97	3 372 007,89	1 333 808,38	684 767,34	253 855 806,04
Aantal app.	909	3 222	655	36	-	4 822
Aantal duplexen	179	163	-	-	-	342
Aantal huizen	513	2 729	2 105	12	28	5 387
<b>Koopsector</b>						
Aantal contracten	60	1	1	17	3	82
Totaal gunningsbedrag	41 224 847,18	448 230,34	39 995,73	737 350,04	34 250,00	42 484 673,29
Aantal app.	122	4	-	2	-	128
Aantal duplexen	8	-	-	-	-	8
Aantal huizen	474	-	-	149	-	623



SHM Zonnige Kempen  
- Tessenderlosesteenweg in  
Veerle, nieuwbouw/renovatie  
van 8 woningen en 2 apparte-  
menten

#### SBR-SUBSIDIERING

	Bouw	Renovatie	Onderhoud	Voltooiing	Afbraak	Totaal
Aantal contracten	53	13	-	-	-	66
Totaal gunningsbedrag	74 184 748,03	26 101 457,67	-	-	-	100 286 205,70
Aantal app.	507	183	-	-	-	690
Aantal duplexen	99	132	-	-	-	231
Aantal huizen	188	112	-	-	-	300

In 35 dossiers voor een totaal bedrag van 1 194 556,27 euro pasten 9 SHM's deze autonome procedure toe.

#### 2.4.4 Begeleide eindafrekeningen bij voorlopige oplevering

Van 369 projecten werd in 2006 de eindafrekening begeleid. Op een totaal gunningsbedrag van 276 661 321,32 euro werden voor 7 828 156,12 euro verrekeningen van vermoedelijke hoeveelheden of contractwijzigingen vastgesteld. Dit is 2,83 % van de oorspronkelijke gunningsbedragen.

Verrekeningen van vermoedelijke hoeveelheden (0,15 %) zijn afrekeningen van uitgevoerde werken

die bij het sluiten van het contract niet exact vastgelegd konden worden, maar waarvan de uitvoering contractueel wel voorzien was.

Daarnaast kunnen zich contractwijzigingen (2,67 %) voordoen die voortspruiten uit wijzigingen die zich opdringen na het sluiten van het contract. Die zijn te wijten aan externe factoren die principieel niet kunnen worden voorzien.

#### 2.4.5 Bekrachtiging van verkoopprijzen van woningen

Voor 433 woningen, 66 appartementen, 9 duplexen en 4 afzonderlijke garages werden de verkoopprijzen bekrachtigd.

#### BEGELEIDE EINDAFREKENINGEN BIJ VOORLOPIGE OPLEVERING

	Huursector			Koopsector			Totaal
	Bouw	Renovatie & onderhoud	Voltooiing	Bouw	Renovatie & onderhoud	Voltooiing	
<b>Aantal opleveringen</b>							
- Aantal	126	152	21	54	-	16	369
<b>Aantal woningen</b>							
- Appartem.	903	5 030	18	63	-	20	6 034
- Bungalows	8	84	-	-	-	-	92
- Duplexen	100	421	-	18	-	-	539
- Huizen	720	4 413	66	517	-	40	5 756
<b>Oorspronkelijk gunningsbedrag</b>							
- Bedrag	135 843 498,64	110 763 649,64	1 102 807,11	28 401 666,85	0,00	549 699,15	276 661 321,39
<b>Verrekening vermoedelijke hoeveelheden</b>							
- Bedrag	516 713,34	-142 809,03	3 080,82	51 756,60	-	-280,87	428 460,86
- Percentage	0,31	-0,18	0,09	0,12	0,00	-0,03	0,15
<b>Toegestane contractwijzigingen</b>							
- Bedrag	1 739 159,91	5 655 462,05	39 674,96	-54 504,01	0	19 902,35	7 399 695,26
- Percentage	1,06	7,00	1,10	-0,13	0,00	1,87	2,67

## WOONINFRASTRUCTUUR

Sinds 1 juli 2006 heeft de VMSW de opdracht om de openbare wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten aan te leggen, overgenomen van het vroegere Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, dat deze infrastructuur wel rechtstreeks blijft financieren vanuit zijn begroting. De kredieten worden vastgelegd op de begroting van het Ministerie en de subsidies worden uitbetaald door personeelsleden van de VMSW, die daartoe deeltijds gedetacheerd zijn naar het Departement RWO.

De VMSW sluit conform de wetgeving op de overheidsopdrachten voor rekening van het Vlaamse Gewest contracten af met ontwerpers, veiligheidscoördinatoren, bodemsaneringsdeskundigen, laboratoria en aannemers van werken die de noodzakelijke wegen-, riolerings- en omgevingswerken ontwerpen, leiden en uitvoeren. De VMSW stuurt die dienstverleners en aannemers aan in overleg met de initiatiefnemer, de gemeente en het Agentschap RO-Vlaanderen, met het oog op een aangename woonomgeving voor een betaalbare prijs. De VMSW coördineert ook de infrastructuur aanleg met de woningbouw.

Voor de openbare verlichting en waterleidingen, en meestal ook voor het bouwrijp maken van gronden en voor de gemeenschapsvoorzieningen, zijn de initiatiefnemers zelf opdrachtgever en verlenen de gedetacheerde personeelsleden van de VMSW namens het Departement RWO de belofte van subsidie van het Vlaamse Gewest.

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.

De VMSW kan het contract met de ontwerper pas sluiten na de erkenning door de Vlaamse minister van Wonen van het sociaal woonproject als vatbaar voor programmatie. 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.

Meestal besteedt de VMSW de infrastructuurwerken zelf aan en treedt zij hiervoor op als bouwheer. Als dit nodig is voor een optimale coördinatie met de woningbouw, treedt de initiatiefnemer op als bouwheer van (een deel van) de infrastructuurwerken.

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.

## 2.5 Infrastructuuractiviteiten

De VMSW treedt voor rekening van het Vlaamse Gewest meestal op als bouwheer en aanbestedende overheid voor de aanleg van de publieke ruimte van sociale woonprojecten (wegen-, riolerings- en omgevingswerken).

Bovendien staat ze, eveneens voor rekening van het Vlaamse Gewest, in voor de subsidiëring van openbare drinkwaterleidingen en openbare verlichting en, in voorkomend geval, voor de subsidiëring van de sloop van gebouwen en het bouwrijp maken van terreinen.

Het doel hiervan is de externe klant uit de huisvestingssector te steunen en te ondersteunen, zowel op conceptueel als op technisch vlak (met bijdragen van de VMSW voor de ontwikkeling van het Standaardbestek 250, versie 2.1<sup>4</sup>), alsook bij de concrete

<sup>4</sup> Het standaardbestek 250 is het referentiewerk dat de aannemers van infrastructuurwerken moeten respecteren om in aanmerking te komen voor het uitvoeren van een opdracht van de Vlaamse overheid. Dus ook de aannemers die infrastructuurwerken uitvoeren voor de VMSW moeten aan deze voorschriften beantwoorden.

Dit standaardbestek wordt op geregelde tijdstippen geactualiseerd. De meest recente versie is de versie 2.1 die dateert van april 2006.

uitvoering. De klanten van de VMSW zijn de SHM's, de gemeentebesturen, de OCMW's, de Intercommunales en het Vlaams Woningfonds. De aanleg van het openbaar domein is voor deze klanten geen kerntaak. De VMSW ontlast de klant hiervan en stelt de gesubsidieerde infrastructuur aan hen ter beschikking met het oog op de opname ervan in het gemeentelijk openbaar domein.

Het investeringsprogramma voor de aanleg van infrastructuur houdt, in functie van de beschikbare middelen, zoveel mogelijk rekening met de bestaande behoeftes.

Zo werd in 2006 33 miljoen euro uitgetrokken voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken.

De VMSW streeft naar uniformiteit, kwaliteit, de ontwikkeling van algemene modellen en naar eenzelfde service in alle infrastructuurdossiers, ongeacht wie de initiatiefnemer is.

De infrastructuurwerken worden uitgevoerd volgens het Standaardbestek 250, versie 2.1. Aan de samenstelling van dat standaardbestek werkt de VMSW zelf actief mee doordat ze deelneemt aan meerdere werkgroepen en vertegenwoordigd is in de stuurgroep.



*SHM Mijn Huis - Steenstraat in Harelbeke, vervangingsbouw van 8 huurappartementen*

Hieronder vindt u een tabel waarin de aangelegde infrastructuur en omgevingswerken in 2006 verder worden gedetailleerd.

Provincie	Soort opdracht								
	WI <sup>a</sup>			WO <sup>b</sup>			WS <sup>c</sup>		
	Bedrag aanbesteding	Bedrag subsidie	Aantal won.	Bedrag aanbesteding	Bedrag subsidie	Aantal won.	Bedrag aanbesteding	Bedrag subsidie	Aantal won.
Antwerpen	4 716 205,52	3 541 235,82	278	895 137,82	802 754,82	169	-	-	-
Limburg	1 527 238,09	1 295 020,75	146	320 285,27	296 096,34	80	602 916,98	502 828,60	48
Oost-Vl.	5 070 743,99	3 874 046,32	295	1 235 536,38	820 225,50	216	832 015,56	688 855,50	8
Vl.-Brabant	1 295 534,82	1 037 382,18	75	1 467 513,19	1 170 219,70	162	381 379,05	295 096,56	26
West-Vl.	3 742 981,84	3 229 680,38	271	3 261 486,36	2 997 011,08	312	4 937 114,76	3 858 810,24	168
<b>Totaal</b>	<b>16 352 704,26</b>	<b>12 977 365,45</b>	<b>1 065</b>	<b>7 179 959,02</b>	<b>6 086 307,44</b>	<b>939</b>	<b>6 753 426,35</b>	<b>5 345 590,90</b>	<b>250</b>

<sup>a</sup> WI = aanleg van wegen, riolen en omgevingswerken

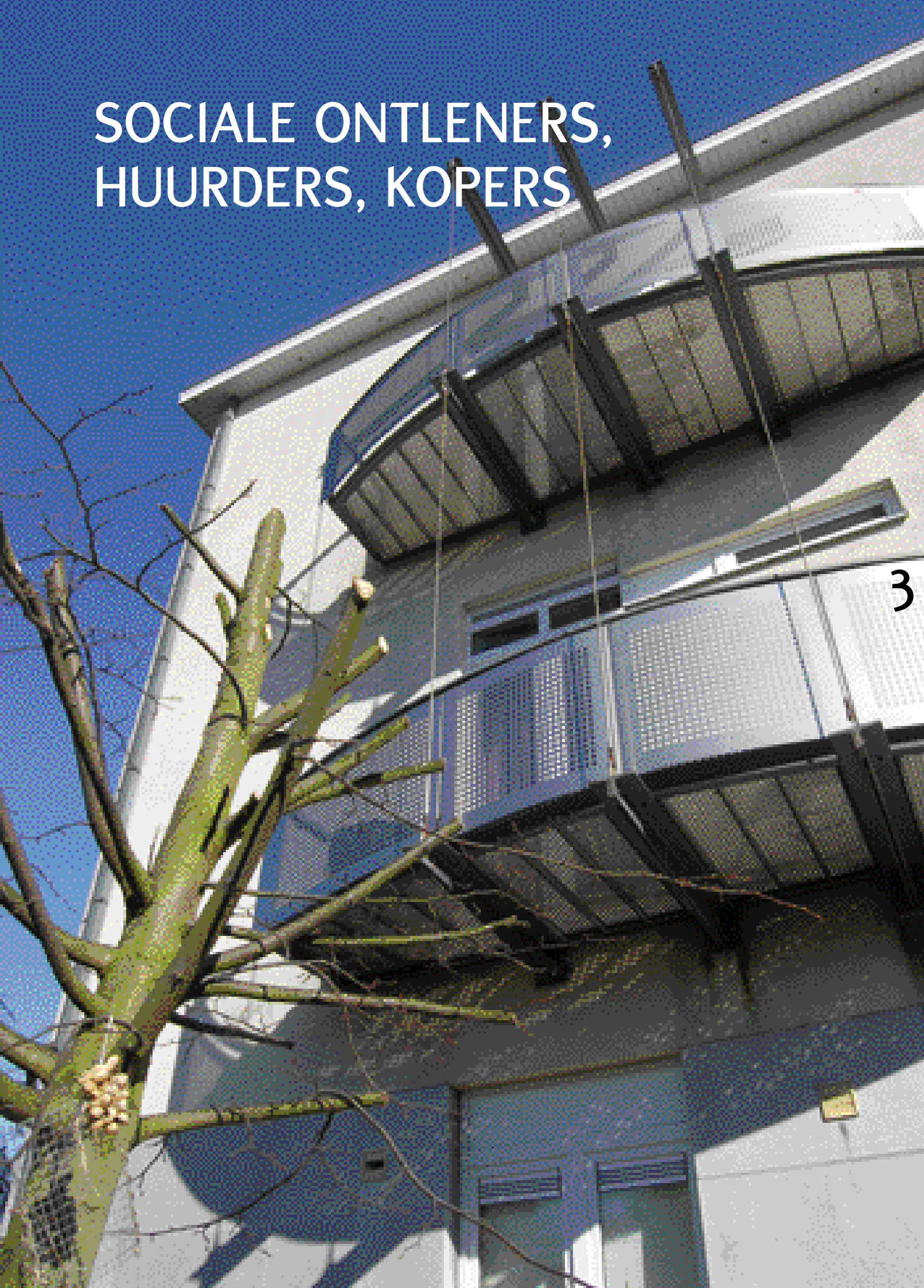
<sup>b</sup> WO = aanleg van voetpaden, laanbeplanting en groene zones

<sup>c</sup> WS = aanleg van wegen en riolen

In het kader van de begrotingscontrole 2004 heeft het Vlaams Parlement binnen het Financieringsfonds voor Schuldafbouw en Eenmalige Investeringsuitgaven (FFEU) een bedrag toegewezen aan uitgaven in een domein dat valt onder de bevoegdheid van de Vlaamse minister van Wonen. 7 135 961,95 euro werd aldus voorzien voor de aanleg van het publieke domein. Gelet op de voorgenomen voor-

zichtige uitgavenpolitiek dienden de middelen te worden gespreid over meerdere begrotingsjaren. In 2006 werden betalingen uitgevoerd voor projecten in Blankenberge (West-Vlaamse Intercommunale - project 'De Craene'), Gent (Volkshaard cvba en Stad Gent - 'Sas- & Bassinwijk'), Hasselt (Hasseltse Huisvestingsmaatschappij cvba - 'De Hoving') en Leuven (Dijledal cvba - 'Sint-Maartensdal').

# SOCIALE ONTLEENERS, HUURDERS, KOPERS



### 3.1 Bijzondere sociale leningen

#### 3.1.1 Het verstrekken van bijzondere sociale leningen

##### 3.1.1.1 Reglementering

De VMSW kan onder bepaalde voorwaarden bijzondere sociale (hypothecaire) leningen toestaan aan de gewone burger. Die leningen worden gesubsidieerd door de Vlaamse overheid en zijn gerelateerd aan het inkomen. Hierna vindt u de reglementering zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden voor het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, het zogenaamde Leningenbesluit.

#### Waarvoor kan men lenen?

Bij de VMSW kan men een lening aangaan voor:

- de aankoop van een sociale koopwoning (inclusief grond) die gebouwd of gerenoveerd is door een socialehuisvestingsmaatschappij.
- de aankoop en renovatie van een woning.  
In geval van aankoop van een woning op de private markt moet de woning minstens 30 jaar oud zijn en moeten er noodzakelijke renovatiewerken worden uitgevoerd. De kostprijs van de werken moet minstens 25 000 euro bedragen voor een huis, 15 000 euro voor een appartement. Voor de aankoop van een woning op de private markt zonder renovatiewerken kan men niet bij de VMSW terecht.
- de renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning.  
Als de lening bestemd is voor de renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning dan mag het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het huis niet hoger zijn dan 1 487,36 euro. De kostprijs van de werken moet minimum 13 000 euro bedragen.
- de bouw van een eigen woning, als bouwheer op de eigen niet-gehypothekeerde grond.

Soms wordt een bijkomend krediet toegestaan wanneer de VMSW reeds een eerste krediet toekende, bijvoorbeeld omdat een renovatie ingrijpender moet zijn dan gepland.

#### Kandidaat-ontlener

Een kandidaat-ontlener moest zich tot voor kort laten inschrijven in het leningenregister van de socialehuisvestingsmaatschappij die actief is in de regio waar de woning gelegen is. Door een beslissing van de raad van bestuur van 12 december 2006 kan een kandidaat-ontlener zich voortaan laten inschrijven in het leningenregister van een kredietverstrekende socialehuisvestingsmaatschappij naar keuze, behalve m.b.t. de aankoop van een sociale koopwoning.

Hij moet aan de volgende voorwaarden voldoen :

Het inkomen van de ontlener moet binnen bepaalde grenzen liggen. Het wordt vastgesteld aan de hand van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting. De vaststelling van het inkomen gebeurt op het ogenblik waarop de VMSW een schriftelijk voorstel doet voor een lening.

Een ontlener mag geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op het ogenblik van het schriftelijke leningsaanbod van de VMSW.

Die voorwaarde is niet van toepassing:

- als die andere woning onteigend wordt (de opbrengst wordt wel omgezet in een fictieve rente en meegerekend bij het inkomen);
- als uit een onderzoek van de VMSW blijkt dat die andere woning onaangepast is;
- als uit een onderzoek van de VMSW blijkt dat die andere woning onbewoonbaar is en niet in aanmerking komt voor renovatie, verbetering of aanpassing;
- als de ontlener op het ogenblik van het schriftelijke leningsaanbod minstens 55 jaar oud is;
- als de ontlener een verrichting aangaat in één van de kernsteden (d.w.z. Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst of Sint-Niklaas).

De ontlener moet over voldoende maandelijke inkomsten beschikken om de lening te kunnen afbetalen en in zijn gewone levensonderhoud te kunnen voorzien. Die solvabiliteit wordt door de VMSW bepaald op basis van attesten.

	Minimum	Maximum	Maximum te verhogen
Alleenstaande	7 270 (in 2006: 7 160)	29 100 (in 2006: 28 630)	
Gezin	7 270 (in 2006: 7 160)	43 650 (in 2006: 42 940)	
Bijkomend per persoon ten laste			2 910 (in 2006: 2 860)



## Bedrag lening

Voor de aankoop van een sociale koopwoning kan 100 % van de verkoopprijs van de woning (incl. btw) en de grond (excl. registratierechten) worden geleend.

Voor de aankoop van een woning met de bedoeling die te renoveren kon tot 27 juni 2006 maximaal 150 000 euro worden geleend. Hierbij moest de kostprijs van de werken wel minstens 20 % van de aankoopprijs bedragen, met een absoluut minimum van 13 000 euro. De aankoopprijs van de woning mocht niet meer dan 130 000 euro bedragen.

Vanaf 28 juni 2006 is het ontleenbare bedrag afhankelijk van de gezinssamenstelling. Het deel van de lening dat bestemd is voor de aankoop, is standaard beperkt tot 130 000 euro, maar wordt verhoogd met 6 500 euro per persoon ten laste, met 6 500 euro per ascendent die reeds langer dan 6 maanden inwoont en éénmalig met 6 500 euro indien er minstens 1 kind jonger dan 6 jaar bij het gezin inwoont. Wie na deze optelsom geen 140 000 euro bereikt, kan een lening bekomen tot maximaal 140 000 euro voor de aankoop. Woningen waarvan de aankoopprijs hoger ligt dan bovenstaande berekening voor de lening komen niet voor belening in aanmerking.

Het deel van de lening dat bestemd is voor de renovatiewerken is beperkt tot de kostprijs van die werken, zoals door de VMSW aanvaard, en bedraagt minimaal 25 000 euro voor huizen en 15 000 euro voor appartementen. Deze minima moeten worden bijgeleend. Woningen waarvoor de renovatiewerken deze minima niet bereiken, komen niet voor belening in aanmerking.

Het maximale leningsbedrag voor de aankoop, verhoogd met het minimale leningsbedrag voor de werken, vormt het totaal ontleenbare bedrag.

Voor de renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning kan maximaal 75 000 euro worden geleend en dient men minimaal voor 13 000 euro noodzakelijke renovatiewerken uit te voeren.

Het totale leningsbedrag kan nooit meer bedragen dan 100 % van de door de VMSW geraamde verkoopwaarde van het goed.

Voor het bouwen van een nieuwe woning kon men tot 100 % van de kostprijs van de woning lenen, met een maximum van 125 000 euro en zonder de verkoopwaarde van de woning te overschrijden.

## De rentevoet

De rentevoet van een lening bij de VMSW is naast de marktrente in belangrijke mate afhankelijk van het belastbaar inkomen, de gezinssamenstelling, de aard van de verrichting en de ligging van de woning. De rentevoet wordt om de vijf jaar herzien, maar kan nooit stijgen boven de referentierentevoet bij de ondertekening van het leningscontract. Bij deze



herziening wordt rekening gehouden met de evolutie van de marktrente, maar enkel in neerwaartse zin, met het gemiddelde belastbaar inkomen en met een eventuele stijging van het aantal personen ten laste. Een stijging van de rentevoet is dus alleen afhankelijk van het inkomen.

## Andere kenmerken van de lening

De normale duurtijd van een lening (onder de vorm van een kredietopening) bij de VMSW is maximaal 20 jaar. Indien de ontlener op een duurtijd van 20 jaar niet kredietwaardig is, dan wordt de leningsduur verlengd tot een termijn waarop de ontlener solvabel is en dat maximaal tot 30 jaar. De ontlener kan ook vrijwillig kiezen voor een verlenging van de leningsduur tot maximaal 30 jaar, indien de maandelijkse afbetaling meer bedraagt dan eenderde van zijn netto maandinkomen verminderd met 150 euro<sup>5</sup>. Die laatste maatregel, genomen in overleg met het kabinet Wonen, laat toe om met een gelimiteerde flexibiliteit toch gecontroleerde termijnverlengingen toe te staan.

Een lening dient volledig terugbetaald te zijn vooraleer de jongste ontlener 75 jaar oud wordt.

Een lening wordt terugbetaald door middel van constante mensualiteiten.

De aflossing van de lening moet gewaarborgd zijn door een hypotheek voor alle sommen op de woning waarop de lening betrekking heeft. Die hypotheek moet in eerste rang zijn in geval van aankoop of nieuwbouw.

Een schuldsaldoverzekering is - behoudens uitzondering - wettelijk verplicht en moet in relatie staan tot de inkomensverdeling van de ontleners.

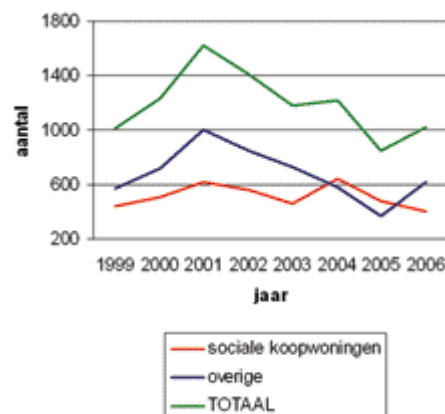
<sup>5</sup> Mensualiteit  $\geq$  (netto maandinkomen - 150 euro) / 3

*SHM Kempisch Tehuis -  
Vogelkersstraat in  
Houthalen-Helchteren,  
32 huurappartementen*

EVOLUTIE VAN HET  
AANTAL VERLEDEN  
AKTEN

3.1.1.2 Verrichtingen in 2006

Jaar	Sociale koopwon.	Overige	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	404	618	1 022



AANTAL AKTEN NAAR  
AARD VERRICHTING  
MET LEENVOLUME

Aard verrichting	Aantal akten	Bedrag akten	Gemiddelde 2006	Gemiddelde 2005
Aankoop met renovatie	501	58 911 228	117 587	86 845
Aankoop sociale koopwoning	404	52 052 452	128 843	119 370
Nieuwbouw	24	2 321 800	96 742	97 605
Overname onverdeeld deel	33	1 173 990	35 575	31 234
Renovatie eigen woning	60	2 358 828	39 314	33 445
<b>Totaal</b>	<b>1 022</b>	<b>116 818 298</b>	<b>114 304</b>	<b>101 694</b>

Wie de cijfers van de sociale woonkredieten wenst te interpreteren, moet steeds rekening houden met het reglementaire kader (geschetst in punt 3.1.1.1, zie p. 32) en de budgettaire subsidiegrenzen. In 2004 werd het totale leenprogramma éénmalig substantieel verhoogd. Sindsdien verhoogt het budget jaarlijks met een indexaanpassing van rond de 2 %. Vermits de prijzen sterker gestegen zijn op de vastgoedmarkt, zowel wat kopen, bouwen of renoveren betreft, zal het aantal akten vermoedelijk dalen.

Globaal nemen de renovatiekredieten zowat 55 % in van het totaal aantal verstrekte kredieten. De beleving van koopwoningen daalde. Hiervoor kunnen twee redenen aangehaald worden: slechts 84 %<sup>6</sup> van de verkochte sociale koopwoningen worden beleend via de VMSW; daarnaast vertoonde de geplande oplevering voor 2006 een gevoelige vertraging. De particuliere nieuwbouw is verwaarloosbaar en gebruikt nog niet de helft van het voorziene budget - dat dan wordt toegewezen aan een andere verrichting. Ook hier vermoedelijk twee redenen: enerzijds is de grondaankoop niet beleenbaar en anderzijds wordt 125 000 euro voor het bouwen als onvoldoende ingeschat door de bouwers.

*SHM Ninove-Welzijn - Esdoornstraat-Acaciastraat in Ninove, nieuwbouw van 8 huurwoningen, pilootproject levenslang wonen*



Het gemiddeld toegestane leningsbedrag van alle nieuwe leningen bedroeg in 2006 iets meer dan 114 000 euro, wat meer is dan enkele jaren geleden. Het is ook meer dan het gemiddelde van alle in 2006 toegestane hypothecaire kredieten in België. Dat schommelde rond de 100 000 euro. Hier hoort wel volgende nuance bij: de VMSW doet geen herfinancieringen, wat een 'gemiddeld' bedrag zou laten dalen. Wel is er de mogelijkheid bijkomende leningen af te sluiten, wat het 'gemiddelde' bedrag ook laat dalen. Maar het gaat slechts om een beperkt aantal akten, nl. 92 vorig jaar. Het gemiddelde bedrag van een bijkomende lening bedroeg in 2006 ongeveer 23 500 euro. Zonder rekening te houden met deze bijkomende leningen lag het gemiddelde leningsbedrag in 2006 op iets meer dan 123 000 euro. Het hoogst toegestane leningsbedrag in 2006 bedroeg 213 053 euro voor de aankoop van een koopwoning en het laagste bedrag was 2 500 euro voor een bijkomende lening.

<sup>6</sup> 481 woningen verkocht, 404 ervan beleend via de VMSW.

## Territoriale spreiding

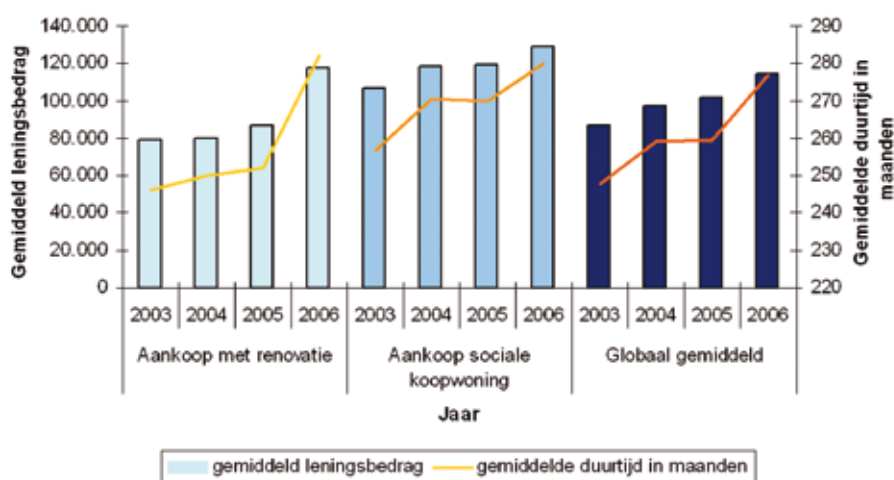
Akten per provincie	Aankoop met renovatie	Aankoop sociale koopwoning	Nieuwbouw	Overname onverdeeld deel	Renovatie eigen woning	Totaal
Antwerpen	143	83	5	6	16	253
Limburg	60	170	2	8	7	247
Oost-Vlaanderen	160	58	7	6	11	242
Vlaams-Brabant	42	28	8	3	7	88
West-Vlaanderen	96	65	2	10	19	192
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>501</b>	<b>404</b>	<b>24</b>	<b>33</b>	<b>60</b>	<b>1 022</b>

Er is een verdeelsleutel van de budgetten over de verschillende provincies. Die hebben vooral een impact op de activiteiten in een provincie. Toch zijn er ook andere elementen die maken dat een provin-

cie uiteindelijk een groter of kleiner deel van het globale budget krijgt. Immers, indien een bepaalde regio haar budget niet opgebruikt, wordt het vrijgegeven voor andere regio's.

## Duurtijd en rentevoet

Aard verrichting	Gemiddelde duurtijd in maanden				Gemiddelde intrestvoet			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
Aankoop met renovatie	246	250	252	282	2,27 %	2,27 %	1,86 %	1,97 %
Aankoop sociale koopwoning	257	271	270	280	3,26 %	3,32 %	2,67 %	2,64 %
Nieuwbouw	249	240	247	272	3,06 %	2,98 %	2,53 %	2,60 %
Overname deel	195	224	230	252	2,94 %	2,72 %	2,13 %	2,18 %
Renovatie eigen woning	209	221	214	232	2,40 %	2,40 %	1,99 %	2,19 %
<b>Totaal gemiddelde alle akten</b>	<b>248</b>	<b>259</b>	<b>260</b>	<b>277</b>	<b>2,70 %</b>	<b>2,85 %</b>	<b>2,34 %</b>	<b>2,32 %</b>



DUURTIJD EN  
LENINGSBEDRAG

Twee opmerkelijke gegevens: de verdere, substantiële stijging van de duurtijd en de enorme stijging van het leningsbedrag voor 'aankoop met renovatie'.

Dat het gemiddelde leningsbedrag stijgt, is vooral te verklaren door de marktevolutie van de woningprijzen. Dat het voor de verrichting 'aankoop met renovatie' zo sterk is gestegen, werd mogelijk gemaakt door de aanpassing van het betrokken leningsmaximum. Die aanpassing zorgde er alleen maar voor dat op een doordachte wijze de sociale woonkredieten de markttrend volgden.

Sociale koopwoningen worden stelselmatig duurder en bereiken soms prijzen die vragen oproepen (uitzonderlijk meer dan 200 000 euro). Wie de vast-

goedmarkt op de voet volgt, moet echter vaststellen dat - per regio bekeken - de sociale koopwoning vaak gunstig in prijs en kwaliteit afsteekt tegenover een nieuwgebouwde gelijkaardige woning op de private markt.

Dat alles heeft natuurlijk ook zijn weerslag op de duurtijd. Hoge prijzen, zelfs bij lage rentevoeten, leiden hoe dan ook tot langere duurtijden, zelfs bij een procedurele benadering van die termijnen. Immers, ontleners van de VMSW hebben weinig mogelijkheden om de duurtijd van hun lening vrij te verlengen - de duurtijd is voornamelijk gelinkt aan de solvabiliteit. Wat trouwens die lage rentevoeten betreft, is de trend ondertussen duidelijk opwaarts, zonder echter reeds betekenisvol te zijn.

## Sociodemografische indicatoren

### Demografie

Kredieten worden zowel aan gezinnen als aan alleenstaanden gegeven, waarbij een alleenstaande (in het kader van het Leningenbesluit) iemand is zonder partner of kinderen. Voor 2006 werden 443 kredieten verstrekt aan alleenstaanden of 43 % van het totaal. Van de 579 gezinnen waren er 242 kinderloos. Dat betekent dat 685 leningen toegekend werden aan ontleners zonder kinderen, 67 % van het totaal.

De gezinnen namen dan weer 64 % van de kredieten (of 260 leningen) voor sociale koopwoningen voor hun rekening. Alleenstaanden waren goed voor 273 leningen voor 'renovatie met aankoop' of 54 % van het totaal voor die activiteit.

### Inkomen

Het betreft hier het laatst gekende netto belastbaar inkomen, waarop de eerste rentevoet van de lening berekend wordt.

## INKOMEN ONTLENERS

Inkomen	Alleenstaande	Gezin	Totaal
Algemeen gemiddelde	17 410	23 789	20 703
Ontlenerskwartiel 1	13 641	16 130	14 563
Mediaan	18 216	22 855	19 819
Ontlenerskwartiel 3	21 029	30 767	25 253

Het gemiddelde netto belastbaar inkomen voor 2006 bedroeg 20 703 euro, de mediaan lag op 19 819 euro. Dit zijn slechts zeer globale gegevens, vooral omdat de inkomensgrens voor alleenstaanden lager ligt dan voor gezinnen.

Ten slotte willen we de inkomens van de ontleners nog even plaatsen tegenover de gewone (niet de verhoogde) bovengrens voor het huren van een sociale huurwoning. Dan merken we dat 38 % van de alleenstaande ontleners ook in aanmerking kwam voor een huurwoning. Voor de categorie gezin komen de definities tussen de sector van het huren en lenen niet echt overeen en is het cijfer dus minder relevant<sup>7</sup>.

Wat niet in de tabel te zien is: 16,5 % van de ontlenende gezinnen had een inkomen kleiner of gelijk aan dat van het eerste kwartiel voor alleenstaanden.

	Alleenstaande (niet gehandicapt)	Gezin zonder kinderen en/of handicap
Huurgrens 2006	16 175	25 073
Percentage inkomens ontleners ≤ huurgrens	38 %	58 %

*SHM Providentia -  
Hooiveld in Londerzeel,  
nieuwbouw van  
14 huurappartementen*



### 3.1.2 Kredietopvolging bijzondere sociale leningen

Aan het beheer van deze hypothecaire vorderingen zijn tal van aspecten verbonden. Op de volgende pagina's vindt u per aspect een tabel met een overzicht van allerlei kengetallen en/of activiteiten verbonden aan het beheer van de hypothecaire vorderingen. Daarna worden telkens deze cijfers en activiteiten nader toegelicht.

#### *Evolutie van de portefeuille hypothecaire leningen*

De evolutie van het uitstaande kapitaal en van het aantal leningen in omloop bij de VMSW geeft een omgekeerde trend tegenover de evolutie bij de andere kredietinstellingen van België. Toch valt er in 2006 terug een stijging op te tekenen van het aantal nieuwe leningen en een daling van het aantal leningen die volledig vervroegd terugbetaald werden. Maar dat is nog steeds ruim onvoldoende om de

<sup>7</sup> In het Leningenbesluit is een alleenstaande met minstens één kind reeds een gezin, voor de huurwetgeving spreekt men pas van een gezin als er minstens twee volwassenen samenwonen.

	2004	2005	2006
Uitstaand kapitaal theoretisch (in mio euro)	1 001,1	960	959,7
Uitstaand kapitaal in omloop (in mio euro)	986,9	948,6	942,9
Leningen in omloop	28 663	27 087	25 239
Gemiddeld uitstaand theor. kapitaal leningen in omloop	34 927	35 441	38 028
Intrestopbrengsten van de portefeuille (in mio euro)	40,5	37,3	34,3
Gemiddelde opbrengst van de portefeuille	4,10%	3,93%	3,64%
Nieuwe leningen	1 225	846	1 022
Leningen op einde duurtijd	2 204	1 560	1 590
Leningen volledig vervroegd terugbetaald	1 000	1 479	1 308
Aangroei(+) / Afbouw(-) portefeuille	-1.983	-2.193	-1.848

afbouw van deze kredietportefeuille tegen te houden. Voor elke nieuwe lening die er in 2006 is bijgekomen, zijn er immers bijna drie bestaande leningen verdwenen, ofwel via een vervroegde terugbetaling, maar vooral door het op einde duurtijd komen van een lening.

Doordat de vervroegde terugbetalingen zich ook voor een belangrijk deel situeren bij de leningen met gemiddelde opbrengsten van nog rond de 6 %, aangevuld met de natuurlijke afvloeien van deze oude kredieten, tendeert de algemene opbrengst van de totale portefeuille meer en meer naar de gemiddelde opbrengst van de leningen met een herzienbare rentevoet, namelijk iets onder de 4 %.

Het uitstaande kapitaal theoretisch is het bedrag dat in omloop is plus het bedrag dat ontleneren nog mogen opnemen, bijvoorbeeld bij renovatiewerken. Het gemiddeld (theoretisch) uitstaande kapitaal van de leningen die nog in omloop zijn (dus het uitstaande kapitaal theoretisch gedeeld door het aantal leningen), blijft verder stijgen, naar iets meer dan 38 000 euro. Dat is niet zo abnormaal als men weet dat men 20 à 30 jaar geleden nog sprak van leningsbedragen van amper 10 000 tot 35 000 euro en 5 à 10 jaar geleden van leningsbedragen van gemiddeld 60 000 tot 80 000 euro. Het huidige gemiddeld toegestane leningsbedrag is wel sterk gestegen (zie punt 3.1.1.2, p. 34).



*SHM PeriSfeer - Parijslaan  
in Hoboken, nieuwbouw  
van 24 woningen*

### *Vervroegde terugbetalingen en informatieve afrekeningen*

	2004	2005	2006
Leningen volledig vervroegd terugbetaald	1 000	1 479	1 308
Informatieve afrekeningen vervroegde terugbetaling	2 087	3 229	2 521
Gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen	945	772	845
Aantal overleden ontleneren	66	59	43

Het aantal vragen om informatieve afrekeningen, berekeningen die aangeven wat een ontleners moet betalen om zijn lening vervroegd af te lossen, ligt steeds beduidend hoger dan het werkelijk aantal vervroegde terugbetalingen. Dat vindt niet alleen een verklaring in het feit dat veelal voor dezelfde lening een geactualiseerde afrekening wordt gevraagd. In veel gevallen leidt het verstrekken van deze informatie ook tot een status-quo, namelijk indien de ontleners vaststelt dat een herfinanciering minder rendabel is dan verwacht. Ook wordt in veel gevallen die afrekening echt gevraagd ter informatie, bijv. in het kader van een vereffening/verdeling bij de echtscheiding van ontleners.

Voor de ontleners is het bij oude leningen, met een rentevoet van 6 % of meer, niet altijd rendabel om te herfinancieren bij een andere kredietinstelling, gezien het lage te herfinancieren kapitaal. Maar

de huidige lage marktrente kan de ontleners die beschikken over spaargeld, dat momenteel duidelijk minder opbrengt, toch aanzetten tot een volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling, met het verschil aan rentevoet als bijna onmiddellijk rendement (het fiscale verlies even buiten beschouwing gelaten).

Een klein, maar vrij constant, aantal effectief (gedeeltelijk of volledig) vervroegde terugbetalingen vindt zijn oorsprong in de terugbetaling van de lening door middel van een schuldsaldoverzekering ingevolge het overlijden van de ontleners. Het aantal ontleners dat overlijdt, vertoont de laatste jaren een dalende trend, waarschijnlijk omdat ook het aantal ontleners daalt. De jongste overleden ontleners was 30 jaar en de oudste overleden ontleners was 55 jaar. De gemiddelde leeftijd waarop een ontleners vorig jaar is overleden was 48 jaar.

*SHM De Nieuwe Haard - Kersenstraat in Ronse, nieuwbouw van 7 koopwoningen*



### *Betalingsuitstel tijdens opnamefase krediet*

	2004	2005	2006
Betalingsuitstel (tijdens opname, in authentieke akte)	0	42	30
Betalingsuitstel (tijdens opname, bij opvolging)	4	3	11

Sinds 2005 kan de ontleners er bij de VMSW voor kiezen om, ofwel zoals vroeger onmiddellijk na het verlijden van de leningsakte te beginnen met de kapitaalsaflossingen én de intrestbetaling, ofwel te opteren voor een uitstel van de kapitaalsaflossingen gedurende maximaal één jaar na het verlijden van de leningsakte. In dat laatste geval dienen dus tijdelijk enkel de intresten te worden betaald.

Hoewel het geleende kapitaal bij de VMSW dan moet worden terugbetaald gedurende de oorspronkelijke duurtijd verminderd met de periode van betalingsuitstel, levert dit tijdens de periode van het beta-

lingsuitstel toch een fikse besparing op van liquiditeiten voor de betrokken ontleners, die deze veelal heel goed kan gebruiken tijdens de renovatie of het bewoonbaar maken van zijn nieuwe woning. Ook zorgt dit er onrechtstreeks voor dat minder ontleners met weinig spaargeld te kampen krijgen met betalingsachterstallen. Nochtans kan dit systeem nog geen succes worden genoemd, vermits er in 2006 nog minder ontleners gebruik van maakten dan in 2005, nl. slechts bij ongeveer 1 op 25 leningen, en voor een belangrijk deel dan nog als wijziging van de juist verleden leningsakte.

## Wijzigingen van de leningsmodaliteiten of subkredieten

	2004	2005	2006
Gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen	945	772	845
Betalingsuitstel (tijdens opname, bij opvolging)	4	3	11
Verzakingen beschikbaar opnamebedrag	50	42	28
Schuldverschikkingen achterstand	12	22	17
Duurtijdverlengingen	17	41	31
Duurtijdinkortingen	8	13	11
Verhoging rentevoet wegens niet persoonlijke bewoning	14	11	10
Vijfjaarlijkse herzieningen van de rentevoet	1 248	1 829	2 108
Overige wijzigingen leningsmodaliteiten	5 460	4 499	1 449

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 vorig jaar met bijna 3 000 eenheden afgenomen. Dat is 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.

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 vorig jaar 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.

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

Duurtijdverlengingen zijn steeds nauw verbonden met solvabiliteitsproblemen en gaan in een deel van de gevallen ook gepaard met een schuldherschikking van de achterstand bij het ontleende kapitaal. Maar niet elke schuldherschikking gaat gepaard met een termijnverlenging.

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 2005 wordt het hypothecair krediet van de VMSW verstrekt door middel van een (niet wederopneembare) kredietopening, ook eenvoudige kredietopening genoemd. Indien het op de kredietopening beschikbare bedrag niet volledig moet worden opgenomen, dan kan de ontleners hieraan verzaken. Onder het vorige leningsregime kon het te veel in pand gegeven leningsbedrag desgevallend worden gebruikt als gedeeltelijk vervroegde terugbetaling van de lening. Het aantal verzakingen of gedeeltelijk vervroegde terugbetalingen is vorig jaar sterk gedaald, nl. van bijna 5 % naar minder dan 3 %, uitgedrukt als percentage van de nieuwe leningen.

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 inbreuken op deze bewoningsplicht vrij beperkt. Eind 2006 waren er nog 34 leningen met een verhoogde rentevoet in omloop. Een eerder beperkt aantal kiest ervoor, reeds vóór of vlak 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.

### *Achterstand in de betalingen van vervallen bedragen*

Uitgedrukt als twee verschillende percentages stabiliseert de achterstand zich nu naar zijn bodemwaarde, na een periode waarin jaar na jaar significante dalingen werden genoteerd. Maandelijks

	2004	2005	2006
Totale achterstand/eisbaar (incl. afgeschreven dossiers)	2 964 724	2 417 000	1 935 852
% totale achterstand/totaal uitstaand kapitaal	0,30 %	0,25 %	0,20 %
Achterstand bij leningen in omloop	1 359 420	722 068	460 999
Te innen vervaldagen december	9 299 032	8 848 076	8 506 387
% achterstand omloop/te innen vervaldagen december	14,62 %	8,16 %	5,42 %
Aanmaningen	14 541	9 470	7 462
Afbetalingsplannen achterstand : toegestane	198	273	143
Afbetalingsplannen achterstand : lopende	98	193	154

conjunctuurschommelingen zullen vanaf nu beter merkbaar zijn (waarbij eindejaarsperiode, grote vakantie, begin van het schooljaar een opstoot kunnen teweeg brengen, maar waarbij evengoed de uitbetaling van vakantiegelden en eindejaarspremie of 13de maand een daling kunnen veroorzaken).

Indien het totale uitstaande leningsbedrag (of het totaal aan vervaldagbedragen per maand), zoals

op de privémarkt, merkkelijk zou zijn gestegen, dan hadden er nog grotere dalingen in deze percentages kunnen worden vastgesteld. Meer, door het steeds maar hoger wordende aandeel van de dubieus geworden vorderingen in de totale achterstand - samen met de opgezegde leningen goed voor bijna 50 % van de totale achterstand - is de kans klein dat er nog serieuze dalingen te noteren zullen vallen in het totale percentage achterstand.

### *Overname na echtscheiding en ontslaan van de ontleners van zijn verplichtingen*

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 verder zetten, 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 ontleners dan hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor alle verplichtingen. Het aantal overnames zelf blijft de laatste jaren stabiel.



*SHM Molse Bouwmij. voor de Huisvesting - Schooldreef in Rauw, renovatie van oude gemeenteschool tot 8 appartementen*

	2004	2005	2006
Aantal leningen overgenomen door één van de ontleners	145	118	125
Aantal ontleners ingebracht in bestaande lening	16	17	18

### 3.2 Verhuring van sociale woningen

In dit jaarverslag vindt u informatie over het sociale huurpatrimonium en gegevens die relevant zijn met betrekking tot dat patrimonium. De cijfergegevens over de sociale huurders en kandidaat-huurders worden enkel gepubliceerd op de website van de VMSW en niet in het jaarverslag.

#### *Patrimonium*

Op 31 december 2005 beschikten de VMSW en de lokale socialehuisvestingsmaatschappijen over 137 596 woonegelegenheden. 130 369 woningen werden binnen het klassieke sociale huurstelsel ver-

huurd en 961 binnen stelsels als huurcompensatie en alternatieve financiering. 5 329 sociale woningen waren op dat ogenblik niet bewoond, voornamelijk wegens renovatiewerken. Ten slotte werden 937 woningen buiten het sociale huurstelsel verhuurd, onder meer aan OCMW's, om te dienen als doorgangswoningen voor urgente huisvesting.

De VMSW was op 31 december 2005 eigenaar van 265 woningen in Wachtebeke, 76 woningen en 64 appartementen in Zelzate en 34 woningen in Knokke-Heist. Het beheer van die woningen werd waargenomen door plaatselijke socialehuisvestingsmaatschappijen.



OVERZICHT VAN HET SOCIALE  
HUURPATRIMONIUM (EENGE-  
ZINSWONINGEN EN APPARTE-  
MENTEN) - 31 DECEMBER 2005

Provincie	Verhuurd binnen sociaal huurstelsel	Leegstand	Verhuurd buiten sociaal huurstelsel	Alternatieve financiering en huurcom- pensatie	Totaal	Percentage
Antwerpen	42 004	2 369	356	412	45 141	32,70%
Limburg	17 029	148	80	179	17 436	12,70%
Oost-Vlaanderen	31 943	1 254	128	55	33 380	24,30%
Vlaams-Brabant	14 248	777	121	205	15 351	11,20%
West-Vlaanderen	25 145	781	252	110	26 288	19,10%
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>130 369</b>	<b>5 329</b>	<b>937</b>	<b>961</b>	<b>137 596</b>	<b>100%</b>

HUURWONINGEN  
VOOR GEHANDICAP-  
TEN EN BEJAARDEN  
- 31 DECEMBER 2005

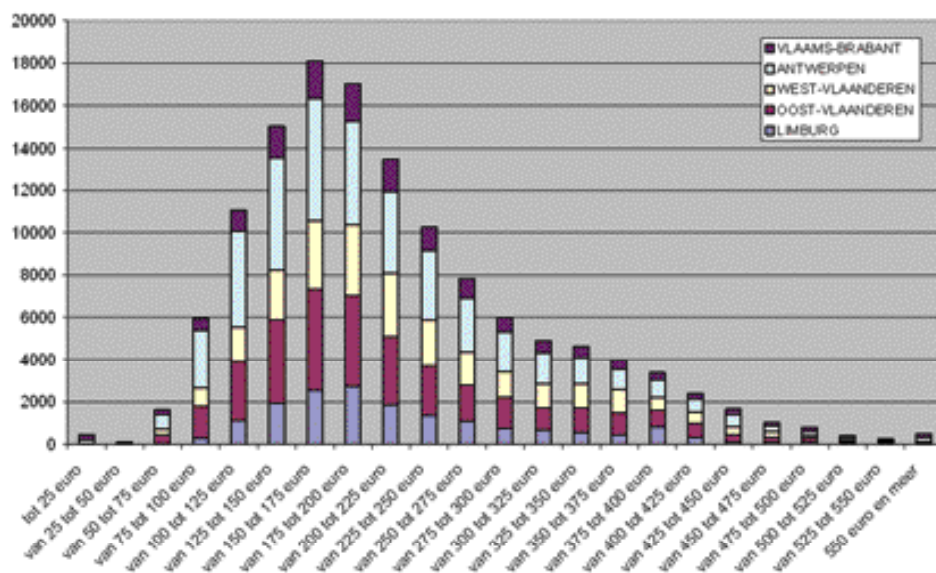
Provincie	Woningen voor			
	gehandicapten		bejaarden	
	Aantal wonin- gen gebouwd of verbouwd voor gehandicapten	Aantal woningen werkelijk betrokken door gehandicapten	Aantal wonin- gen gebouwd of verbouwd voor bejaarden	Aantal werkelijk betrokken door bejaarden
Antwerpen	317	246	2 709	2 289
Limburg	220	162	1 522	1 306
Oost-Vlaanderen	231	226	2 197	2 068
Vlaams-Brabant	84	81	795	610
West-Vlaanderen	188	123	3 643	3 056
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>1 040</b>	<b>838</b>	<b>10 866</b>	<b>9 329</b>

INKOMEN VAN DE HUURDERS:  
ONDERVERDELING NAAR  
GEMIDDELDE EN PER KWARTIEL  
- 31 DECEMBER 2005

	Antwerpen	Limburg	Oost- Vlaanderen	Vlaams- Brabant	West- Vlaanderen	Vlaams Gewest
Gemiddelde	14 539,42	14 760,05	14 988,24	15 411,82	15 537,33	14 965,92
Eerste kwartiel	9 349,63	9 812,76	9 395,81	9 545,42	9 939,36	9 536,11
Mediaan	12 086,42	12 132,70	12 008,52	12 308,94	12 575,20	12 193,04
Derde kwartiel	17 196,85	17 579,52	17 765,99	18 472,41	18 793,22	17 811,03

	Alleenstaande	Gezin
Gemiddelde	10 924,17	17 901,45
Eerste kwartiel	8 407,11	10 950,06
Mediaan	10 258,56	15 208,54
Derde kwartiel	12 565,61	22 083,14

ONDERVERDELING VAN  
DE SOCIALE HUUR-  
DERS PER REELE HUUR  
- 31 DECEMBER 2005



### 3.3 Verkoop van woningen en kavels

#### *Verkoop van sociale koopwoningen in 2006*

Provincie	Aantal	Totaal verkoopprijzen	Gemiddelde verkoopprijs
Antwerpen	85	10 738 388,66	126 333,98
Limburg	205	26 827 266,98	130 864,72
Oost-Vlaanderen	66	8 929 999,40	135 303,02
Vlaams-Brabant	29	4 717 975,20	162 688,80
West-Vlaanderen	85	11 675 151,18	137 354,72
<b>Totaal</b>	<b>470</b>	<b>62 888 781,42</b>	<b>133 805,92</b>

#### *Verkoop van sociale kavels in 2006*

Provincie	Aantal	Totaal verkoopprijzen	Gemiddelde verkoopprijs
Limburg	1	47 090,00	47 090,00
Oost-Vlaanderen	12	466 179,50	38 848,29
West-Vlaanderen	40	1 453 507,83	36 337,70
<b>Totaal</b>	<b>53</b>	<b>1 966 777,33</b>	<b>37 109,01</b>

#### *Verkoop van sociale huurwoningen in 2006*

Provincie	Aantal	Totaal verkoopprijzen	Gemiddelde verkoopprijs
Antwerpen	56	5 389 631,72	96 243,42
Limburg	49	4 465 255,53	91 127,66
Oost-Vlaanderen	28	2 725 283,76	97 331,56
Vlaams-Brabant	10	1 035 705,00	103 570,50
West-Vlaanderen	46	3 809 540,71	82 816,10
<b>Totaal</b>	<b>189</b>	<b>17 425 416,72</b>	<b>92 197,97</b>

# FINANCIËLE EN BOEKHOUDKUNDIGE EVOLUTIES



## Aandachtspunten van het afgelopen werkjaar

### *Het reglement inzake beheer van de eigen middelen van de SHM's in de praktijk*

Het jaar 2006 is het eerste jaar waarbij de nieuwe reglementering inzake het beheer van de rekening-courant van de SHM's door de toenmalige VHM in de praktijk werd gebracht. Een aantal innovaties heeft alvast in 2006 een positieve uitwerking gehad:

- het gestructureerde overleg in de commissie rekening-courant (RC) tussen de vertegenwoordigers van de VLEM, VVH en VMSW mag een verrijking genoemd worden ;
- de normering van de eigen middelen van de SHM buiten de VMSW geeft aan de SHM meer duidelijkheid welke bedragen doorgestort moeten worden ;
- van de mogelijkheid tot beleggen van de gelden op 1 jaar werd door 22 SHM's gebruik gemaakt, voor een globaal bedrag van circa 79 miljoen euro.

### *Initiatieven tot verbetering van de financiële situatie van de SHM's*

Vanuit de VMSW werden, naast de werkzaamheden in het kader van de financiële planning, nog een aantal initiatieven genomen die bijdragen tot een verbetering van de financiële situatie van de SHM's:

- *kortingen op langlopende marktconforme leningen en mogelijkheid tot uitzonderlijke vervroegde terugbetaling*

Vanaf 2004 kunnen de SHM's bij de VMSW langlopende marktconforme leningen opnemen als aanvullende financiering bij subsidiedossiers. Door verschillen in de modaliteiten en de tijdstippen tussen uitlenen en opnemen, gekoppeld aan de gunstige rente-evolutie sinds 2004, werden verschillen vastgesteld tussen de globale financieringskost van de VMSW en de kost voor de SHM's.

Op basis hiervan besliste de raad van bestuur van de VMSW op 26 september 2006 met betrekking tot de langlopende marktconforme leningen, afgesloten aan een rentevoet hoger dan 4,9 %, de annuïteiten die vanaf 2007 op vervalddag komen te herberekenen op basis van een geplafonneerde rentevoet van 4,9 %. De annuïteiten van de betrokken SHM's zullen bijgevolg vanaf 2007 dalen. Dit heeft wel al een positieve weerslag op het resultaat van 2006 van de SHM's door het feit dat de intresten, vervat in de annuïteit die in 2007

vervalt, reeds gedeeltelijk in 2006 in resultaat worden genomen (via de pro-rataberekening).

Daarnaast besliste de raad van bestuur om uitzonderlijk voor langlopende marktconforme leningen vervroegde terugbetalingen toe te staan op een andere dag dan de eerstvolgende vervalddag. Ook gedeeltelijke vervroegde terugbetalingen waren mogelijk. De terugbetaling werd uitgevoerd zonder een wederbeleggingsvergoeding aan te rekenen. Het verminderen van de bestaande leningslast op hun exploitatie heeft voor de betrokken SHM's tot gevolg dat zij in de toekomst meer financiële ademruimte krijgen.

De SHM's werden verzocht vóór 31 december 2006 te laten weten welke leningscontracten vervroegd mochten worden afgesloten. Op die basis heeft de VMSW in het najaar 2006 voor circa 7,2 miljoen euro aan leningskredieten terugbetaald gekregen.

- *begeleiding van SHM's met een precaire financiële situatie*

Een aantal SHM's die met de VMSW een specifieke werkafpraak hebben gesloten, werden ook in 2006 vanuit de VMSW begeleid om op korte termijn te komen tot een sanering van de liquiditeitspositie bij de VMSW. Daartoe werd sinds 2005 een gedeelte van hun negatieve rekening-courant gedurende een aantal jaren op een intrestneutrale rekening-courant geplaatst. Van deze globale rekening ten bedrage van 8,3 miljoen euro is in 2006 circa 0,6 miljoen euro afgebouwd.

### *Uitbreiding van de financiële informatie aan de SHM's via Woonnet*

Via Woonnet kunnen de SHM's al een tijdje het Financieel Informatiesysteem voor SHM's gebruiken, het zogenaamde FIS-SHM's. Deze toepassing verstrekt financiële en boekhoudkundige informatie aan de SHM's.

In de loop van het jaar 2006 werd dit systeem met drie nieuwe toepassingen uitgebreid:

- opvolgen van de geldaanvragen binnen de financiële diensten: de toepassing laat toe vóór de effectieve betaling zicht te krijgen op de stand van het betalingsproces binnen de financiële afdeling van de VMSW.
- de elektronische geldaanvraag: de geldaanvraag wordt alleen gebruikt voor de eigen overschrijvingen tussen de eigen rekeningen van de SHM en tussen bekende ('vertrouwde') organisaties en de SHM's. De VMSW heeft zich ertoe verbonden die geldaanvragen binnen een termijn van 5 werkdagen uit te voeren.
- opvolgen van de verbintenissen, de stand van



de betalingen en de financiering: voortaan is het mogelijk voor de SHM's al hun projectmatige verbintenissen, de reeds uitgevoerde betalingen en de nog openstaande saldi permanent op te volgen, op projectniveau of per financieringswijze. De SHM's kunnen hierbij actief meewerken door budgetaanpassingen voor te stellen. Ook is er een directe link gelegd tussen het projectnummer, de financiering en de stand van de betalingen t.o.v. de initiële projectverbintenis.

### **Saneringsproject Hoedhaar Lokeren**

De CV Oost-Vlaamse Huurderscoöperatie te Gent bouwde, met goedkeuring van de toenmalige NMH, in het begin van de jaren '80 in Lokeren een project bestaande uit 181 appartementen, verdeeld over vier gebouwen. Deze maatschappij werd later overgenomen door de CVBA De Goede Werkmanswoning (DGW) te Gent, die nu de eigenaar is van deze vier gebouwen en van twee aanpalende percelen grond, gelegen in een woongebied, met een totale oppervlakte van 63 are.

De gebouwen zijn vanuit Gent relatief moeilijk te beheren en hebben bovendien te kampen met ernstige bouwtechnische problemen. Renovatie is onmogelijk zolang de gebouwen bewoond worden en zou bovendien duurder zijn dan vervangingsbouw na sloop of volledige ontmanteling met hergebruik van de draagstructuur. Intussen is het project onrendabel gebleken en is de site verworden tot een smet op het sociaal huurpatrimonium. DGW zoekt sinds een tiental jaren tevergeefs naar een oplossing.

Voor de aankoop van de grond en de realisatie van het project heeft DGW bij de toenmalige NMH een lening aangegaan van 6,4 miljoen euro. De schuld maakt momenteel deel uit van de vorderingen die opgenomen waren in de ALESH-operatie. Per 1 januari 2006 bedroeg de uitstaande schuld nog 5,3 miljoen euro. De jaarlijkse annuïteit tot 2040 bedraagt 198 563 euro. Nadien vermindert de annuïteit jaarlijks, met nog een kleine betaling in 2054. De som van de nog te betalen annuïteiten in de periode 2006-2054 bedraagt 8,9 miljoen euro.

Op 28 november 2006 werd met het oog op een definitieve oplossing voor de Hoedhaarwijk een principiële overeenkomst gesloten tussen DGW, de CVBA Tuinwijk – een SHM uit Lokeren, de stad Lokeren en de VMSW.

De gebouwen en gronden worden door DGW overgedragen aan de VMSW. Bij wijze van compensatie wordt DGW door de VMSW ontslagen van de verplichting om de annuïteiten nog verder te betalen. De kwijteschuld zal gecompenseerd worden uit de opgebouwde reserves binnen het ALESH-fonds. Anderzijds zullen de toekomstige opbrengsten uit de huur en de verkopen ten goede komen aan dat fonds.

Een deel van de Hoedhaarsite wordt door de VMSW onmiddellijk verkocht aan Tuinwijk voor de realisatie van 30 sociale huurwoningen. Daarnaast zal Tuinwijk instaan voor de bouw van 100 bijkomende sociale huurwoningen, verspreid over het grondgebied van Lokeren. Een tweede fase van de sanering van de Hoedhaarsite wordt gecoördineerd door de VMSW

en de stad Lokeren, eventueel in samenwerking met Tuinwijk en/of een of meerdere private partners. De stad Lokeren zal, in functie van de planmatige zonering van het toekomstige project, de openbare gronden van het volledige terrein Hoedhaer - met uitzondering van de aangelegde wegen en bijhorende infrastructuur - kosteloos overdragen aan de VMSW en is ook bereid om de openbare gronden in het gebied kosteloos af te staan aan de VMSW voor de verdere ontwikkeling van een privaat project. In afwachting van de afbraak, de ontmanteling of de verkoop van de gebouwen zal de Hoedhaersite voor rekening van de VMSW beheerd worden door Tuinwijk. Daarbij wordt gestreefd naar de snelst mogelijke ontruiming van de gebouwen en herhuisvesting van de zittende huurders. De VMSW zal de kosten verbonden aan de herhuisvesting van de bewoners op zich nemen, voor zover die buiten het sociale huurpatrimonium van Tuinwijk moet gebeuren. De totale duur van het project wordt momenteel geraamd op 7 tot 10 jaar.

### **Vervanging huisbankier EVE**

De NV EVE - Eerste Vlaamse Effectisering publieke VBS (Vennootschap voor Beleggingen in Schuldvorderingen) - is een effectiseringsvehikel dat in 1999 werd opgericht ten behoeve van een aantal socialekredietmaatschappijen waarvoor de toenmalige VHM in die tijd de financiering diende te organiseren. In totaal werden via EVE drie uitgften van schuldtitels gerealiseerd, waarvan er momenteel nog twee lopen met respectievelijk maart 2026 en oktober 2031 als contractuele eindvervaldag.

De VMSW participeert in EVE ten belope van 17,50 % van de aandelen. Zij bezit een bestuursmandaat dat

nominatief wordt waargenomen door de heer Eddy Pannecoucke als voorzitter, en inspraak bij de voordracht van twee onafhankelijke bestuurders. Daarnaast is de VMSW contractueel met EVE verbonden als administrator en ondersteunend inningsagent. Dat houdt onder meer in dat de VMSW optreedt als de mandataris van EVE en instaat voor het dagelijkse financieel en administratief beheer van de vennootschap, de financiële rapportering en de opvolging en de coördinatie van de inningsverrichtingen. Krachtens een BVR van 2 april 2004 dient de VMSW tegenover alle derden betrokken bij EVE, op te treden als de exclusieve vertegenwoordiger van de Vlaamse overheden verantwoordelijk voor de erkenning van en het toezicht op de socialekredietmaatschappijen.

In haar hoedanigheid van administrator stond de VMSW in 2006 onder meer in voor de vervanging van de bewaarder - lees: de huisbankier - van EVE. Op grond van kostenoverwegingen besliste de raad van bestuur van EVE om per 1 oktober 2006 KBC Bank als bewaarder te vervangen door ING België. Tegelijkertijd werd ook voorzien in de vervanging van een aantal andere dienstverleners. KBC Bank werd door ING België vervangen als betaalagent voor een van de nog lopende uitgften van schuldtitels. Kredietbank Luxembourgse werd door ING Luxembourg vervangen als aanspreekpunt voor de effectenbeurs en de beleggers in het Groothertogdom Luxemburg. Het Antwerpse filiaal van Bank of America NA werd aangesteld als vijfde referentiebank. De taak van de referentiebanken bestaat erin om gezamenlijk een marktconforme referentierentevoet te bepalen indien op enige betaaldatum van de uitgegeven schuldtitels om welke reden ook geen Euribor beschikbaar zou zijn.

*SHM De Goede Woning -  
Silvertop, Jan Denucéstraat  
op het Kiel in Antwerpen,  
renovatie toren 1, bekroond  
met Hipoliet-prijs,  
uitgereikt door de VVH in  
2007*



## 4.1 Thesaurie

### 4.1.1 Evolutie globale thesaurie

Om een correct beeld te krijgen van de beschikbare thesaurie van de VMSW, moet de totale thesaurie worden opgesplitst. Ten eerste houdt de VMSW de geldstromen met betrekking tot het systeem kapitaalsubsidie (NFS of nieuw financieringssysteem) per sector bij in een apart financieringsfonds. Daarnaast worden ook de gelden afkomstig uit de ALESH-herfinanciering afgezonderd. Ook de tegoeden die de SHM's aanhouden op een rekening-courant bij de VMSW beïnvloeden de totale thesaurie. In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de totale thesaurie.

De thesaurie van de VMSW staat einde 2006 negatief voor een bedrag van 58 miljoen euro. Dit betekent eigenlijk dat dit bedrag voornamelijk als gevolg van verstrekte leningen in het verleden tijdelijk niet beschikbaar is binnen de andere fondsen.

	2004	2005	2006
Totale thesaurie	149,1	327,7	430,4
NFS huur	-69,9	-5,3	-30,7
NFS koop	-14,2	10,7	40,2
ALESH	119,3	134,4	148,2
RC SHM's	252,9	289,6	330,6
Thesaurie VMSW	-139,0	-101,7	-57,9

### 4.1.2 Nieuwe bronnen

De VMSW haalt haar middelen uit verschillende externe bronnen. Naast de rekening-courant van de SHM's zijn de voornaamste bronnen in deze paragraaf terug te vinden.

Onderstaande tabel geeft de effectief opgenomen bedragen bij financiële instellingen weer. Het komt echter regelmatig voor dat kredieten reeds worden afgesloten in het jaar voordat ze effectief worden opgenomen. Zo zijn er in december 2006 nog kredieten afgesloten voor een totaal van 142 miljoen euro, die slechts worden opgenomen in 2007. Er wordt ook vermeld hoeveel de premie bedraagt die VMSW verschuldigd is opdat de waarborg van het Vlaamse Gewest gehecht zou worden aan de opgenomen leningen.

In 2004 en 2005 stond de thesaurie van de VHM wel nog respectievelijk 139 en 102 miljoen euro negatief. Maar in feite moet verder genuanceerd worden. Het gaat hier immers om een momentopname van een 'kastoestand'. Zo was bijvoorbeeld op jaareinde een leningsovereenkomst van 50 miljoen euro afgesloten voor aanvullende financiering. Vermits die lening einde 2006 nog niet effectief was opgenomen (omdat dit kasmatig niet hoefde), vertekende dat de thesaurie voor de VMSW. Tot slot: de thesaurieplanning op tien jaar geeft aan dat ook de thesaurie van de VMSW binnen een aantal jaren positief wordt - voor zover alle andere zaken ongewijzigd blijven.

De subsidieontvangsten van het Vlaamse Gewest betreffen enkel rentesubsidies voor een uitdovend financieringssysteem en kapitaalsubsidies. Die laatste subsidies worden, aangevuld met bankleningen, omgezet in langlopende leningen aan SHM's of aan particulieren die een bijzondere sociale lening van de VMSW aangaan.

	2004	2005	2006
Kapitaalsubsidies: - huur	80,3	50,4	58,4
- koop	6,8	19,3	12,9
Rentesubsidies	0,4	0,4	0,5

#### SUBSIDIEONTVANGSTEN

	2004		2005		2006		Looptijd
	Opname	Premie	Opname	Premie	Opname	Premie	
NFS: - Huur			197,4	-2,3	115	-1,3	30 jaar
- Huur (herfinanciering)			12	-0,1			25 jaar
- Koop	55,5	-0,4	80,3	-0,7	83	-0,7	20 jaar
Aanvullende financiering	20	-0,2	49,4	-0,4	60	-0,5	20 jaar
ALESH (herfinanciering)	1 741,4	0	523,3	0			divers

#### KREDIETEN OPGENOMEN BIJ FINANCIËLE INSTELLINGEN

### 4.1.3 Nieuwe aanwendungen

#### 4.1.3.1 Kredietverlening aan SHM's in 2006

##### a) Toegezegd kapitaal

Het toegezegde kapitaal dat hieronder in tabelvorm weergegeven wordt, is het totaal van alle leningsbedragen die aan de SHM's werden toegekend onder vorm van een kredietopening. De hierna in de tabellen weergegeven bedragen volgen de evolutie van de door de VMSW vastgelegde projectverbintenissen.

Er wordt een onderscheid gemaakt in kredietverlening aan de huur- of koopsector en in functie van bepaalde leningsmodaliteiten.

##### • Huursector: NFS-leningen op 33 jaar

Zoals kan worden verwacht, is de kredietverlening onder vorm van annuïteitenleningen op 33 jaar voor projecten die zijn opgenomen op het VMSW-investeringsprogramma (NFS-leningen) een belangrijke financieringsbron voor de SHM's uit de huursector; de toegekende kredieten liggen wel lager dan in het topjaar 2005.

De intrestmodaliteiten zijn in dat programma niet voor alle SHM's dezelfde; zij hangen af van de gemiddelde inkomenscoëfficiënt van elke SHM in het jaar voorafgaand aan het jaar van investeringsprogramma. Op basis van die parameter en de overeenstemmende intrestpercentages werd de kredietverlening onderverdeeld in 5 categorieën:

IC	Rentevoet	Toegezegd kapitaal		
		2004	2005	2006
0,7513 tot 0,8455	... < 1%	52,5	65,2	53,3
0,8456 tot 0,8999	1% ≤ ... < 1,546%	46	54,7	29,1
0,9 tot 1,04	= 1,546%	92,4	107,4	90,5
1,0401 tot 1,1044	1,546% < ... < 2%	12,8	9,2	5,9
1,1044 tot 1,4	2% ≤ ...	4,5	12,9	7,4
<b>Totaal</b>		<b>208,2</b>	<b>249,4</b>	<b>186,2</b>

##### • Marktconforme financiering

In de huursector heeft het grootste deel van deze vorm van kredietverlening betrekking op de aanvullende financiering op 20 jaar aan marktconforme rentevoeten voor bouwprojecten en verwervingen, in combinatie met projectsubsidies vanwege het Vlaamse Gewest. Indien geen gewestsubsidies kunnen bekomen worden, werd voor geringe renovaties of aankopen een marktconforme lening op 10 jaar verstrekt.

In de koopsector betreffen de uitgaven in wezen voorfinancieringen in afwachting dat een verkoop van woningen en gronden gebeurt. De marktconforme leningen die dienen om bouwwerken te financieren, hebben een looptijd van 2 jaar; voor verwervingen en grondoverdrachten vanuit de VMSW kunnen de SHM's een lening op hoogstens 10 jaar krijgen, die in functie van het tijdstip van verkoop wordt terugbetaald.

*SHM Eigen Haard -  
Sint-Waltrudisstraat in  
Herentals, nieuwbouw van  
2 huurappartementen*



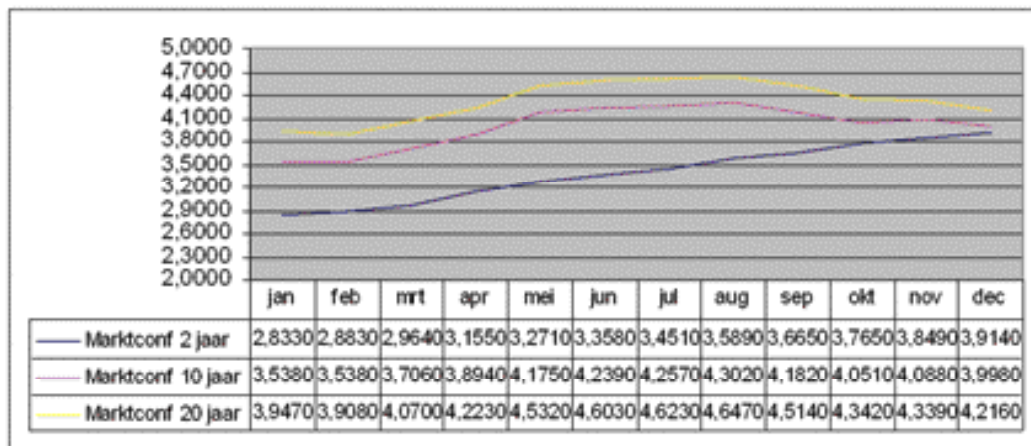
	2004	2005	2006
Huursector: marktconforme annuïteitenlening	193,9	69,5	53,3
Koopsector: marktconform	43,0	26,9	27,3
<b>Totaal</b>	<b>236,9</b>	<b>96,4</b>	<b>79,6</b>

De bedragen voor 2004 zijn onvergelykbaar hoog omwille van de omzetting van overbruggingskredieten naar marktconforme financiering in dat jaar. We zien in de huursector wel een daling in toegestane kredieten in 2006.



De rentevoeten worden maandelijks vastgesteld overeenkomstig de voorwaarden die op de financiële markten gelden. In volgende tabel is

het verloop geschetst van de door de VMSW toegepaste rentevoeten. We kunnen duidelijk spreken van een 'vlakke rentecurve'.



#### b) Uitbetalingen ten voordele van de SHM's

Leningen worden maar uitbetaald aan SHM's naarmate er investeringen tegenover staan. Voor het honoreren van de bovenvermelde leningtypes en leningen aangaande onder uitdovende systemen, heeft de VMSW aan de hand van de door de SHM's ingediende geldaanvragen volgende uitbetalingen verricht.

In 2004 werden een aantal regularisatieoperaties doorgevoerd bij de marktconforme leningen, waardoor het cijfer niet kan vergeleken worden met 2005

en 2006. Het grootste aandeel aan uitgaven is nog steeds terug te vinden bij de NFS-leningen (investeringsprogramma VMSW) en de globale uitbetalingen blijven op het niveau van het jaar 2005.

#### 4.1.3.2 Kredietverlening aan particulieren in 2006

Er werd in 2006 voor een bedrag van 116,8 miljoen euro hypothecair krediet uitbetaald. Dat had bijna uitsluitend betrekking op het systeem kapitaalsubsidie. Meer uitleg over de bijzondere sociale leningen is opgenomen in hoofdstuk 3 (zie p. 32).

	2004	2005	2006
Huursector: NFS	169,4	209,7	199,0
Koopsector: NFS	7,3	0,8	0
Huursector: Marktconforme annuïteitenlening	145,9	47,1	54,1
Koopsector: Marktconform	3,7	17,4	20,4
Leningkredieten met vaste rentevoet	15,5	13,4	13,5
<b>Totaal</b>	<b>341,8</b>	<b>288,4</b>	<b>287,0</b>

#### UITBETALING LENINGEN AAN SHM'S

#### 4.1.4 Afwikkeling lopende verbintenissen

##### 4.1.4.1 Terugbetaling van leningen door SHM's

##### a) Uitstaand kapitaal

De stijging van de uitstaande schuld is te situeren in de twee financieringsvormen die momenteel door de VMSW aangeboden worden, met name leningen van het type NFS en marktconforme leningen. Voor

de andere leningtypes zet de daling in het uitstaande saldo zich, zoals verwacht, door in 2006.

Leningtype	2004	2005	2006
NFS: huursector	878,8	1 079,3	1 265,9
Marktconforme leningen: huur en koop	164,5	208,9	253,0
ALESH: huur	2 047,9	2 013,8	1 978,9
Andere	554,7	539,0	523,1
<b>Totaal</b>	<b>3 645,9</b>	<b>3 841,0</b>	<b>4 020,9</b>

## b) Terugbetalingen

Het nieuwe financieringssysteem NFS-koopsector loopt naar het einde, wat zich weerspiegelt in het lage bedrag dat nog terugbetaald werd in 2006.

	2004		2005		2006	
	Kapitaal	Rente	Kapitaal	Rente	Kapitaal	Rente
NFS: huursector	7,7	18,2	9,2	21,8	12,5	22,7
NFS: koopsector	13,1	0,5	6,8	0,2	0,6	0,0
ALESH: huur	33,2	51,5	34,0	50,7	34,9	49,8
Marktconforme leningen: huur en koop	15,3	3,0	20,3	8,0	30,9	10,7
Andere	33,0	16,3	23,0	15,7	28,2	15,4
<b>Totaal</b>	<b>102,3</b>	<b>89,5</b>	<b>93,3</b>	<b>96,4</b>	<b>107,1</b>	<b>98,6</b>

### 4.1.4.2 Terugbetaling van leningen door particulieren

#### a) Uitstaand kapitaal

De onderstaande tabel geeft een overzicht van het uitstaande kapitaal, verdeeld naar fonds. Om te kunnen aansluiten bij de overzichtstabel rond de bijzondere sociale leningen in paragraaf 3.1.2 (zie p. 37) moet men wel rekening houden met het feit dat in de onderstaande tabel de zogenaamde 'rekening-courant' niet werd meegeteld.

Het betreft hier bedragen die wel in de leningsakte staan, maar die nog niet werden opgenomen – bijvoorbeeld in het geval van een aankoop met renovatie. Einde 2006 bedraagt deze rekening-courant 16,9 miljoen euro.

	2004	2005	2006
NFS koop	609,7	637,9	688,7
ALESH koop	221,5	182,3	147,9
Andere	155,7	128,4	106,3
<b>Totaal</b>	<b>986,9</b>	<b>948,6</b>	<b>942,9</b>

De uitstaande hypothecaire vorderingen dalen in 2006 globaal met 5,7 miljoen euro omdat er meer kapitaal wordt terugbetaald dan uitbetaald. Logischerwijze is er enkel in het huidige financieringssysteem NFS een netto-aangroei.

## b) Terugbetalingen

De terugbetalingen van hypothecair krediet liggen in 2006 lager dan in 2005. Dat is voornamelijk het gevolg van de verminderde vervroegde terugbetalingen van hypothecair krediet. Zo werd in 2005 meer dan 55 miljoen vervroegd afgelost, tegenover 44 miljoen in 2006 (zie ook p. 37).

Voor de leningstypes waar geen nieuwe kredieten meer voor worden toegestaan (ALESH en andere) stijgt het gedeelte kapitaal en daalt het gedeelte rente, wat logisch is voor annuïteitenleningen.



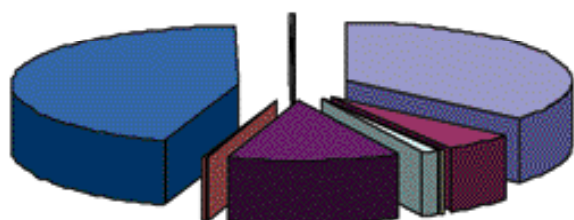
SHM Brugse Mij. voor de Huisvesting - Vlamingdam 3 in Brugge, restauratie van een huurwoning

	2004	2005	2006
NFS koop	58,5	80,0	80,0
ALESH koop	51,9	49,8	43,1
Andere	32,7	34,8	28,4
<b>Totaal</b>	<b>143,1</b>	<b>164,6</b>	<b>151,5</b>

#### 4.1.4.3 Terugbetaling van schulden door de VMSW aan de banksector en aan de overheid

##### a) Uitstaande schulden ten opzichte van banken of overheid

Uitstaande schuld op 31/12/2006	2004				2005				2006			
	Huur	Koop	Totaal	Aandeel	Huur	Koop	Totaal	Aandeel	Huur	Koop	Totaal	Aandeel
Systeem kapitaalsubsidie	347,2	467,7	814,9	25,90%	539,1	517,5	1 056,6	32,59%	645,1	587,1	1 232,2	36,15%
Aanvullende subs. dossiers	68,3		68,3	2,17%	115,6		115,6	3,57%	171,9		171,9	5,04%
Vlabinvest			7	0,22%			6,8	0,21%			7,3	0,21%
Systeem rentesubsidie		45,9	45,9	1,46%		45,9	45,9	1,42%			45,9	1,35%
Klassieke Financiering	304,2	133,9	438,1	13,92%	301,4	128,1	429,5	13,25%	298,5	122	420,5	12,34%
Limburgfonds	19,7		19,7	0,63%	17,6		17,6	0,54%	8,7		8,7	0,26%
ALESH herfinanciering			1 741,4	55,35%			1 560,3	48,13%			1 513,7	44,41%
ALESH			8,3	0,26%			7,6	0,23%			6,8	0,20%
GIMV			0,5	0,02%								
EGKS		2,2	2,2	0,07%		1,9	1,9	0,06%			1,6	0,05%
<b>Totaal op 31/12/2006</b>			<b>3 146,3</b>	<b>100,00%</b>			<b>3 241,8</b>	<b>100,00%</b>			<b>3 408,6</b>	<b>100,00%</b>



■ Systeem kapitaalsubsidie (1.232,2 mio)
■ Aanvullende subs. dossiers (171,9 mio)
■ Vlabinvest (7,3 mio)
■ Systeem rentesubsidie (45,9 mio)
■ Klassieke Financiering (420,5 mio)
■ Limburgfonds (8,7 mio)
■ ALESH herfinanciering (1.513,7 mio)
■ ALESH (6,8 mio)
■ EGKS (1,6 mio)

UITSTAANDE SCHULD PER FINANCIERINGSSYSTEEM OP 31 DECEMBER 2006

##### Huidige systemen:

- Nieuw Financieringssysteem (NFS) – systeem kapitaalsubsidie

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).

Deze bedragen worden enerzijds gefinancierd door subsidies en anderzijds door leningen op de kapitaalmarkt. Het subsidiepercentage wordt berekend aan de hand van het rendement op de OLO 10 jaar. De subsidies worden uitbetaald volgens de werkelijke betalingen van een investeringsjaar. Voor het overige kapitaal wordt een

Subsidiepercentages		
Jaar	Huur	Koop
1994-1996	69,00%	28,00%
1997	51,35%	21,76%
1998	47,33%	17,11%
1999	35,48%	10,47%
2000	48,98%	23,29%
2001	47,44%	21,70%
2002	46,49%	20,84%
2003	42,38%	16,25%
2004	36,39%	16,80%
2005	28,74%	14,45%
2006	23,95%	16,06%

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 verwervingsprojecten (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.

- *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 (zie p. 67).

### *Uitdovende systemen:*

- *Rentesubsidie*

Dat systeem 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 vervalt in 2008.

- *Klassieke financiering*

Het systeem was van kracht in de periode 1986-1993. In het klassieke financieringssysteem fungeerde de 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 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 bijgepast 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.

- *Limburgfonds*

In 1997 heeft de VHM een renteloze lening van 24 620 784,88 euro ontvangen van het Limburgfonds. De VHM heeft aan de initiatiefnemende Limburgse SHM's kredietopeningen toegestaan voor dit bedrag. De SHM's dienen dat krediet volgens een vooraf bepaald aflossingsschema terug te betalen aan de VMSW, die het op haar beurt doorstort aan de Limburgse Reconvertiemaatschappij.

- *ALESH herfinanciering*

Eind 2003 is er een akkoord gesloten tussen de federale regering en de gewestregeringen om de Maastricht-schuld te verminderen door de schuld bij het ALESH (fonds dat schulden gemaakt door sociale huisvesting in het verleden verdeelde over de verschillende gewesten) te laten herfinancieren door de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen. Deze herfinancieringsleningen hebben een eindvervaldag in 2040.

- *ALESH*

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

- *EGKS*

Voor de bouw van sociale woningen en het bestaan van hypothecair krediet ter financiering van die woningen heeft de Europese Gemeenschap van Kolen en Staal krediet toegestaan. De VMSW is hierin doorgeefluik. Het laatste krediet vervalt in 2019.

*SHM Helpt Elkander - Olmstraat in Waregem, renovatie van 23 woningen + 25 appartementen + dienstencentrum 'De Olm'*



## b) Terugbetaling op schulden

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de effectieve

betalingen met betrekking tot de uitstaande schuld (kapitaalsaflossingen + intrestbetalingen) van de VMSW.

	2004	2005	2006
Systeem kapitaalsubsidie (incl. IRS <sup>a</sup> )	78,1	89,6	75,7
Systeem rentesubsidie	1,2	1,2	1,4
ALESH (herfinanciering)	2 339,2	776,5	116,8
Bankschulden	2 418,5	867,3	193,9
Klassieke financiering	24,1	24	23,6
ALESH	0,9	0,8	0,8
EGKS	0,7	0,3	0,3
Vlabinvest	0,5	1,1	0,5
Limburgfonds	0	2,1	8,8
GIMV	0,5	0,5	
Overheidsschulden	26,7	28,8	34,0
Totaal betaalde schuld	2 445,2	896,1	227,9

<sup>a</sup> Zie punt c) Afgesloten intrestuiloeverenkomsten.

## c) Afgesloten intrestuiloeverenkomsten

Omwille van de lage langetermijnrentevoeten in 2006 heeft de VMSW een aantal intrestuiloeverenkomsten (IRS) afgesloten op leningen (NFS-leningen en leningen voor aanvullende financiering) met een vlottende (herziening op minder dan 1 jaar) of variabele (vijfjaarlijkse herziening) rentevoet. Hierdoor kon de VMSW een lage vaste rentevoet verkrijgen op een gedeelte van haar uitstaande schuld. Onderstaand schema geeft een overzicht van de leningen waarvoor een IRS is afgesloten.

Uitstaand bedrag	Vaste rentevoet swap	Resterende looptijd
22 825 359,43	4,065%	25 jaar
24 852 746,47	4,115%	25 jaar
31 450 541,10	3,951%	15 jaar
8 328 906,16	3,978%	15 jaar
8 676 273,37	3,726%	7 jaar
33 597 521,94	4,143%	15 jaar
8 399 380,49	4,137%	15 jaar

## 4.1.5 Werkingsmiddelen VMSW

In de onderstaande tabel worden nog andere posten opgenomen die een belangrijke invloed hebben op de thesaurie :

- De ontvangen beheersvergoeding van de SHM's betreft de vergoeding van 0,13 % op hun geactualiseerde patrimonium en 0,5 % op hun verkopen van onroerende goederen.
- De VMSW ontvangt ook nog een beheersvergoeding met betrekking tot haar taak voor Domus Flandria, Vlabinvest, Atrium, EVE en de schuldsaldooverzekeringen.
- De vergoeding aan de SHM's van de koopsector bedraagt jaarlijks 0,25 % op de uitstaande hypothecaire kredieten.
- De intrest op de RC is de intrestvergoeding die de SHM's ontvangen op de gelden die zij aanhouden bij de VMSW.
- De beleggingsinkomsten bevatten de intresten die de VMSW heeft ontvangen op haar zicht- en termijnrekeningen en de OLO-portefeuille.

	2004	2005	2006
Ontvangen beheersvergoeding SHM's	10,3	10,8	11,8
Andere beheersvergoedingen	0,9	0,8	0,9
Inkomsten uit verhuurde woningen	1,0	1,1	0,8
Verkopen van gronden	5,2	1,6	0
Personeelsuitgaven	-12,9	-12,9	-12,3
Vergoeding aan SHM's koopsector	-2,4	-2,5	-2,4
Andere administratie-uitgaven	-5,1	-3,7	-3,0
Intrest RC SHM	-6,4	-8,5	-10,0
Beleggingsinkomsten	3,7	5,6	11,0
<b>Totaal</b>	<b>-5,7</b>	<b>-7,7</b>	<b>-3,2</b>

## 4.1.6 Rekening-courant van de SHM's

### 4.1.6.1 Evolutie

Het totaal van rekening-courant bij de VMSW van alle SHM's op 31 december 2006 bedroeg afgerond 330,6 miljoen euro. Ten opzichte van het jaar voordien, toen het saldo 289,6 miljoen euro bedroeg, is er een aangroei met circa 41 miljoen euro.

Deze vaststelling lijkt in de lijn te liggen van de trend die reeds eerder werd aangegeven, met name dat de globale financiële situatie van de SHM's verbetert. Het betreft evenwel steeds een momentopname op de laatste dag van het boekjaar, op een ogenblik dat

de SHM's het grootste deel van hun leningslasten terugbetaald hebben, m.a.w. de 'negatiefste' dag van het jaar.

Naast dat globale aspect is er een aantal SHM's dat kampt met een negatief saldo op de rekening-courant, zij het dat de situatie ten opzichte van verleden jaar positief is geëvolueerd.

De aangroei werd uitgesplitst naar de activiteitssectoren huur en koop. Omdat dat onderscheid niet gemaakt kon worden voor gemengde socialehuisvestingsmaatschappijen, worden ze in onderstaande tabel apart vermeld.

	2004	2005	2006 <sup>a</sup>	Beweging t.o.v. vorig jaar
Zuivere huurmaatschappijen	178,0	198,7	227,4	28,7
Zuivere koopmaatschappijen	40,4	51,1	56,1	5,0
Gemengde maatschappijen	34,5	39,8	47,1	7,3
<b>Totaal</b>	<b>252,9</b>	<b>289,6</b>	<b>330,6</b>	<b>41,0</b>

<sup>a</sup> In 2006 vonden twee fusies plaats.

### 4.1.6.2 Bewegingen

De bewegingen van die globale evolutie in 2006, met onderscheid in de inkomsten en uitgaven, worden in volgende tabel weergegeven.

	2004	2005	2006
<b>BEGINSALDO</b>	<b>176,4</b>	<b>252,9</b>	<b>289,6</b>
<b>INKOMSTEN (O.99)</b>			
Overschotten	160,4	161,0	205,1
Verhuursubsidies	11,0	4,8	6,6
Huursubsidies	9,1	8,8	9,9
Projectsubsidies	124,5	99,1	85,3
Verkoopopbrengsten huurwoningen	16,7	21,0	20,9
Verkoopopbrengsten koopwoningen	85,9	71,3	58,6
Beheersvergoeding KV	2,4	2,5	2,4
Intrest RC	6,4	8,5	10,1
Diversen	2,0	0	0
<b>Totale inkomsten</b>	<b>404,1</b>	<b>371,8</b>	<b>398,9</b>
<b>UITGAVEN (U.94)</b>			
Domus Flandria	-4,9	-5,2	-5,4
Vergoeding op verkopen	-0,5	-0,5	-0,4
Investerings met eigen middelen	-68,0	-59,0	-70,2
Voorfinancieringen subsidiedossiers met EM	-75,7	-93,5	-79,6
Terugbetaling op leningen	-173,7	-171,7	-191,0
Beheersvergoeding op patrimonium	-9,8	-10,4	-11,3
<b>Totale uitgaven</b>	<b>-327,6</b>	<b>-335,1</b>	<b>-357,9</b>
<b>Totale beweging met EM</b>	<b>76,5</b>	<b>36,7</b>	<b>41,0</b>
<b>EINDSALDO</b>	<b>252,9</b>	<b>289,6</b>	<b>330,6</b>



*SHM Eigen Haard - Maelstede, Sint-Amansdijk  
in Kerkhove, 14 huurwoningen, pilootproject  
levenslang wonen*

Uit dit overzicht blijkt dat de positieve evolutie niet toegeschreven kan worden aan determinerende inkomsten of uitgaven; eerder mag gesproken worden over een combinatie van de verschillende geldstromen die het uiteindelijke resultaat bepaalt.

Dat belet niet dat een aantal specifieke elementen aangehaald kunnen worden die het volume eigen middelen en de aangroei in 2006 mee helpen verklaren:

**a) er zijn een aantal factoren die eraan bijdragen:**

- De SHM's hebben in 2006 meer gelden naar hun rekening-courant bij de VMSW overgeschreven. De normering van het volume aan eigen middelen buiten de VMSW en de opvolging door de diensten zullen allicht een positieve invloed hebben gehad, maar kwantitatief is dat moeilijk in te schatten. Men moet enerzijds rekening houden met een 'normale' aangroei van de huurinkomsten als gevolg van het toegenomen huurpatrimonium. Anderzijds moet worden beklemtoond dat de SHM's in 2006 quasi geen uitgaven inzake onroerende voorheffing hebben moeten uitvoeren, dat als gevolg van de laattijdige inkohiering van deze belasting over het aanslagjaar 2006 door het Vlaamse Gewest, wat betekent dat de SHM's normalerwijze in 2007 zullen geconfronteerd worden met dubbele betalingen voor onroerende voorheffing.
- De subsidie van het Vlaamse Gewest voor SHM's met een hoge concentratie huurders met een laag inkomen en/of SHM's met financiële problemen vertegenwoordigt in 2006 extra inkomsten ten bedrage van 6,6 miljoen euro. Dat bedrag heeft

betrekking op de eerste schijf van de 'verhuursubsidie m.b.t. het begrotingsjaar 2005'.

- In het jaar 2006 zijn de subsidieontvangsten en de projectuitgaven die eraan verbonden zijn nagenoeg van dezelfde grootteorde (circa 80 miljoen euro) en beïnvloeden zij op het eerste gezicht de eigenmiddelen situatie nauwelijks. Indien men die relatie bekijkt met inbegrip van de voorgaande jaren, dan is er een grotere differentiatie al naar gelang de verschillende subsidiesystemen. M.b.t. de subsidiëring van projecten in de huursector via het SBR-programma is er een globaal overschot op 31 december 2006 van circa 12 miljoen euro subsidies; die gelden zijn in feite reeds voorbestemd voor latere projectuitgaven<sup>8</sup>.

**b) er zijn een aantal factoren die de aangroei en het volume 'drukken':**

- De SHM's hebben, in uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur van de VMSW van 26 september 2006 om voor langlopende marktconforme leningen uitzonderlijke vervroegde terugbetalingen toe te staan, een bedrag van 7,2 miljoen euro afgelost. Gezien het uitzonderlijke karakter kan dat worden beschouwd als een supplementaire uitgave die de betrokken SHM's weliswaar in de toekomst financiële ruimte verschaft.
- Ten aanzien van andere subsidiemechanismen geldt als regel eerst de voorfinanciering door de SHM en daarna de subsidieaanvraag en storting, zodanig dat de latere subsidiestortingen de situatie van de eigenmiddelenrekening beogen te normaliseren:
  - M.b.t. de subsidie voor de vervangingsbouw van koopwoningen<sup>9</sup> is er op 31 december 2006 globaal een bedrag van circa 2,2 miljoen euro geïnvesteerd dat later met subsidies moet worden gedekt.
  - Inzake verwervingssubsidies voor aankopen<sup>10</sup> die in 2006 en vroeger zijn gebeurd, zou voor de hele sector nog een globaal bedrag aan 15,6 miljoen subsidies te ontvangen zijn<sup>11</sup>. In dit verband kan worden vermeld dat de diensten van de VMSW, in samenwerking met het Departement RWO, in het najaar 2006 een bevraging bij de SHM's hebben gedaan aangaande de verwervingsdossiers waarvoor de initiatiefnemer nog geen aanvraag tot uitbetaling had ingediend, maar waarvoor nog wel kredieten zijn vastgelegd. Resultaten hierover mogen vooral in 2007 worden verwacht.

<sup>8</sup> Het SBR-subsidiesysteem werkt met 3 voorschotten van telkens 30 % in functie van de vordering van het project; het saldo van 10 % subsidie is betaalbaar na de voorlopige oplevering op basis van een subsidieafrekeningdossier.

<sup>9</sup> De subsidie wordt aangevraagd en gestort na de voorlopige oplevering van de werken op basis van een afrekeningdossier.

<sup>10</sup> De subsidie wordt aangevraagd en uitbetaald op basis van de indiening van een geregistreerde akte van aankoop.

<sup>11</sup> Waarvan circa 12,7 miljoen onder vorm van 'normale' subsidie en 2,9 miljoen euro onder vorm van voorwaardelijke subsidie (start van werken binnen de 3 jaar na de erkenning van het project).

## 4.2 Bijzondere opdrachten

Naast de gebruikelijke financieringskanalen rechtstreeks vanuit de VMSW, verleent de instelling haar medewerking aan diverse andere activiteiten met financiële impact.

### 4.2.1 Provinciale initiatieven

#### 4.2.1.1 Provincie Limburg

- *Woonzorgprojecten in de provincie Limburg*

De provincie Limburg heeft in 2004 een woonfonds gecreëerd met als startkapitaal een bedrag van 3 718 000 euro. Het Woonfonds wordt opgevat als een rollend fonds van waaruit leningen aan de Limburgse SHM's worden verstrekt voor de bouw van woonegelegenheden voor specifieke doelgroepen (personen met een fysieke of mentale handicap, ex-verslaafden, ex-gedetineerden, begeleid wonen...), en dat in het kader van een Limburgs samenwerkingsverband tussen de provincie en de huisvestings- en de zorgsector.

Het bedrag van de renteloze lening die de SHM's uit de provincie kunnen opnemen, bedraagt 40 % van de projectkosten, met een maximum van 500 000 euro. De overige financiering verloopt in principe via het gewone VMSW-investeringsprogramma.

In 2006 heeft de VMSW via de toekenning van renteloze leningen een bedrag van 815 000 euro aan projectuitgaven gefinancierd.

- *Limburgs Reconvertiefonds*

De opnamefase voor dit programma is al een tijdje achter de rug. Het jaar 2006 was inmiddels het derde jaar waarin een schijf van de indertijd opgenomen kredieten door de SHM moest worden terugbetaald aan de VMSW, zijnde 35,80 % of circa 8,2 miljoen euro. Dit is de voorlaatste terugbetaling voor dit programma. (Op haar beurt lost de VMSW haar bij het Limburgfonds opgenomen kredieten volgens ditzelfde schema af).

#### 4.2.1.2 Provincie Vlaams-Brabant

- *Vlabinvest*

Dit programma, waarin SHM's uit Vlaams-Brabant participeren, is al langere tijd operationeel. De door hen opgenomen leningskredieten voor de diverse woningbouwprojecten belopen in het jaar 2006 circa 1 608 000 euro.

- *Stimulering huisvestingsinitiatieven in de provincie Vlaams-Brabant*

In het kader van een provinciaal reglement dat door de Bestendige Deputatie in 2003 werd aangenomen, kunnen SHM's uit de provincie in aanmerking komen voor projectsubsidie voor nieuwbouw of een renteloze renovatielening, indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Het toegekende subsidiebedrag per woning varieert naargelang de gemeente waar het project gerealiseerd wordt, afhankelijk van de evolutie van de lokale prijzen op de private woonmarkt (met een basissubsidiebedrag van 20 000 euro per woning). De renteloze renovatielening heeft een maximumtermijn van 9 jaar.

Via twee selectierondes in 2006 heeft de deputatie ten voordele van de SHM's circa 2 miljoen euro aan renteloze leningen en aan subsidies toegekend.

In 2006 hebben de SHM's met de steun van de provincie Vlaams-Brabant via de VMSW voor een bedrag van circa 235 000 euro aan investeringen gefinancierd.

### 4.2.2 Atrium

De kredieten die destijds door Domus Flandria zijn aangegaan ter financiering van langetermijnleningen aan de SHM's, werden naderhand door de kredietverstrekker geherfinancierd door middel van effectivering. In dat verband werden in 1996 en 1997 twee vennootschappen voor belegging in schuldvorderingen opgericht: de NV Atrium 1 en de NV Atrium 2. De VMSW participeert voor 40 % van de aandelen in Atrium 1 en voor 41 % van de aandelen in Atrium 2. De participatie in Atrium 1 wordt niet vergoed. Voor Atrium 2 daarentegen wordt statutair een jaarlijks dividend gegarandeerd, gelijk aan 10 % van het geplaatste kapitaal.

In beide vennootschappen verkreeg de VMSW twee bestuursmandaten. Eén daarvan werd voorheen nominatief waargenomen door wijlen de heer Bob De Ridder; eind 2006 heeft de VMSW de heer Jaak Floridor voorgedragen als zijn opvolger. Het tweede bestuursmandaat wordt waargenomen door de VMSW zelf, vertegenwoordigd door de heer Dirk Janssens.

De maatschappelijke zetel van beide vennootschappen is gevestigd op het adres van de VMSW. Alle correspondentie, gericht aan Atrium 1 of Atrium 2, wordt door de VMSW voor verdere behandeling doorgestuurd naar Dexia Bank België, die onder meer instaat voor het administratieve en financiële beheer van beide vennootschappen.

*SHM Dijledal - Remyvest in Leuven, renovatie van 26 appartementen*





# WERKING EN ORGANISATIE

## 5.1 Personeel

### 5.1.1 Het human resources management

2006 was een overgangsjaar op het vlak van HRM: de zorg om de voorbereiding, begeleiding en opvolging van de aan BBB gekoppelde personeelsmigratie had een aanzienlijke impact op het gewone personeelsbeleid.

Naast het vaste ondersteuningsaanbod voor personeelsleden en leidinggevenden werden wel enkele nieuwe initiatieven ontwikkeld, die in een aantal gevallen pas in 2007 resultaat zullen opleveren:

- In 2006 werd gestart met een marktbevraging voor de organisatie van een training voor alle leidinggevenden van de VMSW, rond 'sturing en coaching' en 'culturomslag', dit laatste in het kader van de gewijzigde taakstelling van de VMSW; deze bevraging resulteerde in een toewijzing van de opdracht aan een externe trainer-consultant; de trainingen starten in maart 2007 ;
- In december werd in samenwerking met het Agentschap voor Overheidspersoneel een 'personeelspeiling' georganiseerd, waarin het perso-

neel werd bevraagd naar hun tevredenheid op het werk. De VMSW scoorde vrij goed in deze bevraging, en positioneert zich als werkgever gunstig tegenover de andere Vlaamse overheidswerkgevers. Aandachtspunten die in deze bevraging naar voor kwamen, zijn de relatie met de directe leidinggevende en de interne communicatie. Er werden afspraken gemaakt om vanaf 2007 aan deze aandachtspunten tegemoet te komen ;

- Er werd een loopbaanexamen georganiseerd naar niveau A, in samenwerking met andere openbare instellingen, dat in de loop van 2007 zijn beslag zal krijgen ;
- Er werd een proces- en personeelsplanprocedure opgestart, met als doel in januari 2007 hierin een beslissing te nemen.

Enkele kleinere initiatieven ter ondersteuning van het personeel traden meteen in werking:

- In uitvoering van het sectoraal akkoord en in het kader van een leeftijdsbewust personeelsbeleid werd een regeling getroffen waarbij vijftigplussers de kosten voor een medische check-up, tot een bepaald bedrag, tweejaarlijks ten laste van de werkgever kunnen leggen ;
- Er werd een procedure ontwikkeld rond de omgang met agressief gedrag vanwege externen, en hiervoor werd een klachtenregister, zoals voorzien in de Wet op het welzijn, geopend ;
- De in 2005 uitgewerkte procedure rond telewerk kende in 2006 een positieve start : meer dan 16 % van het personeel maakte van de telewerkfaciliteiten gebruik ;
- Inzake welzijnsbeleid werd een werkgroep drug- en alcoholbeleid opgericht, om een eenduidige visie te ontwikkelen over hoe hiermee binnen de VMSW moet worden omgegaan en om een sensibilisering hieromtrent uit te werken; deze werkgroep zal hieraan verder werken in 2007.

### 5.1.2 Personeelsbezetting en -wijzigingen

Op 31 december 2006 had de VMSW 264 personeelsleden<sup>12</sup> op de loonlijst staan, wat overeenstemt met 234,5 voltijdse equivalenten.

	Totaal	Geslacht		Niveau				Statuut	
		M	V	A	B	C	D	Statutair	Contract.
Bezetting	264	121	143	88	12	100,5	63,5	184	80
VTE-cijfer	234,5	113,6	120,9	82,4	10,5	87,9	53,7	163,5	71

<sup>12</sup> Inclusief twee personeelsleden die vervroegd zijn uitgestapt en nog niet met pensioen zijn.



SHM Zonnige Kempen  
- Negenbunders in  
Booischoot, nieuwbouw  
van 12 woningen +  
renovatie van  
8 appartementen

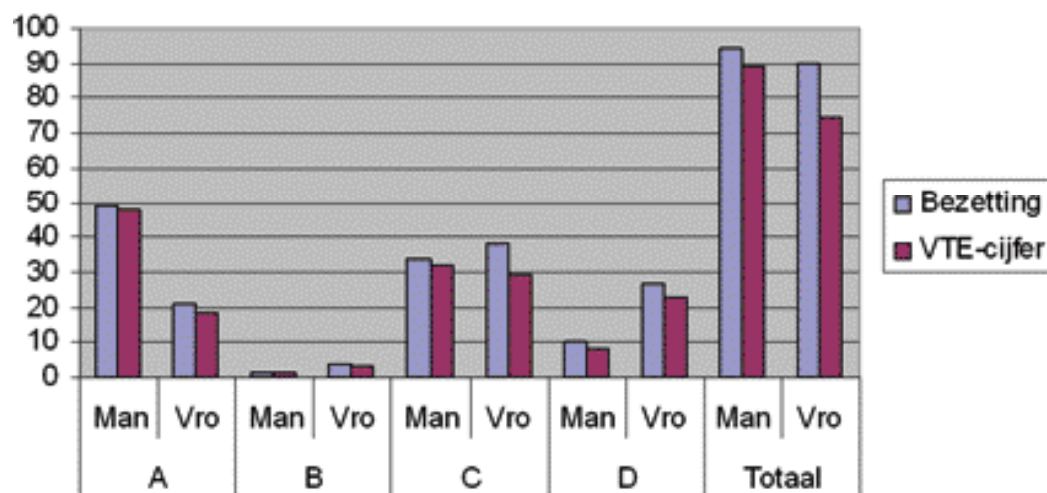
### a) Statutair personeel

Op 31 december 2006 waren 184 statutaire personeelsleden in dienst (zie voetnoot p. 58), gelijk aan 163,50 voltijdse equivalenten. 41 statutaire personeelsleden vertrokken in het kader van de BBB-ope-

ratie naar andere entiteiten van het beleidsdomein RWO, 36 statutairen van AGI vervoegden de VMSW, er werd één nieuwe ambtenaar aangeworven en 2 collega's gingen met pensioen.

Niveau	A		B		C		D		Totaal	
	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw
Bezetting	49	21	1	4	34	38	10	27	94	90
VTE-cijfer	47,6	18,4	1	3,5	31,9	29,4	8,5	23,2	89	74,5
Instroom via BBB	12	4	1	-	11	3	1	4	25	11
Aanwerving via Selor	1	-	-	-	-	-	-	-	1	0
Promotie	1	-	-	-	-	2	-	-	1	2
Uitstroom via BBB	11	5	1	2	3	13	-	6	15	26
Pensioen	-	-	-	-	-	2	-	-	0	2

BEZETTING, INSTROOM, UITSTROOM EN PROMOTIE BIJ HET STATUTAIRE PERSONEEL



STATUTAIR PERSONEEL PER GESLACHT EN NIVEAU OP 31 DECEMBER 2006

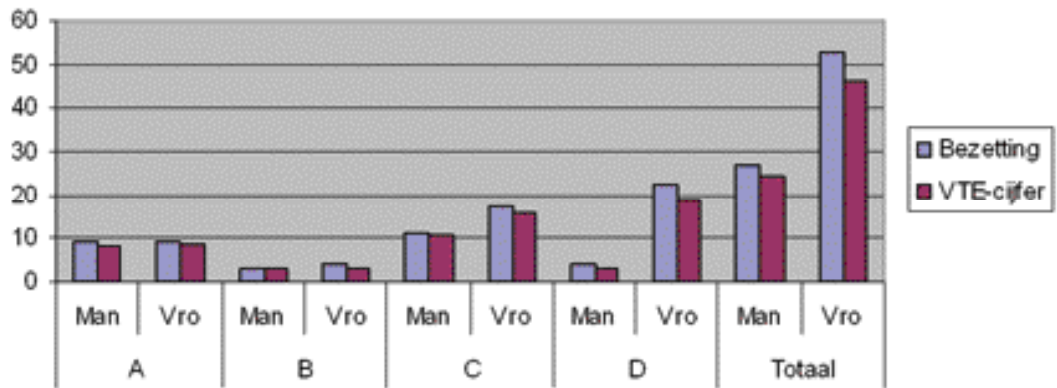
### b) Contractueel personeel

Op 31 december 2006 waren 80 (gesubsidieerd) contractuele personeelsleden in dienst; dat stemt overeen met 71 voltijdse equivalenten. Het verloop bij het contractuele personeel was hoog : 21 contractu-

ele personeelsleden vertrokken in het kader van de BBB-operatie naar andere entiteiten van het beleidsdomein RWO, 7 contractuelen van AGI vervoegden de VMSW. 12 mensen werden aangeworven, terwijl 26 collega's ontslag namen, ontslag kregen of einde contract waren.

Niveau	A		B		C		D		Totaal	
	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw
Bezetting	9	9	3	4	11	17,5	4	22,5	27	53
VTE-cijfer	8	8,4	3	3	10,6	16	3	19	24,6	46,4
Instroom via BBB	-	-	-	-	3	1	1	2	4	3
Andere instroom <sup>a</sup>	-	1	1	-	-	7	-	3	1	11
Uitstroom via BBB	3	2	-	-	4	8	1	3	8	13
Einde contract	-	1	-	-	-	7	5	8	5	16
Vrijwillig vertrek	2	-	-	-	1	2	-	-	3	2

<sup>a</sup> Exclusief 11 jobstudenten.



### 5.1.3 Vormingsinspanningen

#### a) Vormingsparticipatie

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

Totaal	Geslacht		Niveau				Statuut		Leeftijd	
	M	V	A	B	C	D	Statutair	Contract.	< 45 jaar	≥ 45 jaar
38,93%	43,33%	35,21%	68,18%	75,00%	29,15%	6,40%	40,11%	36,25%	43,33%	33,04%

#### b) Vormingsverwachting

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

Totaal	Geslacht		Niveau				Statuut		Leeftijd	
	M	V	A	B	C	D	Statutair	Contract.	< 45 jaar	≥ 45 jaar
1,22	1,68	0,79	2,73	1,86	0,46	0,04	1,03	1,67	1,67	0,64

#### c) Financiële participatie van de werkgever in vorming

De globale vormingskost (= de som van alle uitgaven aan de opleidingsactiviteiten + de loonkost van de vormingsmedewerkers + de loonkost van de deelnemers) gedeeld door de totale loonkost in het referentiejaar:

Totaal	Geslacht		Niveau				Statuut		Leeftijd	
	M	V	A	B	C	D	Statutair	Contract.	< 45 jaar	≥ 45 jaar
1,25%	1,56%	0,90%	2,15%	1,99%	1,00%	0,04%	0,99%	2,10%	1,87%	0,59%

#### d) Tijdsbesteding aan vorming

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

Totaal	Geslacht		Niveau				Statuut		Leeftijd	
	M	V	A	B	C	D	Statutair	Contract.	< 45 jaar	≥ 45 jaar
0,50%	0,69%	0,32%	1,11%	0,76%	0,19%	0,02%	0,42%	0,68%	0,68	0,26

## 5.2 Informatica

Ook voor de cel Informatica stond 2006 in het teken van BBB. Eerst en vooral had de naamsverandering van Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) naar Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) gevolgen voor heel wat informaticatoepassingen en informaticagerelateerde elementen. De mailadressen, de website, logo's, de huisstijl, sjablonen, enz. dienden aangepast te worden. En gezien de vrij hoge informatiseringsgraad van de VMSW diende dat natuurlijk planmatig te worden aangepakt.

De complexiteit van de verhuisbewegingen werd bovendien verhoogd door het feit dat het tegelijk een splitsing en een fusie betrof.

Eenzijds dienden processen/procedures en dus toepassingen ontrafeld te worden maar tegelijkertijd diende ook de continuïteit van de dienstverlening gegarandeerd te worden en dat terwijl de personeelsleden over diverse entiteiten van het beleidsdomein RWO verspreid werden. Dat laatste probleem werd opgelost door gebruik te maken van Woonnet<sup>13</sup>. Alle andere entiteiten werden volledig aangesloten op dit Woonnet en ex-personeelsleden konden daardoor (tijdelijk) gebruik blijven maken van hun vertrouwde toepassingen. Ook diende de VMSW een aantal applicaties en de nodige pc's en randapparatuur over te dragen aan de Vlaamse overheid en dus aan de ICT-outsourcer.

Anderzijds nam de cel Informatica van de ICT-outsourcer het beheer over van een reeks toepassingen van de nieuwe afdeling GI. Omdat de afdeling ervoor gezorgd had dat de kennis aanwezig was, is dit vlot verlopen. Naast applicaties werd eveneens een gedeelte van het pc-park overgedragen aan de VMSW. Dat werd op een paar dagen geïntegreerd in het netwerk van de VMSW, met behoud van alle data en functies.

De samenwerking op ICT-vlak binnen het beleidsdomein, die al een feit was tijdens de transitieperiode, werd na de overgang geformaliseerd en nog beter uitgewerkt. Zo werd de stuurgroep ICT RWO opgericht, die rapporteert aan het managementcomité van het beleidsdomein. De eerste samenwerkingsprojecten werden nog eind 2006 opgestart. Daarbij werd rekening gehouden met de specialisatie van iedere entiteit.

In 2006 werd de upgrade naar SAP R/3 versie 4.7 van het Financieel Informatiesysteem van de VMSW afgewerkt en dat binnen de afgesproken termijn en volledig binnen het budget. Dat was mee te danken aan de inzet van de firma aan wie de opdracht toegewezen was. Tevens werden de prioriteiten van de informatica-investeringen door de stuurgroep informatica en de raad van bestuur verschoven naar de opvolging van de bouwprojecten. Er werd gestart

met de aanpassing van de bestaande applicaties zodat ook de SHM's toegang hebben tot de nodige informatie. De doelstelling is om op termijn te komen tot een transparant opvolgingsstelsel voor het projectverloop, zodat er geen twijfel bestaat over wie verantwoordelijk is voor de volgende stap. Dit stelsel zal zich natuurlijk niet alleen beperken tot de SHM's en de VMSW, maar zal ook toegankelijk zijn voor alle actoren betrokken bij het realiseren van sociale woonprojecten.

Ten slotte beslisten de raad van bestuur en de stuurgroep informatica dat de reeds geleverde inspanningen omtrent managementinformatie en kennisbeheer nog dienden opgevoerd te worden en dat in het licht van de beheersovereenkomsten die in 2007 worden afgesloten.

## 5.3 Juridische dienst

Juridische dienstverlening en juridische ondersteuning vormen de sleutelopdrachten van de cel Juridische zaken van de VMSW.

Concreet betekent dit dat de cel in hoofdzaak belast is met de juridische adviesverlening zowel intern binnen de VMSW als extern aan de SHM's, het beheer van de juridische geschillen waarin de VMSW betrokken partij is (met uitzondering evenwel van de geschillendossiers i.v.m. personeelsaangelegenheden, onteigeningen en hypotheaire schuldenaars) en het verzamelen en verstrekken van informatie en documentatie in verband met de voor de instelling en sector relevante juridische aangelegenheden.

In de loop van 2006 werd de cel Juridische zaken nauw betrokken bij de implementatie van de hervormingen die in de sector doorgevoerd werden in het kader van Beter Bestuurlijk Beleid, inzonderheid bij de omvorming van de VHM naar de VMSW.

De omvorming van de VHM naar de VMSW en het hiermee gepaard gaande gewijzigde takenpakket van de VMSW, bracht met zich mee dat met ingang van 1 juli 2006 de rechten en verplichtingen<sup>14</sup>:

- van de voormalige VHM, voortvloeiende uit 2 hangende gerechtelijke procedures, overgedragen werden aan het Vlaamse Gewest en toegewezen werden aan het Departement RWO ;
- van de voormalige VHM, voortvloeiende uit 1 hangende gerechtelijke procedure, overgedragen werden aan het Vlaamse Gewest en toegewezen

<sup>14</sup> Zie ter zake het Besluit van 7 juli 2006 van de Vlaamse Regering houdende de regeling van de rechtsopvolging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij naar aanleiding van de omvorming ervan tot het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en houdende de toewijzing van de goederen, de rechten en verplichtingen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, wat het beleidsveld woonbeleid betreft, aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en aan het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed., B.S. 28 juli 2006.

<sup>13</sup> Woonnet is het op internettechnologie gebaseerde extranet tussen de VMSW en haar bevoorrechte partners.

- werden aan de IVA Inspectie RWO ;
- van het Vlaamse Gewest, voortvloeiende uit een 35-tal hangende gerechtelijke procedures die betrekking hebben op taken en opdrachten die uitgeoefend werden door de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en die krachtens art. 33 en 34 van de VWC toevertrouwd werden aan de VMSW, overgedragen werden aan de VMSW.

## 5.4 Communicatie

In 2006 heeft de VMSW op het vlak van externe communicatie heel wat initiatieven genomen of ondersteund. Een belangrijk deel van de communicatieactiviteiten stond in het teken van de omvorming van Vlaamse Huisvestingsmaatschappij naar Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

### *Logo en huisstijl VMSW*

Om de VMSW van bij de opstart een duidelijke visuele identiteit te geven, werden een nieuw logo en een eigen huisstijl ontwikkeld. Er werd een communicatiebureau ingeschakeld om de VHM/VMSW hierbij te begeleiden. Op basis van een analyse van de organisatie en een beperkt imago-onderzoek ontwikkelden zij een nieuw logo met baseline en werkten zij een passende huisstijl uit met aandacht voor kleurgebruik, lettertypes en algemene vormgeving. Het logo en de nieuwe huisstijl werden toegepast op de belangrijkste huisstijldragers. Voor al die dragers werden gebruiksvriendelijke sjablonen en templates ontwikkeld om zo op korte termijn een correct gebruik van de nieuwe huisstijl mogelijk te maken.

Het logo en de huisstijl werden eerst toegepast op de nieuwe website van de VMSW. Met de ingebruikname van de nieuwe correspondentieset in oktober werd de nieuwe huisstijl definitief gelanceerd. Andere toepassingen werden in de loop van het najaar geleidelijk aan geïntroduceerd.

### *Online-communicatie*

Gelijktijdig met de opstart van de VMSW op 1 juli lanceerde zij meteen ook een eigen website met een structuur en vormgeving die beantwoordden aan de nieuwe huisstijl en de nieuwe opdracht. Net zoals bij Woonnet wordt de website onderhouden op basis van een content management systeem, dat de mogelijkheid biedt om gegevens beter bij te houden en sneller te actualiseren. De VMSW-website ([www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)) groeide in 2006 uit tot een belangrijk extern communicatie-instrument dat de bezoekers snel een adequaat antwoord weet te bieden op alle vragen omtrent huren, kopen en lenen. Zij vinden er ook alle contactgegevens terug van de socialehuisvestingsmaatschappijen en andere woonactoren die werkzaam zijn in hun buurt.

Naast de informatie die zich vooral tot particulieren richt, omvat de website ook een professioneel gedeelte. Dat luik biedt informatie aan al wie professioneel betrokken is bij de socialehuisvestingssector. Naast bouwtechnische informatie is heel wat informatie opgenomen over de architecturale kwaliteit en de meerwaarde van de socialewoningbouw. Het professioneel gedeelte omvat eveneens een belangrijk luik met informatie voor alle actoren die betrokken zijn bij het aanleggen van de infrastructuur en de omgeving bij sociale woonprojecten. Op de startpagina is bovendien een overzicht terug te vinden van nieuws en berichten die de sector aanbelangen.

### *Publicaties*

Met de omvorming van de VHM naar VMSW in het vooruitzicht verscheen het driemaandelijkse Informatieblad van de VHM, dat vooral vaktechnische artikels bevat alsook toelichting bij de regelgeving voor de huisvestingssector, in de loop van het voorbije jaar nog één keer. Het leespubliek van het Informatieblad waren in eerste instantie de SHM's, maar ook het personeel van de toenmalige VHM en verder alle geïnteresseerde professioneel actieven in de socialehuisvestingssector. Samen met het allerlaatste nummer van het Informatieblad werd ook een afscheidnummer gepubliceerd met een bloemlezing uit de Informatiebladen van de voorbije 15 jaar.

Het jaarverslag 2005 werd bezorgd aan de leden van het Vlaams Parlement, de SHM's en aan andere geïnteresseerden.

Het architectuurjaarboek, met een overzicht van alle projecten die in het voorbije jaar opgeleverd werden, werd bezorgd aan de SHM's en kon aangekocht worden door andere geïnteresseerden.

### *Perscommunicatie*

In 2006 voerde de VMSW een actief persbeleid. Standpunten, nieuwe initiatieven en evenementen werden via verschillende communicatiekanalen onder de aandacht van het grote publiek en de algemene en vakpers gebracht. Concreet gaat het om berichten op de website, interviews, persberichten en een persconferentie.

Op 23 mei organiseerde de VMSW samen met Vlaams minister van Wonen Marino Keulen een persontmoeting over de jaarresultaten 2005 en toekomstige uitdagingen. Onderwerpen die aan bod kwamen m.b.t. de jaarresultaten waren de financiële investeringen en realisaties bouw, aankoop en renovatie, statistische informatie over kandidaat-huurders, werkafspraken met de SHM's en de resultaten van de energiekortingcampagne. Er werd dieper ingegaan op toekomstige uitdagingen als de aansnijdbare woonuitbreidingsgebieden, de administratieve vereenvoudiging en de omvorming van VHM tot VMSW.



*SHM Nieuw Sint-Truiden - Spoorwegstraat in Sint-Truiden, verbouwing van 4 woningen en fabriekspand tot 16 huurappartementen*

Op 8 juni werd een uitgebreid interview gegeven voor het vakblad Renoscripto. Er werd onder meer gesproken over het renovatieproject Silvertop in Antwerpen, de maximumkostprijsnorm voor renovaties, de kwaliteitsbewaking en de samenwerking met architectuurinstituten.

### **Beurzen en evenementen**

Van 14 tot 22 januari was de VHM met een stand vertegenwoordigd op de beurs 'Bouw en reno' in Antwerpen, waar vooral de bijzondere sociale leningen in de schijnwerpers werden geplaatst.

Op 16 februari nam de VHM deel aan het overhedenforum op de Trefdag voor de lokale overheden, die georganiseerd werd door VVSG (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten). Op de stand van de VHM konden de bezoekers kennismaken met de bij de VHM beschikbare informatietechnologieën voor o.m. de verwerking van gegevens over het huurpatrimonium. Tevens werd ook een staalkaart van de betere sociale woonprojecten getoond. Het Platform Wonen van Ouderen had een informatiehoek op de VHM-stand.

Naar goede gewoonte was de VHM ook vertegenwoordigd op de jaarlijkse Batibouwbeurs in Brussel van 2 tot 12 maart. Voor de eerste keer presenterden alle aanwezige diensten van de Vlaamse overheid zich op één gezamenlijke stand. Naast een uitgebreid informatieaanbod over lenen, huren en kopen plaatste de VHM ook enkele kwaliteitsvolle en opmerkelijke woonprojecten rond het thema 'duurzaam wonen' in de schijnwerpers, die de interesse van de bezoekers wisten te trekken.

Ter promotie van de betere socialehuisvestingsprojecten namen de VHM en enkele SHM's op 21 mei deel aan de Vlaamse Renovatiedag. Verspreid over het Vlaamse Gewest stonden die zondag een tiental renovatieprojecten open voor bezoekers.

Van 7 tot 15 oktober was de VMSW vertegenwoordigd op de BIS-beurs te Gent, waar opnieuw de aandacht ging naar de promotie van de bijzondere sociale leningen.

Op 20 oktober had in het auditorium van de VMSW de proclamatie plaats van de ideeën- en architectuurwedstrijd XL-eXtra Leefbaar, een wedstrijd met uitvoering op 3 locaties. Die wedstrijd werd georganiseerd door het NAV, InHAM, WTCB, VHM en 3 socialehuisvestingsmaatschappijen. De organisatie verliep in samenwerking met de Vlaamse minister van Wonen in het kader van het Vlaams Innovatienetwerk, meer bepaald binnen een project van Thematische Innovatiestimulering (TIS) 'Toegankelijkheid, aanpasbaarheid en innovatie in de woningbouw'.

De VMSW sponsorde het project 'Wonen in welvaart - woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen 1948-1973', een initiatief van het Vlaams Architectuurinstituut en het Centrum Vlaamse Architectuurarchieven. Naast een rondreizende thematische tentoonstelling die haar première kende in deSingel te Antwerpen van 30 november 2006 tot 14 januari 2007, verscheen er ook een publicatie.

### **Informatievragen**

Ook in 2006 ontving de VMSW heel wat informatie-vragen van studenten, onderzoekers, particulieren, vaklui, ministeriële kabinetten en openbare diensten via e-mail of per telefoon. Aan alle vragen werd snel gevolg gegeven en zo nodig werd contact gelegd met de bevoegde diensten of doorverwezen naar de SHM werkzaam in de streek van de informatievrager.

### **Informatievergaderingen**

In de loop van 2006 organiseerde de VHM de volgende informatievergaderingen:

- 26 januari: overlegplatform voor de sociale diensten van de SHM's met als thema 'huisdieren in sociale woningen' ;
- 29 maart en 27 april: infosessie voor de SHM's over de aanmaak van een website ;
- 26 april en 5, 9 en 18 mei: infosessie over geïntegreerd ontwerpen in de verschillende provincies, voor architecten en bouwkundigen die werkzaam zijn in de socialehuisvestingssector ;
- 27 april: reflectiemoment voor de SHM's over de werkafspraken (zie p. 67) ;
- 14 juni: jaarvergadering VHM en SHM's in het congrescentrum Lamot in Mechelen.

Ook de VMSW heeft sinds 1 juli al enkele infovergaderingen georganiseerd:

- 26 oktober: herhaling van de infosessie over geïntegreerd ontwerpen voor architecten en bouwkundigen die werkzaam zijn in de sociale huisvestingssector ;
- 8 en 9 november: infosessie voor de SHM's over nieuwe informatietoepassingen via Woonnet en over Digiflow.

### **Werkbezoeken en contactmomenten**

De VMSW verzorgde in de loop van het jaar heel wat rondleidingen langs goede sociale woonprojecten voor o.m. SHM's, personeelsleden Arohm, vertegenwoordigers van lokale overheden, architectuurstudenten enz.

Op tal van studiedagen, zowel op regionaal als lokaal vlak, en op de architectuurscholen werden uiteenzettingen gegeven over sociaal bouwen in het algemeen en over wonen van ouderen, duurzaam bouwen en reconversies in de sociale woningbouw in het bijzonder.

Tot slot waren er het hele jaar door nog de talrijke toespraken naar aanleiding van eerstesteenleggingen, opleveringen van nieuwe projecten, afscheidsvieringen, enz. die telkens de gelegenheid boden om de realisaties van de VMSW en de sector onder de aandacht van de genodigden te brengen en stil te staan bij de uitdagingen voor de toekomst.

*SHM Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij  
- TSA, Hugo Verrieststraat in Kortrijk, vervangingsbouw van  
33 woningen + 45 garages*



## **5.5 Interne audit**

Wie zal de bewakers zelf bewaken (Juvenalis)? Het is een vraag die wel eens wordt gehoord wanneer interne audit ter sprake komt. Een algemeen referentiekader voor interne audit werd ontwikkeld door The Institute of Internal Auditors (IIA). Dat referentiekader omvat o.a. normen, die verplicht zijn voor elke interne auditor en/of interne afdeling. Eén van die normen (1312) bepaalt: 'Externe evaluaties, waaronder de beoordeling van de kwaliteitsverzekering, ('quality assurance reviews') moeten minstens éénmaal in de vijf jaar uitgevoerd worden door een ter zake gekwalificeerd en onafhankelijk persoon van buiten de organisatie<sup>15</sup>.'

In 2006 deed de Interne Audit van de Vlaamse Administratie (IAVA) een dergelijke 'audit op audit' bij de VMSW. In een beginvergadering met het auditcomité werden de auditdoelstellingen, aanpak en rapportering toegelicht. Het onderzoek omvatte het nazicht van een aantal documenten, dossiertesten en gesprekken met leden van het auditcomité, een gemeenschapscommissaris, de afdelingshoofden en leden van de cel Interne audit. Het ontwerprapport werd besproken met het auditcomité en het hoofd van de interne audit. Daarna werd het definitieve rapport opgemaakt, waarin de managementreactie is opgenomen. IAVA concludeerde dat de interne audit van de VMSW werkt volgens de normen van het IIA. Natuurlijk waren er ook een aantal aanbevelingen en daar wordt werk van gemaakt. Een aantal aanbevelingen is ondertussen al uitgevoerd.

De wijzigingen in het kader van BBB hadden uiteraard ook een impact op de activiteiten van de interne audit. Een aantal aandachtspunten m.b.t. komende en gaande activiteiten, goederen en personen werden gevolgd met het oog op het zorgen voor de nodige interne controle. Bevoegdheden m.b.t. nieuwe of andere taken moesten worden geregeld, risico's moesten worden ingeschat en in de mate van het mogelijke afgedekt.

Daarnaast werd door de interne audit van de VMSW vooral aandacht besteed aan:

- de beleggingen (onderzoek loopt nog) ;
- de rechtmatigheid van de door de VMSW verstrekte leningen. Alle in de steekproef gecontroleerde leningen bleken rechtmatig toegekend ;
- de inventaris van de gronden in het bezit van de VMSW. De inventaris volgens de boekhouding is nu afgestemd op de informatie beschikbaar op de cel Onroerende transacties ;
- de thesaurieplanning. Daarbij werden geen materiële fouten vastgesteld ;
- het afzonderlijke boekhoudkundig beheer m.b.t het ALESH-fonds (onderzoek afgerond begin 2007) ;
- de correcties van hypothecaire leningen, waarbij de auditcel zowel ten behoeve van de halfjaarlijkse als de jaarlijkse afsluiting een vergelijking maakt

<sup>15</sup> Officieuze Nederlandse vertaling van de Engelstalige norm.



tussen de geraamde en de werkelijke rechtzetting en een aantal gevallen van meer nabij bekijkt ;

- de begeleiding van het project 'hypothecair informatiesysteem'. Een eindbalans van dit project werd opgemaakt, waarbij een aantal aanbevelingen werden geformuleerd die voor eventuele volgende projecten nuttig kunnen zijn.

Uiteraard werd een risicoanalyse gemaakt met een daarop gebaseerde planning, evenals een verslag over de activiteiten van het voorbije jaar. Er werd meegewerkt aan het verder uitbouwen van het integratiebeleid binnen de organisatie en, mede in het kader daarvan werd een intranetpagina voor de auditcel ontworpen. Om de relatie tussen IAVA en de interne auditdiensten van EVA's te concretiseren via werkafspraken, werd door IAVA een ontwerp van samenwerkingsprotocol voorgelegd. Daarop werd een reactie geformuleerd, die met IAVA werd besproken op het auditcomité. Aan dat protocol zal in 2007 nog verder worden gewerkt.

## 5.6 Kennisbeheer

De BBB-operatie heeft ook vanuit de cel Kennisbeheer op ondersteuning kunnen rekenen, met name op het gebied van de integratie van IT en van dossierstromen. Tussen deze rode draad van herstructureringsactiviteiten door zijn er wel enkele markante projecten opgestart.

Vooreerst werd samen met een consultant van start gegaan met een project rond de aanlevering van beheersinformatie aan het management van de instelling en aan de raad van bestuur. Samen met de raad van bestuur worden de strategische doelstellingen bepaald om op basis daarvan een set van meetindicatoren te ontwikkelen die toelaten de prestaties van de VMSW te monitoren.

Er werd ook verder werk gemaakt van de aanlevering van statistieken en interne en externe rapporten. Omdat dergelijke zaken vaak als basis dienen voor het antwoord op parlementaire vragen, werd meegeholpen bij de ontwikkeling van een webtoepassing voor het beheer van actuele parlementaire vragen en voor een archief van antwoorden. Deze toepassing zal overigens ter beschikking worden gesteld van alle collega's binnen het beleidsdomein RWO.

Tezelfdertijd werd een grondige analyse gemaakt van de interne processen en toepassingen voor projectopvolging. De eerste concrete realisatie die daaruit voortvloeit, is dat alle informatie over de stand van de bouwtechnische dossiers van de SHM's nu via het van de buitenwereld afgeschermd Woonnet online voor die SHM's beschikbaar is gemaakt. Andere concrete resultaten zullen in 2007 volgen: een toepassing die het mogelijk maakt om werfinformatie en –bevindingen te delen met de SHM's,

een 'embedded gis', de integratie tussen het geografisch informatiesysteem en onder meer dossiers rond onroerende transacties. T.g.v. BBB zal eveneens de integratie tussen de systemen van de afdelingen Gesubsidieerde Infrastructuur en Projecten gerealiseerd worden.

Ten slotte werd werk gemaakt van een gedetailleerd archiefbeheersplan dat in de loop van 2007 wordt voorgelegd aan de diensten van het Rijksarchief.

## 5.7 Klachtenbeheer

### *Procedure van de klachtenbehandeling*

Naar analogie met de VHM behandelt de VMSW eerstelijnsklachten in toepassing van het Klachtendecreet van 1 juni 2001. Op basis van artikel 33 §2 5° van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15.07.1997) moest de VHM als toezichhoudende overheid over de socialehuisvestingsmaatschappijen echter ook vragen en klachten behandelen betreffende die maatschappijen. Die klachtenbehandeling in tweede lijn met betrekking tot de socialehuisvestingsmaatschappijen berust echter niet meer bij de VMSW, rechtsopvolger van VHM, vermits deze geen toezichhoudende overheid over de socialehuisvestingsmaatschappijen is en de bevoegdheid om vragen en klachten te behandelen betreffende socialehuisvestingsmaatschappijen geschrapt is<sup>16</sup>. Die regeling trad met terugwerkende kracht vanaf 1 juli 2006 in werking.

Tot 1 juli 2006 werden zowel de eerstelijnsklachten aangaande de instelling als tweedelijnsklachten gericht tegen de SHM's behandeld door de toenmalige VHM. De meeste klachten belandden rechtstreeks of via het kabinet Wonen bij de klachtenbehandelaars. Sporadisch richtte de klager zich eerst tot de klachtenmanager die de klacht dan doorgaf aan de juiste klachtenbehandelaar. Al enkele jaren voor de invoering van het klachtendecreet werd die procedure toegepast door de VHM.

Vanaf 1 juli werd deze procedure voortgezet voor eerstelijnsklachten tegen de VMSW. Klagers die zich na deze datum tot de VMSW richtten met klachten in tweede lijn tegen een SHM werden in verstaanbare taal geïnformeerd over de implicaties van de rechtsopvolging van de VHM op het vlak van klachtenbehandeling.

De klachtenmanager staat ook in voor de naleving van de decretale normen in verband met klachtenbehandeling, de rapportering aan de Vlaamse Ombudsdienst.

Met ingang van 10 juni 2005 werd de Vlaamse

<sup>16</sup> Zie wijziging van artikel 33 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

ombudsman onbevoegd ten aanzien van de SHM's door een arrest waarin het Hof van Cassatie stelde dat een socialehuisvestingsmaatschappij geen administratieve overheid is in de zin van artikel 14, §1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Omdat dit geen goede zaak was vanuit het perspectief van de rechtsbescherming in het algemeen en het klachtrecht ten opzichte van de Vlaamse overheid in het bijzonder, werd een wijziging van het decreet van 7 juli 1998 houdende instelling van de Vlaamse Ombudsdienst goedgekeurd door het Vlaams Parlement op 14 juni 2006. Het gewijzigde decreet werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 1 september 2006 en heeft uitwerking met ingang van 1 maart 2006.

Voortaan wordt het begrip 'bestuursinstantie' als aanknopingspunt gebruikt voor de bevoegdheden van de Vlaamse ombudsman. Niet enkel alle instanties en instellingen die in het raam van territoriale decentralisatie of deconcentratie, maar ook alle instanties die in het raam van functionele decentralisatie taken van algemeen belang behartigen die tot de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaams Gewest behoren, vallen nu onder het toepassingsgebied van de Vlaamse ombudsman. De verruiming van het toepassingsgebied betreft precies de functioneel gedecentraliseerde organen.

Dat betekent dat de socialehuisvestingsmaatschappijen onder de werkingssfeer van de Vlaamse Ombudsdienst vallen.

De bevoegdheid van de Vlaamse ombudsman reikt niet tot de volledige werking en alle handelingen van de socialehuisvestingsmaatschappijen, maar enkel in de mate dat die socialehuisvestingsmaatschappijen functioneren in uitvoering van taken die tot de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaams Gewest behoren en voor zover die aan hen zijn toevertrouwd.

Voor de burger betekenen deze veranderingen concreet dat hij zich in eerste instantie met zijn klachten met betrekking tot een SHM tot die SHM zelf moet richten en dat hij in tweede instantie terecht kan bij de Vlaamse ombudsman.

### *Klachtenbeeld van 2006*

Allereerst dient opgemerkt te worden dat, in het licht van de bovengenoemde ontwikkelingen, een historische vergelijking met vorige jaren qua aantal klachten weinig relevant is. In 2006 werden er in totaal 363 klachten geregistreerd. Van die 363 werden er 2 ingediend na 1 juli 2006.

Het grootste deel van de klachten moest, net als voorgaande jaren, verwerkt worden door de cel Sociale verhuring van de toenmalige VHM. 133 kandidaat-huurders klopten bij de toenmalige VHM aan met een klacht over de wachtlijsten. 31 huurders dienden een klacht in over mutatie. De huurprijs was het onderwerp van 43 klachten. 24 klachten hadden betrekking op de leefbaarheidproblematiek in sociale woonwijken. Een veertigtal klachten gingen over

diverse aspecten van sociale verhuring, gaande van huuropzegging tot domiciliefraude.

Zoals in het voorgaande jaar was het overgrote deel van al die klachten ongegrond.

Bijna 50 klachten kunnen onder de noemer technische problemen worden geplaatst. Hiervan hadden 34 klachten herstelling tot onderwerp. Andere klachten betroffen onder andere vochtproblemen en moeilijkheden bij renovaties. De meerderheid van de klachten was ongegrond, maar het aandeel van gegronde klachten was wel gevoelig groter dan bij de klachten in verband met sociale verhuring.

Deze gegevens werden ook gerapporteerd aan de Vlaamse ombudsman.

## 5.8 Relatie met de actoren

### 5.8.1 Werkafspraken

Ook in 2006 is er onveranderd doorgewerkt aan de werkafspraken binnen de sector van de sociale huisvesting. Eind 2006 had de VMSW werkafspraken afgesloten met 40 socialehuisvestingsmaatschappijen. Die werkafspraken bevatten zowel engagementen van de VMSW als van de SHM's, waarbij het meestal zo is dat de VMSW de maatschappijen helpt om hun doelstellingen te bereiken. In de werkafspraken krijgen de socialehuisvestingsmaatschappijen de kans om via een enveloppefinanciering meer op eigen tempo te gaan werken: de enveloppen laten de maatschappijen toe om eventueel vastgelopen projecten op eigen houtje (maar mits overleg met de VMSW) te vervangen door andere. Op die manier verliezen de maatschappijen geen middelen voor bouwprojecten, op voorwaarde dat er reserveprojecten voorhanden zijn. Daarnaast wordt er bij de werkafspraken van de SHM's verwacht dat ze planmatig te werk gaan, wat zich moet uiten in een jaarlijks te actualiseren financiële planning, een onderhouds-, herstel-, en renovatieplanning, en ook een bouwplanning. De VMSW verleent de SHM's voor dit alles inhoudelijke bijstand.

Dat de werkafspraken niet vrijblijvend zijn, mag blijken uit het feit dat iedere werkafpraak een jaarlijks evaluatiemoment kent op een speciaal daartoe voorziene zitting van de raad van bestuur van de betrokken SHM. Dat evaluatiemoment kan gezien worden als een soort reflectiemoment dat stof moet opleveren voor een optimale werking van beide contractanten. Intussen vonden er reeds één of meerdere evaluatiemomenten plaats met 25 SHM's.

In de loop van 2006 is er ook gesleuteld aan de inhoud van de werkafspraken, dit naar aanleiding van de hervormingen binnen het beleidsdomein RWO. Het nieuwe onderhandelingsjabloon wordt verder bekeken met een aantal maatschappijen om het nog concreter te maken. Hierbij zal ook rekening gehouden worden met de suggesties die gegeven

werden tijdens een gezamenlijk reflectiemoment met alle betrokken SHM's over de toekomst van de werkafspraken. Dat reflectiemoment vond plaats op 27 april.

### 5.8.2 Overleg met VVH en VLEM

VMSW, VVH en VLEM hebben in de loop van vorig jaar het structureel overleg opnieuw aangezwengeld. Deze drie actoren binnen de sociale huisvesting vinden dat noodzakelijk, enerzijds om de voeling te bewaren met wat er leeft bij de actoren, en anderzijds om eventuele probleempunten via dat overleg te regelen.

Daartoe is er in gezamenlijk overleg een methode uitgewerkt. Tweemaal per jaar zal er een overleg op het niveau van de voorzitters plaatsvinden. Daarnaast kan dit voorzittersoverleg ook ad hoc plaatsvinden, dit op vraag van één van de betrokken partijen. Uit dat voorzittersoverleg wil men items distilleren voor verder overleg:

- enerzijds met de IVA's en het Departement RWO (waarbij iedere partner de eigen autonomie bewaart). De VMSW heeft intussen de nood aan dat breder overleg reeds aangekaart bij de IVA's Wonen en Inspectie en bij het Departement RWO;
- anderzijds met thematische werkgroepen die dieper ingaan op de problematiek en die voorstellen uitwerken.

In de loop van het najaar 2006 stelde zich specifiek het probleem van de informatievoorziening rond Beter Bestuurlijk Beleid en de veranderingen op het terrein die al die hervormingen met zich meebrachten. Er is dan ook gewerkt aan de voorbereiding van een aantal informatie- en overlegvergaderingen die in 2007 plaatsvinden.

### 5.9 Relatie met andere organisaties

De VHM had een regelmatig structureel contact georganiseerd tussen de afdeling Projecten en de Vlaamse Confederatie Bouw. Op die contactmomenten werden onderwerpen aangesneden waarbij gelijklopende belangen spelen, zoals bv. de CBO-procedure, de uitvoeringstermijnen, de veiligheidscoördinatie en het grondverzet. Vanaf het eerste overleg als VMSW werd ook de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur hierbij betrokken, zodat over het gehele realisatieproces van socialewoningbouwprojecten (bouw, infrastructuur maar nu ook PPS bv.) een overleg met de aannemerswereld gevoerd wordt.

Ook werden vergaderingen opgevolgd met vertegenwoordigers van de bouw- en de vastgoedsector en van de (orde van) architecten, in het kader van een opdracht van de Vlaamse Regering aan de Participatiemaatschappij Vlaanderen, om opportuniteiten en voorwaarden van PPS te onderzoeken en daarover te rapporteren en voorstellen te formuleren.

De VMSW heeft eveneens vertegenwoordigers in de volgende organisaties: BWV (Belgische Wegvereniging), PIARC (Permanent International Association for Road Congresses), COPRO (Onpartijdige Instelling voor de controle van bouwproducten), Probeton vzw (beheersorganisme voor de controle van de bouwproducten) en OCCN (Onderzoekscentrum voor de Cementnijverheid).

### 5.10 Vlabinvest

Vlabinvest is het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Het fonds werd opgericht bij decreet in 1992 als een openbare instelling van categorie A en heeft aparte rechtspersoonlijkheid. Om zijn doel te realiseren, werd voor dat fonds in de begroting van 1992 een bedrag gereserveerd van 24 789 352,47 euro.

Het werkgebied van Vlabinvest omvatte oorspronkelijk de zes faciliteitengemeenten (Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel en Wezembeek-Oppem) en de gemeenten Hoeilaart, Overijse en Tervuren. Sinds 1 juli 2006 is het werkgebied echter uitgebreid naar 39 gemeenten. Het werkgebied beslaat het hele arrondissement Halle-Vilvoorde alsook de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, die in het arrondissement



*SHM Het Lindenhof - Consciencestraat in Blankenberge, vervangingsbouw 3 huurwoningen, Architectuurprijs 2006 van Stad Blankenberge*



*SHM Waasse Landmaatschappij  
- Lodderdam in Rupelmonde,  
vervangingsbouw van  
2 koopwoningen*

Leuven liggen. Door de uitbreiding naar 30 nieuwe gemeenten kan Vlabinvest ook een nieuwe partner verwelkomen: de SHM Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. Voortaan zal Vlabinvest ook samen met deze partner bouwen aan betaalbare woonprojecten, meer bepaald in Vilvoorde en Machelen. Deze uitbreiding is een gevolg van de aanvullende Vlaamse regeringsverklaring van 18 mei 2005, waarbij extra middelen ten belope van 25 miljoen euro alsook een recht van voorkoop toegezegd werden.

Het verwerven van het recht van voorkoop zal gebeuren via de integratie van Vlabinvest in de VMSW. Er is namelijk beslist dat Vlabinvest zal ophouden te bestaan als een VOI van categorie A met aparte rechtspersoonlijkheid. Vlabinvest zal geïntegreerd worden in de VMSW, die daardoor ook de rechtsopvolger van Vlabinvest zal worden. De Vlabinvest-activiteiten zullen van dan af gebeuren door de VMSW, die bovendien zal beschikken over een recht van voorkoop.

Vlabinvest is dus actief binnen het woonbeleid, maar voert ook een Vlaams beleid. Vlabinvest kan immers ook initiatieven ontwikkelen om voorzieningen uit te bouwen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaams karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in deze regio te behouden of te bevorderen. Daartoe werd tussen het Investeringsfonds en de VMSW een overeenkomst gesloten met betrekking tot het ter beschikking stellen aan het fonds van de nodige diensten, uitrusting, installaties en personeelsleden. De VMSW ontvangt hiervoor jaarlijks een kostenvergoeding lastens de begroting van het fonds. De leiding van Vlabinvest wordt sinds 1 februari 2000 waargenomen door de heer Hubert Lyben.

Met Vlabinvest wil de Vlaamse Regering aanvullende maatregelen nemen in het kader van betaalbare woonmogelijkheden voor de plaatselijke bevolking in de Vlaamse rand rond Brussel. Net zoals andere grootstedelijke randgebieden wordt de rand rond Brussel immers geconfronteerd met een 'stadsvlucht'. De gevolgen van de sociale verdringing in de rand rond Brussel zijn echter intenser dan elders in Vlaanderen. Dat komt onder meer door de aanwezigheid van een groot aantal Europese functionarissen, internationale ambtenaren, hoofdkwartieren van internationale bedrijven en grootschalige bouwpromotoren. Bovendien is het aanbod aan woongelegenheden in verhouding tot de vraag zeer schaars, wat aanzienlijke stijgingen van de woning- en grondprijzen met zich meebrengt.

Op vraag van het Vlaams Parlement, commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand, heeft Vlabinvest een rondrit voor de Vlaamse parlementsleden georganiseerd. De leden van bovengenoemde commissie alsook van de commissie voor Wonen kregen hiermee een kans om Vlabinvest-projecten te bezoeken en uitgebreide uitleg te krijgen over de werking en de specifieke problematiek in de Vlaamse rand rond Brussel. Naast het oorspronkelijke werkgebied besloeg de rondrit ook deels het nieuwe uitgebreide werkgebied waar een aantal nieuwe opportuniteiten verkend werden.

Naast informatie aan het Vlaams Parlement heeft Vlabinvest ook de nieuwe gemeenten in het uitgebreide werkgebied geïnformeerd via een drietal infosessies.

Daarnaast is in 2006 de stuurgroep Vlabinvest tweemaal samengeroepen. Het doel van deze stuurgroep is vijfvoudig: het bewaken van de inhoudelijke doelstellingen van Vlabinvest, het oriënteren van de projecten volgens de behoefteontwikkeling, het stimuleren van projecten, het evalueren van de resultaten en het waken over een goede geografische spreiding. Naast vertegenwoordigers van Vlabinvest bestaat deze stuurgroep uit vertegenwoordigers van de betrokken Vlaamse kabinetten en ambtenaren van het beleidsdomein RWO.

Vlabinvest kan voor de vervulling van zijn taak zelf overgaan tot de realisatie van huisvestingsprojecten of kan huisvestingsprojecten van initiatiefnemers mee financieren. Op 31 december 2006 bedroeg het beschikbare kassaldo 1 545 564,86 euro en beschikte Vlabinvest over een machtigingssaldo van 25 997 588,03 euro.

Dit is geen onaardig bedrag, maar het is evenmin onuitputtelijk. Vandaar dat Vlabinvest in 2006 de SHM's als partners heeft bevroegd over mogelijke toekomstige projecten. De consultatieronde met de SHM's is reeds beëindigd. De toekomst lijkt veelbelovend. Cijfers hieromtrent geven zou echter voorbarig zijn. De intercommunales en gemeenten zullen ook nog gecontacteerd worden. In het kader van

zijn opdracht onderhoudt Vlabinvest ook regelmatig contacten met de Provincie Vlaams-Brabant en met de vzw De Rand.

Om in aanmerking te komen als Vlabinvest-kandidaat gelden de volgende voorwaarden. Het referentie-inkomen per jaar bij huur mag niet meer bedragen dan 42 080,00 euro voor een gezin met 2 personen. Voor een alleenstaande bedraagt dit 29 030,00 euro. Bij koop ligt het referentie-inkomen op 49 330,00 euro voor een gezin met 2 personen en op 34 830,00 euro voor een alleenstaande. Deze bedragen voor gezinnen worden verhoogd met 2 920,00 euro per bijkomend gezinslid. In vergelijking met het sociale stelsel liggen deze inkomensgrenzen hoger.

Kandidaten mogen ook geen bebouwbaar of bebouwd onroerend goed in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. De kandidaat die eigenaar is van een bouwgrond in de provincie Vlaams-Brabant, kan voor een beperkte duur in aanmerking komen voor de huur van een woning in de gemeente waar de bouwgrond gelegen is.

Tot slot wordt er voorrang verleend aan kandidaten die een maatschappelijke, economische en/of socio-culturele binding hebben met de Vlaamse rand rond Brussel. Dat kan bijvoorbeeld blijken uit het feit dat kandidaten reeds sinds hun geboorte in het werkgebied wonen, dat hun beroepsinkomen hoofdzakelijk voortvloeit uit een ter plaatse uitgeoefende betrekking bij de overheid of bij een dienst van algemeen belang of dat hun kinderen onderwijs volgen in een school erkend door de Vlaamse Gemeenschap.

In 2006 werd er druk doorgewerkt aan het project 't Bosje' in Tervuren. Rond de verwerving van onroerende goederen in Kraainem en Overijse zijn de gesprekken nog gaande. In Overijse werd in de loop van 2006 een domein van bijna 4 hectare aangekocht. Het project 'Beiershof' zal in totaal 172 woongelegenheden opleveren.

Daarenboven werden in 2006 door Vlabinvest 4 853 voorkoopnotificaties aan de VMSW onderzocht op de mogelijkheid tot projectrealisatie. 1 040 van die notificaties dateren van vóór de uitbreiding van het werkgebied, 3 813 van erna.

## 5.11 Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO)

De CBO-formule van de VMSW staat voor Constructieve Benadering Overheidsopdrachten. Het is de VMSW-procedure voor publiek-private samenwerking (PPS) binnen de socialehuisvestingssector. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een onderhandelingsprocedure met naleving van bekendmakingsvoorschriften en een fasegewijze aanpak, met telkens mogelijke projectbijsturingen. Er zijn zowel voordelen voor de socialehuisvestingssector als voor de inschrijvers: enerzijds de inbreng van gronden en panden door de privépartner en het aantrekken van andere segmenten van de bouw- en

immobilienwereld, anderzijds de kostenbeperking door offertefasering, verzekerde afname en financiering tijdens de werken en een kortere doorlooptijd van de procedure (duur gunningsprocedure ca. 20 maanden).

In oktober 2005 werden opnieuw drie CBO-procedures opgestart, waarvan in 2006 de voorlopige resultaten te zien waren.

De in de eerste fase geselecteerde kandidaten voor 36 (van 41) aanvaarde projectvoorstellen werden in maart 2006 uitgenodigd om een voorontwerp, met een prijs voor de grond en een prijs voor de bouw, in te dienen. Er werden daarbij zowel algemene als specifieke eisen door de SHM (=toekomstig bouwheer) gesteld, zonder evenwel in te gaan tegen de eigenheden van de inschrijver.

Rekening houdende met de gunningscriteria, het globale budget en de geografische spreiding werden in de tweede fase 23 ingediende voorontwerpen en prijzen naar haalbaarheid getoetst.

In de eerste helft van september 2006 scoorden volgens de jury's 8 projecten voldoende voor alle gunningscriteria en werden derhalve voorgesteld voor rechtstreekse toetreding tot de fase 3 van de CBO-procedures (258 woongelegenheden).

6 projecten werden op basis van het eerste juryverslag voorgesteld voor herkansing in de fase 2 van de CBO-procedures en op 14 januari 2007 werden 3 bijkomende projecten gerangschikt voor toetreding tot de fase 3 (116 woongelegenheden).

Hierna eindigt voor deze projecten de lastgeving aan de VMSW. Aan de betrokken SHM's (zijnde de toekomstige bouwheren) werd respectievelijk medio oktober 2006 (voor rechtstreeks gerangschikte projecten) en eind februari 2007 (voor tweedekansprojecten) voorgesteld om de firma's in kwestie binnen 30 kalenderdagen uit te nodigen voor toetreding tot de fase 3. Hierbij zal nog moeten voldaan worden aan een aantal stedenbouwkundige eisen.

11 voorontwerpen voor projecten werden definitief

*SHM Volkswoningbouw  
- Warotveld te Winksele,  
opbouw van 18 woningen + 2  
appartementen*



niet gerangschikt omdat ofwel de prijs van de bouw de 120 % van de VMSW-referentiekostprijs voor dergelijke projecten (overigens ver) oversteege (7x) en/of de gevraagde grondprijs hoger lag dan 130 % van de schattingsprijs van het Comité tot Aankoop voor deze grond (4x). Deze uitsluitingscriteria werden ingevoerd omdat duurdere deelprijzen sowieso geacht werden later niet in sociale huur-/verkoop-prijzen te kunnen resulteren.

De offertebelangen voor de 11 gerangschikte projecten belopen voorlopig samen een globale kostprijs van 57 602 696,20 euro (incl. kosten), waarvan normalerwijze 49 238 131,31 euro kan gefinancierd worden via investeringsprogramma's. De definitieve aanvaarding van de initieel gerangschikte projecten is gepland in juli 2007. De eventuele afronding voor de fase 3 is voor tweedekansoffertes pas mogelijk tegen eind 2007.

Inmiddels worden door de VMSW tevens een aantal andere pistes voor publiek-private samenwerking verder onderzocht, waarbij o.a. de concurrentiemogelijkheden via een aanbod van SHM-terreinen en grondruil nader worden overwogen en waarbij bijzonder aandacht wordt gegeven aan gemengde projecten i.s.m. sociale woonorganisaties en derden zoals gemeenten, OCMW's of privé-investeerdere (een te voorzien gedeelte sociale woningen in lucratieve projecten).

*SHM Gewestelijke Bouwmij.  
Tongershuis - Wellenstraat in  
Borgloon, nieuwbouw van 8  
huurappartementen +  
1 huurwoning*



## 5.12 Publiek-private samenwerking in het beleidsdomein Wonen - Garantiefonds

### Onderwerp

Publiek-private samenwerking (PPS) in de sociale huisvesting beoogde in een pilootfase een aantal sociale woningen te verwezenlijken naast de bestaande programma's in de sociale huisvesting, zijnde het Investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (IP) en de Subsidies voor de Bouw en Renovatie van sociale woningen, het SBR-programma. Naast het bouwen van een bijkomend aantal woningen schept het instrument PPS nog andere verwachtingen, met name dat elke actor datgene doet waarvoor hij het best geschikt is.

### Concept

De PPS in de sociale huisvesting werkt met vier spelers: de private partner, de lokale huisvestingsinstantie (LHI), het Garantiefonds en het Vlaamse Gewest.

De private partner zorgt voor de huurwoningen van bij het begin tot het einde van het project. In vakjargon wordt dit DBFM - Design, Build, Finance en Maintenance - genoemd. Door de gebouwen zelf te ontwerpen is de inschrijver niet gebonden aan een volledig uitgewerkt ontwerp van een externe architect. De inschrijver heeft niet meer dan een korte opdracht, bouwprogramma genoemd, per locatie. De eisen van de bouw komen uit een prestatiebestek in plaats van uit een klassiek middelenbestek. De grotere vrijheidsgraad hoort te zorgen voor lagere kosten. De private sector kan de vruchten plukken of de negatieve gevolgen dragen van deze hogere vrijheid omdat hij de gebouwen gedurende de volledige contractperiode in stand moet houden. De private sector zorgt ook voor de primaire financiering. Uiteindelijk levert de inschrijver geen gebouw dat na oplevering wordt verkocht, maar wel een 'dienst wonen', een woning die gedurende 27 jaar wordt verhuurd en onderhouden en uiteindelijk wordt overgedragen aan de opdrachtgever.

De lokale huisvestingsinstantie, nu voor de pilootprojecten in 90 % van de gevallen een sociale huisvestingsmaatschappij, wordt via PPS volledig ontlast van de bouw, de primaire financiering en het groot onderhoud van de gebouwen. De rol van de LHI spitst zich toe op de sociale huurder. De LHI bepaalt samen met de gemeente de sociale woonbehoeften, verhuurt woningen aan de sociale doelgroep, ontvangt de huur en is voortdurend in dialoog met haar doelgroep. De LHI zorgt voor het dagelijkse onderhoud en beheert het gebouw samen met de private partner. De LHI betaalt de erfpachtcanon (de primaire huur) aan de private partner. De primaire huur wordt gefinancierd door twee bronnen: de huurgelden van de huurder en de maandelijkse subsidie van



de Vlaamse overheid via het Garantiefonds.

Het Vlaamse Gewest zorgde voor de normstelling en sloot de overheidsopdracht af en het Garantiefonds zal de subsidies van het Vlaamse Gewest uitbetalen.

Op 3 oktober 2003 keurde de Vlaamse Regering de wijze van gunnen goed voor het bouwen van sociale woonegelegenheden via de aldus beschreven Publiek-private samenwerking. Er werd gekozen voor een oproep tot kandidatuurstelling op Europees niveau via een beperkte offerteaanvraag.

In 7 gemeenten, verspreid over alle Vlaamse provincies, gaven LHI's hun formeel akkoord om mee te werken met de Vlaamse overheid aan het PPS-project. De projecten werden opgedeeld in drie percelen en bekend gemaakt in een Europese oproep. De geïnteresseerden mochten tot 12 november 2003 hun kandidatuur stellen voor de volgende percelen:

- perceel 1: Oost-Vlaanderen (Gent, Aalst) ;
- perceel 2: Vlaams-Brabant (Tienen, Dilbeek) ;
- perceel 3: Antwerpen, Limburg en West-Vlaanderen (Antwerpen, Lommel, Izegem).

### Structurering

De uitgangspunten van het PPS-pilootproject zijn:

- uitsluitend nieuw te bouwen sociale woningen worden opgenomen ;
- de lokale huisvestingsinstantie is eigenaar van de bouwgrond ;
- de huurwoningen kunnen tijdens de contractperiode niet worden gekocht door de huurder.

De ingezamelde inschrijvingen werden beoordeeld volgens prijs en kwaliteit (architectuur, groot onderhoud, uitvoeringstermijn) op advies van een selectiecommissie.

Eens de percelen door de Vlaamse Regering gegund

aan de private partner, werd per locatie een PPS-overeenkomst afgesloten tussen vier partners: de lokale huisvestingsinstantie, de private partner, het Garantiefonds en het Vlaamse Gewest. Een model van PPS-overeenkomst maakte mee deel uit van de aanbestedingsbescheiden. De PPS-overeenkomst regelt eigendoms- en gebruiksverhoudingen van het vastgoed en een wijze van samenleven tussen de vier partners gedurende de opbouw van de woningen en gedurende 27 jaar effectief wonen. De private partner krijgt een recht van opstal van de LHI. In overleg en volgens de gegunde offerte wordt dan een ontwerp opgebouwd dat vatbaar is voor een stedenbouwkundige vergunning. Eens de stedenbouwkundige vergunning verkregen, een verantwoordelijkheid van de private partner, worden de woningen opgericht. Na de voorlopige oplevering kunnen de huurders wonen.

Tot aan de voorlopige oplevering worden de kosten betaald door de private partner. Vanaf de oplevering gaat een erfpacht in. De lokale huisvestingsmaatschappij krijgt de woningen in erfpacht, waardoor ze die kan verhuren. De LHI betaalt daarvoor maandelijks een vaste vergoeding, de erfpachtcanon, die in de inschrijving van de private partner is vastgelegd. In de gehele 27 jaar verandert de erfpachtcanon niet.

Gedurende 27 jaar volgend op de voorlopige oplevering is het groot onderhoud geheel voor rekening van de private partner. Bovendien betaalt de private partner nog jaarlijks 650 euro per woning aan de LHI. Die 650 euro is jaarlijks geïndexeerd aan 2,5%. Gedurende het opstalrecht betaalt de private partner nog jaarlijks nominaal  $50/30 = 1,67$  euro/m<sup>2</sup> terrein in opstal genomen.

Na 27 jaar eindigt de erfpachtovereenkomst en 30 jaar na de ondertekening van de PPS-overeen-

komst eindigt de opstalovereenkomst en wordt de LHI eigenaar van de gebouwen tegen een prijs van 5 000 euro per appartement en 7 000 euro voor een op zichzelf staande woning. Door die afspraak van wederinkoop is fiscaal de gehele constructie als een onroerende leasing te beschouwen en kan de private partner als btw-plichtige handelen. Op de erfpachtcanon moet telkens btw worden betaald. Tot op het einde van 2006 was het tarief 12 %. Vanaf 1 januari 2007 werd de btw verlaagd tot 6 % voor SHM's. Voor gemeenten en OCMW's blijft de btw onveranderd op 12 %.

Van zodra de PPS-overeenkomsten gesloten zijn, gaat het om evenveel opdrachten als er locaties zijn. Uit ontwikkelingsgerichte overwegingen en om een eenheid van besluitvorming te krijgen in een nieuwe materie, zijn per locatie stuurgroepen opgericht waar de Vlaamse overheid het voorzitterschap bekleedt.

Het subsidiesysteem is vastgelegd in het besluit op het Garantiefonds van 14 mei 2004. De Vlaamse overheid betaalt het verschil tussen de erfpachtcanon en de reële huurprijs. Daarbovenop wordt nog een forfaitaire vergoeding betaald van 5 % op de reële huurprijs als compensatie voor leegstand en wanbetaling. De LHI moet maandelijks de erfpachtcanon betalen aan de private partner. Die fondsen worden ook maandelijks verworven: aan het begin van de maand de sociale huurprijs, in het midden van de maand de subsidie van het Garantiefonds. De LHI hoeft dus behalve de grond geen kapitalen in te brengen. Voor de grond is er de opstalvergoeding. Er is geen advies gevraagd aan het nationaal instituut voor de rekening betreffende de ESR-neutraliteit. Zowel het bouwrisico als het beschikbaarheidsrisico liggen bij de private partner. Het vraagrisico ligt bij de LHI.

De beperkte offertevraag van maart 2004 voor de drie percelen gaf een teleurstellend resultaat, op het vlak van de prijzen. Met de gevraagde erfpachtcanons was nauwelijks één perceel te subsidiëren. De procedure werd stopgezet en er werd overgegaan tot een onderhandelingsprocedure. In die onderhandelingsprocedure werd een eenmalige herziening toegestaan van de vaste erfpachtcanons op het ogenblik van de oplevering van de woningen. De herziening gebeurt volgens een formule toegevoegd aan het bestek. Als de langetermijnrente veranderd is op het opleveringsmoment, dan wordt de erf-

pachtcanon eenmalig gewijzigd. Van dan af blijft de erfpachtcanon vast.

De eerste offertes van de onderhandelingsprocedure werden op 7 september 2004 in ontvangst genomen. De prijzen waren nog te hoog om 3 percelen te subsidiëren. Op 13 december 2004 was er een tweede ronde met 'the best and final offers' (BAFO) voor de percelen 1 en 3. Die BAFO liet toe 2 percelen te subsidiëren, mits een verhoging van het krediet met 205.000 euro of 0,2 % ten opzichte van de voorziene 25.000.000 euro. Op basis van prijs en kwaliteit van de ingediende offertes besliste de Vlaamse Regering dan op 15 juli 2005 de percelen 1 en 3 te gunnen aan de private partner SOWO. De percelen 1 en 3 betreffen 238 woningen op tien locaties.

### **Resultaten 2006**

Begin 2006 werd de tiende PPS-overeenkomst gesloten (de overige negen werden al in november 2005 gesloten). Naarmate SOWO de stedenbouwkundige vergunningen kon verwerven, konden de werkzaamheden starten. In 2006 zijn zo 3 stedenbouwkundige vergunningen verworven.

De beperkte offertevraag voor het tweede perceel werd stopgezet. Bij algemene offerteaanvraag, opening offertes 28 maart 2007, werd opnieuw een promotieopdracht voor 188 woningen uitgeschreven. Een krediet van 18 500 000 euro voor subsidies volgens het besluit op het Garantiefonds werd hiervoor ingeschreven.

### **De nabije toekomst**

Van perceel 1 is één locatie in opbouw. Voor de 4 overige locaties zijn de voorbereidingen voor de opstart bezig. Voor perceel 3 is in 2007 één stedenbouwkundige vergunning afgeleverd en wordt een tweede vergunning in maart 2007 verwacht. De drie nog resterende vergunningen zullen nog minstens enkele maanden op zich laten wachten, mogelijk zijn er niet te overkomen problemen. Geleidelijk zal de bewoning effectief worden tussen september 2007 en 2008.

Op basis van de ervaringen met perceel 1 en 3 mag worden verwacht dat eenderde van de 188 woningen zal starten midden 2008 en tweederde in 2009. Bewoning zal mogelijk zijn vanaf midden 2009 tot einde 2010.

*SHM Kantonnale Bouwmij. van Beringen voor de Huisvesting - Allerheiligenberg in Ham, nieuwbouw van 8 huurwoningen en 11 huurappartementen*





BIJLAGEN

B

# BIJLAGEN

## 1. Overzicht van enkele kerncijfers voor de periode 2002-2006

Activiteit	2002	2003	2004	2005	2006
Opbouw nieuwe huurwoningen <sup>a</sup>	2 174	2 152	1 155	2 061	1 648
Opbouw nieuwe koopwoningen <sup>b</sup>	581	606	365	728	516
Renovatie eigen patrimonium <sup>c</sup>	7 585	6 605	5 140	7 810	6 505
Aantal nieuwbouwleningen aan particulieren	38	38	19	18	24
Aantal saneringsleningen aan particulieren	801	688	561	328	561
Aantal verkochte huurwoningen	157	420	239	239	189
Aantal verkochte koopwoningen	649	520	714	539	470
Aantal verkochte sociale kavels	121	47	71	66	53
Verwerving van onroerende goederen (aantal ha)	67	125	96,7	71,3	53,08
Totale jaarinvestering in miljoen euro <sup>d</sup>	522,8	551,2	396,5	632,4	549,9
Subsidies Vlaams Gewest voor infrastructuur en sloop in miljoen euro	-	(24,8)	(24,8)	(28,7)	34,4
Situatie	2002	2003	2004	2005	2006
Totale grondvoorraad SHM's in ha op 31 december <sup>e</sup>	1 576	1 843	1 680	1 555	1 508
Totale grondvoorraad VMSW in ha op 31 december	198	166	102	65	49
Aantal sociale huurwoningen op 1 januari	130 313	132 140	133 721	135 263	136 659

<sup>a</sup> Bijkomende huurwoningen, hetzij na zuivere nieuwbouw, hetzij na sloop en vervangingsbouw, hetzij door middel van de aankoop en renovatie van private woningen.

<sup>b</sup> Bijkomende koopwoningen, hetzij na zuivere nieuwbouw (groepsbouw), hetzij na sloop en vervangingsbouw, hetzij door middel van de aankoop en renovatie van private woningen.

<sup>c</sup> Renovatie van sociale huurwoningen uit het eigen patrimonium - aantal gerenoveerde woningen.

<sup>d</sup> Totale investering, dus inclusief subsidies van het Vlaamse Gewest, investeringskredieten, eigen middelen, enz. Voor de jaren 2002-2004 is het vermelde bedrag exclusief leningen kredietmaatschappijen.

<sup>e</sup> Bruto grondvoorraad, d.w.z. de niet bebouwbare grond inbegrepen.

## 2. Verslag van het auditcomité ten behoeve van het jaarverslag van de raad van bestuur

Het auditcomité werd zwaar getroffen door het verlies van zijn vice-voorzitter, de heer R. DE RIDDER, die overleed op 22 augustus 2006 en zijn voorzitter, de heer W. DE SAEGER, die overleed op 4 februari 2007.

2006 was een overgangsjaar; het opvolgen van de VHM door de VMSW had ook een impact op het auditcomité als subcomité van de raad van bestuur.

Binnen de VHM was het auditcomité samengesteld uit 4 onafhankelijke bestuurders die geen operationele bevoegdheid bekleden binnen de VHM, en de administrateur-generaal. Concreet waren dat de heren W. DE SAEGER (voorzitter), R. DE RIDDER (vice-voorzitter), A. BERVAES en E. PANNECOUCKE en de administrateur-generaal, de heer H. LYBEN.

Na de publicatie van het besluit van de Vlaamse regering tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid op 22 augustus 2006 en de daaruit volgende inwerkingtreding van de VMSW met ingang van 1 juli 2007, besliste de raad van bestuur van de VMSW op 12 september 2006 een auditcomité op te richten. In afwachting van een beslissing over de nieuwe samenstelling van dat auditcomité zouden de vroegere leden hun opdracht verder zetten.

Op 12 december 2006 besliste de raad van bestuur van de VMSW het aantal leden van het auditcomité met één uit te breiden. Naast de gedelegeerd bestuurder werden de volgende bestuurders benoemd tot leden van het auditcomité: de heren Jaak Floridor, Willy De Saeger, Eddy Pannecoucke, Jacques Timmermans en Koen Anciaux.

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

- de financiële informatie die zowel voor de aandeelhouders als voor anderen is bestemd;
- de effectiviteit en de efficiëntie van de operationele activiteiten;

- de naleving van de toepasselijke wetten en reglementeringen.

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

In 2006 vergaderde het auditcomité vijf keer. Aan de raad van bestuur werd verslag daarover uitgebracht.

De interne audit van de Vlaamse administratie deed een "audit op audit" bij de VMSW en het auditcomité werd daarover geïnformeerd o.a. via een begin- en een slotvergadering. Op de beginvergadering werden de auditdoelstellingen, aanpak en rapportering toegelicht. Op de slotvergadering werd het ontwerprapport besproken. Het auditcomité nam met genoegen kennis van de bevestiging dat de interne audit en het auditcomité van de instelling werken in overeenstemming met de internationale standaarden van het IIA en besliste dat werk zal worden gemaakt van de mogelijkheden tot optimalisatie.

Met betrekking tot de financiële informatie ging het auditcomité na of de jaarrekening volledig was en nam kennis van het verslag terzake van de commissaris-revisor. Hetzelfde geldt voor de tussentijdse gegevens. Met betrekking tot het interne-controlesysteem ging het auditcomité na of het op een adequate wijze is uitgebouwd binnen de organisatie en of door het management op de juiste wijze is gereageerd op alle belangrijke bevindingen en aanbevelingen die door de commissaris-revisor en/of door de interne audit werden geformuleerd.

Het auditcomité verzekerde de onafhankelijkheid van de interne auditor en keek nauwlettend toe op de onafhankelijkheid van de commissaris-revisor. De auditplanning van de cel interne audit werd besproken met de interne auditor, evenals de auditverslagen en het activiteitenverslag van de cel interne audit. Het auditcomité bekeek ook de hangende geschillen en andere belangrijke zaken die een impact kunnen hebben op de onderneming.

E. PANNECOUCKE, lid van het auditcomité

### 3. Algemene lijst per provincie van de socialehuisvestingsmaatschappijen en hun patrimonium (samenvatting) op 31.12.2006

#### I. VB-SECTOR

- A. Opggerichte maatschappijen en hun werkring
- B. Patrimonium sociale huursector
- C. Aantal verkochte woongelegenheden

#### Samenvatting

Provincie	A		B <sup>b</sup>		C
	Opggerichte maatschappijen	Toegetreden gemeenten	Eengezinswoningen	Appartementen	Verkochte woningen
Antwerpen	25	70	15 270	30 087	12 816
Limburg	9	44	10 861	6 607	8 155
Oost-Vlaanderen	27	65	17 021	16 143	12 736
Vlaams-Brabant	12	62 <sup>a</sup>	7 067	8 558	12 035
West-Vlaanderen	24	64	18 334	7 940	23 560
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>97</b>	<b>305</b>	<b>68 553</b>	<b>69 335</b>	<b>69 302</b>

<sup>a</sup> Met inbegrip van de stad Mechelen (provincie Antwerpen).

<sup>b</sup> Verhuurbare woningen op 31/12/2005.

Nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31/12/2005		Verkochte woningen
			Eéngezins- woningen	Apparte- menten	
1010	De Ideale Woning, CVBA, te Antwerpen (Berchem)	Aartselaar, Antwerpen, Boechout, Borsbeek, Brecht, Edegem, Essen, Hemiksem, Hove, Kalmthout, Kapellen, Kontich, Lint, Malle, Mortsel, Niel, Rumst, Schoten, Stabroek, Wijnegem, Wommelgem	1 992	3 281	1 918 <sup>a</sup>
1020	De Goede Woning, CVBA, te Antwerpen	Antwerpen, Edegem	271	3 638	405
1030	Huisvesting-Antwerpen, CVBA, te Antwerpen	Antwerpen	30	6 046	610
1050	Onze Woning, CVBA, te Antwerpen	Antwerpen	135	4 499	173
1065	A.B.C., CVBA, te Antwerpen	Antwerpen, Gent	154	1 712	0
1110	Goed Wonen.Rupelstreek, CVBA, te Boom	Boom, Rumst	175	1 012	584
1120	Gezellige Woningen, CVBA, te Bornem	Bornem	210	309	489
1140	Perisfeer, CVBA, te Deurne	Antwerpen	388	2 806	757 <sup>b</sup>
1150	Volkswoningen van Duffel, CVBA, te Duffel	Bonheiden, Duffel, Kontich, Mechelen, Sint-Katelijne-Waver	824	403	460 <sup>c</sup>
1155	Geelse Bouwmaatschappij, CVBA, te Geel	Geel, Grobbendonk, Herentals, Hulshout, Kasterlee, Laakdal, Meerhout, Westerlo	979	825	740
1160	Mij. voor de Huisvesting van het kanton Heist-o/d-Berg, CVBA, te Heist-o/d-Berg	Heist-Op-Den-Berg, Putte	745	336	220
1170	Eigen Haard, NV, te Herentals	Herentals	340	263	425
1200	Lierse Mij. voor de Huisvesting, CVBA, te Lier	Lier	533	242	374
1210	De Mechelse Goedkope Woning, CVBA, te Mechelen	Berlaar, Mechelen, Sint-Katelijne-Waver	1 151	1 779	1 045 <sup>d</sup>
1220	De Vrije Woonst, huurderscoöperatie, te Mechelen, vennootschap in vereffening	Mechelen	0	0	33
1230	Molse Bouwmij. voor de Huisvesting, CVBA, te Mol	Balen, Mol	497	140	446
1235	De Heibloem, CVBA, te Olen	Olen	316	60	200
1250	Bouwmij. De Noorderkempen, CVBA, te Merksplas	Arendonk, Beerse, Hoogstraten, Merksplas, Ravels, Rijkevorsel	827	279	747 <sup>e</sup>
1256	Eigen Woning, CVBA, te Puurs	Bornem, Puurs, Sint-Amands	766	129	607 <sup>f</sup>
1260	Sociale Bouwmij. Schelle, CVBA, te Schelle	Schelle	314	121	225
1290	Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting, NV, te Turnhout	Baarle-Hertog, Beerse, Dessel, Hoogstraten, Kasterlee, Lille, Oud-Turnhout, Ravels, Retie, Turnhout, Vosselaar	1 806	445	1 223

<sup>a</sup> Met inbegrip van 45 woningen verkocht door de CVBA 'De Nieuwe Wijk van Kapellen', maatschappij opgeslorpt door de CVBA 'De Ideale Woning'.

<sup>b</sup> Met inbegrip van 158 woningen verkocht door de SHM 'Unitas Tuinwijk' huurderscoöperatie te Antwerpen en van 44 woningen verkocht door de SHM 'Eenheid' huurderscoöperatie te Wilrijk (Antwerpen), maatschappijen opgeslorpt door de CVBA 'Sociaal Wonen' te Deurne (Antwerpen) + met inbegrip van 351 woningen verkocht door de SHM 'Beter Wonen' (Hoboken) gefusioneerd met de SHM 'Sociaal Wonen' te Deurne, nu genaamd 'Perisfeer'.

<sup>c</sup> Met inbegrip van 191 woningen verkocht door de CVBA 'Werkmanshaard' te Mechelen, maatschappij opgeslorpt door de CVBA 'Volkswoningen van Duffel', gewestelijke bouwvennootschap te Duffel.

<sup>d</sup> Met inbegrip van 163 woningen verkocht door de CVBA 'Het Gelukkig Gezin' te Hombeek, maatschappij opgeslorpt gedeeltelijk door de CVBA 'De Mechelse Goedkope Woning' en gedeeltelijk door de CVBA 'Samenwerkende Mij. voor Volkshuisvesting' te Willebroek.

<sup>e</sup> Nieuwe maatschappij met het patrimonium van 4 ontbonden maatschappijen met name 'Naastenliefde' te Rijkevorsel (323 verkochte woningen), 'Arendonkse Mij. voor de Huisvesting' te Arendonk (215 verkochte woningen), 'Beerse Maatschappij voor de Huisvesting' te Beerse (74 verkochte woningen) en 'De Nieuwe Wijk' te Ravels (54 verkochte woningen).

<sup>f</sup> Met inbegrip van 179 woningen verkocht door de CVBA 'Regionale Bouwvennootschap voor Volkswoningen' te Puurs en van 116 woningen verkocht door de CVBA 'Zonige Woningen' te Sint-Amands, maatschappijen opgeslorpt door de CVBA 'Eigen Woning' te Puurs.

Nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31/12/2005		Verkochte woningen
			Eénggezins- woningen	Apparte- menten	
1295	Zonnige Kempen, CVBA, te Westerlo	Berlaar, Grobbendonk, Heist-o/d-Berg, Herenthout, Herselt, Hulshout, Laakdal, Nijlen, Vorselaar, Westerlo, Zandhoven	996	607	353 <sup>g</sup>
1300	Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting, CVBA, te Willebroek	Willebroek	856	714	416 <sup>h</sup>
1310	De VoorKempen H.E., CVBA, te Brecht	Brasschaat, Brecht, Schilde, Wuustwezel, Zoersel	586	283	199 <sup>i</sup>
1320	Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij, CVBA, te Zwijndrecht	Zwijndrecht	379	158	167 <sup>j</sup>
Patrimonium van de ontbonden vennootschappen					145
<b>TOTAAL ANTWERPEN</b>			<b>15 270</b>	<b>30 087</b>	<b>12 816</b>

<sup>g</sup> Met inbegrip van 35 woningen verkocht door de SHM 'Nethendal' te Berlaar, maatschappij opgeslorpt door de SHM 'Zonnige Kempen'.

<sup>h</sup> Met inbegrip van 174 woningen verkocht door de CVBA 'Het Gelukkig Gezin' te Hombeek, maatschappij opgeslorpt gedeeltelijk door de CVBA 'De Mechelse Goedkope Woning' te Mechelen en gedeeltelijk door de CVBA 'Samenwerkende Mij. voor Volkshuisvesting'.

<sup>i</sup> Nieuwe maatschappij met het patrimonium van 2 ontbonden maatschappijen met name 'Brechtse Mij. voor Volkswoningen', te Brecht (32 verkochte woningen) en 'Helpt Elkander' - Gewestelijke Mij. voor de Huisvesting te Wuustwezel (123 verkochte woningen).

<sup>j</sup> Nieuwe maatschappij opgericht door fusie van 2 maatschappijen met name 'Bouwmij. Van Burcht' te Burcht (Zwijndrecht) (25 verkochte woningen) en 'Zwijndrechtse Bouwmij.' te Zwijndrecht (142 verkochte woningen).

Nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31/12/2005		Verkochte woningen
			Eénggezins- woningen	Apparte- menten	
7000	Kantonnale Bouwmij. van Beringen voor Huisvesting, CVBA, te Beringen	Beringen, Halen, Herk-de-Stad, Leopoldsburg, Lummen, Tessenderlo, Ham, Heusden-Zolder	2 673	486	1 689 <sup>a</sup>
7015	Maaslands Huis, CVBA, te Maasmechelen	Dilsen-Stokkem, Lanaken, Maasmechelen	1 210	733	863
7030	Nieuw Dak, CVBA, te Genk	As, Genk, Opglabbeek, Zutendaal	1 295	2 107	2 223
7050	Hasseltse Huisvestingsmaatschappij, CVBA, te Hasselt	Diepenbeek, Hasselt, Wellen	462	636	485
7055	Limburgs Tehuis, CVBA, te Hasselt	Hasselt, Alken, Bilzen, Hoeselt, Kortesseem	1 024	429	175
7064	Kempisch Tehuis, CVBA, te Houthalen-Helchteren	Zonhoven, Bocholt, Bree, Lommel, Neerpelt, Overpelt, Peer, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Houthalen-Helchteren, Meeuwen-Gruitrode	2 154	510	1 266
7070	Ons Dak, CVBA, te Maaseik	Bree, Kinrooi, Maaseik, Meeuwen-Gruitrode, Dilsen-Stokkem	1 097	510	350
7090	Nieuw Sint-Truiden, CVBA, te Sint-Truiden	Gingelom, Nieuwerkerken, Sint-Truiden	616	605	739
7110	Gewestelijke Bouwmaatschappij Tongershuis, CVBA, te Tongeren	Borgloon, Heers, Riemst, Tongeren	330	591	365
Patrimonium van de ontbonden vennootschappen					6
<b>TOTAAL LIMBURG</b>			<b>10 861</b>	<b>6 607</b>	<b>8 155</b>

<sup>a</sup> Met inbegrip van 9 woningen verkocht door de SHM 'Cité Berkenbos' - Heusden, maatschappij opgeslorpt door de SHM 'Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting'.

Nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31/12/2005		Verkochte woningen
			Eénggezinswoningen	Appartementen	
4010	Samenwerkende Maatschappij voor Huisvesting Gewest Aalst, CVBA, te Aalst	Aalst, Lede	586	155	817
4015	Dewaco-Werkerswelzijn, CVBA, te Aalst	Aalst, Denderleeuw	174	531	189 <sup>a</sup>
4040	Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting, CVBA, te Beveren	Beveren, Kruikebeke, Sint-Niklaas, Temse	1 163	747	1 229
4070	Dendermondse Volkswoningen, CVBA, te Dendermonde	Dendermonde, Lebbeke, Waasmunster	699	382	351
4080	Deinse Sociale Bouwmaatschappij, CVBA, te Deinze	De Pinte, Deinze, Nevele, Sint-Martens-Latem, Zulte	337	7	430
4090	Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen, CVBA, te Eeklo	Assenede, Eeklo, Kaprijke, Maldegem, Evergem, Knesselare, Waarschoot	1 291	171	466 <sup>b</sup>
4110	De Goede Werkmanswoning, CVBA, te Gent	Gent, Lokeren	390	2 323	98
4140	De Gentse Haard, CVBA, te Gent	Destelbergen, Evergem, Gent	297	1 130	567
4150	WoninGent, NV, te Gent	Gent	823	2 989	275
4160	Volkshaard, CVBA, te Gent	Maldegem, Aalter, Evergem, Gavere, Gent, Lochristi, Lovendegem, Melle, Nazareth, Nevele, Wachtebeke, Zulte, Waarschoot, Sint-Laureins, Deinze, Eeklo, Kaprijke, Oosterzele	2 337	2 156	913
4180	Huisvesting Scheldevallei, CVBA, te Gent	Gent	427	678	191 <sup>c</sup>
4190	De Zonnige Woonst, CVBA, te Hamme	Hamme, Temse	857	315	654
4200	SHM Denderstreek, CVBA, te Aalst (zie KV-sector)	Aalst, Denderleeuw, Geraardsbergen, Haaltert, Herzele, Lede, Ninove, Sint-Lievens-Houtem, Zottegem, Erpe-Mere, Lebbeke, Wichelen, Oosterzele, Lierde	993	555	1 228 <sup>d</sup>
4220	Tuinwijk, CVBA, te Lokeren	Lokeren	657	639	339
4230	Merelbeekse Sociale Woningen, CVBA, te Merelbeke	Gent, Merelbeke, Oosterzele	426	7	157
4240	Ninove-Welzijn, CVBA, te Ninove	Ninove, Zottegem	500	132	259
4260	Hulp in Woningnood, CVBA, te Berlare (Overmere)	Berlare, Dendermonde	304	55	36
4270	Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen, CVBA, te Oudenaarde (zie KV-sector)	Geraardsbergen, Zottegem, Gavere, Nazareth, Kruishoutem, Oudenaarde, Ronse, Zingem, Brakel, Kluisbergen, Wortegem-Petegem, Horebeke, Lierde, Maarkedal, Zwalm	648	259	688 <sup>e</sup>
4280	De Nieuwe Haard, CVBA, te Ronse	Ronse, Kluisbergen, Maarkedal	196	458	581

<sup>a</sup> Met inbegrip van 184 woningen verkocht door de SHM 'Werkerswelzijn' te Denderleeuw, maatschappij opgeslorpt door de SHM 'Dewaco'.

<sup>b</sup> Met inbegrip van 261 woningen verkocht door de SHM 'Voorziening in nood' van Waarschoot en van 14 woningen verkocht door de SHM 'Het Noorden' te Evergem (Ertvelde), SHM's opgeslorpt door de SHM 'Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen'.

<sup>c</sup> Nieuwe maatschappij opgericht door fusie van 2 maatschappijen met name SHM 'De Gentbrugse Haard' te Gentbrugge (181 verkochte woningen) en SHM 'Gezonde Huisvesting' te Ledeberg (geen verkochte woningen).

<sup>d</sup> Met inbegrip van 135 woningen verkocht door de SHM 'Gemeentewelzijn - Zottegem' en van 125 woningen verkocht door de SHM 'Gewestelijke Bouwmaatschappij' te Geraardsbergen, maatschappij opgeslorpt door de SHM 'Denderstreek'.

<sup>e</sup> Nieuwe maatschappij opgericht door fusie van 2 maatschappijen met name SHM 'Elk Gezin een Dak' te Oudenaarde (421 verkochte woningen) en de SHM 'Gewestelijke Bouwmaatschappij der Vlaamse Ardennen' te Oudenaarde (223 verkochte woningen).



Nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31/12/2005		Verkochte woningen
			Eénggezins- woningen	Apparte- menten	
4290	Volkswelzijn, CVBA, te Dendermonde	Buggenhout, Dendermonde	356	485	886 <sup>f</sup>
4300	Gew. Mij. voor Volkswoningen van Sint-Gillis-Waas, CVBA, te Sint-Gillis-Waas	Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene	529	74	379
4310	Sint-Niklase Mij. voor de Huisvesting, CVBA, te Sint-Niklaas	Sint-Niklaas	479	998	656
4320	Bouwmij. Van Temse, CVBA, te Temse	Temse	647	277	335
4340	Eigen Dak, CVBA, te Wetteren	Laarne, Wetteren, Wichelen	381	379	254
4350	Gew. Mij. voor Woningbouw, CVBA, te Zele	Buggenhout, Dendermonde, Zele	574	54	581
4360	Wonen, CVBA, te Zelzate (zie KV-sector)	Assenede, Maldegem, Zelzate, Moerbeke	784	183	28
4370	Elk Zijn Dak, CVBA, te Zomergem	Zomergem	166	4	149
<sup>f</sup> Met inbegrip van 119 woningen verkocht door de SHM 'Geluk in ons Huis' te Dendermonde (Baasrode), maatschappij opgeslorpt door de SHM 'Volkswelzijn'.					
Patrimonium van de ontbonden vennootschappen					109
<b>TOTAAL OOST-VLAANDEREN</b>			<b>17 021</b>	<b>16 143</b>	<b>12 736</b>

Nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31/12/2005		Verkochte woningen
			Eéngesins- woningen	Apparte- menten	
2010	Samenw. Mij. voor Goedkope Woningen, CVBA, te Aarschot	Aarschot	300	42	169
2228	Providentia, CVBA, te Asse (zie KV-sector)	Asse, Beersel, Bever, Dilbeek, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Kampenhout, Kapelle-o/d-Bos, Liedekerke, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvoorde, Zaventem, Zemst, Roosdaal, Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Lennik, Affligem, Boortmeerbeek	1 280	1 304	2 385 <sup>a</sup>
2250	Diest-Uitbreiding, CVBA, te Diest	Bekkevoort, Diest, Kortenaeken, Scherpenheuvel-Zichem	395	245	235
2290	Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, CVBA, te Sint-Pieters-Leeuw	Asse, Dilbeek, Gooik, Hoeilaart, Liedekerke, Sint-Pieters-Leeuw, Ternat, Zaventem, Drogenbos, Wezembeek-Oppem, Lennik, Affligem	899	1 049	949 <sup>b</sup>
2350	Huisvesting Zennevallei-Halle, CVBA, te Halle	Beersel, Halle, Pepingen, Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Genesius-Rode	786	775	1 306 <sup>c</sup>
2351	Volkswoningbouw, CVBA, te Herent	Begijnendijk, Haacht, Herent, Tremelo	377	157	790
2360	Sociaal Wonen arro Leuven, CVBA, te Herent <sup>d</sup> (zie KV-sector)	Keerbergen, Leuven, Lubbeek, Oud-Heverlee, Rotselaar, Tielt-Winge	311	6	615
2420	Dijledal, CVBA, te Leuven (Kessel-Lo)	Bierbeek, Boutersem, Holsbeek, Leuven, Oud-Heverlee	777	2 505	1 469 <sup>e</sup>
2455	Sociale Woningen van Landen, CVBA, te Landen	Landen, Linter, Zoutleeuw	193	186	579
2600	Elk zijn Huis Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting, CVBA, te Tervuren	Steenokkerzeel, Zaventem, Kraainem, Bertem, Huldenberg, Kortenberg, Tervuren	624	889	1 198 <sup>f</sup>
2610	Huisvesting Tienen, CVBA, te Tienen	Hoegaarden, Tienen	112	324	708
2630	Inter-Vilvoordse Mij. voor Huisvesting, CVBA, te Vilvoorde	Mechelen (provincie Antwerpen), Machelen, Vilvoorde	1 013	1 076	1 632 <sup>g</sup>
Patrimonium van de ontbonden vennootschappen					114
Patrimonium van de vennootschappen waarvan de erkenning werd ingetrokken					14
<b>TOTAAL VLAAMS-BRABANT</b>			<b>7 067</b>	<b>8 558</b>	<b>12 035</b>

<sup>a</sup> Met inbegrip van 75 woningen verkocht door de SHM 'Erf en Haard' te Wemmel, 165 woningen verkocht door de SHM 'Kapelse Haard St.-Niklaas', te Kapelle-opden-Bos en 179 woningen verkocht door de SHM 'Goedkope Woningen' van Grimbergen, te Grimbergen, maatschappijen opgeslorpt door de SHM 'Providentia'.

<sup>b</sup> Met inbegrip van 100 woningen verkocht door de SHM 'De Ruisbroekse Haard' te Ruisbroek (St.-Pieters-Leeuw), 1 woning verkocht door de SHM 'Bouwmaatschappij van G.W.' te Drogenbos, 275 woningen verkocht door de SHM 'Samenwerkende Bouwmaatschappij van het Pajottenland' te Ternat, 66 woningen verkocht door de SHM 'Het Volkswelzijn' te Hoeilaart en van 309 woningen verkocht door de SHM 'Mijn Huisje' te Wezembeek-Oppem, maatschappijen opgeslorpt door de SHM 'Gewestelijke Mij. voor Volkshuisvesting'.

<sup>c</sup> Met inbegrip van 258 woningen verkocht door de SHM 'De Samenwerkende Vennootschap voor de Huisvesting' te Huizingen, maatschappij overgenomen door de SHM 'Huisvesting Zennevallei - Halle'.

<sup>d</sup> Nieuwe SHM ingevolgd de fusie van de SHM 'De Goede Haard', CVBA te Leuven (Heverlee) (VB-sector) en de SHM 'Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven', CVBA te Herent (KV-sector) op 5 december 2006.

<sup>e</sup> Met inbegrip van 189 woningen verkocht door de SHM 'Onze Toevlucht', te Kessel-Lo (Leuven) en van 561 woningen verkocht door de SHM 'Gewestelijke Samenwerkende Maatschappij voor de Huisvesting', te Leuven, maatschappijen opgeslorpt door de SHM 'Gewestelijke Bouwmaatschappij Heuvelhof' te Kessel-Lo (Leuven). De naam van de fusiemaatschappij is CV 'Dijledal'.

<sup>f</sup> Met inbegrip van 186 woningen verkocht door de SHM 'Maatschappij voor Huisvesting Steenokkerzeel', te Steenokkerzeel, van 120 woningen verkocht door de SHM 'Maatschappij voor de Huisvesting van St.-Stevens-Woluwe' te St.-Stevens-Woluwe (Zaventem), van 152 woningen verkocht door de SHM 'Eigen Haard' te Kraainem en van 388 woningen verkocht door de SHM 'Zaventem-Uitbreiding' te Zaventem, maatschappijen overgenomen door de SHM 'Elk zijn Huis'.

<sup>g</sup> Met inbegrip van 43 woningen verkocht door de SHM 'De Woningnood' te Muizen en van 820 woningen verkocht door de SHM 'Machelse Huisvesting' te Machelen, maatschappijen opgeslorpt door de SHM 'Inter-Vilvoordse maatschappij voor Huisvesting'.

Nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31/12/2005		Verkochte woningen
			Eénggezins- woningen	Apparte- menten	
3060	Het Lindenhof, CVBA, te Blankenberge	Blankenberge, Brugge, Zuienkerke, De Haan	316	317	372
3070	Brugse Maatschappij voor Huisvesting, CVBA, te Brugge	Brugge	1 325	588	1 400 <sup>a</sup>
3100	Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting, CVBA, te Brugge (zie KV-sector) <sup>b</sup>	Beernem, Blankenverge, Brugge, Dämme, De Haan, Ichtegem, Jabbeke, Knokke-Heist, Oostkamp, Ruiselede, Torhout, Wingene, Zedelgem, Zuienkerke	1 830	894	1 608 <sup>c</sup>
3120	Eigen Haard is Goud Waard, CVBA, te Gistel (zie KV-sector)	Gistel, Middelkerke, Oudenburg	196	104	137
3140	Mijn Huis, CVBA, te Harelbeke	Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Lendeledede, Waregem, Zwevegem, Dentergem, Oostrozebeke, Wielsbeke	931	522	2 879
3150	t 'Heist Best, CVBA, te Knokke-Heist	Knokke-Heist	185	84	146
3200	Ons Onderdak, CVBA, te Ieper	Ieper, Poperinge, Zonnebeke, Heuvelland, Vleteren	967	324	425
3210	De Mandelbeek, CVBA, te Ingelmunster	Kortemark, Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Pittem, Wingene	360	0	1 010
3220	Izegemse Bouwmaatschappij, CVBA, te Izegem	Izegem	186	125	899
3230	Goedkope Woning, CVBA, te Kortrijk	Kortrijk	809	615	586
3240	Eigen Gift - Eigen Hulp, CVBA, te Kuurne	Kuurne	155	242	642
3250	Eigen Haard is Goud Waard, CVBA, te Menen (Lauwe)	Kortrijk, Menen	712	45	963 <sup>d</sup>
3280	Ons Dorp, CVBA, te Menen	Menen	661	429	633
3310	De Nieuwpoortse Volkswoning, CVBA, te Nieuwpoort	Diksmuide, Middelkerke, Koksijde, Nieuwpoort	405	176	129
3315	De Gelukkige Haard, huurderscoöperatie, te Oostende	Oostende	614	1027	422
3320	De Oostendse Haard, CVBA, te Oostende	Bredene, Oostende	798	673	243
3330	De Mandel, CVBA, te Roeselare (zie KV-sector)	Oostkamp, Torhout, Diksmuide, Houthulst, Koekelare, Kortemark, Ieper, Poperinge, Zonnebeke, Langemark-Poelkapelle, Vleteren, Ichtegem, Oudenburg, Hooglede, Izegem, Ledegem, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare, Staden, Meulebeke, Ardoie, Pittem, Ruiselede, Ingelmunster, Oostrozebeke, Dentergem, Tielt, Wielsbeke, Wingene	2 976	450	5 922 <sup>e</sup>
3380	Tieltse Bouwmaatschappij, CVBA, te Tielt	Tielt	334	78	307
3390	Veurnse Bouwmaatschappij, CVBA, te Veurne	Lo-Reninge, Alveringem, De Panne, Koksijde, Veurne	841	212	321 <sup>f</sup>

<sup>a</sup> Met inbegrip van 86 woningen verkocht door de SHM 'Eigen Heerd, Goud Weerd' te Brugge en van 254 woningen verkocht door de SHM 'Zeemanshaard' te Brugge, maatschappijen opgeslorpt door de SHM 'Brugse Mij. voor Huisvesting'.

<sup>b</sup> Nieuwe maatschappij met gemengde activiteit ingevolge de fusie van de SHM 'Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting', CVBA te Brugge (VB-sector) en de SHM 'Haard en Kouter', CVBA te Sint-Kruis-Brugge (KVB-sector) op 12 mei 2006.

<sup>c</sup> Met inbegrip van 34 woningen verkocht door de SHM 'Elk zijn Huis' te Brugge, maatschappij opgeslorpt door de SHM 'Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting'. De 79 verkochte woningen werden vervreemd door de CVBA 'Eigen Heerd is Goud Weerd' te Brugge, maatschappij overgenomen door de CVBA 'Haard en Kouter' te Brugge.

<sup>d</sup> Met inbegrip van 294 woningen verkocht door de CVBA 'Mijn Tehuis' te Kortrijk (Marke).

<sup>e</sup> Met inbegrip van 486 woningen verkocht door de SHM 'Eigen Heerd' te Rumeke, maatschappij opgeslorpt door de SHM 'De Mandel'.

<sup>f</sup> Met inbegrip van 120 woningen verkocht door de SHM 'Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting, De Panne, centrum Adinkerke' te De Panne, maatschappij opgeslorpt door de SHM 'Veurnse Bouwmaatschappij'.

Nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring	Verhuurbare woningen op 31/12/2005		Verkochte woningen
			Eénggezinswoningen	Appartementen	
3410	Helpt Elkander, CVBA, te Waregem	Waregem, Dentergem, Pittem, Tielt, Wielsbeke, Ardoois	934	356	1 108
3421	De Leie, CVBA, te Wervik	Mesen, Wervik, Heuvelland, Avelgem, Kortrijk	856	254	499
3431	De Vlashaard, CVBA, te Wevelgem	Wevelgem	572	112	1 215 <sup>9</sup>
3440	Eigen Haard, CVBA, te Zwevegem	Anzegem, Avelgem, Kortrijk, Zwevegem, Spiere-Helkijn	961	301	672 <sup>h</sup>
9920	Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij, CVBA, te Kortrijk (zie KV-sector)	Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Lendeledede, Menen, Waregem, Wevelgem, Zwevegem, Spiere-Helkijn	410	12	1 022
Patrimonium van de ontbonden vennootschappen					35
<b>TOTAAL WEST-VLAANDEREN</b>			<b>18 334</b>	<b>7 940</b>	<b>23 560</b>

<sup>9</sup> Nieuwe maatschappij opgericht door fusie van 2 maatschappijen met name SHM 'Huis en Heerd' te Gullegem (882 verkochte woningen) en SHM 'Wevelgemse Bouwmaatschappij Volksbelang' te Wevelgem (328 verkochte woningen).

<sup>h</sup> Met inbegrip van 8 woningen verkocht door de SHM 'S.C. des H.B.M.' te Helkijn, maatschappij opgeslorpt door de SHM 'Eigen Haard' te Zwevegem.

Nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring
-----	------------------------------------	-----------

## II. KV-SECTOR

### PROVINCIE ANTWERPEN

9520	Klein Brabant, CVBA, te Bornem	Bornem, Puurs, Sint-Amands
9530	Sociale Bouw- en Kredietmij. Arro Antwerpen, CVBA, te Antwerpen	Aartselaar, Antwerpen, Boechout, Boom, Borsbeek, Brasschaat, Brecht, Edegem, Essen, Hemiksem, Hove, Kalmthout, Kapellen, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Ranst, Rumst, Schelle, Schilde, Schoten, Stabroek, Wijnegem, Wommelgem, Wuustwezel, Zandhoven, Zoersel, Zwijndrecht, Malle
9540	Gewestelijke Mij. voor de KLE van Mechelen en omstreken, CVBA, te Mechelen	Berlaar, Bonheiden, Duffel, Heist-o/d-Berg, Lier, Mechelen, Nijlen, Putte, Sint-Katelijne-Waver, Willebroek
9550	Gew. Mij. voor de KLE Turnhout, CVBA, te Turnhout	Arendonk, Baarle-Hertog, Balen, Beerse, Dessel, Hoogstraten, Kasterlee, Lille, Merksplas, Mol, Oud-Turnhout, Ravels, Retie, Rijkevorsel, Turnhout, Vosselaar
9560	Kleine Landeigendom Zuiderkempen, CVBA, te Westerlo	Geel, Grobbendonk, Herentals, Herenthout, Herselt, Hulshout, Meerhout, Olen, Vorselaar, Westerlo, Laakdal

### PROVINCIE LIMBURG

9710	Vooruitzien, CVBA, te Beringen	Beringen, Leopoldsburg, Lummen, Tessenderlo, Zonhoven, Ham, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren
9760	Landwaarts, CVBA, te Neerpelt	As, Genk, Opglabbeek, Zutendaal, Bocholt, Bree, Kinrooi, Lommel, Maaseik, Neerpelt, Overpelt, Peer, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Meeuwen-Gruitrode, Dilsen-Stokkem
9780	Kleine Landeigendom, CVBA, te Tongeren	Gingelom, Halen, Hasselt, Herk-de-Stad, Nieuwerkerken, Sint-Truiden, Dilsen-Stokkem, Alken, Bilzen, Borgloon, Heers, Herstappe, Hoeselt, Kortesseem, Lanaken, Riemst, Tongeren, Maasmechelen, Voeren

### PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

4200	SHM Denderstreek, CVBA, te Aalst (zie VB-sector)	Aalst, Denderleeuw, Geraardsbergen, Haaltert, Herzele, Lede, Ninove, Sint-Lievens-Houtem, Zottegem, Erpe-Mere, Lebbeke, Wichelen, Oosterzele, Lierde
4270	Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen, CVBA, te Oudenaarde (zie VB-sector)	Geraardsbergen, Zottegem, Gavere, Nazareth, Kruishoutem, Oudenaarde, Ronse, Zingem, Brakel, Kluisbergen, Wortegem-Petegem, Horebeke, Lierde, Maarkedal, Zwalm
4360	Wonen, CVBA, te Zelzate (zie VB-sector)	Zelzate, Moerbeke
9820	Sociale bouw- en kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde, CVBA, te Dendermonde	Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Hamme, Laarne, Lebbeke, Waasmunster, Wetteren, Wichelen, Zele
9830	Het Volk, CVBA, te Gent	Assenede, Eeklo, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins, Zelzate, Aalter, Deinze, De Pinte, Destelbergen, Evergem, Gavere, Gent, Knesselare, Lochristi, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Moerbeke, Nazareth, Nevele, Oosterzele, Sint-Martens-Latem, Waarschoot, Wachtebeke, Zomergem, Zulte
9850	Waasse Landmaatschappij, CVBA, te Sint-Niklaas	Beveren, Kruibeke, Lokeren, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse

Nr.	Benaming en maatschappelijke zetel	Werkkring
-----	------------------------------------	-----------

**PROVINCIE VLAAMS-BRABANT**

2228	Providentia, CVBA, te Asse (zie VB-sector)	Asse, Beersel, Bever, Dilbeek, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Kampenhout, Kapelle-o/d-Bos, Liedekerke, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvoorde, Zaventem, Zemst, Roosdaal, Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Lennik, Affligem, Boortmeerbeek
2360	Sociaal Wonen arro Leuven, CVBA, te Herent <sup>a</sup> (zie VB-sector)	Aarschot, Begijnendijk, Bekkevoort, Bertem, Bierbeek, Boortmeerbeek, Boutersem, Diest, Geetbets, Glabbeek, Haacht, Herent, Hoegaarden, Holsbeek, Huldenberg, Keerbergen, Kortenaeken, Kortenberg, Landen, Leuven, Linter, Lubbeek, Oud-Heverlee, Rotselaar, Scherpenheuvel-Zichem, Tervuren, Tielt-Winge, Tienen, Tremelo, Zoutleeuw
9610	Brabantse Huisvestingsmij. voor kredietverl. & verkoop voor het arr. Halle-Vilvoorde, CVBA, te Ternat	Asse, Beersel, Bever, Dilbeek, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Kampenhout, Kapelle-o/d-Bos, Liedekerke, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvoorde, Zaventem, Zemst, Roosdaal, Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Lennik, Affligem

**PROVINCIE WEST-VLAANDEREN**

3100	Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting, CVBA, te Brugge (zie VB-sector) <sup>b</sup>	Beernem, Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Zedelgem, Ichtegem, De Haan, Ruiselede, Wingene
3120	Eigen Haard is Goud Waard, CVBA, te Gistel (zie VB-sector) <sup>c</sup>	Gistel, Middelkerke
3330	De Mandel, CVBA, te Roeselare (zie VB-sector)	Oostkamp, Torhout, Diksmuide, Houthulst, Koekelare, Kortemark, Ieper, Poperinge, Zonnebeke, Langemark-Poelkapelle, Vleteren, Ichtegem, Oudenburg, Hooglede, Izegem, Ledegem, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare, Staden, Meulebeke, Ardoos
9920	Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij, CVBA, te Kortrijk (zie VB-sector)	Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Lendelede, Menen, Waregem, Wevelgem, Zwevegem, Spiere-Helkijn
9950	Gew. Huisvestingsmij voor de arr. Veurne-Diksmuide, CVBA, te Veurne	Diksmuide, Houthulst, Koekelare, Kortemark, Lo-Reninge, Alveringem, De Panne, Koksijde, Nieuwpoort, Veurne
9960	De Zuid-Westhoek, CVBA, te Ieper	Ieper, Mesen, Poperinge, Wervik, Zonnebeke, Heuvelland, Langemark-Poelkapelle, Vleteren

<sup>a</sup> Nieuwe SHM ingevolge de fusie van de SHM 'De Goede Haard', CVBA te Leuven (Heverlee) (VB-sector) en de SHM 'Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven', CVBA te Herent (KV-sector) op 5 december 2006.

<sup>b</sup> Nieuwe maatschappij met gemengde activiteit ingevolge de fusie van de SHM 'Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting', CVBA te Brugge (VB-sector) en de SHM 'Haard en Kouter', CVBA te Sint-Kruis-Brugge (KVB-sector) op 12 mei 2006.

<sup>c</sup> Nieuwe maatschappij met gemengde activiteit ingevolge de fusie van de SHM 'Eigen Haard is Goud Waard', CVBA te Gistel (VB-sector) en de SHM 'Onze Landelijke Woning', CVBA te Oostende (KV-sector) op 11 september 2006.



